

Wertpapierprospekt

für das öffentliche Angebot von

1.030.318 auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen mit einem maximalen Gesamtnennbetrag von EUR 10.303.180,00

bestehend aus

verbleibenden Teilschuldverschreibungen aus der vom 9. April 2018 bis zum 25. März 2019, vom 27. März 2019 bis zum 26. März 2020, vom 19. Juni 2020 bis zum 18. Juni 2021, sowie vom 8. September 2021 bis zum 5. September 2022 öffentlich angebotenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00, eingeteilt in bis zu 3.000.000 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen zu je EUR 10,00

(„Anleihe 2017“)

International Securities Identification Number: DE000A19XLE6

Wertpapier-Kenn-Nummer: A19XLE

der

GERMAN REAL ESTATE CAPITAL S.A.

Luxemburg

30. Dezember 2022

Dieses Dokument („**Prospekt**“) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 6 Absatz 3 Unterabsatz 1 Alternative 1 der VERORDNUNG (EU) 2017/1129 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG („**Prospektverordnung**“) der zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg erstellt wurde.

Der Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (*Commission de Surveillance du Secteur Financier* - „**CSSF**“) als zuständige Behörde gemäß der Prospektverordnung genehmigt. Die CSSF billigt diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit

und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung. Eine solche Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Eine solche Billigung sollte auch nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospektes sind, erachtet werden. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. Dieser Prospekt wurde als Teil eines EU-Wachstumsprospekts gemäß Artikel 15 der Prospektverordnung erstellt und es wurde die Notifizierung an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gem. Artikel 25 der Prospektverordnung beantragt. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (<https://www.gre-etp.de/wertpapier/>) und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

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

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

Der gebilligte Prospekt ist ab dem 30. Dezember 2023 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
I. AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129	5
II. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	6
Abschnitt 1 Einführung.....	6
Abschnitt 2 Basisinformationen über die Emittentin	6
Abschnitt 3 Basisinformationen über die Wertpapiere.....	8
Abschnitt 4 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren.....	9
III. VERANTWORTUNG UND QUELLEN	11
1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts	11
2. Hinweise zu Quellen.....	11
IV. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, STRATEGIE UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR	13
1. Allgemeine Informationen über die Emittentin.....	13
2. Wichtigste Märkte.....	16
3. Haupttätigkeit	21
4. Unternehmensstrategie	38
5. Wettbewerbsstärken.....	51
6. Finanzierungsstruktur	52
V. RISIKOFAKTOREN.....	53
1. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin	53
2. Risiken in Bezug auf die Objektgesellschaften	55
3. Marktbezogene Risiken	63
4. Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Anleihe.....	65
VI. WERTPAPIERBESCHREIBUNG	69
1. Überblick	69
2. Berechnung der derivativen Komponente der Verzinsung sowie Erläuterung der Abhängigkeit vom Basiswert	69
3. Rendite.....	71
4. Rang	71
5. ISIN, WKN.....	71
6. Warnhinweis zur Steuergesetzgebung	71
VII. ANLEIHEBEDINGUNGEN.....	72
VIII. ANGEBOT	83
1. Öffentliches Angebot und Angebotspreis.....	83
2. Angebotszeitraum und Zeichnung	83
3. Zeitplan	84

4.	Zuteilung	84
5.	Lieferung	85
6.	Emissionsvertrag / Vertriebsprovision	85
7.	Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle	85
8.	Verkaufsbeschränkungen	85
9.	Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre	86
10.	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind	86
IX.	ORGANE	87
1.	Verwaltungsrat	87
2.	Gesellschafterversammlung	91
X.	FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN	95
1.	Finanzdaten der Emittentin	95
2.	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin	95
XI.	GESELLSCHAFTER UND EINGENKAPITAL; RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN; RECHTSSTREITIGKEITEN UND WESENTLICHE VERTRÄGE	96
1.	Gesellschafterstruktur	96
2.	Interessenkonflikte	96
3.	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren	97
4.	Wesentliche Verträge	97
XII.	EINSEHBARE DOKUMENTE	99

I. AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129

Folgende Finanzdaten der GERMAN REAL ESTATE CAPITAL S.A., welche zuvor oder gleichzeitig auf elektronischem Wege von der Emittentin veröffentlicht und bei der Surveillance du Secteur Financier („CSSF“) in einem durchsuchbaren elektronischen Format vorgelegt (jedoch nicht im rechtlichen Sinne hinterlegt) wurden, werden anstelle eines gesonderten Finanzteils als historische Finanzinformationen im Sinne von Punkt 5.1 des Anhangs 25 der Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 per Verweis gemäß Art. 19 Abs.1 lit d) und e) der Verordnung (EU) 2017/1129 („**Prospektverordnung**“) in diesen Prospekt einbezogen und sind Teil davon:

Der nach nationalen Luxemburger Rechnungslegungsstandards („**Lux GAAP**“) aufgestellte geprüfte Einzeljahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2021 nebst dem zugehörigen Bestätigungsvermerk.

Seite des vorliegenden Prospekts	Abschnitt des vorliegenden Prospekts	Referenz
95	Finanzdaten der Emittentin	Bilanz (Seiten 6 bis 7)
95	Finanzdaten der Emittentin	Gewinn- und Verlustrechnung (Seiten 8 bis 9)
95	Finanzdaten der Emittentin	Anhang (Seiten 10 bis 14)
95	Finanzdaten der Emittentin	Bestätigungsvermerk (Seiten 3 bis 5)

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website der Emittentin <https://www.gre-etp.de/wp-content/uploads/2021/08/German-Real-estate-Capital-audit-report-2020-and-FS-searchable-version.pdf> verfügbar.

Die in dem Einzeljahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2021 weiteren enthaltenen Informationen, die über die vorgenannten, in diesen Prospekt einbezogenen Informationen hinausgehen, sind für den Anleger nicht relevant.

II. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Abschnitt 1 Einführung

Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere:

Das öffentliche Angebot umfasst 1.030.318 auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen (ISIN: DE000A19XLE6 / WKN: A19XLE) mit einem maximalen Gesamtnennbetrag von EUR 10.303.180,00 („**Schuldverschreibungen**“).

Identität und Kontaktdaten der Emittentin:

German Real Estate Capital S.A., 127, rue de Mühlenbach, L-2168 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg (nachfolgend auch „**German Real Estate**“, „**Gesellschaft**“, „**Emittentin**“). Rechtsträgerkennung (LEI) 222100TRPG37653WPW62. Telefon: (+352) 26 78 26 26, Telefax: (+352) 26 78 26 27, Website: www.gre-etp.de.

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

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

Datum der Billigung des Prospekts: 30. Dezember 2022

Warnhinweise: Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zu diesem EU-Wachstumsprospekt verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die angebotenen Wertpapiere zu investieren, auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzen stützen und sich darüber bewusst sein, dass er das gesamte oder einen Teil des angelegten Kapitals verlieren könnte. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der im EU-Wachstumsprospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts zu tragen haben. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

Abschnitt 2 Basisinformationen über die Emittentin

Wer ist Emittentin der Wertpapiere?

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft (*Société Anonyme*), die nach luxemburgischem Recht operiert und unter der Registernummer B 219189 in das Handelsregister von Luxemburg (*Registre de Commerce et des Sociétés*) eingetragen ist. Ihre Rechtsträgerkennung (LEI) ist 222100TRPG37653WPW62. Der Verwaltungsrat setzt sich aus Herrn Christian Bühlmann, Herrn Grégoire Mure sowie Herrn Alexandre Cavelier zusammen.

Die Emittentin ist eine reine Zweckgesellschaft, die zum Zweck der in diesem Prospekt beschriebenen Emission von Schuldverschreibungen (und eventuell künftiger Finanzinstrumente) gegründet wurde. Die Emittentin leitet den Nettoemissionserlös an die German Real Estate Immobilien GmbH (an der die Emittentin nicht beteiligt ist) weiter, die ihrerseits die an sie weitergeleiteten Nettoemissionserlöse vollständig an Objektgesellschaften, überwiegend in der Rechtsform der GmbH & Co. KG („**Investitions-Objektgesellschaften**“ oder „**Objektgesellschaften**“) weiterleiten soll. Hierfür begeben die Investitions-Objektgesellschaften, die die an sie weitergeleiteten Mittel zum Erwerb von Immobilien bzw. zur (teilweisen) Finanzierung durch sie zu erwerbender Immobilien nutzen sollen, Schuldver-

schreibungen oder gewähren Genussrechte an die German Real Estate Immobilien GmbH, die ihrerseits Schuldverschreibungen an die Emittentin begibt oder Genussrechte an die Emittentin gewährt. Mittelbar, über die German Real Estate Immobilien GmbH und die Investitions-Objektgesellschaften, ist die Emittentin damit im Bereich Erwerb von Handel mit und Bestandshaltung überwiegend von Wohnimmobilien tätig. Bei den durch die Investitions-Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien handelt es sich entweder um sog. Bestandsimmobilien, d. h. Immobilien mit einer angestrebten Haltedauer von mindestens zwei Jahren, bei denen aus der Vermietung laufend Einnahmen erzielt werden sollen, oder um Handelsobjekte, d. h. Objekte, die vor dem Ablauf von zwei Jahren zu einem nach Möglichkeit höheren Verkaufspreis als dem Einkaufspreis im Ganzen oder aufgeteilt in einzelne Wohnungen wieder veräußert werden sollen. Größtenteils ist dabei beabsichtigt, bereits entwickelte Immobilienprojekte zu erwerben. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass gegebenenfalls vereinzelt auch Projektentwicklung von Immobilien betrieben werden soll, d. h. Konzeption, Planung und Erstellung von Immobilienprojekten. Die Immobilien liegen typischerweise in den Regionen deutscher Mittel- und Oberzentren.

Direkte Kontrolle der Emittentin

Die Sachwert Capital Management GmbH hält 100 % der Geschäftsanteile an der Emittentin und ist daher in der Lage, wesentlich Einfluss auf die Geschäftsführung der Emittentin zu nehmen. Die Sachwert Capital Management GmbH steuert direkt die Emittentin und indirekt die Emission, da sie zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes alle Entscheidungen und Beschlüsse der Gesellschafterversammlung mit einfacher oder qualifizierter Mehrheit der Stimmen beeinflussen kann.

Indirekte Kontrolle der Emittentin

Herr Dr. h.c. Albrecht Spindler hält 100 % der Geschäftsanteile der Sachwert Capital Management GmbH und ist damit in der Lage mittelbar Einfluss auf die Geschäftsführung der Emittentin zu nehmen. Herr Dr. h.c. Albrecht Spindler kontrolliert direkt die Sachwert Capital Management GmbH und indirekt die Emittentin, da er zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes alle Entscheidungen und Beschlüsse der Gesellschafterversammlung mit einfacher oder qualifizierter Mehrheit der Stimmen beeinflussen kann.

Identität der Abschlussprüfer

Abschlussprüfer der Emittentin für das Geschäftsjahr 2021 ist die Horus Audit&Associés S.a r.l. 283 Route D'Arlon L- 8011 Strassen.

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung in EUR; Luxemburger GAAP	1. Januar - 31. Dezember 2021 (geprüft)
Ergebnis nach Steuern ¹	-44.768,70
Ausgewählte Posten der Bilanz in EUR; Luxemburger GAAP	31. Dezember 2021 (geprüft)
Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel)	20.066.635,28

Welche sind die zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind?

Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin

- a) Die Emittentin ist eine reine Zweckgesellschaft mit begrenzten Ressourcen und abhängig vom geschäftlichen Erfolg und der Zahlungsfähigkeit der German Real Estate Immobilien GmbH, der sie den Emissionserlös in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten weiterleitet. Die German Real Estate Immobilien GmbH ist wiederum abhängig von den Objektgesellschaften, die ihrerseits von den Immobilien, die sie erwerben bzw. erworben haben, abhängen. Mittelbar trägt die Emittentin daher die Risiken, denen

¹ Angabe anstelle des operativen Gewinns/Verlusts, da letzterer in den Abschlüssen der Emittentin nicht ausgewiesen ist.

die German Real Estate Immobilien GmbH und die Objektgesellschaften ausgesetzt sind, sowie aus den Immobilien der Objektgesellschaften als finalem Vermögen von dem letztlich wirtschaftlich die Emittentin abhängig ist.

- b) Das Ausfallrisiko der Emittentin bestimmt sich allein nach der Solvenz der German Real Estate Immobilien GmbH, weil sie den Nettoemissionserlös in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten an die German Real Estate Immobilien GmbH weitergibt - bei einer Insolvenz der German Real Estate Immobilien GmbH ist daher ein Totalverlust des Anleihekaptals hochwahrscheinlich.
- c) Solange die Projekte, in die durch die German Real Estate Immobilien GmbH investiert wird, keine Erträge oder Gewinne erwirtschaften und keine Rückflüsse auf die ausgegebenen Schuldverschreibungen und Genussscheine erfolgen, führt dies zu Verlusten bei der Emittentin. Sofern keine oder geringe Rückflüsse auf die Schuldverschreibungen und Genussscheine erfolgen, ist ein Totalverlust des Anleihekaptals hochwahrscheinlich.

Risiken in Bezug auf die Objektgesellschaften

- a) Es besteht das Risiko, dass von den Objektgesellschaften derzeit bzw. künftig erworbene an Wert verlieren. Gründe hierfür könnten eine Verschlechterung der Sozialstrukturen, überdurchschnittliche Abnutzung, auftretender Sanierungsbedarf aber auch eine stärkere Bedeutung von nachhaltigen und energieeffizienten Gebäuden.
- b) Der Ukrainekrieg könnte zu einem Gas- und Strommangel und erheblich steigenden Preisen führen. Der Marktwert könnte fallen, da weniger Finanzmittel für den Erwerb von Immobilien zur Verfügung stehen, wenn mehr Finanzmittel für Energie verwendet wird oder sich z.B. Mieter und Käufer im Übrigen nur noch geringere Kosten für Miete oder Erwerb leisten können.
- c) Die Wirtschaft könnten in eine Krise rutschen in Regionen, in denen die Emittentin tätig ist. Dies kann zu einer Zunahme der Inflation und diese Inflation wiederum hat als Folge höhere Lebenshaltungs- und auch Finanzierungs- und Baukostenkosten, die wiederum die wirtschaftliche Krise verstärken können. Sofern in der Folge Mieter und Anleger sich Mieten oder Kaufpreise nicht mehr leisten können, könnte dies dazu führen, dass der Wert von Immobilien sinkt.
- d) Es besteht das Risiko, dass von den Objektgesellschaften erforderliche Genehmigungen für einzelne Immobilienprojekte nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen/Nebenbedingungen erteilt werden.
- e) Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen für die Emittentin und/oder die German Real Estate Immobilien GmbH und/oder die Objektgesellschaften, insbesondere der Verlust von Herrn Dr. h.c. Albrecht Spindler, kann sich nachteilig auf die Emittentin auswirken.

Marktbezogene Risiken

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

Abschnitt 3 Basisinformationen über die Wertpapiere

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Die Emittentin hat vom 9. April 2018 bis zum 25. März 2019, vom 27. März 2019 bis zum 26. März 2020, vom 19. Juni 2020 bis zum 18. Juni 2021 und vom 8. September 2021 bis zum 5. September 2022 eine Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00, eingeteilt in bis zu 3.000.000 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen zu je EUR 10,00 öffentlich angeboten („**Anleihe 2017**“). Dabei wurden zum Datum dieses Prospekts insgesamt 1.969.682 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 19.696.820,00 platziert. Gegenstand dieses Wertpapierprospekts ist das öffentliche Angebot der verbleibenden 1.030.318 Teilschuldverschreibungen auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen den Schuldverschreibungen der German Real Estate Capital S.A., Luxemburg, zu den Bedingungen der Anleihe 2017 („**Schuldverschreibungen**“ oder „**Anleihe 2017**“ genannt). Die Schuldverschreibungen gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen. Die Schuldverschreibungen der Anleihe 2017 haben die International Securities Identification Number (ISIN) DE000A19XLE6. Die

Schuldverschreibungen werden mit 3 % p.a. fest sowie zusätzlich mit einer variablen, erfolgsabhängigen Komponente verzinst. Je Anleger sind mindestens 100 Schuldverschreibungen zu zeichnen. Das Maximalvolumen der gemäß diesem Prospekt auszugebenden Schuldverschreibungen beträgt EUR 10.303.180,00. Die Laufzeit ist grundsätzlich unbegrenzt. Die Kündigung ist für den Anleihegläubiger mit einer Frist von 18 Monaten zum 31. Dezember eines Jahres möglich. Es bestehen keine Einschränkungen der freien Handelbarkeit der Schuldverschreibungen.

Der Zinslauf hat am 20. April 2018 (einschließlich) begonnen. Zinsen werden jährlich nachträglich am 20. April eines jeden Jahres gezahlt. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch die Anzahl der Tage, Act/Act, nach der europäischen Zinsberechnungsmethode. Die variable Verzinsung wird wie folgt berechnet:

Grundlage und damit Basiswert für die Berechnung der variablen Verzinsung ist der Jahresüberschuss im Einzelabschluss der Emittentin für jedes während der Laufzeit einer Schuldverschreibung abgeschlossene Geschäftsjahr vor Abzug ertragsabhängiger Steuern („**Jahresüberschuss**“). Der Anspruch des Anleihegläubigers auf variable Verzinsung entspricht dem Anteil der von ihm zum Abschlussstichtag, d. h. zum 31. Dezember des der jeweiligen Berechnung vorausgehenden Jahres, gehaltenen Schuldverschreibungen an den im Abschlussstichtag insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen am Jahresüberschuss, bis maximal eine Verzinsung von 10 % in Summe aus fester und variabler Verzinsung („**Höchstzinssatz**“) für das entsprechende Geschäftsjahr erreicht wurde.

Die Schuldverschreibungen begründen nicht besicherte unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin. Insbesondere, wird der Emissionserlös vor Mittelverwendung nicht durch Verwahrung auf einem Treuhandkonto oder anderweitig besichert, sondern wird bis zur Mittelverwendung auf einem Bankkonto der Emittentin verwahrt.

Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Die bereits platzierten Schuldverschreibungen der Anleihe 2017 sind seit dem 20. April 2018 in den Handel im Freiverkehr an der Börse München einbezogen. Die Einbeziehung der mit diesem Prospekt angebotenen Schuldverschreibungen in den Handel im Freiverkehr der Börse München erfolgt mit deren Lieferung, d.h. 5 Bankarbeitstage nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin und Zahlung des Ausgabebetrages.

Welche sind die zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind?

Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Anleihe

- a) Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anleihekaptals bei einer Insolvenz der Gesellschaft.
- b) Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden.
- c) Die Mehrheit der in einer Gläubigerversammlung vertretenen Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen. Kündigungsrechte der Anleihegläubiger sind im Vorfeld von Gläubigerversammlungen in bestimmten Fällen ausgeschlossen.
- d) Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf.

Abschnitt 4 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren

Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Die Schuldverschreibungen sollen in Deutschland und Luxemburg wie folgt öffentlich angeboten werden: Im Zeitraum vom 2. Januar 2023 bis zum 30. Dezember 2023 (vorzeitige Beendigung vorbehalten) können die Schuldverschreibungen bei der Emittentin gezeichnet werden. Hierzu muss der Zeichnungsinteressent den über die Internetseite der Emittentin www.gre-etp.de/wertpapier erhältlichen entsprechenden Zeichnungsschein ausfüllen.

Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?

Dieser Prospekt wurde zum Zweck des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen erstellt. Die geschätzten Gesamtkosten der Emission betragen ca. EUR 75.000,00 bei einer angenommenen vollständigen Platzierung sämtlicher Schuldverschreibungen. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von

EUR 10.303.180,00 - bei vollständiger Platzierung - ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 10.228.180,00. Sollten nicht alle Schuldverschreibungen platziert werden, fällt der Nettoemissionserlös entsprechend niedriger aus.

Der Nettoemissionserlös soll wie folgt verwendet werden:

EUR 9.828.180,00 sollen in Form von Genussrechten oder Schuldverschreibungen in die German Real Estate Immobilien GmbH investiert werden, die damit über Investitions-Objektgesellschaften in bestimmte in diesem Wertpapierprospekt im Abschnitt „IV. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, STRATEGIE und FINANZIERUNGSSTRUKTUR, 3. Haupttätigkeit“ genannte Objekte investiert oder, falls dies scheitert, in alternative Objekte, die bestimmte, in diesem Wertpapierprospekt beschriebene Investitionskriterien erfüllen. EUR 400.000,00 sollen zur Deckung administrativer Kosten der Emittentin im Zusammenhang den vorgenannten Investitionen und als Barreserve genutzt werden. Die Verwendungszwecke dieses Absatzes stehen in der Priorität gleich.

Die Sachwert Capital Management GmbH hat ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebotes, da sie die Emittentin beim Vertrieb der Anleihe 2017 unterstützt und hierfür eine Vergütung erhält, deren Höhe sich nach dem platzierten Anleihevolumen bemisst.

Die German Real Estate GmbH, die Investitions-Objektgesellschaften und Dr. h.c. Albrecht Spindler, der wesentliche Beteiligungen an den Investitions-Objektgesellschaften, bei denen es sich zum großen Teil um Mehrheitsbeteiligungen handelt, hält, haben ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebotes, da die Emissionserlöse zur Finanzierung des Erwerbs von Immobilien durch die Investitions-Objektgesellschaften eingesetzt werden soll.

Insofern haben die vorgenannten Unternehmen und Personen auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

III. VERANTWORTUNG UND QUELLEN

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die German Real Estate Capital S.A., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, (nachfolgend auch „**German Real Estate**“, „**Gesellschaft**“ oder „**Emittentin**“) ist verantwortlich für die Angaben in diesem Prospekt.

Die German Real Estate 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.

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 Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt. Eine solche Billigung sollte nicht als Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Ferner sollte eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. Der Prospekt wurde als EU-Wachstumsprospekt gemäß Artikel 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt.

Der gebilligte Prospekt ist ab dem 30. Dezember 2023 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

2. Hinweise zu Quellen

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

Des Weiteren basieren die Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation in den Bereichen, in denen die German Real Estate tätig ist, auf Einschätzungen der Gesellschaft. Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern der German Real Estate oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

Bei der Erstellung dieses Prospekts wurde auf die im Folgenden genannten Quellen zurückgegriffen, die nicht Bestandteil dieses Prospekts sind:

<https://www.finanznachrichten.de/nachrichten-2022-08/56746136-studie-gefahr-einer-immobilienblase-stagniert-und-koennte-sinken-003.htm>

<https://amp-n--tv-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.n-tv.de/ratgeber/Steigende-Preise-Lohnt-sich-die-Immobilie-als-Geldanlage-noch-article23329103.html>

https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schillen_id_104927912.html

<https://www.fundresearch.de/immobilien/pictet-am-immobilien-in-einer-aera-hoher-inflation.php>

<https://www.asscompact.de/nachrichten/entlastungspaket-stimmen-aus-der-immobilienbranche>

<https://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/baupreise-herr-fritsche-was-macht-bauen-so-teuer-a-d24c8dc4-7dee-4ba5-aeb5-1fbb6b0a8cfb>

<https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/robert-habeck-ab-20-april-kommt-die-kfw-neubaufoerderung-zurueck-a-724dccbe-97f3-4809-857f-d8610e6e77de>

IV. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, STRATEGIE UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR

1. Allgemeine Informationen über die Emittentin

a) Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung

Emittentin ist die German Real Estate Capital S.A. Die Gesellschaft tritt unter der Geschäftsbezeichnung „German Real Estate Capital S.A.“ am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

Die Emittentin wurde am 30. Oktober 2017 als normale Aktiengesellschaft mit dem Namen „KAIRA S.A.“ durch die luxemburgische Aktiengesellschaft Capital Projekt S.A., die der Treuhandgruppe Fidelia angehört, mit Sitz in 5, rue Bonnevoie, L-1260 Luxemburg gegründet und am gleichen Tag an die Sachwert Capital Management GmbH veräußert. Am darauffolgenden Tag, den 31. Oktober 2017, wurden per Notarakt der Name der Gesellschaft in „German Real Estate Capital S.A.“ geändert und die Statuten der Gesellschaft in die einer Verbriefungsgesellschaft i. S. des abgeänderten Gesetzes vom 22. März 2004 über die Verbriefung („**Verbriefungsgesetz von 2004**“) umgewandelt. Am 14. November 2017 wurde die Gesellschaft in das Handelsregister von Luxemburg (*Registre de Commerce et des Sociétés*) unter der Registernummer B 219189 eingetragen. Am 1. Dezember 2017 wurden die Statuten der Gesellschaft notariell abgeändert, sodass die Gesellschaft nicht mehr eine Verbriefungsgesellschaft sondern eine reguläre Aktiengesellschaft (*Société Anonyme*) ist. Die Emittentin operiert nach luxemburgischem Recht.

Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Januar eines jeden Jahres bis 31. Dezember des folgenden Jahres. Das erste Geschäftsjahr war ein Rumpfgeschäftsjahr und endete am 31. Dezember 2017. Die Gesellschaft ist auf unbeschränkte Zeit errichtet. Die Geschäftsadresse lautet 127, rue de Mühlenbach, L-2168 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, Telefon: +352 26 78 26 26, Telefax: (+352) 26 78 26 27, Internet: www.gre-etp.de. Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Rechtsträgerkennung (LEI) lautet 222100TRPG37653WPW62.

Gemäß Artikel 4 der Satzung besteht der Zweck der Gesellschaft darin, dass das Unternehmen Anteile, Rechte, Beteiligungen an und Verpflichtungen gegenüber luxemburgischen und ausländischen Unternehmen (i) in jeglicher Form, auf jeglichem Wege, ob direkt oder indirekt, erwerben, verwalten und veräußern, (ii) Aktien, Anleihen, Obligationen, Schuldscheine und andere Wertpapiere oder Finanzinstrument jeglicher Art (einschließlich Schuldscheinen oder Teilen oder Einheiten, die in Luxemburg ausgegeben werden, oder ausländische Investmentfonds, oder ähnliche Unternehmungen und umtauschbare oder wandelbaren Wertpapiere), strukturierte Produkte, die sich auf Waren oder Vermögenswerte beziehen (einschließlich Schuld- und Dividendenpapiere jeglicher Art), Forderungen, Ansprüche oder Darlehens- oder Kreditfazilitäten (und die damit in Zusammenhang stehenden Vereinbarungen), sowie alle anderen Arten von Vermögenswerten käuflich erwerben, zeichnen oder auf jeglichem anderen Wege erwerben, sowie durch Verkauf, Austausch oder auf jede andere Art übertragen, und (iii) Anlagenbestände (unter anderem einschließlich der in (i) und (ii) beschriebenen Vermögenswerte) gemäß der in den entsprechenden Emissionsunterlagen enthaltenen Bestimmungen besitzen, entwickeln und verwalten kann.

Die Gesellschaft kann solange es für die Erfüllung seiner Unternehmenszwecke erforderlich ist, Kredite in jeglicher Form aufnehmen und jegliche Art von Darlehensvereinbarung eingehen. Sie kann Schuldscheine, Anleihen (einschließlich umtauschbarer oder wandelbarer Wertpapiere und an einen Börsenindex oder einen Indexkorb oder Aktien gebundene Wertpapiere), Obligationen, Zertifikate, Aktien, Gewinnanteilscheine (parts bénéficiaires), Bürgschaften und jegliche Art von Schuld- oder Dividendenspapieren, einschließlich derer aus einem oder mehreren Emissionsprogrammen ausgeben. Die Gesellschaft kann Finanzmittel, einschließlich der Erträge aus Kreditverbindlichkeiten und/oder der Emission von Wertpapieren, an ihre Tochtergesellschaften oder verbundenen Unternehmen oder jegliches andere Unternehmen verleihen.

Die Gesellschaft kann Garantien und Sicherheiten hinsichtlich ihrer Vermögenswerte gewähren, um die von ihr für die Sicherung dieser Vermögenswerte oder zu Gunsten der Anleger (einschließlich deren Treuhänder oder Vertreter, falls zutreffend) und/oder jeglicher emittierenden Körperschaft, die an einer Verbriefungstransaktion des Unternehmens beteiligt ist, eingegangenen Verpflichtungen abzusichern. Die Gesellschaft darf Sicherheiten durch Verpfändung, Übertragung, Belastung oder sonstiges im Hinblick auf Teile oder die Gesamtheit ihrer Vermögenswerte schaffen oder seine Vermögenswerte zu Garantiezwecken übertragen.

Die Gesellschaft kann jegliche Swap-Geschäfte, Termingeschäfte, Terminkontrakte, Derivate, Optionen, Rückkäufe, Effektenkredite und ähnliche Rechtsgeschäfte tätigen, ausführen und andienen, solange solche Vereinbarungen und Rechtsgeschäfte für die Erfüllung der Unternehmenszwecke erforderlich sind. Im Allgemeinen kann die Gesellschaft zum Zweck der effizienten Verwaltung jegliche Technik und jegliches Instrument in Bezug auf die Investitionen anwenden, unter anderem Techniken und Instrumente, deren Beschaffenheit vor Kredit-, Wechselkurs-, Zinssatz- und andere Risiken schützt.

Die Gesellschaft kann gemäß der in den entsprechenden Emissionsunterlagen enthaltenen Bestimmungen, die zugrunde liegenden Vermögenswerte und Risiken, die die Rechte der entsprechenden Anleger verbürgen, abtreten oder deren Abtretung veranlassen.

Die obenstehenden Beschreibungen sind in ihrem weitesten Sinne zu verstehen und deren Auflistung ist nicht einschränkend. Die Geschäftszwecke der Gesellschaft beinhalten jegliche von dem Unternehmen eingegangenen Rechtsgeschäfte oder Vereinbarungen, vorausgesetzt, dass sie den vorstehend benannten Gegenständen nicht widersprechen.

Im Allgemeinen kann die Gesellschaft jegliche Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen ergreifen und jegliche Geschäfte oder Transaktionen durchführen, die sie für das Erreichen und die Entwicklung ihres Unternehmensgegenstands für erforderlich oder nützlich erachtet.

Die Gesellschaft hat zum Tage des Prospekts keine Mitarbeiter sowie drei Verwaltungsratsmitglieder.

b) Wichtigste Ereignisse aus jüngster Zeit der Emittentin

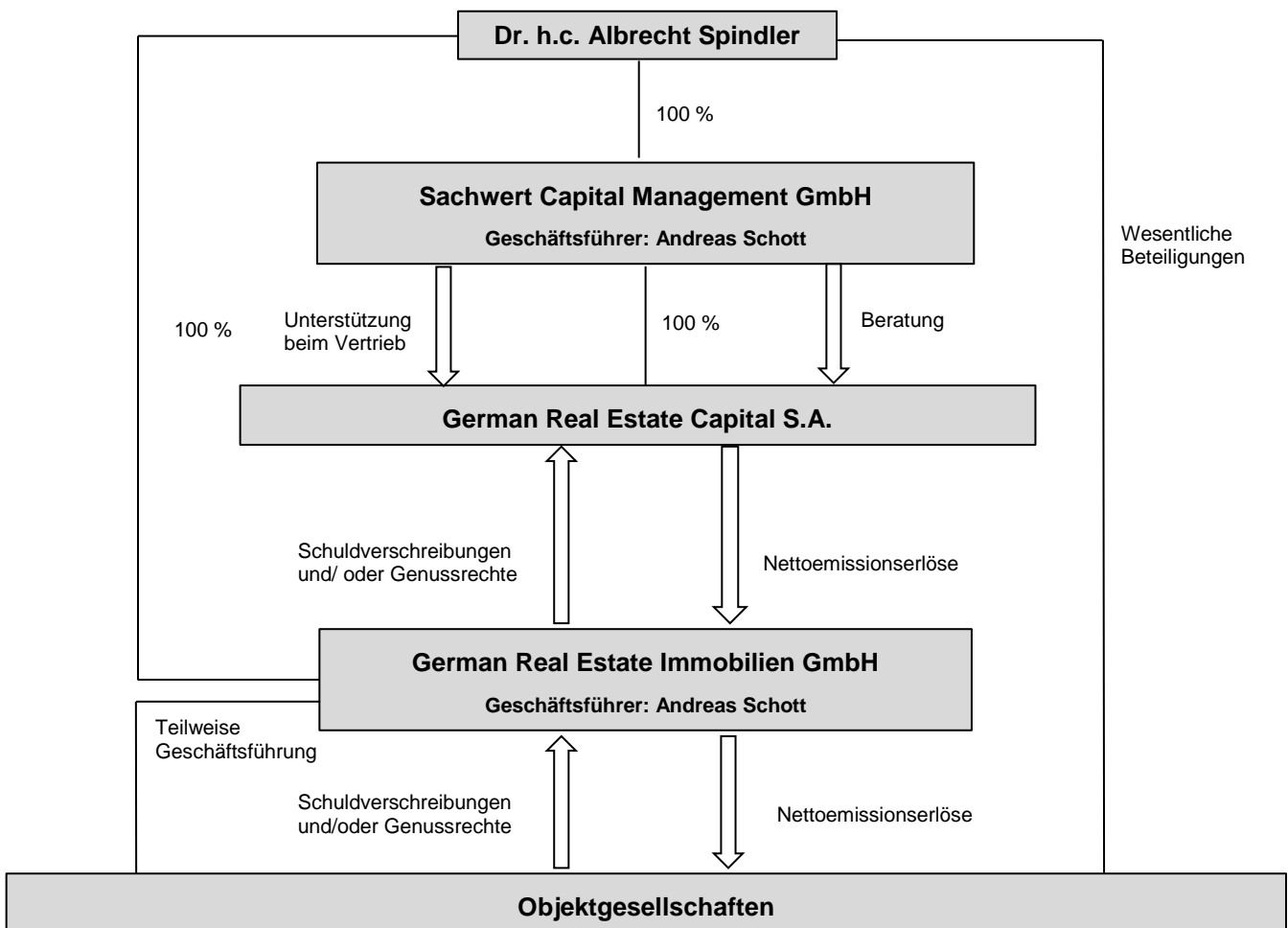
In jüngster Zeit sind in der Geschäftstätigkeit der Emittentin keine wichtigen Ereignisse aufgetreten, die in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

c) Gruppenstruktur

Die Emittentin selbst hält keine Beteiligungen und hat keine Tochtergesellschaften.

Alleingeschafterin der Emittentin ist die Sachwert Capital Management GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, gegründet nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland, mit Gesellschaftssitz in Bürgerreuther Str. 29, D-95444 Bayreuth, Deutschland, und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bayreuth, unter HRB 6387.

Die folgende Abbildung zeigt die Struktur der Sachwert-Gruppe und die Anbindung der Emittentin:



2. Wichtigste Märkte

Die Gesellschaft richtet ihren Fokus auf Investment-Opportunitäten mit Schwerpunkt Wohnen im europäischen Wirtschaftsraum insbesondere in der Bundesrepublik Deutschland. Der deutsche Wohnungsmarkt bietet nach Auffassung der Emittentin eine hohe Rechtssicherheit und weist aufgrund seiner soliden Finanzierungsstruktur eine vergleichsweise hohe Stabilität auf. Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis wie Ernährung und Bekleidung, es ist nach Einschätzung der Emittentin zugleich das wichtigste Konsumgut in Deutschland. Gewohnt wird immer, unabhängig von Konjunktur- und Wirtschaftszyklen. Nach Recherchen der Emittentin zeigen Wohnimmobilien gegenüber Gewerbeimmobilien historisch eine höhere Ertragsstabilität.

Immobilienmarkt insbesondere unter Einfluss der Corona-Pandemie, des Ukrainekriegs mit der Energiekrise und der Inflation sowie gegebenenfalls wirtschaftlichen Krisen

Nach Einschätzung der Gesellschaft bestehen derzeit zwei große Wachstumsrisiken. Auf der einen Seite ist eine alarmierend hohe Inflation gegeben. Auf der anderen Seite ist nicht abzusehen, ob die Entscheidungsträger im Kriegsgeschehen in der Ukraine die richtigen Entscheidungen treffen werden. Hinzu kommt die Gas- und Stromkrise. Derzeit ist nach Auffassung der Gesellschaft klar: der Krieg lässt die Energiepreise steigen, heizt die Inflationserwartungen an und treibt die Zinsen in die Höhe.

Aufgrund gestiegener Energiepreise und Zinsen und teilweise schwer zu bekommender Handwerker und Baumaterialien stellt sich die Frage, ob sich eine Blase aufgebaut hat, die bald zu platzen droht.² Über Jahre entwickelte sich die Immobilienbranche nach Wahrnehmung der Gesellschaft sehr positiv. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank trieb nach der Finanzkrise im Jahr 2008 immer mehr Anleger in den Immobilienmarkt und führte nach Einschätzung der Gesellschaft zu historisch niedrigen Kosten für Baukredite. Investoren und Eigentümer erfreuten sich wegen steigender Immobilienpreise an guten Renditen.³ Nach Erfahrung der Gesellschaft war der Markt für kleinere Investitionsobjekte sehr stabil. Im Mittelpunkt stehen nach Einschätzung der Gesellschaft für die Anleger die positiven und soliden Perspektiven.

An den regionalen Wohnvorlieben der Menschen dürfte sich nach Ansicht der Emittentin derzeit wenig ändern, so sind insbesondere Ballungsräume nachgefragt, auch wenn das Umland mit Homeoffice und den hohen Preisen in den Großstädten attraktiver wird. Wer auch von zu Hause arbeitet und nicht mehr täglich ins Büro muss, könne ein längeres Pendeln in Kauf nehmen. In Zeiten von Shutdown und Homeoffice wünschten sich viele Menschen mehr Platz, einen Balkon oder Garten. Das findet sich in den Speckgürteln eher als in den teuren Zentren von Berlin, München, Hamburg und Frankfurt am Main. Dies dürfte sich nach Einschätzung der Gesellschaft auch mit der abnehmenden Corona-Pandemie nicht wirklich ändern, da home-office umfassender akzeptiert ist.

² Vgl. <https://amp-n-tv-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.n-tv.de/ratgeber/Steigende-Preise-Lohnt-sich-die-Immobilie-als-Geldanlage-noch-article23329103.html>

³ Vgl. https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

Ende des Booms befürchtet

Manche Experten sehen Hinweise auf eine Trendwende am deutschen Wohnungsmarkt und rechnen damit, dass sich der Boom nicht fortsetzt.⁴ Grund sind hierfür zunächst die Bauzinsen. Hauptgrund für die jetzt stark gestiegenen Zinsen sind die deutlich gestiegene Inflation und die Erwartungen an eine straffere Geldpolitik der Notenbanken. Zudem hat in den vergangenen Wochen der Krieg in der Ukraine die Inflation weiter befeuert.⁵ Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Zinsen weiter steigen und bis Jahresende würden Zinsen von drei Prozent für zehnjährige Darlehen für wahrscheinlich gehalten.⁶ Nach Ansicht der Gesellschaft können die Zinsen sogar noch weiter steigen.

Die hohen Bauzinsen machten Kredite teurer. Zusätzlich sind durch die hohe Inflation viele andere Kosten gestiegen. Anleger, die zu wenig Eigenkapital für einen Immobilienkauf haben, werden schneller abgelehnt, da die Banken höhere Sicherheiten verlangen. Höhere Zinsen dämpfen damit die Nachfrage.⁷ Der Kreis der privaten Kaufinteressenten, die sich noch eine Immobilie leisten können, wird kleiner und bremst die Preisdynamik am Markt.⁸

Weiterer Faktor, der die Stimmung in der Branche verschlechtert, sind die Baustoffpreise. Weltweite Transportengpässe treiben die Kosten für Materialien in die Höhe. Bereits während der Corona-Krise hatten sich Bauprojekte nach Einschätzung der Gesellschaft innerhalb eines Jahres um 10 bis 15 Prozent verteuert. Der Preis für Bauholz etwa stieg 2021 gegenüber dem Vorjahr um 61 Prozent.⁹ Mit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine legten die Preise weiter zu.¹⁰ Die Probleme liegen laut dem Hauptverband der deutschen Bauindustrie bei der mangelnden Verfügbarkeit diverser Baumaterialien sowie beim Bruch von Logistikketten.¹¹ Manche Baustoffe werden inzwischen fast täglich neu bepreist, denn mit der Knappheit steigen die Preise.¹² Der Materialmangel und der rasante Anstieg der Kosten machen neue Bauvorhaben sowohl für die auftraggebenden Wohnungsunternehmen als auch für viele ausführende Baufirmen und Handwerker unkalkulierbar. 2021 gab es einen Preisanstieg der Baupreise von 6

⁴ Vgl. Michael Voigtländer Immobilienökonom, https://amp-focus-e.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

⁵ Vgl. Jörg Utecht, Vorstandsvorsitzender von Interhyp, https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

⁶ Vgl. https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

⁷ Vgl. https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

⁸ Vgl. Daniel Preis, Vorstand bei der Domicil Real Estate, https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

⁹ Vgl. Daniel Preis, Vorstand bei der Domicil Real Estate, https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

¹⁰ Vgl. https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

¹¹ Vgl. https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

¹² Vgl. Michael Fritsche, Diplom-Ingenieur und Bauherrenberater vom Verband privater Bauherren, <https://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/baupreise-herr-fritsche-was-macht-bauen-so-teuer-a-d24c8dc4-7dee-4ba5-aeb5-1fbb6b0a8cfb>

Prozent. Für 2022 wird ein weiterer Anstieg von 4 Prozent prognostiziert. Wie sich der Markt danach entwickelt, ist abhängig von der Materialverfügbarkeit und der Unternehmensauslastung.¹³

Auch der Stopp der Neubauförderungen durch den Bund sorgt für zusätzliche Unsicherheiten und führt vor allem zu Mehrkosten.¹⁴ Es wird insofern mit einem erheblichen Rückgang der Neubautätigkeit in den Jahren 2022 und 2023 gerechnet.¹⁵ Dabei wurden im Jahr 2021 erstmals seit dem Jahr 2011 in Deutschland weniger Wohnungen gebaut als noch im Jahr zuvor.¹⁶ Kostensteigerungen wirken sich zudem auch auf Wartungs- und Reparaturrechnungen für Bestandsimmobilien aus. In der Eurozone sind diese deutlich schneller gestiegen als die Gesamtinflation und auch schneller als die Mieten.¹⁷

Der Bedarf an Wohnungen ist weiter sehr gross und lange nicht gedeckt.¹⁸ Wer Entlastung auf dem Mietwohnungsmarkt schaffen möchte, muss neue Wohnungen bauen.¹⁹ Doch wenn es sich nicht mehr lohnt zu bauen, hinkt das Angebot der Nachfrage weiter hinterher. Ziel der Bundesregierung war, 400.000 neue Wohnungen im Jahr zu bauen.²⁰ Auch städtische Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften könnten die steigenden Preise in Zukunft nur über steigende Mieten auffangen.²¹ Die Mieten befinden sich aufgrund des geringen Angebotes bereits auf einem sehr hohen Niveau und sind – unter Berücksichtigung der Wirtschaftslage in vielen Regionen ausgereizt. Daher dürfte es oft schwierig sein, die teuren Baupreise auf noch höhere Mieten umzulegen.²² Das Bauhauptgewerbe steht daher vor einer schwierigen Zeit. Das vom Münchner Ifo-Institut ermittelte Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe war im April so schlecht wie seit mehr als zehn Jahren nicht. Die Geschäftserwartungen in der Branche seien so negativ bewertet wie noch nie. Im April habe sich das Geschäftsklima in der Branche aber wieder etwas erholen können.²³

¹³ Vgl. Michael Fritsche, Diplom-Ingenieur und Bauherrenberater vom Verband privater Bauherren, <https://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/baupreise-herr-fritsche-was-macht-bauen-so-teuer-a-d24c8dc4-7dee-4ba5-aeb5-1fbb6b0a8cfb>

¹⁴ Vgl. https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

¹⁵ Vgl. Jens Rautenberg, Geschäftsführer der Conversio Gruppe, https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

¹⁶ Vgl. https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

¹⁷ Vgl. <https://www.fundresearch.de/immobilien/pictet-am-immobilien-in-einer-aera-hoher-inflation.php>

¹⁸ https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

¹⁹ Vgl. Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

²⁰ Vgl. https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

²¹ Vgl. Florian Lanz, Laborgh Investment, https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

²² Vgl. Michael Fritsche, Diplom-Ingenieur und Bauherrenberater vom Verband privater Bauherren, <https://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/baupreise-herr-fritsche-was-macht-bauen-so-teuer-a-d24c8dc4-7dee-4ba5-aeb5-1fbb6b0a8cfb>

²³ Vgl. https://amp-focus-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.focus.de/immobilien/fuenf-grafiken-zeigen-warum-in-der-immobilienbranche-die-alarmglocken-schrillen_id_104927912.html

Immobilien weiterhin als lohnende Geldanlagen

Andere Experten wiederum sind der Ansicht, eine vermietete Immobilie als Geldanlage lohnt sich weiterhin.²⁴ Immobilien sind zwar keine hundertprozentige Absicherung gegen Inflationsdruck. Langfristig tendierten Mieten und Immobilienwerte jedoch neben anderen Preisen zu einem Anstieg, sodass die Immobilienrenditen dann positiv mit der Inflation korrelierten.²⁵ So wird nach Analyse der Gesellschaft eine jährliche Rendite von mindestens zwei Prozent für realistisch gehalten. Eine Knappheit, gerade in Ballungsräumen, werde es auch in den kommenden Jahren geben.²⁶ Aus diesem Grund könnten Anleger davon ausgehen, dass die Preise hoch bleiben.²⁷

Auch nach Einschätzung der Gesellschaft dreht die Preisspirale weiter nach oben; das war in der Pandemie bereits so. Eine wirkliche Trendwende sieht die Gesellschaft derzeit nicht; zumal die Inflation befeuert wird. Nach dem jüngsten Preisschub erwarten die Experten der Notenbank einen weiteren Anstieg der Inflation.

In den meisten Sektoren gibt es eine aufgestaute Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien, obwohl sich das globale Wachstum verlangsamt hat, nachdem zwei Jahre aufgrund des pandemiebedingten Stillstands im Baugewerbe kaum Neubauten am Markt verfügbar waren.²⁸ Zudem dürfte die Zinswende der Europäischen Zentralbank die Preise beruhigen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich die Preise auf dem aktuell hohen Niveau einpendeln. Damit die Immobilienpreise sinken, müssten die Kapitalmarktzinsen noch viel kräftiger ansteigen. Das würde in erster Linie die Immobilien treffen, bei denen Investoren zu wenig auf Qualität und Lage geachtet hätten.

Den gesamten Wohnimmobilienmarkt pauschal unter Blasenverdacht zu stellen, wird jedoch für falsch gehalten.²⁹ Es wird erwartet, dass die Inflation über die Zinserhöhungen steigen wird, insbesondere in Europa. Diese Dynamik dürfte wiederum dazu beitragen, die Kapitalisierungsrate – d.h. die Immobilienrendite, gemessen als Verhältnis von Nettoeinnahmen und Objektwert – zu begrenzen und die Immobilienpreise zu stützen. Bevor sich eine Zinserhöhung in den Kapitalisierungsraten niederschlägt, müssen die Zinssätze nach Erfahrungen mit früheren Zinserhöhungszyklen um mehr als 150 Basispunkte steigen.

Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass zwar steigende Zinsen zu schwierigeren Kreditvergaben durch die Banken und höhere Baukosten zu Verzögerungen von Bauvorhaben führen. Dies wiederum führt nach Einschätzung der Gesellschaft jedoch dazu, dass sich das Angebot eben nicht inflationär ausweitet, sondern sich preisstabil auf den Bestand auswirkt, denn höhere Zinsen auf Sparguthaben werden

²⁴ Vgl. <https://amp-n--tv-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.n-tv.de/ratgeber/Steigende-Preise-Lohnt-sich-die-Immobilie-als-Geldanlage-noch-article23329103.html>

²⁵ Vgl. <https://www.fundresearch.de/immobilien/pictet-am-immobilien-in-einer-aera-hoher-inflation.php>

²⁶ Vgl. Ralph Henger, Immobilienexperte beim Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, <https://amp-n--tv-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.n-tv.de/ratgeber/Steigende-Preise-Lohnt-sich-die-Immobilie-als-Geldanlage-noch-article23329103.html>

²⁷ Vgl. <https://amp-n--tv-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.n-tv.de/ratgeber/Steigende-Preise-Lohnt-sich-die-Immobilie-als-Geldanlage-noch-article23329103.html>

²⁸ Vgl. <https://www.fundresearch.de/immobilien/pictet-am-immobilien-in-einer-aera-hoher-inflation.php>

²⁹ Vgl. Axel Guthmann, Verbandsdirektor der Landesbausparkassen in Berlin, <https://amp-n--tv-de.cdn.ampproject.org/c/s/amp.n-tv.de/ratgeber/Steigende-Preise-Lohnt-sich-die-Immobilie-als-Geldanlage-noch-article23329103.html>

nicht dazu führen, dass sich Eigentümer zum Verkauf ihres Hauses oder ihrer Wohnung entschließen werden.

Die Gefahr einer Immobilienblase hat sich in den letzten Monaten nach Ansicht von Experten kaum verändert.³⁰ Gestiegene Zinsen und Engpässe an allen Enden reduzieren den Neubau ab. Die Nachfrage bricht jedoch nicht drastisch ein, solange keine langanhaltende Rezession bevorstehe. Dies gilt auf jeden Fall für Schwarmstädte und deren wachsendes Umland.³¹ Der Markt ist ungesättigt mit erwerblichem Wohnraum, die Menschen streben vermehrt nach Wohneigentum. Zudem gibt es viel frei verfügbares Geld der Erbgeneration.³² Wenn das Angebot langsamer wächst und die Nachfrage nicht einbricht, steigt die Knappheit und mit ihr im Durchschnitt auch die Mieten.³³ Je besser Lage, Ausstattung und vor allem energetischer Zustand, desto eher legen Kaltmieten zu und sinken Preise nicht.³⁴

Da mit Ende der Niedrigzinsen ein weiteres Aufblähen der Kaufpreise im Bestand und der Preis-Einkommens-Relation verhindert wird, reduziert sich nach Einschätzung der Emittentin auch das Risiko einer Blase. Rückläufiger Wohnungsbau verhindert die Produktion von Leerstand und stützt so auch die Bestandspreise. Allenfalls die hohen ausstehenden Baukredite könnten im Falle einer Rezession zur Gefahr werden. Die hierzulande typischerweise langfristige Zinsfestschreibung mit im Zeitablauf zunehmender Tilgungsleistung liefert jedoch das Vertrauen, dass es nochmal gut geht und keine Kreditblase platzt.³⁵

Einfluss der gestiegenen Energiekosten / Bedeutung nachhaltigen Bauens

Mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes im Neubau wird ab dem 1. Januar 2023 der Effizienzstandard 55 verbindlich festgelegt und der Austausch von über 20 Jahre alten Heizungsanlagen stärker gefördert werden. Dies, die hohen Energiepreise und das nach Einschätzung der Gesellschaft stärkere Verständnis für Nachhaltigkeit führt dazu, dass sowohl nachhaltige als auch energieeffiziente Gebäude stärker nachgefragt werden dürften.

Allerdings können diese Auflagen Bauen und Wohnen noch teurer machen.³⁶ Die Verschärfung von Neubaustandards, wie sie die Bundesregierung vorantreibt, benötigt mehr energieintensive Dämmmaterialien, ermöglichte jedoch nur noch geringe Effizienzsteigerungen. Es stelle sich auch die Frage, wie

³⁰ Vgl. <https://www.finanznachrichten.de/nachrichten-2022-08/56746136-studie-gefahr-einer-immobilienblase-stagniert-und-koennte-sinken-003.htm> mit Verweis auf eine Studie des Analysehauses Empirica.

³¹ Vgl. Reiner Braun, Empirica-Chef, <https://www.finanznachrichten.de/nachrichten-2022-08/56746136-studie-gefahr-einer-immobilienblase-stagniert-und-koennte-sinken-003.htm> mit Verweis auf eine Studie des Analysehauses Empirica.

³² Vgl. Michael Fritsche, Diplom-Ingenieur und Bauherrenberater vom Verband privater Bauherren, <https://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/baupreise-herr-fritsche-was-macht-bauen-so-teuer-a-d24c8dc4-7dee-4ba5-aeb5-1fbb6b0a8cfb>

³³ Vgl. <https://www.finanznachrichten.de/nachrichten-2022-08/56746136-studie-gefahr-einer-immobilienblase-stagniert-und-koennte-sinken-003.htm> mit Verweis auf eine Studie des Analysehauses Empirica.

³⁴ Vgl. Reiner Braun, Empirica-Chef, <https://www.finanznachrichten.de/nachrichten-2022-08/56746136-studie-gefahr-einer-immobilienblase-stagniert-und-koennte-sinken-003.htm> mit Verweis auf eine Studie des Analysehauses Empirica.

³⁵ Vgl. <https://www.finanznachrichten.de/nachrichten-2022-08/56746136-studie-gefahr-einer-immobilienblase-stagniert-und-koennte-sinken-003.htm> mit Verweis auf eine Studie des Analysehauses Empirica.

³⁶ <https://www.asscompact.de/nachrichten/entlastungspaket-stimmen-aus-der-immobilienbranche>

die ganzen Bestandsgebäude, allen voran die denkmalgeschützten, ab 2024 mit Wärmepumpen geheizt werden sollen.³⁷ Zugleich werden Förderungen aber nach Einschätzung der Gesellschaft auch reduziert³⁸. Ab Januar 2023 ist ein neues umfassendes Programm mit dem Titel „Klimafreundliches Bauen“ vorgesehen. Dieses Programm soll das Qualitätssiegel für nachhaltiges Bauen weiterentwickeln und insbesondere die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus der Gebäude noch stärker in den Fokus stellen.³⁹

Gebäude, die den Energieverbrauch senken können – durch Merkmale wie innovatives Design, nachhaltige Materialien und erneuerbare Energiequellen -, lassen sich nach Einschätzung der Emittentin zu niedrigeren Kosten bewirtschaften als konventionelle Objekte. Es ist festzustellen, dass nach Wahrnehmung der Emittentin der Fokus derzeit auf Energiepreisen und Nachhaltigkeit und darauf liegt, dass bei den meisten Unternehmen der Großteil der CO₂-Emissionen mit den von ihnen genutzten Gebäuden in Zusammenhang steht. Nachhaltigere Gebäude werden nach Einschätzung der Emittentin zunehmend die bevorzugte Wahl sein. Aus diesem Grund wird von der Emittentin eine Beschleunigung nachhaltiger Initiativen in der Immobilienbranche erwartet. Da der CO₂-Fußabdruck eines neuen Gebäudes fast die Hälfte seiner CO₂-Emissionen über die gesamte Lebensdauer beträgt, geht es in einer Welt, in der die meisten Gebäude alt sind, vorrangig auch darum, Immobilien nachzurüsten, um die Energieeffizienz zu verbessern.⁴⁰

3. Haupttätigkeit

Die Emittentin ist eine reine Zweckgesellschaft, die zum Zweck der in diesem Prospekt beschriebenen Emission von Schuldverschreibungen (und eventuell künftiger Finanzinstrumente) gegründet wurde. Die Emittentin leitet den Nettoemissionserlös an die German Real Estate Immobilien GmbH (an der die Emittentin nicht beteiligt ist) weiter, die ihrerseits die an sie weitergeleiteten Nettoemissionserlöse vollständig an Objektgesellschaften, überwiegend in der Rechtsform der GmbH & Co. KG („**Investitions-Objektgesellschaften**“) weiterleiten soll. Hierfür begeben die Investitions-Objektgesellschaften, die die an sie weitergeleiteten Mittel zum Erwerb von Immobilien bzw. zur (teilweisen) Finanzierung durch sie zu erwerbender Immobilien nutzen sollen, Schuldverschreibungen oder gewähren Genussrechte an die German Real Estate Immobilien GmbH, die ihrerseits Schuldverschreibungen an die Emittentin begibt oder Genussrechte an die Emittentin gewährt. Mittelbar, über die German Real Estate Immobilien GmbH und die Investitions-Objektgesellschaften, ist die Emittentin damit im Bereich Erwerb von Handel mit und Bestandshaltung überwiegend von Wohnimmobilien tätig. Bei den durch die Investitions-Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien handelt es sich entweder um sog. Bestandsimmobilien, d. h. Immobilien mit einer angestrebten Haltedauer von mindestens zwei Jahren, bei denen aus der Vermietung laufend Einnahmen erzielt werden sollen, oder um Handelsobjekte, d. h. Objekte, die vor dem Ablauf von zwei Jahren zu einem nach Möglichkeit höheren Verkaufspreis als dem Einkaufspreis im

³⁷ Vgl. Andreas Ibel, BFW-Präsident, <https://www.asscompact.de/nachrichten/entlastungspaket-stimmen-aus-der-immobilienbranche>

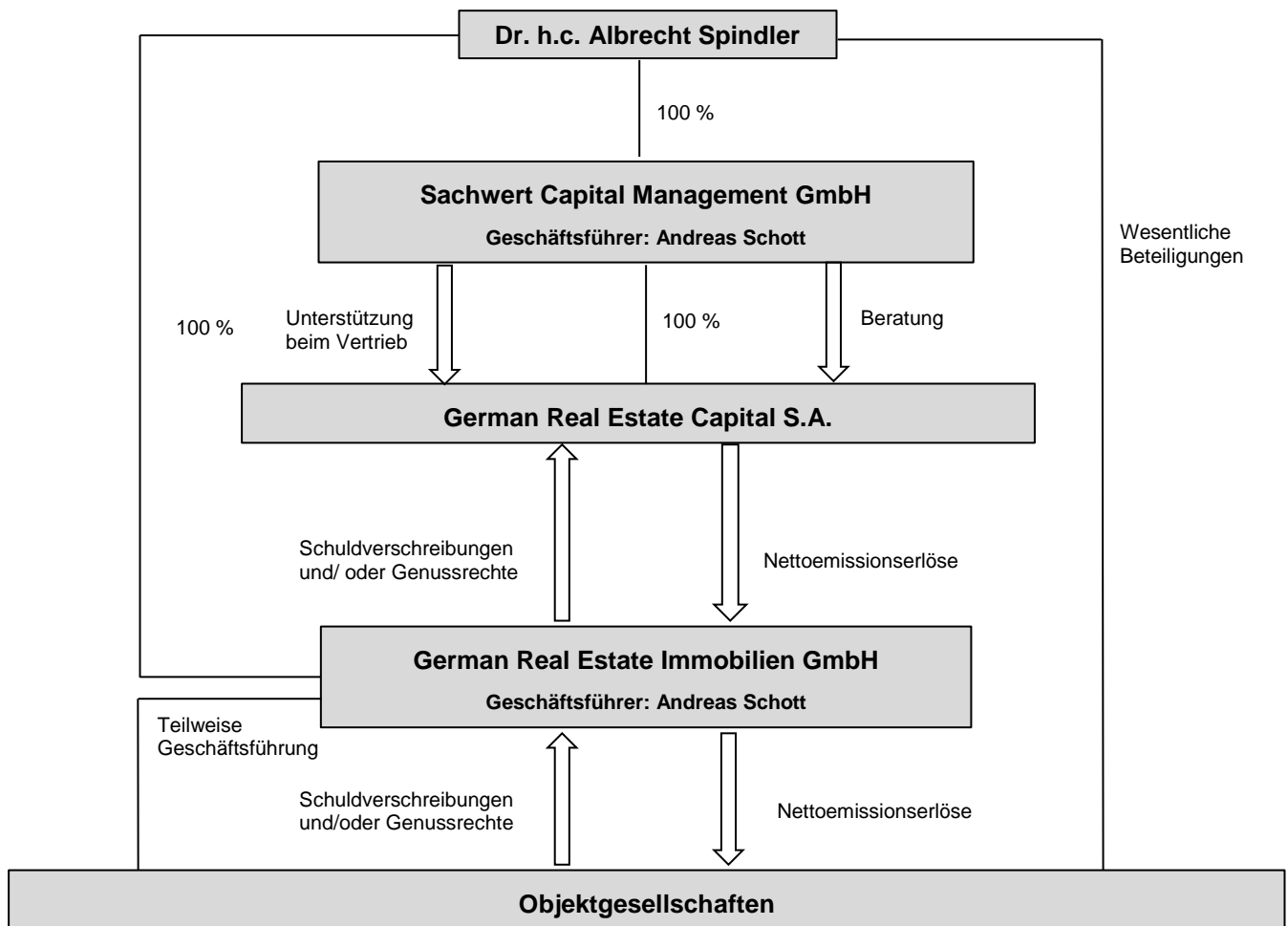
³⁸ Vgl. <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/robert-habeck-ab-20-april-kommt-die-kfw-neubaufoerderung-zurueck-a-724dccbe-97f3-4809-857f-d8610e6e77de>

³⁹ Vgl. <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/robert-habeck-ab-20-april-kommt-die-kfw-neubaufoerderung-zurueck-a-724dccbe-97f3-4809-857f-d8610e6e77de>

⁴⁰ Vgl. <https://www.fundresearch.de/immobilien/pictet-am-immobilien-in-einer-aera-hoher-inflation.php>

Ganzen oder aufgeteilt in einzelne Wohnungen wieder veräußert werden sollen. Größtenteils ist dabei beabsichtigt, bereits entwickelte Immobilienprojekte zu erwerben. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass gegebenenfalls vereinzelt auch Projektentwicklung von Immobilien betrieben werden soll, d. h. Konzeption, Planung und Erstellung von Immobilienprojekten. Die Immobilien liegen typischerweise in den Regionen deutscher Mittel- und Oberzentren.

Das folgende Schaubild zeigt die Emittentin, deren wesentlichen Rechtsbeziehungen sowie die Rechtsbeziehungen der weiteren Beteiligten untereinander:



Die Emittentin hat einen nebenberuflichen Verwaltungsrat und darüber hinaus keine Mitarbeiter. Sämtliche administrative Tätigkeiten der Emittentin werden durch Trust Consult Luxembourg S.A. durchgeführt.

Alleingeschäftsführerin der Emittentin ist die Sachwert Capital Management GmbH, Bayreuth, deren Alleingeschäftsführer Herr Dr. hc. Albrecht Spindler ist. Geschäftsführer ist Herr Andreas Schott. Herr Dr. hc. Albrecht Spindler hält daneben 100 % der Geschäftsanteile der German Real Estate Immobilien GmbH, deren Geschäftsführer Herr Andreas Schott ist. Herr Dr. hc. Albrecht Spindler hält darüber hinaus wesentliche Beteiligungen an den Investitions-Objektgesellschaften (bei denen es sich zum großen Teil um Mehrheitsbeteiligungen handelt), an die die Emittentin die Nettoemissionserlöse mittelbar über die German Real Estate Immobilien GmbH weiterleitet. Teilweise erfolgt die Geschäftsführung der Investitions-Objektgesellschaften durch die German Real Estate Immobilien GmbH.

Auf Basis eines Beratungsvertrages erbringt die Sachwert Capital Management GmbH gegenüber der Emittentin unvergütete Beratungsleistungen. Darüber hinaus unterstützt die Sachwert Capital Management GmbH die Emittentin beim Vertrieb der Schuldverschreibungen, die Gegenstand des vorliegenden Prospektes sind, ohne dass hierbei Anleger durch die Sachwert Capital Management GmbH individuell angesprochen werden. Hierfür erhält die Sachwert Capital Management GmbH eine Vergütung in Höhe von maximal 0,75 % p.a. des jeweils platzierten Anleihevolumens.

Das operative Geschäft der Investitions-Objektgesellschaften erfolgt in erster Linie durch Hausverwaltungen und Gebäudefirmen vor Ort.

Die Emittentin hat ihre Geschäftstätigkeit im Jahr 2018 mit dem öffentlichen Angebot von Schuldverschreibungen der Anleihe, die mit dem vorliegenden öffentlichen Angebot, das Gegenstand dieses Prospektes ist, aufgestockt werden soll, begonnen.

Die nachfolgende Übersicht gibt die einzelnen derzeit jeweils zwischen der German Real Estate Immobilien GmbH als Gläubigerin und den einzelnen Objektgesellschaften als Schuldner bestehenden Schuldverschreibungen und Genussrechte, deren wesentliche wirtschaftliche Eckdaten sowie das jeweils über diese finanzierte Objekt wieder. Die nachfolgende Übersicht gibt den aktuellen Stand zum 30. Juni 2022 wieder der sich aufgrund von Investitionen, Tilgungen etc. in der Vergangenheit verändert hat und auch künftig verändern wird. Zwischen der Emittentin als Gläubigerin und der German Real Estate Immobilien GmbH als Schuldnerin bestehen jeweils kongruente Schuldverschreibungen bzw. Genussrechte (diese sind unter der Übersicht aufgeführt).

Nr.	Weiterleitung in Form von	Derzeitiger Nennbetrag in Euro	Laufzeit	Emittentin der Schuldverschreibung bzw. des Genussrechts	Finanziertes Objekt	Bankverbindlichkeiten in Bezug auf das jeweilige Objekt zum 30. Juni 2022 in Euro
1	Genussrecht	504.000	31.12.2025	German Real Estate eins GmbH & Co. KG	Treuen, Schillerstraße/Mariens- straße	569.350
2	Genussrecht	150.000	31.12.2025	German Real Estate eins GmbH & Co. KG	Treuen, Dr.-Wilhelm-Külz-Straße	181.906
3	Genussrecht	125.000	31.12.2025	German Real Estate eins GmbH & Co. KG	Halle, Sonnenblumenweg	400.572
4	Genussrecht	356.900	31.12.2025	German Real Estate zwei GmbH & Co. KG	Glauchau, Gerhart-Hauptmann-Weg	409.265
5	Genussrecht	193.050	31.12.2025	German Real Estate zwei GmbH & Co. KG	Chemnitz, Paul-Gerhardt-Straße	427.479
6	Genussrecht	182.700	31.12.2025	German Real Estate zwei GmbH & Co. KG	Chemnitz, Lichtenwalderstraße	415.201
7	Genussrecht	112.450	31.12.2025	German Real Estate zwei GmbH & Co. KG	Glauchau, Fritz-Reuter-Straße	152.561
8	Genussrecht	880.000	31.12.2025	German Real Estate zwei GmbH & Co. KG	Glauchau, Lichtensteiner Straße	1.385.494

09	Genussrecht	900.000	31.12.2025	German Real Estate vier GmbH & Co. KG	Glauchau, Westfalenweg	
10	Genussrecht	400.000	31.12.2025	German Real Estate fünf GmbH & Co. KG	Kulmbach, Feuerwache Zwickau Dü- rerstr.3/5/9/11	4.122.915.
11	Genussrecht	200.000	31.12.2025	German Real Estate acht GmbH & Co. KG	Magdeburg, Editharing	
12	Genussrecht	235.350	31.12.2025	Bau und Boden Holding AG	Chemnitz, Deulichstraße 10	465.220
13	Genussrecht	201.150	31.12.2025	Bau und Boden Holding AG	Chemnitz, Haydnstr.1	494.000
14	Genussrecht	155.250	31.12.2025	Bau und Boden Holding AG	Chemnitz, Neefestr.81	423.000
15	Genussrecht	86.400	31.12.2025	Bau und Boden Holding AG	Chemnitz, Plattnerstr.3/5	598.000
16	Genussrecht	186.300	31.12.2025	Bau und Boden Holding AG	Chemnitz, Plattnerstr.7/9	377.763
17	Genussrecht	1.100.000	31.12.2025	German Real Estate Invest erste GmbH	Chemnitz, Weststraße	
18	Schuldverschreibung	400.000	31.12.2022	Remonu GmbH & Co. KG	Dresden, Oederaner Straße	
19	Schuldverschreibung	600.000	31.12.2022	Census Real Estate zwei GmbH	Oberwill, Buchenstraße	5.000.000
20	Schuldverschreibung	2.764.294	31.12.2022	Guardiana Exclusiva S.L.	Santa Ponca, Neubau	333.671
21	Schuldverschreibung	2.347.928	31.12.2022	Guardiana Exclusiva S.L.	Santa Ponca, Bestand	505.326

22	Schuldverschreibung	231.000	31.12.2022	E-Cap	Bamberg, Kaimsgasse	
23	Schuldverschreibung	100.000	31.12.2022	Ostheim 1	Leipzig, Ostheimstr.11	
24	Schuldverschreibung	100.000	31.12.2022	Ostheim 1	Leipzig, Ostheimstr.13	
25	Schuldverschreibung	50.000	31.12.2024	German Real Estate elf GmbH & Co. KG	Bayreuth,Lisztstr.4/6	
26	Schuldverschreibung	50.000	31.12.2024	German Real Estate zwölf GmbH & Co. KG	Glauchau, Palla	
27	Schuldverschreibung	670.000	31.12.2024	German Real Estate eins GmbH & Co. KG	Görlitz, Lutherplatz	

Die nachfolgende Übersicht enthält wesentliche Informationen zu den über die vorgenannten Schuldverschreibungen und Genussrechte finanzierten Objekten:

Objekt	Objektart	Nutzungsart	Baujahr	Modernisierung/Sanierung/Renovierung	Wohn-/Gewerbe-fläche in qm	Einheiten	Durchschnitts-größe/ Einheit in qm
Treuen, Schillerstraße13/15/17, Marienstraße 6	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1995 - 1997	-	1.353,00	21	64,43
Treuen, Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 16/18	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1897	1995 - 1997	660,00	11	60,00
Halle, Sonnenblumenweg 8	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1996	-	487,00	4	121,75

Objekt	Objektart	Nutzungsart	Bau- jahr	Modernisie- rung/Sanie- rung/Reno- vierung	Wohn-/ Gewerbe- fläche in qm	Einheiten	Durch- schnitts- größe/ Einheit in qm
Glauchau, Gerhart-Hauptmann-Weg 13-15	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1929	2013 - 2014	1.058,00	16	66,13
Chemnitz, Paul-Gerhardt-Straße 52	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1907	2014 - 2015	664,00	11	60,36
Chemnitz, Lichtenwalderstraße 34	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1913	2011 - 2012	660,00	10	66
Glauchau, Fritz-Reuter-Straße 6	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1926	2011 - 2012-	384,00	4	96,00
Glauchau, Westfalenweg 10-22	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	1925	2017 - 2020	3.031,00	46	65,89
Chemnitz, Platnerstraße 3/5	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1930	2009 - 2010	321,00	6	53,50
Chemnitz, Platnerstraße 7/9	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1930	2014-2015	464,00	6	73,67
Chemnitz, Neefestraße 81	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1930	2009 - 2010	535,00	9	59,33
Chemnitz, Haydnstraße 1	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1930	2009 - 2010	625,00	9	69,44
Chemnitz, Deulichstraße 10	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1930	2014	652,00	10	64,60
Chemnitz, Weststraße 53	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	1905	2017-2020	1.447,00	18	79,83

Objekt	Objektart	Nutzungsart	Baujahr	Modernisierung/Sanierung/Renovierung	Wohn-/Gewerbe-fläche in qm	Einheiten	Durchschnitts-größe/ Einheit in qm
Dresden, Oederanerstraße 4, 6	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	1900	2017 - 2020	1.582,00	20	79,10
Magdeburg, Editharing 41	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	1923	2020	1.485,00	55	25,00
Oberwill, Buchenstraße	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	2020	-	700	6	117
Santa Ponca, Neubau	Handelsobjekt	Einfamilienhaus	2019	-	350	1	350
Santa Ponca, Sanierung	Handelsobjekt	Einfamilienhaus	1998	-	450	1	450
Glauchau, Lichtensteiner Straße 30, 30a, 30b	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1989	2019	1.939	30	65
Kulmbach, Grabenstr. 4 (Alte Feuerwache)	Bestandsobjekt	Gewerberaum	1912	1998	1.481	8	164,56
Leipzig, Ostheimstr.11	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	1900	2020	1.024	16	64
Leipzig, Ostheimstr.13	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	1900	2020	1.024	16	64
Bayreuth, Liszt Str. 4/6	Neubauobjekt	Mehrfamilienhaus	2022-2024		1.150	10	115
Glauchau, Palla	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	1910	2022-2025	8650	120	86
Görlitz, Lutherplatz 7	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	1900	2009-2010	542	7	77

Objekt	Objektart	Nutzungsart	Bau- jahr	Modernisie- rung/Sanie- rung/Reno- vierung	Wohn-/ Gewerbe- fläche in qm	Einheiten	Durch- schnitts- größe/ Einheit in qm
Zwickau, Dürerstr. 3/5	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1930	1999	802	12	67
Zwickau Dürerstr. 9/11	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1930	1999	994	15	66
Bamberg, Kaimsgasse 37	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1998		454	4	113

Die Weiterleitung des Emissionserlöses zwischen der German Real Estate Immobilien GmbH als Gläubigerin und den einzelnen Objektgesellschaften als Schuldner sowie zwischen der Emittentin als Gläubigerin und der German Real Estate Immobilien GmbH als Schuldnerin erfolgt bzw. erfolgte dabei jeweils durch Anleihebedingungen bzw. Genussscheinbedingungen gemäß nachfolgenden Mustern:

Muster Anleihebedingungen

„Schuldverschreibung

Zwischen

[•] (im Folgenden „**Anleihegläubiger**“ genannt),

und

[•] (im Folgenden „**Emittentin**⁴¹“ genannt),

1. Form und Nennbetrag

Die Emittentin erkennt an, sich für den erhaltenen Gegenwert von [•] verschuldet zu haben und verspricht der Anleihegläubiger diesen Betrag und die Zinsen darauf, wie sie weiter im Punkt 3 ausgeführt sind, an die in dieser Vereinbarung bezeichneten Stelle zu bezahlen, bis die Zahlung aller Geldbeträge, die gemäß dieser Vereinbarung geschuldet sind, abgeschlossen ist.

2. Laufzeit / Betrag

Die Laufzeit der Schuldverschreibung beginnt am [•] und endet mit Ablauf von [•] Jahren am [•], sofern zu diesem Zeitpunkt die Anleihe in Höhe von [•] endet. Die Schuldverschreibung kann jederzeit von der Emittentin ganz oder teilweise gekündigt werden.

Die Parteien haben unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten das Recht, diese Schuldverschreibung unter zeitgleicher Unterzeichnung bzw. Begebung einer neuen Schuldverschreibung einvernehmlich aufzulösen und eine neue Schuldverschreibung zu begeben, wobei jedoch der Zinssatz (jede genannte Zinszahl) minimal [•] p.a. und die Laufzeit identisch sein muss.

3. Zinszahlungen

a.) Diese Anleihe trägt Zinsen zu einem Zinssatz von [•] % pro Jahr.

⁴¹ Der Begriff „Emittentin“ bezeichnet in diesen Muster-Anleihebedingungen ausnahmsweise nicht die German Real Estate Capital S.A., sondern je nachdem, ob es sich um eine Weiterleitung der Emissionserlöse von der German Real Estate Capital S.A. an die German Real Estate Immobilien GmbH oder um eine Weiterleitung von der German Real Estate Immobilien GmbH an die jeweilige Objektgesellschaft handelt entweder die German Real Estate Immobilien GmbH oder die jeweilige Objektgesellschaft.

- b.) *Die Schuldverschreibung wird vom Verzinsungsbeginn einschließlich bis zum der Fälligkeit der Schuldverschreibung vorangehenden Tag mit [•] % vom Nennwert in der Höhe der gegebenen Anleihen verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachschüssig zu zahlen. Die erste Zinszahlung wird am [•] fällig und zahlbar. Fällt ein Zinszahlungsdatum nicht auf einen Bankarbeitstag in der Bundesrepublik Deutschland, gilt der nächstfolgende Bankarbeitstag als Zinszahlungsdatum.*
- c.) *Sofern die Emittentin die Schuldverschreibung am Fälligkeitstag nicht zurückbezahlt, wird die Schuldverschreibung, vorbehältlich der anderweitigen Bestimmung in dieser Vereinbarung, vom Fälligkeitstag bis zur tatsächlichen Rückzahlung der Schuldverschreibung zum Zinssatz von [•] % verzinst.*
- d.) *Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Monat zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage der aktuellen Tage in dem Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage der Zinsperiode (pro rata temporis).*

4. Zahlstelle / Währung

Die Zinszahlungen der vorliegenden Schuldverschreibung sind jährlich nachschüssig zum xxx an die Bank der Zweckgesellschaft unter folgenden Angaben zu überweisen:

Betreff: [•]

Bank: [•]

BIC: [•]

EUR Kontokorrent Nr.: [•]

IBAN: [•]

Die Emittentin wird durch Leistung der Zahlung von ihrer Zahlungspflicht befreit. Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen bei Fälligkeit in EUR zu bezahlen.

5. Rang und Status

Die Schuldverschreibung begründet, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, eine unmittelbare und unbedingte Verbindlichkeit der Emittentin.

6. Verwahrung der Schuldverschreibung

Die Urkunde der Schuldverschreibung wird bei der [•] hinterlegt.

7. Entlastung und Bezahlung

Falls die Emittentin zunächst der [•] den Schuldbetrag dieser Schuldverschreibung und alle Zinsen und sonstigen Geldbeträge, die zu den Zeiten und in der darin vorgesehenen Art und Weise gesichert sind, bezahlt hat, und die hier enthaltenen Maßnahmen getroffen hat, werden diese Verbindlichkeiten enden.

8. Steuern

Sämtliche Zahlungen von Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibungen sind unter Abzug oder Einbehalt von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern oder sonstigen Abgaben von der Emittentin zu leisten, sofern solche Abzüge oder Einbehalte gesetzlich vorgeschrieben sind.

9. Mitteilungen

Jede Mitteilung, die hierunter erforderlich ist oder gewünscht wird, hat durch Versand als eingeschriebener Brief, frankiert, an die Zweckgesellschaft unter der hier aufgeführten Adresse zu erfolgen. Sämtliche Adressänderungen haben durch schriftliche Mitteilung in derselben Weise zu erfolgen.

10. Bindende Wirkung / Einseitiges Anpassungsrecht

Diese Vorlagen sind für alle daran beteiligten Parteien und deren jeweilige Rechtsnachfolger und Zessionare bindend. Anpassungen der Muster zugunsten der Emittentin, insbesondere weitere Vergütungen an die Emittentin, sind jedoch zulässig.

11. Schlussbestimmungen

- a.) *Sollte eine der vorstehenden Bedingungen ganz oder in Teilen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervor unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung soll eine dem Sinn und Zweck dieser Bedingung entsprechende Regelung gelten.*
- b.) *Auf die Rechtsverhältnisse zwischen der Emittentin und der Zweckgesellschaft findet ausschließlich das deutsche Recht Anwendung.*
- c.) *Gerichtsstand für alle aus dem Rechtsverhältnis entstandenen Ansprüche ist Bayreuth, sofern nicht durch das Gesetz ein anderer Gerichtsstand bestimmt wird.*

Die vorliegende Schuldverschreibung tritt mit vollständiger Unterzeichnung zum Datum der Unterzeichnung in Kraft.“

Muster Genussscheinbedingungen:

„Genussrechtsvereinbarung

Zwischen

[•] - nachfolgend „**Emittentin**⁴²“ genannt -

und

[•], - nachfolgend „**Genussrechtsinhaber**“ genannt -

Die Emittentin und der Genussrechtsinhaber werden nachfolgend einzeln auch „**Partei**“ und gemeinsam auch „**Parteien**“ genannt.

PRÄAMBEL

Die Emittentin beabsichtigt das von einem oder mehreren Genussrechtsinhabern eingesammelte Genussrechtskapital zur Finanzierung von Wohnimmobilien in Deutschland zu verwenden.

Zu diesem Zweck vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Vertragsgegenstand

1.1 Die Emittentin begibt am **[•].[•].[•]** Genussrechte im Gesamtbetrag von EUR **[•]**.

1.2 Die Genussrechte lauten auf den Namen und sind eingeteilt in **[•]** untereinander gleichberechtigte Genussrechte im Nennbetrag von je EUR **[•]**. Die Genussrechte werden in das Genussrechtsregister der Emittentin eingetragen. Das Recht auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen. Jeder Genussrechtsinhaber muss mindestens 1 Anteil übernehmen und halten.

1.3 Die Emittentin bietet dem Genussrechtsinhaber hiermit unwiderruflich an, diesem nach Maßgabe der nachfolgenden Bedingungen **[•]** Genussrechte im Gesamtnominalbetrag von EUR **[•]** einzuräumen. Das Angebot ist bis zum **[•]** befristet.

1.4 Die Annahme des Vertragsangebots gemäß Ziffer 1.3 kommt durch Unterzeichnung dieser Vereinbarung und Einzahlung des Genussrechtskapitals auf das Bankkonto der Emittentin zustande.

1.5 Die Genussrechte sind nur nach Zustimmung des Emittenten übertragbar.

⁴² Der Begriff „Emittentin“ bezeichnet in diesen Muster-Genussscheinbedingungen ausnahmsweise nicht die German Real Estate Capital S.A., sondern je nachdem, ob es sich um eine Weiterleitung der Emissionserlöse von der German Real Estate Capital S.A. an die German Real Estate Immobilien GmbH oder um eine Weiterleitung von der German Real Estate Immobilien GmbH an die jeweilige Objektgesellschaft handelt, entweder die German Real Estate Immobilien GmbH oder die jeweilige Objektgesellschaft.

2. Ausschüttungshöhe

- 2.1 *Der Genussrechtsinhaber erhält eine dem Gewinnanteil der Gesellschafter der Emittentin vorgehende Ausschüttung in Höhe von [•] % p.a. des Nennbetrages des Genussrechtes.*
- 2.2 *Die Ausschüttungen auf das Genussrecht sind dadurch begrenzt, dass durch sie kein Bilanzverlust entstehen darf und sie müssen aus Eigenkapitalbestandteilen geleistet werden können, die nicht besonders gegen Ausschüttungen geschützt sind.*
- 2.3 *Die Genussrechte sind vom Tag der Einzahlung auf die Genussrechte an (Gutschrift auf dem Bankkonto der Emittentin) ausschüttungsberechtigt. Die Ausschüttung wird berechnet durch Multiplikation des Nennbetrages mit dem anwendbaren Zinssatz, multipliziert mit der tatsächlichen Zahl von Tagen in der betreffenden Zinsperiode, geteilt durch 365.*
- 2.4 *Die Ausschüttung auf das Genussrecht für jedes abgelaufene Geschäftsjahr ist spätestens jeweils nachträglich am [•] des folgenden Jahres fällig. Sofern zu diesem Termin der Jahresabschluss der Emittentin für das vorangegangene Geschäftsjahr noch nicht endgültig festgestellt ist, wird die Zahlung am ersten Bankarbeitstag nach der endgültigen Feststellung fällig.*

3. Rechte des Genussrechtsinhabers

Das Genussrecht verbrieft Gläubigerrechte, keine Gesellschafterrechte, insbesondere kein Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrecht in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin.

4. Ausgabe weiterer Genussrechte

- 4.1 *Die Emittentin behält sich vor, weitere Genussrechte zu gleichen oder anderen Bedingungen herauszugeben.*
- 4.2 *Das Genussrecht gewährt kein Bezugsrecht auf weitere Genussrechte.*
- 4.3 *Der Genussrechtsinhaber hat keinen Anspruch darauf, dass seine Ausschüttungsansprüche vorrangig vor den Ausschüttungsansprüchen bedient werden, die auf weitere Genussrechte entfallen.*

5. Bestand des Genussrechts

Der Bestand des Genussrechts wird vorbehaltlich von Ziffer 7 weder durch Verschmelzung, sonstige Umwandlung oder Erhöhung des Stammkapitals der Emittentin noch durch Veräußerung ihres Stammkapitals berührt.

6. Laufzeit, Kündigung

6.1 Die Laufzeit des Genussrechts beträgt [**•**] Jahre mit jährlicher Verlängerungsoption. Vorbehaltlich der Bestimmungen über die Teilnahme am Verlust wird das Genussrecht zum Nennbetrag nach Kündigung durch die Emittentin zurückgezahlt.

6.2 Die Emittentin kann das Genussrecht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens einem Jahr jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres - frühestens zum [**•**] kündigen. Des Weiteren kann das Genussrecht durch die Emittentin frühestens zum [**•**] gekündigt werden, wenn eine Rechtsvorschrift in der Bundesrepublik Deutschland erlassen, geändert oder in einer Weise angewendet wird, dass dies bei der Emittentin zu einer Steuerbelastung der Ausschüttungen mit Gewerbeertrag- oder Körperschaftsteuer oder einer anderen Stelle tretenden Steuer führt. Die Kündigung darf in diesem Falle - vorbehaltlich des in Satz 1 bestimmten Zeitpunktes - frühestens zum Ende des Geschäftsjahres ausgesprochen werden, das der Ausschüttung vorangeht, bei der erstmalig die Steuerbelastung bei der Emittentin anfallen würde.

Das gekündigte Genussrecht besitzt bis zum Wirksamwerden der Kündigung seine vollen Rechte. Im Übrigen gelten Ziffer 6.1 Satz 2 und Satz 3 sinngemäß.

6.3 Der Genussrechtsinhaber kann die Genussrechtsvereinbarung innerhalb von x Jahren ab dem Emissionsdatum nicht kündigen.

7. Rückzahlungsanspruch

7.1 Weist die Emittentin in einem oder mehreren Jahresabschlüssen einen Jahresfehlbetrag aus oder wird ihr Stammkapital zur Deckung von Verlusten herabgesetzt, so vermindert sich der Rückzahlungsanspruch des Genussrechtsinhabers unmittelbar anteilig und zwar insgesamt in dem Umfang, in dem diese Jahresfehlbeträge nicht von Eigenkapitalbestandteilen getragen werden können, die gegen Ausschüttungen nicht besonders geschützt sind. Hierdurch wird verhindert, dass durch die Rückzahlung von Genussrechtskapital das bilanzielle Eigenkapital unter die Höhe der Summe der vor Ausschüttungen besonders geschützten Eigenkapitalbestandteile fällt. Jahresfehlbeträge werden mit dem bilanziellen Eigenkapital, das gegen Ausschüttungen besonders geschützt ist, erst verrechnet, wenn das gesamte Genussrechtskapital durch Verlustverrechnung vollständig aufgezehrt ist. Verlustvorträge aus Vorjahren bleiben hierbei außer Betracht.

Bei einer Kapitalherabsetzung vermindert sich der Rückzahlungsanspruch in demselben Verhältnis, in dem das neue Stammkapital zum alten Stammkapital der Emittentin steht.

7.2 Werden nach einer Teilnahme des Genussrechtsinhabers am Verlust in den folgenden Geschäftsjahren Jahresüberschüsse erzielt, so ist aus diesen der Rückzahlungsanspruch bis zum Nennbetrag des Genussrechtes zu erhöhen, bevor eine anderweitige Gewinnverwendung vorgenommen wird. Diese Verpflichtung besteht nur während der Laufzeit des Genussrechts. Reicht der Jahresüberschuss zur Wiederauffüllung dieses und bereits begebener Genussrechte nicht aus, so wird die Wiederauffüllung des Kapitals dieser Genussrechte anteilig im Verhältnis seines jeweiligen Gesamtnennbetrages zum jeweiligen Gesamtnennbetrag

früherer begebener Genussrechte vorgenommen. Dies gilt entsprechend auch für künftig zu begebende Genussrechte, sofern deren Bedingungen einen entsprechenden Wiederauffüllungsanspruch vorsehen.

8. Nachrangigkeit der Genussrechte

Das Genussrecht tritt gegenüber allen Bankverbindlichkeiten sowie sämtlichen anderen nicht nachrangigen Gläubigern der Emittentin im Rang zurück. Im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen oder im Falle der Liquidation der Emittentin wird das Genussrecht nach allen anderen nicht nachrangigen Gläubigern und Forderungen im Sinne von § 39 Abs. 1 Nr. 1-5 InsO, gleichrangig mit weiteren Genussrechten und vorrangig vor den Gesellschaftern bedient; das Genussrecht gewährt keinen Anteil am Liquidationserlös.

9. Vertragsänderungen

Nachträglich können die Teilnahme am Verlust (Ziffer 7) nicht zum Nachteil der Emittentin geändert, der Nachrang des Genussrechts (Ziffer 8) nicht beschränkt sowie die Laufzeit und die Kündigungsfrist (Ziffer 6) nicht verkürzt werden.

Zum vorzeitigen Rückerwerb oder einer anderweitigen Rückzahlung des Genussrechts ist die Emittentin ohne Rücksicht auf entgegenstehende Vereinbarungen nicht verpflichtet, sofern nicht das Kapital durch die Einzahlung anderen, zumindest gleichwertig haftenden Eigenkapitals ersetzt worden ist.

Im Übrigen sind Anpassungen zugunsten der Emittentin, insbesondere weitere Vergütungen an die Emittentin, zulässig.

10. Zahlungsweg

Sämtliche gemäß diesen Genussrechtsbedingungen zahlbaren Beträge sind von der Emittentin direkt an den Genussrechtsinhaber zu zahlen.

11. Anwendbares Recht

11.1 *Die Genussrechtsbedingungen sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.*

11.2 *Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus den in diesen Genussrechtsbedingungen geregelten Rechtsverhältnissen ergeben, ist Bayreuth, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.*

11.3 *Sämtliche Zahlungen aus diesem Vertrag erfolgen nach Abzug etwaiger Kapitalertragsteuer und etwaiger Solidaritätszuschläge sowie anderer eventuell anfallender gesetzlicher Abzugssteuern.*

12. Reporting

Die Emittentin übersendet dem Genussrechtsinhaber innerhalb eines Monats nach Quartalsende einen Report sowie nach Feststellung die geprüfte Jahresbilanz.

13. Sonstiges

Sollte eine der Bestimmungen der Genussrechtsbedingungen nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Eine nichtige, unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine wirksame und durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung inhaltlich und wirtschaftlich weitestgehend entspricht. Entsprechendes gilt im Falle einer Regelungslücke.“

4. Unternehmensstrategie

a) Allgemeines

Die Emittentin selbst verfolgt die Unternehmensstrategie, durch die Platzierung der Schuldverschreibungen möglichst hohe Erlöse zu erzielen, um diese dann in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten an die German Real Estate Immobilien GmbH weiterzuleiten, um damit die Geschäftstätigkeit der German Real Estate Immobilien GmbH zu finanzieren und über die Verzinsung bzw. Genussrechte Mittel zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern zu erwirtschaften.

b) Investitionsobjekte

Die Emittentin beabsichtigt, im Fall einer vollständigen Platzierung der Anleihe 2017 Nettoemissionserlöse aus der Begebung der Anleihe, die Gegenstand des vorliegenden Prospektes ist, in Höhe von EUR 10.228.180,00 an die German Real Estate Immobilien GmbH weiterzureichen (der restliche Nettoemissionserlös in Höhe von EUR 400.000,00 verbleibt zur Deckung administrativer Kosten und als Barreserve bei der Emittentin). Hierfür soll die German Real Estate Immobilien GmbH Schuldverschreibungen an die Emittentin begeben oder Genussrechte an die Emittentin gewähren. Die von der German Real Estate Immobilien GmbH zu begebenden Schuldverschreibungen oder Genussrechte werden Bedingungen gemäß nachfolgender Muster haben.

Vor Beginn der Emission nach diesem Prospekt und ohne Emission der Anleihe 2017 nach diesem Prospekt hat die Emittentin Genussrechte und Schuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 19.696.820,00 an der German Real Estate Immobilien GmbH gezeichnet.

Muster Anleihebedingungen

„Schuldverschreibung

Zwischen

der German Real Estate Capital S.A., Luxemburg,

(im Folgenden „Anleihegläubiger“ genannt),

und

der German Real Estate Immobilien GmbH, Bayreuth

(im Folgenden „Emittentin“⁴³ genannt),

⁴³ Der Begriff „Emittentin“ bezeichnet in diesen Muster-Anleihebedingungen ausnahmsweise nicht die German Real Estate Capital S.A., sondern die German Real Estate Immobilien GmbH.

1. Form und Nennbetrag

Die Emittentin erkennt an, sich für den erhaltenen Gegenwert von [•] verschuldet zu haben und verspricht der Anleihegläubiger diesen Betrag und die Zinsen darauf, wie sie weiter im Punkt 3 ausgeführt sind, an die in dieser Vereinbarung bezeichneten Stelle zu bezahlen, bis die Zahlung aller Geldbeträge, die gemäß dieser Vereinbarung geschuldet sind, abgeschlossen ist.

2. Laufzeit / Betrag

Die Laufzeit der Schuldverschreibung beginnt am [•] und endet mit Ablauf von [•] Jahren am [•], sofern zu diesem Zeitpunkt die Anleihe in Höhe von [•] endet. Die Schuldverschreibung kann jederzeit von der Emittentin ganz oder teilweise gekündigt werden.

Die Parteien haben unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten das Recht, diese Schuldverschreibung unter zeitgleicher Unterzeichnung bzw. Begebung einer neuen Schuldverschreibung einvernehmlich aufzulösen und eine neue Schuldverschreibung zu begeben, wobei jedoch der Zinssatz (jede genannte Zinszahl) minimal [•] p.a. und die Laufzeit identisch sein muss.

3. Zinszahlungen

- a.) Diese Anleihe trägt Zinsen zu einem Zinssatz von [•] % pro Jahr.
- b.) Die Schuldverschreibung wird vom Verzinsungsbeginn einschließlich bis zum der Fälligkeit der Schuldverschreibung vorangehenden Tag mit [•] % vom Nennwert in der Höhe der begebenen Anleihen verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachschüssig zu zahlen. Die erste Zinszahlung wird am [•] fällig und zahlbar. Fällt ein Zinszahlungsdatum nicht auf einen Bankarbeitstag in der Bundesrepublik Deutschland, gilt der nächstfolgende Bankarbeitstag als Zinszahlungsdatum.
- c.) Sofern die Emittentin die Schuldverschreibung am Fälligkeitstag nicht zurückbezahlt, wird die Schuldverschreibung, vorbehaltlich der anderweitigen Bestimmung in dieser Vereinbarung, vom Fälligkeitstag bis zur tatsächlichen Rückzahlung der Schuldverschreibung zum Zinssatz von [•] % verzinst.
- d.) Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Monat zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage der aktuellen Tage in dem Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage der Zinsperiode (pro rata temporis).

4. Zahlstelle / Währung

Die Zinszahlungen der vorliegenden Schuldverschreibung sind jährlich nachschüssig zum xxx an die Bank der Zweckgesellschaft unter folgenden Angaben zu überweisen:

Betreff: [•]

Bank: [•]

BIC: [•]

EUR Kontokorrent Nr.: [•]

IBAN: [•]

Die Emittentin wird durch Leistung der Zahlung von ihrer Zahlungspflicht befreit. Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen bei Fälligkeit in EUR zu bezahlen.

5. Rang und Status

Die Schuldverschreibung begründet, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, eine unmittelbare und unbedingte Verbindlichkeit der Emittentin, die gegenüber anderen Verbindlichkeiten der Emittentin vorrangig ist.

6. Verwahrung der Schuldverschreibung

Die Urkunde der Schuldverschreibung wird bei der [•] hinterlegt.

7. Entlastung und Bezahlung

Falls die Emittentin zunächst der [•] den Schuldbetrag dieser Schuldverschreibung und alle Zinsen und sonstigen Geldbeträge, die zu den Zeiten und in der darin vorgesehenen Art und Weise gesichert sind, bezahlt hat, und die hier enthaltenen Maßnahmen getroffen hat, werden diese Verbindlichkeiten enden.

8. Steuern

Sämtliche Zahlungen von Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibungen sind unter Abzug oder Einbehalt von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern oder sonstigen Abgaben von der Emittentin zu leisten, sofern solche Abzüge oder Einbehalte gesetzlich vorgeschrieben sind.

9. Mitteilungen

Jede Mitteilung, die hierunter erforderlich ist oder gewünscht wird, hat durch Versand als eingeschriebener Brief, frankiert, an die Zweckgesellschaft unter der hier aufgeführten Adresse zu erfolgen. Sämtliche Adressänderungen haben durch schriftliche Mitteilung in derselben Weise zu erfolgen.

10. Bindende Wirkung / Einseitiges Anpassungsrecht

Diese Vorlagen sind für alle daran beteiligten Parteien und deren jeweilige Rechtsnachfolger und Zessionare bindend. Anpassungen der Muster zugunsten der Emittentin, insbesondere weitere Vergütungen an die Emittentin, sind jedoch zulässig.

11. **Schlussbestimmungen**

- a.) *Sollte eine der vorstehenden Bedingungen ganz oder in Teilen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervor unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung soll eine dem Sinn und Zweck dieser Bedingung entsprechende Regelung gelten.*
- b.) *Auf die Rechtsverhältnisse zwischen der Emittentin und der Zweckgesellschaft findet ausschließlich das deutsche Recht Anwendung.*
- c.) *Gerichtsstand für alle aus dem Rechtsverhältnis entstandenen Ansprüche ist Bayreuth, sofern nicht durch das Gesetz ein anderer Gerichtsstand bestimmt wird.*

Die vorliegende Schuldverschreibung tritt mit vollständiger Unterzeichnung zum Datum der Unterzeichnung in Kraft.“

Muster Genussscheinbedingungen:

„Genussrechtsvereinbarung

Zwischen

der German Real Estate Immobilien GmbH, Bayreuth,

*- nachfolgend „**Emittentin**“⁴⁴ genannt -*

und

der German Real Estate Capital S.A., Luxemburg

*- nachfolgend „**Genusssrechtsinhaber**“ genannt -*

*Die Emittentin und der Genussrechtsinhaber werden nachfolgend einzeln auch „**Partei**“ und gemeinsam auch „**Parteien**“ genannt.*

⁴⁴ Der Begriff „Emittentin“ bezeichnet in diesen Muster-Genussscheinbedingungen ausnahmsweise nicht die German Real Estate Capital S.A., sondern die German Real Estate Immobilien GmbH.

PRÄAMBEL

Die Emittentin beabsichtigt das von einem oder mehreren Genussrechtsinhabern eingesammelte Genussrechtskapital zur Finanzierung von Wohnimmobilien in Deutschland zu verwenden.

Zu diesem Zweck vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Vertragsgegenstand

- 1.1 *Die Emittentin begibt am [•].[•].[•] Genussrechte im Gesamtbetrag von EUR [•].*
- 1.2 *Die Genussrechte lauten auf den Namen und sind eingeteilt in [•] untereinander gleichberechtigte Genussrechte im Nennbetrag von je EUR [•]. Die Genussrechte werden in das Genussrechtsregister der Emittentin eingetragen. Das Recht auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen. Jeder Genussrechtsinhaber muss mindestens 1 Anteil übernehmen und halten.*
- 1.3 *Die Emittentin bietet dem Genussrechtsinhaber hiermit unwiderruflich an, diesem nach Maßgabe der nachfolgenden Bedingungen [•] Genussrechte im Gesamtnominalbetrag von EUR [•] einzuräumen. Das Angebot ist bis zum [•] befristet.*
- 1.4 *Die Annahme des Vertragsangebots gemäß Ziffer 1.3 kommt durch Unterzeichnung dieser Vereinbarung und Einzahlung des Genussrechtskapitals auf das Bankkonto der Emittentin zustande.*
- 1.5 *Die Genussrechte sind nur nach Zustimmung des Emittenten übertragbar.*

2. Ausschüttungshöhe

- 2.1 *Der Genussrechtsinhaber erhält eine dem Gewinnanteil der Gesellschafter der Emittentin vorgehende Ausschüttung in Höhe von [•] % p.a. des Nennbetrages des Genussrechtes.*
- 2.2 *Die Ausschüttungen auf das Genussrecht sind dadurch begrenzt, dass durch sie kein Bilanzverlust entstehen darf und sie müssen aus Eigenkapitalbestandteilen geleistet werden können, die nicht besonders gegen Ausschüttungen geschützt sind.*
- 2.3 *Die Genussrechte sind vom Tag der Einzahlung auf die Genussrechte an (Gutschrift auf dem Bankkonto der Emittentin) ausschüttungsberechtigt. Die Ausschüttung wird berechnet durch Multiplikation des Nennbetrages mit dem anwendbaren Zinssatz, multipliziert mit der tatsächlichen Zahl von Tagen in der betreffenden Zinsperiode, geteilt durch 365.*

- 2.4 Die Ausschüttung auf das Genussrecht für jedes abgelaufene Geschäftsjahr ist spätestens jeweils nachträglich am [•] des folgenden Jahres fällig. Sofern zu diesem Termin der Jahresabschluss der Emittentin für das vorangegangene Geschäftsjahr noch nicht endgültig festgestellt ist, wird die Zahlung am ersten Bankarbeitstag nach der endgültigen Feststellung fällig.

3. Rechte des Genussrechtinhabers

Das Genussrecht verbrieft Gläubigerrechte, keine Gesellschafterrechte, insbesondere kein Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrecht in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin.

4. Ausgabe weiterer Genussrechte

- 4.1 Die Emittentin behält sich vor, weitere Genussrechte zu gleichen oder anderen Bedingungen herauszugeben.
- 4.2 Das Genussrecht gewährt kein Bezugsrecht auf weitere Genussrechte.
- 4.3 Der Genussrechtinhaber hat keinen Anspruch darauf, dass seine Ausschüttungsansprüche vorrangig vor den Ausschüttungsansprüchen bedient werden, die auf weitere Genussrechte entfallen.

5. Bestand des Genussrechts

Der Bestand des Genussrechts wird vorbehaltlich von Ziffer 7 weder durch Verschmelzung, sonstige Umwandlung oder Erhöhung des Stammkapitals der Emittentin noch durch Veräußerung ihres Stammkapitals berührt.

6. Laufzeit, Kündigung

- 6.1 Die Laufzeit des Genussrechts beträgt [•] Jahre mit jährlicher Verlängerungsoption. Vorbehaltlich der Bestimmungen über die Teilnahme am Verlust wird das Genussrecht zum Nennbetrag nach Kündigung durch die Emittentin zurückgezahlt.
- 6.2 Die Emittentin kann das Genussrecht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens einem Jahr jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres - frühestens zum [•] kündigen. Des Weiteren kann das Genussrecht durch die Emittentin frühestens zum [•] gekündigt werden, wenn eine Rechtsvorschrift in der Bundesrepublik Deutschland erlassen, geändert oder in einer Weise angewendet wird, dass dies bei der Emittentin zu einer Steuerbelastung der Ausschüttungen mit Gewerbeertrag- oder Körperschaftsteuer oder einer anderen Stelle tretenden Steuer führt. Die Kündigung darf in diesem Falle - vorbehaltlich des in Satz 1 bestimmten Zeitpunktes - frühestens zum Ende des Geschäftsjahres ausgesprochen werden, das der Ausschüttung vorangeht, bei der erstmalig die Steuerbelastung bei der Emittentin anfallen würde.

Das gekündigte Genussrecht besitzt bis zum Wirksamwerden der Kündigung seine vollen Rechte. Im Übrigen gelten Ziffer 6.1 Satz 2 und Satz 3 sinngemäß.

- 6.3 *Der Genussrechtsinhaber kann die Genussrechtsvereinbarung innerhalb von x Jahren ab dem Emissionsdatum nicht kündigen.*

7. Rückzahlungsanspruch

- 7.1 *Weist die Emittentin in einem oder mehreren Jahresabschlüssen einen Jahresfehlbetrag aus oder wird ihr Stammkapital zur Deckung von Verlusten herabgesetzt, so vermindert sich der Rückzahlungsanspruch des Genussrechtsinhabers unmittelbar anteilig und zwar insgesamt in dem Umfang, in dem diese Jahresfehlbeträge nicht von Eigenkapitalbestandteilen getragen werden können, die gegen Ausschüttungen nicht besonders geschützt sind. Hierdurch wird verhindert, dass durch die Rückzahlung von Genussrechtskapital das bilanzielle Eigenkapital nicht unter die Höhe der Summe der vor Ausschüttungen besonders geschützten Eigenkapitalbestandteile fällt. Jahresfehlbeträge werden mit dem bilanziellen Eigenkapital, das gegen Ausschüttungen besonders geschützt ist, erst verrechnet, wenn das gesamte Genussrechtskapital durch Verlustverrechnung vollständig aufgezehrt ist. Verlustvorträge aus Vorjahren bleiben hierbei außer Betracht.*

Bei einer Kapitalherabsetzung vermindert sich der Rückzahlungsanspruch in demselben Verhältnis, in dem das neue Stammkapital zum alten Stammkapital der Emittentin steht.

- 7.2 *Werden nach einer Teilnahme des Genussrechtsinhabers am Verlust in den folgenden Geschäftsjahren Jahresüberschüsse erzielt, so ist aus diesen der Rückzahlungsanspruch bis zum Nennbetrag des Genussrechtes zu erhöhen, bevor eine anderweitige Gewinnverwendung vorgenommen wird. Diese Verpflichtung besteht nur während der Laufzeit des Genussrechtes. Reicht der Jahresüberschuss zur Wiederauffüllung dieses und bereits begebener Genussrechte nicht aus, so wird die Wiederauffüllung des Kapitals dieser Genussrechte anteilig im Verhältnis seines jeweiligen Gesamtnennbetrages zum jeweiligen Gesamtnennbetrag früherer begebener Genussrechte vorgenommen. Dies gilt entsprechend auch für künftig zu begebende Genussrechte, sofern deren Bedingungen einen entsprechenden Wiederauffüllungsanspruch vorsehen.*

8. Nachrangigkeit der Genussrechte

Das Genussrecht tritt gegenüber allen Bankverbindlichkeiten sowie sämtlichen anderen nicht nachrangigen Gläubigern der Emittentin im Rang zurück. Im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen oder im Falle der Liquidation der Emittentin wird das Genussrecht nach allen anderen nicht nachrangigen Gläubigern und Forderungen im Sinne von § 39 Abs. 1 Nr. 1-5 InsO, gleichrangig mit weiteren Genussrechten und vorrangig vor den Gesellschaftern bedient; das Genussrecht gewährt keinen Anteil am Liquidationserlös.

9. Vertragsänderungen

Nachträglich können die Teilnahme am Verlust (Ziffer 7) nicht zum Nachteil der Emittentin geändert, der Nachrang des Genussrechts (Ziffer 8) nicht beschränkt sowie die Laufzeit und die Kündigungsfrist (Ziffer 6) nicht verkürzt werden.

Zum vorzeitigen Rückerwerb oder einer anderweitigen Rückzahlung des Genussrechts ist die Emittentin ohne Rücksicht auf entgegenstehende Vereinbarungen nicht verpflichtet, sofern nicht das Kapital durch die Einzahlung anderen, zumindest gleichwertig haftenden Eigenkapitals ersetzt worden ist.

Im Übrigen sind Anpassungen zugunsten der Emittentin, insbesondere weitere Vergütungen an die Emittentin, zulässig.

10. Zahlungsweg

Sämtliche gemäß diesen Genussrechtsbedingungen zahlbaren Beträge sind von der Emittentin direkt an den Genussrechtsinhaber zu zahlen.

11. Anwendbares Recht

11.1 Die Genussrechtsbedingungen sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

11.2 Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus den in diesen Genussrechtsbedingungen geregelten Rechtsverhältnissen ergeben, ist Bayreuth, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.

11.3 Sämtliche Zahlungen aus diesem Vertrag erfolgen nach Abzug etwaiger Kapitalertragsteuer und etwaiger Solidaritätszuschläge sowie anderer eventuell anfallender gesetzlicher Abzugssteuern.

12. Reporting

Die Emittentin übersendet dem Genussrechtsinhaber innerhalb eines Monats nach Quartalsende einen Report sowie nach Feststellung die geprüfte Jahresbilanz.

13. Sonstiges

Sollte eine der Bestimmungen der Genussrechtsbedingungen nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen unbe-

rührt. Eine nichtige, unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine wirksame und durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung inhaltlich und wirtschaftlich weitestgehend entspricht. Entsprechendes gilt im Falle einer Regelungslücke.“

Für diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte ist eine Zielrendite von rund 7 % p. a. angestrebt. Die Schuldverschreibungen und / oder Genussrechte sollen, in Abhängigkeit davon, ob die German Real Estate Immobilien GmbH sie an Investitions-Objektgesellschaften für den Erwerb von Handels- oder von Bestandsobjekten weiterleitet, Laufzeiten zwischen zwei und fünf Jahren haben. Die Weiterleitung des Emissionserlöses erfolgt zur Finanzierung des Erwerbs von Immobilien, die folgenden Investitionskriterien („**Investitionskriterien**“) genügen:

- Mindestens 80 % des Emissionserlöses werden in Objekte investiert, die in Süddeutschland (Bayern und Baden-Württemberg) und Ostdeutschland (Sachsen, Thüringen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Berlin) liegen.
- Mindestens 60 % davon (also 48 % des Emissionserlöses) werden in Objekte investiert, die in den Regionen von Ober- und Mittelzentren oder in Kommunen ab 20.000 Einwohner oder in Städten und Gemeinden in deutschen Metropolregionen liegen.
- Mindestens 80 % des Emissionserlöses werden in Objekte investiert, bei denen es sich um Wohnimmobilien mit einem Schwerpunkt auf Bestandsimmobilien handelt.
- Bei kombinierten Wohn- und Geschäftshäusern darf der Gewerbeanteil maximal 30 % der bezogenen Jahresbruttomiete betragen. Die Investition in reine Gewerbeobjekte erfolgt nicht.
- Außer im Falle des Erwerbs eines Sanierungsobjektes beträgt die Leerstandsquote im Zeitpunkt des Erwerbes des Objekts maximal 20 %.
- Es werden keine Objekte mit steuerlicher Förderung erworben.
- Es werden maximal 25 % des Emissionserlöses in Spezialwohnimmobilien (z. B. stationäre Pflegeheime, Betreutes Wohnen) investiert.
- Im Falle des Erwerbs von Bestandsimmobilien wird die Standort- und Objektqualität durch Gutachten von unabhängigen Sachverständigen oder andere qualifizierte Bewertungen (z. B. Bank-einwertung) belegt.

Die Weiterleitung des Emissionserlöses durch die German Real Estate Immobilien GmbH soll dabei an folgende Investitions-Objektgesellschaften erfolgen:

Objektgesellschaft*	Sitz	Handels- register- nummer	Vertreten durch	Art der gehaltenen Objekte
German Real Estate eins GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 4065	German Real Estate Invest zweite GmbH	Bestandsobjekte
German Real Estate zwei GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 3706	German Real Estate Invest zweite GmbH	Bestandsobjekte
German Real Estate vier GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 3705	German Real Estate Invest zweite GmbH	Bestandsobjekte
German Real Estate fünf GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 4266	German Real Estate Invest zweite GmbH	Bestandsobjekte
German Real Estate sieben GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 4277	German Real Estate Invest zweite GmbH	Bestandsobjekte
German Real Estate acht GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 4338	German Real Estate Invest zweite GmbH	Handelsobjekte
German Real Estate Invest erste GmbH (haftungsbeschränkt)	Bayreuth	HRB 6348	Andreas Schott	Handelsobjekte
German Real Estate Invest zweite GmbH	Bayreuth	HRB 6470	Dr. h.c. Albrecht Spindler	Handelsobjekte
Remonu GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 4295	German Real Estate Invest zweite GmbH	Handelsobjekte
Bau & Boden Holding AG	Bayreuth	HRB 4660	Dr. h.c. Albrecht Spindler	Bestandsobjekte
Census Real Estate eins GmbH	Basel, Schweiz	UID-Nr.: CHE-301.240.100	Isabell Spindler	Handelsobjekte
Census Real Estate zwei GmbH	Basel, Schweiz		Isabell Spindler	Handelsobjekte
Guardiana Exklusiva S.L.	Palma de Mallorca, Spanien	N.I.F.: B16556037	Isabell Spindler	Handelsobjekte
Exclusiva Balear Mallorca Real Estate I S.L.	Palma del Mallorca, Spanien	N.I.F.: B16595373	Isabell Spindler	Handelsobjekte

Ostheim 1	Bad Ab- bach	HRA 10019	Andrea Stilp	Handelsobjekte
Ostheim 2	Bad Ab- bach	HRA 10041	Andrea Stilp	Handelsobjekte
German Real Estate elf GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 4503	Andreas Schröer	Handelsobjekte
German Real Estate zwölf GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 4626	Andreas Schröer	Handelsobjekte

Bedingt durch den Umstand, dass es sich bei der Anleihe, die Gegenstand dieses Prospektes ist, um eine Anleihe ohne feste Laufzeit handelt, die Objektgesellschaften jeweils keine andere Geschäftstätigkeit als das Halten einer Immobilie entfalten und für neue Immobilien ggf. neue Projektgesellschaften erforderlich werden, ist eine Weiterleitung auch an Objektgesellschaften möglich, die nicht in der obigen Tabelle aufgezählt sind, sofern auch diese Objektgesellschaften keine weitere Geschäftstätigkeit entfalten, als das Halten von Immobilien.

- * Weitere Informationen über die Investitions-Objektgesellschaften einschließlich der nach gesetzlichen Vorschriften veröffentlichten Jahresabschlüsse sind öffentlich unter www.unternehmensregister.de einsehbar.

Zum Datum der Prospekterstellung beabsichtigt die Emittentin eine Weiterleitung des Emissionserlöses, um damit (mittelbar) den Erwerb folgender Objekte (teilweise) zu finanzieren:

Objekt	Investitions-Objektgesellschaft	Objektart	Nutzungsart	Fläche in qm	Ein- hei- ten	Geplanter Verkaufspreis in Euro	Voraussicht- liche Höhe der weiter-ge- leiteten Emissions- Erlöse in Euro
Zwickau, Georgenplatz 1	Zwickau Georgenplatz GmbH	Handelsobjekt	Mehr-fami- lienhaus	3715	52	15.800.000	1.000.000
Görlitz, Lutherplatz 7	German Real Estate zwei GmbH & Co. KG	Bestandsobjekt	Mehr-fami- lienhaus	542	8		400.000
Leipzig, Ostheimstraße 1 a+b	Ostheim 4 GmbH & Co. KG	Handelsobjekt	Mehr-fami- lienhaus	1024	16	5.600.000	2.700.000
Leipzig, Ostheimstraße 3 a+b	Ostheim 3 GmbH & Co. KG	Handelsobjekt	Mehr-fami- lienhaus	1024	16	5.600.000	2.700.000
Nürnberg, Sonnengartenstrasse	German Real Estate elf GmbH & Co. KG	Handelsobjekt	Mehr-fami- lienhaus	924	12	6.190.000	1.240.000
Bayreuth, Hofgartenpalais	German Real Estate zehn GmbH & Co. KG	Handelsobjekt	Mehr-fami- lienhaus	1660	14	10.092.000	1.400.000
Glauchau, Palla	German Real Estate zwölf GmbH & Co. KG	Handelsobjekt	Mehr-fami- lienhaus	8.650	120	30.300.000	2.000.000

Da die Emittentin derzeit nicht weiß, wann in welcher Höhe ihr Emissionserlöse zur Verfügung stehen, ist sie bislang keine Verpflichtung eingegangen, die entsprechenden Mittel an die German Real Estate Immobilien GmbH zur Weiterleitung an die Investitions-Objektgesellschaften zur Verfügung zu stellen. Für den Fall, dass und in dem Umfang, in dem die Emissionserlöse in dem Zeitpunkt in dem die Emittentin diese der German Real Estate Immobilien GmbH zur Weiterleitung

an die Investitions-Objektgesellschaften wie beschrieben zur Verfügung stellen will von diesen nicht zur (teilweisen) Finanzierung eines der vorgenannten Objekte abgerufen wird, wird die Emittentin mit der German Real Estate Immobilien GmbH und diese wiederum mit den (in diesem Abschnitt „Investitionsobjekte“ genannten) Investitions-Objektgesellschaften entsprechende inhaltsgleiche Vereinbarungen betreffend die Weiterleitung des Emissionserlöses (mittelbar) für den Erwerb von anderen Objekten, die sämtliche Investitionskriterien erfüllen, abschließen.

Die Emittentin wird monatlich auf ihrer Homepage unter www.gre-etp.de über etwaige neu getätigte Investitionen berichten. Dabei wird die Emittentin auch darüber berichten, über welche Objektgesellschaft das jeweilige Objekt erworben wurde, einschließlich der Angabe von Sitz, Handelsregisternummer und Vertreter der jeweiligen Objektgesellschaft.

5. Wettbewerbsstärken

Die Emittentin hat mit ihrer Alleingesellschafterin, der Sachwert Capital Management GmbH, einen Beratervertrag abgeschlossen, auf dessen Basis die Sachwert Capital Management GmbH Beratungsleistungen erbringen soll. Dadurch hat die Emittentin nach ihrer Einschätzung Zugriff auf die langjährige Erfahrung und Immobilienexpertise des Managements der Sachwert Capital Management GmbH und deren Vernetzung mit anderen Marktteilnehmern der an Substanz und Qualität ausgerichteten Anlagestrategie sowie an ihrem diversifizierten Geschäftsmodell:

- **Diversifiziertes Geschäftsmodell.** Die Emittentin betreibt ein diversifiziertes Geschäftsmodell mit zwei Säulen, indem sie mittelbar in Immobilien der Objektgesellschaften aus den Bereichen Bestandshaltung und Immobilienhandel investiert. Die Objektgesellschaften können dadurch sowohl einen monatlichen Cash Flow aus der Bestandsbewirtschaftung als auch Erlöse aus der Aufteilung und Veräußerung von Bestandsimmobilien erwirtschaften und damit kann die German Real Estate Immobilien GmbH die Genussrechte oder Schuldverschreibungen der Emittentin bedienen. Dabei kann nach Einschätzung der Emittentin ein erhebliches Synergiepotenzial zwischen diesen Bereichen Bestandshaltung und Immobilienhandel von der German Real Estate Immobilien GmbH, der Sachwert Capital GmbH und den Objektgesellschaften genutzt werden wie z. B. in den Bereichen Einkauf, Finanzierung, Bewirtschaftung und Veräußerung. Das hebt sich nach Ansicht der Emittentin von anderen Unternehmen ab, die oft ausschließlich auf eines der genannten Geschäftssegmente fokussiert sind.
- **Qualitätsorientierter Managementansatz.** Die Anlagestrategie der Emittentin, bei deren Umsetzung sie von der Sachwert Capital Management GmbH beraten wird, ist auf Qualität, Substanz und die Erzielung nachhaltiger Anlageergebnisse ausgerichtet. Es besteht dabei nach Auffassung der Emittentin Zielkongruenz zwischen den Anlegern und der Emittentin einerseits und der Sachwert Capital Management GmbH andererseits. Der Gesellschafter der Sachwert Capital Management GmbH wird selbst (mittelbar) in die Immobilien investieren, die die Investitions-Objektgesellschaften beabsichtigen zu erwerben. Der Fokus liegt dabei auf Objekten, bei denen das Management der Sachwert Capital Management GmbH über eine volle Transparenz der Prozesse und Zahlungsströme verfügt. Eine professionelle Bewirtschaftung der Objekte wird durch das Management der Sachwert Capital Management GmbH koordiniert. Aufgrund der Ausrichtung auf marktgängige Bestandsobjekte und der guten Vernetzung mit Immobilienvertrieben, verfügen die finanzierten Objekte über eine vergleichsweise hohe Veräußerbarkeit.
- **Erfahrenes Management Team am Standort Bayreuth.** Das Management der Sachwert Capital Management GmbH sitzt neben Luxemburg auch in Bayreuth, von wo aus es in Zusammenarbeit mit der Emittentin ihre Immobilienaktivitäten direkt, vor Ort und persönlich koordinieren kann. Im Immobiliengeschäft ist der persönliche Kontakt zu Geschäftspartnern - die Sachwert Capital Management GmbH verfügt über eine gute Vernetzung im Markt - nach Ansicht der Emittentin ein entscheidender Wettbewerbsvorteil. Das Management-Team der Sachwert Capital Management GmbH verfügt über eine langjährige Erfahrung und Immobilienexpertise, auch in den Bereichen Finanzierung, Wertpapiermanagement und Vermögensverwaltung. Das Management der Sachwert Capital Management GmbH, das früher selbst bei großen Banken

und Immobilienunternehmen tätig war, setzt auf flache Hierarchien, schlanke Teams und kurze Entscheidungswege. Dadurch verfügt die Sachwert Capital Management GmbH über einen niedrigen Kostenapparat, und sie kann vor Allem potenziell schnell und flexibel auf Marktchancen reagieren.

6. Finanzierungsstruktur

Die geschätzten Gesamtkosten der Emission betragen ca. EUR 75.000,00 bei einer angenommenen vollständigen Platzierung der mit vorliegendem Wertpapierprospektes angebotenen Schuldverschreibungen. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 10.303.180,00 ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 10.228.180,00. Sollten nicht alle Schuldverschreibungen platziert werden, fällt der Nettoemissionserlös entsprechend niedriger aus.

Der Nettoemissionserlös soll wie folgt verwendet werden:

EUR 9.828.180,00 sollen in Form von Genussrechten oder Schuldverschreibungen in die German Real Estate Immobilien GmbH investiert werden, die damit über Investitions-Objektgesellschaften in bestimmte in diesem Wertpapierprospekt im Abschnitt „IV. GESCHÄTSTÄTIGKEIT, STRATEGIE UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR, 4. Unternehmensstrategie, b) Investitionsobjekte“ genannte Objekte investiert oder, falls dies scheitert, in alternative Objekte, die bestimmte, in diesem Wertpapierprospekt beschriebene Investitionskriterien erfüllen. EUR 400.000,00 sollen zur Deckung administrativer Kosten der Emittentin im Zusammenhang den vorgenannten Investitionen und als Barreserve genutzt werden. Die Verwendungszwecke dieses Absatzes stehen in der Priorität gleich.

Es ist keine wesentliche Verschlechterung der Aussichten der Emittentin seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses, also seit dem 31. Dezember 2021, eingetreten.

Im Übrigen ist es seit dem Ende der letzten Geschäftsperiode, für die Angaben im Prospekt gemacht wurden, also seit dem 31. Dezember 2021, bei der Emittentin zu keinen wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur gekommen.

V. RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Schuldverschreibungen der German Real Estate Capital S.A., Luxemburg die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Kurs der Schuldverschreibungen der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen. Zinszahlungen können ausfallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Nachstehend sind die für die Gesellschaft und ihre Branche wesentlichen Risiken und die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit den einzubeziehenden Wertpapieren beschrieben. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der Emittentin ebenfalls beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Gleichzeitig beruhen die Auswahl und der Inhalt der Risikofaktoren auf Annahmen, die sich nachträglich als falsch erweisen können. Nach Einschätzung der Emittentin werden in jeder Kategorie die beiden wichtigsten Risikofaktoren (basierend auf der Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens und der erwarteten Größe ihrer negativen Auswirkungen) zuerst genannt. Weitere Risikofaktoren innerhalb derselben Kategorie sind nicht in der Reihenfolge ihrer Wesentlichkeit sortiert.

1. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin

- a) **Die Emittentin ist eine reine Zweckgesellschaft mit begrenzten Ressourcen und abhängig vom geschäftlichen Erfolg der Objektgesellschaften und der Zahlungsfähigkeit der German Real Estate Immobilien GmbH, der sie den Emissionserlös in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten weiterleitet. Die German Real Estate Immobilien GmbH ist wiederum abhängig von den Objektgesellschaften.**

Die Emittentin ist eine reine Zweckgesellschaft, deren Zweck ausschließlich in der Emission, der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen, sowie in der Weiterleitung des Netto-Emissionserlöse aus der Emission der Anleihe, die Gegenstand des vorliegenden Prospektes ist an die German Real Estate Immobilien GmbH. Die German Real Estate Immobilien GmbH ihrerseits soll die Netto-Emissionserlöse an die Investitions-Objektgesellschaften weiterleiten. Hierfür begeben die Investitions-Objektgesellschaften Schuldverschreibungen oder gewähren Genussrechte an die German Real Estate Immobilien GmbH, die ihrerseits Schuldverschreibungen an die Emittentin begibt oder Genussrechte an die Emittentin gewährt. Die Investitions-Objektgesellschaften sollen die in dieser Weise an sie weitergewährten Mittel zum Erwerb von Immobilien bzw. zur (teilweisen) Refinanzierung bereits in ihrem Eigentum stehender Immobilien verwenden, wobei der Schwerpunkt auf Wohnimmobilien in der Bundesrepublik Deutschland liegt.

Die Emittentin verfügt über begrenzte Ressourcen. Die einzigen Ansprüche der Emittentin sind die Ansprüche aus den von der German Real Estate Immobilien GmbH gewährten Genussrechten oder aus den an diese begebenen Schuldverschreibungen. Erhält die Emittentin aus diesen Ansprüchen keine Gelder, wird sie nicht in der Lage sein, ihre Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern zu erfüllen. In diesem Fall haben die Anleihegläubiger keine Ansprüche oder sonstigen Rückgriffmöglichkeiten gegenüber der German Real Estate Immobilien GmbH. Es besteht daher das Risiko, dass die Anleihegläubiger keine Rendite auf ihr eingesetztes Kapital erhalten, oder, im schlimmsten Fall, ihr ursprünglich

eingesetztes Kapital verlieren. Die Anleihegläubiger sind mittelbar sämtlichen Risiken der German Real Estate Immobilien GmbH und der Investitions-Objektgesellschaften ausgesetzt, die daher nachstehend auch abgebildet werden.

Die Emittentin hat begrenzte Mittel, keine Angestellten und keine Möglichkeit ein anderes Geschäft, als die Begebung von Schuldverschreibungen an die German Real Estate Immobilien GmbH bzw. den Erwerb von Genussrechten von der German Real Estate Immobilien GmbH zu betreiben. Sollte die German Real Estate Immobilien GmbH ihren Geschäftsbetrieb einstellen oder insolvent werden, so würde dies die Fähigkeit der Emittentin, ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, ausschließen. Da die German Real Estate Immobilien GmbH ihrerseits davon abhängig ist, dass ihr aus den von ihr an die Investitions-Objektgesellschaften weitergereichten Mittel ausreichend Mittel zurückfließen, ist auch die Emittentin mittelbar von den Investitions-Objektgesellschaften abhängig. Damit ist die Emittentin mittelbar den Risiken ausgesetzt, denen auch die der Investitions-Objektgesellschaften ausgesetzt sind, insbesondere den unter IV. 2. a) ff. beschriebenen Risiken. Sie ist insbesondere abhängig von der Zahlungsfähigkeit der German Real Estate Immobilien GmbH, der sie den Emissionserlös in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten weiterleitet. Die German Real Estate Immobilien GmbH ist wiederum abhängig von den Investitions-Objektgesellschaften. Diese Gesellschaften haben einen großen Finanzbedarf.

Die Solvenz der Investitions-Objektgesellschaften ihrerseits ist abhängig von den Immobilien, in die seitens der Investitions-Objektgesellschaften investiert wird. Zum Datum des Prospektes beabsichtigt die Emittentin u. a. eine Weiterleitung der Emissionserlöse an die Investitions-Objektgesellschaften, um damit (mittelbar) den Erwerb bestimmter, in diesem Prospekt genannter Immobilien zu finanzieren. Jedoch hat die Emittentin das Recht, für den Fall, dass, und in dem Umfang, in dem die Emissionserlöse nicht zur (teilweisen) Refinanzierung eines dieser Objekte durch eine der Investitions-Objektgesellschaften abgerufen werden, den Emissionserlös den Investitions-Objektgesellschaften zum Erwerb von anderen Objekten, die sämtliche Investitionskriterien erfüllen, zur Verfügung zu stellen. Dies führt dazu, dass sich die Solvenz der Investitions-Objektgesellschaften und infolgedessen auch der German Real Estate Immobilien GmbH und der Emittentin gegebenenfalls anders darstellt, als dies vom Anleger ursprünglich angenommen wurde.

b) Hohes Ausfallrisiko der Emittentin

Das Ausfallrisiko der Emittentin ist besonders hoch, weil sie den Netto-Emissionserlös in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten an die German Real Estate Immobilien GmbH weitergibt - bei einer Insolvenz der German Real Estate Immobilien GmbH ist daher ein Totalverlust des Anleihekaptals hoch wahrscheinlich.

c) Risiko von Verlusten

Entsprechend dem Verwendungszweck gibt die Emittentin die Netto-Emissionserlöse in Form von Schuldverschreibungen und gegen Gewährung von Genussrechten an die German Real Estate Immobilien GmbH. Solange die Projekte, in die durch die German Real Estate Immobilien GmbH investiert

wird, keine Erträge oder Gewinne erwirtschaften und keine Rückflüsse auf die ausgegebenen Schuldverschreibungen und Genussscheine erfolgen, führt dies zu Verlusten bei der Emittentin. Sofern keine oder geringe Rückflüsse auf die Schuldverschreibungen und Genussscheine erfolgen, ist ein Totalverlust des Anleihekaptals hoch wahrscheinlich.

d) Kurze Erfolgsbilanz und Betriebshistorie

Die Emittentin verfügt als noch junge Gesellschaft nur über eine begrenzt aussagekräftige Betriebshistorie und Erfolgsbilanz, die es den Anlegern erschweren könnte, dass mit der Investition in die Schuldverschreibungen verbundene Risiko einzuschätzen.

2. Risiken in Bezug auf die Objektgesellschaften

a) Wertverluste im Immobilienbestand

Bei den von den Objektgesellschaften gehaltenen oder zu erwerbenden Immobilien handelt es sich entweder um sog. Bestandsimmobilien, d. h. Immobilien mit einer angestrebten Haltedauer von mindestens zwei Jahren, bei denen aus der Vermietung laufend Einnahmen erzielt werden, oder um Handelsobjekte, d. h. Objekte, die vor Ablauf von zwei Jahren zu einem nach Möglichkeit höheren Verkaufspreis als dem Einkaufspreis wieder veräußert 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. Ebenso könnte die stärkere Bedeutung von ESG mit nachhaltigen und energieeffizienten Gebäuden dazu führen, dass die von den Objektgesellschaften erworbenen Gesellschaften, wenn diese nicht den jeweils aktuellen Standards entsprechen, stärker als erwartet und überproportional als andere Immobilien an Wert verlieren.

Ein Werteverlust kann dazu führen, dass die Objektgesellschaften an die German Real Estate Immobilien GmbH bzw. die German Real Estate Immobilien GmbH ihre Zahlungen an die Emittentin nicht erbringen kann und damit Zahlungen auf die Anleihe 2017 nicht erfolgen können.

b) Risiken im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg sowie mit der Energiekrise

Der Ukrainekrieg führt aktuell dazu, dass sich die Wirtschaftsströme teilweise neu organisieren. Wesentliche Folge könnte ein Gas- und Strommangel und erheblich steigende Preise sein. Dies könnte dazu führen, dass Immobilien, die nicht energieeffizient sind, erheblich an Wert verlieren und damit einen geringeren Wert haben, als von der Objektgesellschaft erwartet. Ebenso könnte der Marktwert insgesamt fallen, da weniger Finanzmittel für den Erwerb von Immobilien zur Verfügung stehen, wenn mehr Finanzmittel für Energie verwendet wird oder sich z.B. Mieter und Käufer im Übrigen nur noch geringere Kosten für Miete oder Erwerb leisten können.

Eine Werteverlust kann dazu führen, dass die Objektgesellschaften an die German Real Estate Immobilien GmbH bzw. die German Real Estate Immobilien GmbH ihre Zahlungen an die Emittentin nicht erbringen kann und damit Zahlungen auf die Anleihe 2017 nicht erfolgen können.

c) Risiken infolge der Inflation und wirtschaftlichen Krisen

Derzeit ist nicht ausgeschlossen, dass die Wirtschaft in eine Krise rutscht in Regionen, in denen die Emittentin tätig ist. Auslöser sind beispielhaft die COVID-19-Pandemie, der Ukrainekrieg mit der damit einhergehenden Energiekrise, klimatischen Risiken mit Auswirkungen auf Lebensformen, Energieversorgung und Wirtschaftsstrukturen, Veränderungen, Einschränkungen und Zusammenbrüche von Lieferketten, Rohstoffmangel, weitere Kriege und Unruhen. Diese und weitere Auslöser führen zu einer Zunahme der Inflation und diese Inflation wiederum hat als Folge höhere Lebenshaltungs- und auch Finanzierungs- und Baukostenkosten, die wiederum die wirtschaftliche Krise verstärken können.

Sofern in der Folge Mieter und Anleger sich Mieten oder Kaufpreise nicht mehr leisten können, könnte dies dazu führen, dass der Wert von Immobilien sinkt.

Eine Werteverlust kann dazu führen, dass die Objektgesellschaften an die German Real Estate Immobilien GmbH bzw. die German Real Estate Immobilien GmbH ihre Zahlungen an die Emittentin nicht erbringen kann und damit Zahlungen auf die Anleihe 2017 nicht erfolgen können.

d) Regulatorische Anforderungen an die Bausubstanz

Die bautechnischen Anforderungen an Gebäude nehmen immer weiter zu. Dies dient der Umsetzung von Zielen im Energieeffizienz, höheren Anforderungen an Brandschutz sowie Anforderungen von Nachhaltigkeit aufgrund des Klimaschutzes und Gesundheitsschutz.

So bestehen inzwischen umfassende Vorgaben für Sanierungen zur Energieeffizienz, bei der zunehmend besondere Anforderungen an die Sanierung z.B. mit Solaranlagen, Beschränkung für Gasheizungen gefordert werden. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass Dämmungen der Fassade, von Dächern und auch Wänden und Decken einschließlich für Fenster verpflichtend werden. Weitere Auflagen betreffen die Fassaden und insgesamt Verwendung nachhaltiger Materialien. Insofern werden bereits Verschärfungen diskutiert, z.B. kann bei einem Verkauf einer Wohnung den Verkäufer oder Käufer eine Sanierungspflicht treffen.

Ebenso könnten Mieter stärker auf die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit achten und daher bestimmte, energieeffiziente und nachhaltige Standards fordern.

Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden, könnte dies insbesondere zu Mehrkosten führen oder dazu, dass die Mehrkosten den Immobilienwert reduzieren.

Eine Werteverlust kann dazu führen, dass die Objektgesellschaften an die German Real Estate Immobilien GmbH bzw. die German Real Estate Immobilien GmbH ihre Zahlungen an die Emittentin nicht erbringen kann und damit Zahlungen auf die Anleihe 2017 nicht erfolgen können.

e) Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für einzelne Immobilienprojekte nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen/Nebenbedingungen erteilt werden

Für bestimmte Immobilienprojekte der Objektgesellschaften ist die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen notwendige Voraussetzung für deren Realisierung. Im Rahmen solcher Auflagen und/oder solcher Genehmigungen, welche für Projekte erteilt werden, sind die Objektgesellschaften teilweise auf die Ausübung von Ermessen einzelner Behörden, in diesem Fall von der Baubehörde, angewiesen. Auch können Auseinandersetzungen mit Behörden, Be- und Anwohnern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass Immobilienprojekte nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können.

f) Risiken infolge der Corona-Pandemie

Die Corona-19 Pandemie führt aktuell und könnte nachhaltig zu einer veränderten Nutzung insbesondere von gewerblichen Immobilien aber auch Wohnimmobilien führen, wenn sich home-office verstärkt. Gewerbliche Immobilien und Wohnimmobilien in Ballungsräumen könnten geringer nachgefragt werden und die Nutzer sich mehr in ländliche und kostengünstigere Regionen orientieren. In der Folge könnten Gewerbeimmobilien insgesamt und vor allem Wohnimmobilien an Wert verlieren.

Eine Werteverlust kann u.a. darauf zurückzuführen sein, dass Erwerber geringere Einkünfte bzw. Finanzmittel zur Verfügung haben und/oder geringere Flächen gemietet werden mit der Folge eines höheren Angebots.

Eine Werteverlust kann dazu führen, dass die Objektgesellschaften an die German Real Estate Immobilien GmbH bzw. die German Real Estate Immobilien GmbH ihre Zahlungen an die Emittentin nicht erbringen kann und damit Zahlungen auf die Anleihe 2017 nicht erfolgen können.

g) Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen, insbesondere der Verlust von Herrn Dr. h.c. Albrecht Spindler, kann sich nachteilig auf die Emittentin auswirken.

Die Emittentin ist von bestimmten Schlüsselpersonen, insbesondere dem mittelbaren Alleingesellschafter Herrn Dr. h.c. Albrecht Spindler abhängig.

Die Emittentin ist eine Gesellschaft mit begrenzter Betriebshistorie. Treibende Kraft hinter der Emittentin ist der mittelbare Alleingesellschafter Herr Dr. h.c. Albrecht Spindler. Herr Dr. h.c. Albrecht Spindler hält 100 % an der German Real Estate Immobilien GmbH, ist Mehrheitsgesellschafter der Immobilien-Objektgesellschaften und wird voraussichtlich auch an den Investitions-Objektgesellschaften zumindest mehrheitlich beteiligt sein. Der Mehrheitskommanditist der in der Rechtsform der GmbH & Co. KG or-

ganisierten Objektgesellschaften bzw. Mehrheitsgesellschafter der in der Rechtsform der Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung organisierten Objektgesellschaften, Herr Dr. h.c. Albrecht Spindler unterstützt das Geschäft der Emittentin sowie der Objektgesellschaften mit seinen Marktkenntnissen, seinen Fachkenntnissen in solchen Projekten sowie seinem Netzwerk im Markt. Ein Verlust der Unterstützung durch seine Person wäre für die Emittentin bzw. die Objektgesellschaften nur schwer durch andere Personen mit ähnlichen Fähigkeiten zu ersetzen; das Geschäftsmodell der Emittentin basiert maßgeblich auf den Kenntnissen und Fähigkeiten von Herrn Dr. h.c. Spindler.

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

Hinsichtlich der Immobilien, die erworben wurden oder noch erworben werden, könnten Altlasten und andere schädliche Bodenverunreinigungen in größerem Umfang bestehen, als bei Abschluss des Kaufvertrages angenommen. Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass die Emittentin von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert wird, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist und ein solches Projekt lange verzögert oder unmöglich machen kann.

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

- i) Von den Objektgesellschaften etwaig erworbene oder zu erwerbende denkmalgeschützte Immobilien sind als Denkmalschutzobjekt vielen Auflagen unterworfen.**

Teilweise könnten die von den Objektgesellschaften erworbenen oder zu erwerbende Immobilien unter Denkmalschutz stehen.

Die Qualifikation als denkmalgeschütztes Gebäude hat zur Folge, dass für etwaige erforderliche An- und Umbaumaßnahmen besondere Genehmigungen einzuholen bzw. Auflagen einzuhalten sind. Auch unabhängig von derartigen Maßnahmen bringt eine denkmalgeschützte Immobilie möglicherweise einen höheren Instandhaltungsaufwand mit sich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Denkmalstatus zusätzliche Kosten für die jeweilige Objektgesellschaft auslöst, beispielsweise wenn infolge gesetzlicher Änderungen (z. B. brandschutzrechtliche Vorschriften, etc.) Umbaumaßnahmen erforderlich werden. Umbauten von denkmalgeschützten Gebäuden sowie die Umgestaltung der unmittelbaren

Umgebung des denkmalgeschützten Gebäudes sind mit besonderen Anforderungen an die technische Errichtung und Ausführung verbunden. Sofern die jeweilige Objektgesellschaft und die von ihr einbezogenen Dienstleister diese Anforderungen nicht erfüllen, erstellte Gutachten fehlerhaft sind, Fehler auftreten, höhere Kosten entstehen, eine längere Bauzeit eintritt und /oder Qualitätsprobleme auftreten, könnte dies geplante Baumaßnahmen verteuern, erschweren oder verhindern.

j) Risiko, dass Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bau-sicherheit die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen

Aufgrund zahlreicher Faktoren, u. a. das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit oder nicht eingehaltene baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen an die von den Objektgesellschaften erworbenen oder zu erwerbenden Immobilien könnten Kosten für aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Sollten entsprechende bauliche Maßnahmen nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse auswirken. Zudem könnte es zu Einschränkungen in der Nutzung kommen.

k) Risiko, dass von den Objektgesellschaften erworbene oder zu erwerbende Immobilien unzutreffend bewertet werden

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

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

Bei der Durchführung von Immobilienprojekten kann es zur Überschreitung der geplanten Kosten kommen. Dieses Risiko kann sich insbesondere daraus ergeben, dass es infolge der Corona-Pandemie, des Ukrainekriegs und der Energiekrise zu Lieferengpässen und Lieferverzögerungen bei vielen Baustoffen kam und kommt. Dies ist u.a. darauf zu rückzuführen, dass Lieferketten unterbrochen wurden und auch Produkte weniger produziert werden. Denkbare Ursachen sind zudem insbesondere äußere Einflüsse wie Wetter, Streitigkeiten mit oder Insolvenzen von Subunternehmern oder sonstige Verzögerungen im Bauablauf, etwa durch Planungsfehler. Aber auch eine unrichtige Kalkulation der Kosten insbesondere wegen fehlerhafter Annahmen ist möglich, die sich schon allein deswegen ergeben können, weil die Entwicklung und der Bau von Immobilienprojekten über einen längeren Zeitraum dauern können und hierbei Annahmen über künftige Entwicklungen zu treffen sind.

m) Risiko, dass Schadensersatz oder Vertragsstrafen zu zahlen sind aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Mängeln an Immobilien sowie aus Vertragsstrafenvereinbarungen

und abgegebenen Mietgarantien und anderen Garantien sowie das - auch noch nach Jahren - Immobilien von Käufern zurückgegeben werden können oder an Veräußerer zurück zu übertragen sind.

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

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

Die jeweiligen Objektgesellschaften haben zur Absicherung von Schäden, die möglicherweise ihnen oder Dritten aus ihrem Geschäftsbetrieb entstehen können, verschiedene Versicherungen abgeschlossen, zum Beispiel im Zusammenhang mit Baumaßnahmen. 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 die jeweiligen Hausverwaltungen abzuschließen. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Hausverwaltung es versäumt, eine entsprechende Versicherung abzuschließen mit der Folge, dass die Objektgesellschaft einen möglichen Schaden nicht oder erst nach langwierigen Rechtsstreitigkeiten gegen die jeweilige Hausverwaltung ersetzt bekommen.

o) 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. Mieter könnten zum Beispiel ausfallen, weil sie u.a. infolge der Corona-Pandemie keine Einkünfte mehr haben oder infolge der Energiekrise höhere Kosten für Energie anfallen und weniger Mittel für Mieten bleiben; Wohnungsmieter könnten ihre Arbeit und berufliche Grundlage verlieren, Gewerbemieter könnten ihre Geschäftsgrundlage aufgrund der Schließungen, weiteren Einschränkungen oder Veränderung der Geschäfte verlieren. In der Folge

könnten die Objektgesellschaften Mietausfälle erleiden. In solchen Fällen oder bei leerstehenden Immobilien besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen über von den Objektgesellschaften künftig oder derzeit bereits gehaltene Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die Objektgesellschaften weniger attraktiv sind als ursprünglich angenommen. Zudem besteht das Risiko, dass eine Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolge dessen zu einer Erhöhung des Leerstands kommt. Die Gründe für ein sinkendes Mietniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann sich bei der individuellen Immobilie die Lage oder Mieterstruktur verschlechtert haben. Möglich ist aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit oder eine sinkende Bevölkerungszahl sowie höhere Kosten für Energie. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Beispielsweise 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. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die Objektgesellschaften bestimmte Nebenkosten zu tragen haben, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter überwälzen können.

p) Die Emittentin ist über die Objektgesellschaften darauf angewiesen, weitere Immobilienbestände zu angemessenen Konditionen zu erwerben und zu integrieren. Bei Erwerben 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 maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolien 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 oder Portfolien falsch einschätzen oder in anderer Form nicht richtig bewerten, insbesondere auch in Bezug auf zukünftige Entwicklungen bei den Auflagen für Immobilien. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien oder Portfolien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte, die für das die Bestandshaltung erworben wurden, nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht mit Profit bewirtschaftet werden können. Bei der sich zukünftig ergebenden Gelegenheit der vereinzelt beabsichtigten Projektentwicklung könnten insbesondere falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Investorensicht kaufentscheidender Faktoren dazu führen, dass sich die betreffende Immobilie nicht zu den geplanten Konditionen oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lässt.

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 und die Emittentin lassen Immobilien oder Portfolien vor dem Erwerb durch die Objektgesellschaften in der Regel durch einen externen Gutachter bewerten oder eine Prüfung durch einen Bausachverständigen durchführen. Die Emittentin und die Objektgesellschaften könnten Immobilien daher beim Erwerb zu hoch bewerten und damit könnten die Objektgesellschaften einen überhöhten Kaufpreis zahlen. Des Weiteren könnte eine erheblich negative Änderung der vorgenannten Faktoren zu einem niedrigeren Ertragswert mit der Folge einer Reduzierung von im Bestand befindlichen Immobilienwerten führen. Insofern besteht auch das Risiko, dass die Erwerbskosten infolge der geänderten Regelungen zu Grunderwerbssteuern bei so genannten Share Deals (Erwerb der Objektgesellschaften) steigen.

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 beeinflussbaren Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder ähnlicher Faktoren. 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.

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

Die Objektgesellschaften werden oder haben für ihre Finanzierungen Sicherheiten im erheblichen Umfang gestellt. So werden oder haben Objektgesellschaften insbesondere Grundpfandrechte an den finanzierten Immobilien zugunsten von Finanzierern 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 Portfolios oder einzelnen Grundstücken, würde vor allem bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden der Objektgesellschaften führen.

r) Es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Modernisierungen oder Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbedingungen erteilt werden oder dass Baukosten höher ausfallen als veranschlagt.

Die Objektgesellschaften halten Objekte oder sollen Objekte erwerben und halten, an denen es immer wieder zu notwendigen baulichen Maßnahmen kommen kann. Es besteht das Risiko, dass die Baukosten für solche Maßnahmen die veranschlagten Sollwerte erheblich übersteigen.

Im Bereich der Modernisierung und Sanierung von Immobilien ist die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen notwendige Voraussetzung für die Realisierung jedes Projektes. Es ist unsicher, ob, wann

und unter welchen Auflagen oder Nebenbestimmungen die zuständigen Behörden solche Genehmigungen für jedes einzelne Projekt erteilen. Auch können Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verhindern, verzögern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass Projekte nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können.

3. Marktbezogene Risiken

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

Längere Zeit begünstigte ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hatte zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen attraktiver erscheinen und eine erhebliche Nachfrage bestand. Inzwischen wurden die Zinsen erheblich erhöht und es ist mit weiteren Erhöhungen zu rechnen.

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

b) Aufgrund der Fokussierung der Emittentin und der Objektgesellschaften auf den deutschsprachigen europäischen Raum sind die Objektgesellschaften und die Emittentin insbesondere von den dortigen Entwicklungen und allgemein den Entwicklungen auf dem dortigen Immobilienmarkt abhängig.

Die Emittentin und die Objektgesellschaften sind im deutschsprachigen europäischen Raum tätig. Damit sind die Emittentin und die Objektgesellschaften von der Entwicklung des Immobilienmarktes im deutschsprachigen europäischen Raum abhängig. Der hier relevante Immobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage im deutschsprachigen europäischen Raum, den steuerlichen Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen und sozialen Lage im deutschsprachigen europäischen Raum, der Bevölkerungsentwicklung und insbesondere auch der gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Lage im deutschsprachigen europäischen Raum. Eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes im deutschsprachigen europäischen Raum, könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

c) Schlechtes Image der Immobilienbranche bei Kapitalanlegern

Durch die vor allem in den neunziger Jahren getätigten Immobilienverkäufe aufgrund sogenannter „Haustürsituationen“, d.h. Vertragsabschlüssen zwischen Verbrauchern als Käufer und Unternehmern als Verkäufer, die nicht in Geschäftsraum des Unternehmers erfolgen und durch eine gewisse Überumpelung des Käufers gekennzeichnet sind, ist hat die Immobilienbranche einen nachhaltig schlechten Ruf, besonders bei privaten Kapitalanlegern, erworben. Dieser Imageschaden könnte auch weiterhin den Absatz der Immobilien an Kapitalanleger und damit auch die Objektgesellschaften sowie mittelbar die Emittentin beeinträchtigen.

d) Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Deutschland sind sehr streng und zunehmend komplex, vor einigen Jahren und nochmals in der letzten Zeit verschärft worden und könnten sich weiter zum Nachteil von Eigentümern verschlechtern.

Der Wert der Immobilien, in die die Objektgesellschaften investieren, ist in erheblichem Maße von den geltenden und künftigen gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Deutschland abhängig.

Die von den Objektgesellschaften erworbenen oder zu erwerbenden Immobilien sind oder sollen größtenteils vermietet sein. Die Objektgesellschaften sind damit insbesondere von gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht abhängig.

Im Bereich der Wohnimmobilien haben sich wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren, beispielsweise im Umweltrecht und dem Bereich der Energieeffizienz, ergeben. Dies betrifft etwa die neuen Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung aller Wohnungen in Deutschland. Diese ergeben sich aktuell aus dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und dem Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG). Diese gingen zum 1. November 2020 in das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das am 13. August 2020 im Bundesgesetzblatt verkündet wurde, auf und die Regelungen werden reformiert. Auch wenn das aktuelle energetische Anforderungsniveau für Neubauten und Sanierung durch das GEG nicht verschärft wird, ist entsprechend dem Klimaschutzprogramm 2030 und dessen Maßgaben in das GEG eine Klausel zur Überprüfung der energetischen Anforderungen an Neubau und Gebäudebestand im Jahr 2023 aufgenommen worden. Weiterhin gibt es Initiativen für weitere Anforderungen bei Sanierungen oder Neubau, auch auf Landesebene.

Weiterhin sind die Mieten stark reguliert. Insofern sind Regelungen zu Mietspiegeln, Erhöhungen im Vergleich zu Vorgängermieten, Beschränkungen der Umlage von Kosten der Modernisierung zu beachten. Diese haben das Ziel, den Anstieg von Mieten einzudämmen. Die Regelungen bestehen teilweise nach Bundes- und teilweise nach Landesrecht. Weiterhin gibt es Umlagen wie die Co2 Umlage, die abhängig von der Energieeffizienz des Gebäudes anteilig vom Vermieter zu tragen ist. Es besteht zudem das Risiko, dass weitere Regelungen zur Beschränkung von Mietpreisen eingeführt werden. Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaft die geplanten Mieten nicht einfordern können oder Miet-

erhöhungen unwirksam sind. Ebenso könnten zukünftig Abgaben zu zahlen sein, die die Objektgesellschaften nicht auf die Mieter umlegen können. Diese Risiken bestehen um so mehr, dass die heutigen Regelungen und ebenso zukünftige Regelungen sehr komplex sind und insofern fehlerhaft angewendet werden könnten mit der Folge von Mietausfällen.

Weiterhin könnten Mieten nicht durchgesetzt werden. So wird in Krisensituationen wie der COVID-19 Pandemie und der aktuellen Energiekrise diskutiert und teilweise umgesetzt, dass Mietausfälle zeitweilig nicht durchgesetzt werden können. Ebenso bestehen Beschränkungen bei der Kündigung von Mietverträgen für Wohnraum.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung dieser Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (beispielsweise Verkürzung der Kündigungsfristen für Mieter), des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung), des Schadstoffrechts (beispielsweise bezüglich Asbests) und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen kann sich erheblich negativ auf die Rentabilität des Projektes und damit auf die Emittentin auswirken.

Da die Objektgesellschaften nur im begrenzten Rahmen in der Lage sind, sich entsprechend anzupassen, führen nachteilige Änderungen oder Verschärfungen der rechtlichen Rahmenbedingungen zu wesentlichen Risiken.

4. Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Anleihe

a) Risiko des Totalverlusts des Anleihekaptals bei einer Insolvenz der Emittentin, insbesondere weil die Schuldverschreibungen unbesichert sind

Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Erwerb der Schuldverschreibungen kommen. Das gilt insbesondere deswegen, weil die Schuldverschreibungen unbesichert sind. Den Anleihegläubigern sind keine Sicherheiten für den Fall eingeräumt worden, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nicht erfüllen kann. Das bedeutet insbesondere, dass der Emissionserlös vor Mittelverwendung nicht durch Verwahrung auf einem Treuhandkonto oder anderweitig besichert wird, sondern bis zur Mittelverwendung auf einem Bankkonto der Emittentin verwahrt wird. 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 Anleihegläubiger erhalten keine oder nur geringe Zahlungen auf ihre Forderungen.

b) Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden

Die Schuldverschreibungen können von der Emittentin entsprechend den Anleihebedingungen vorzeitig gekündigt werden. In diesem Fall erfolgt die Rückzahlung zum Nennbetrag zzgl. vor dem Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen. Wenn die Emittentin ihr Recht zur vorzeitigen Kündigung der Schuldverschreibungen ausübt, könnten die Inhaber der Schuldverschreibungen eine niedrigere Rendite als erwartet erzielen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Anleger den aus der Rückzahlung der Schuldverschreibungen vereinnahmten Betrag nur zu schlechteren Konditionen reinvestieren können.

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

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

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

d) Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf

Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin gleichrangig oder vorrangig mit den Schuldverschreibungen aufnehmen darf. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht gegenüber den Schuldverschreibungen nachrangig sind, erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin auf ihre Forderungen erhalten.

e) Es wird zukünftig keinen organisierten Markt für die Schuldverschreibungen geben

Die Schuldverschreibungen der Emittentin sind zum Handel in den Freiverkehr an der Börse München einbezogen. Der Platzierungspreis entspricht möglicherweise nicht dem Kurs, zu dem die Schuldverschreibungen im Freiverkehr an der Börse München gehandelt werden. Es besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel in den Schuldverschreibungen entwickeln oder anhalten wird. Insbesondere gibt es keinen staatlich organisierten Markt für die Schuldverschreibungen der Gesellschaft. Folglich besteht ein gegenüber an einem organisierten Markt zugelassenen Schuldverschreibungen erhöhtes Risiko, dass sich kein aktiver Handel für die Schuldverschreibungen im Freiverkehr auf Dauer entwickelt. Gläubiger werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Schuldverschreibungen rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen. Der Ausgabebetrag der Schuldverschreibungen bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

f) Der Kurs der Schuldverschreibungen ist möglicherweise volatil

Der Kurs der Schuldverschreibungen 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 Unternehmensanleihen zu einem Preisdruck auf die Schuldverschreibungen 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 Schuldverschreibungen weniger Erlöst wird, als investiert wurde.

g) Das mögliche Angebot weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen zu begeben. In diesem Falle muss ein neuer Wertpapierprospekt erstellt werden, sofern die neuen Schuldverschreibungen öffentlich angeboten werden. Die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten dadurch an Wert verlieren bzw. bei Anlegern, die die Schuldverschreibungen bilanzieren, müssten buchmäßige Abschreibungen ausgewiesen werden. Durch die Ausweitung des Umfangs der Schuldverschreibungen stellt sich die Höhe der Verschuldung der Emittentin durch die Anleihe 2017 möglicherweise größer dar, als Anleger sich das vorstellen und da all diese Schuldverschreibungen im Rang in Bezug auf Zins- und Tilgungsleistungen gleichrangig sind, verteilt sich die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten, möglicherweise auf mehr Schuldverschreibungen, als von den Anlegern angenommen und als möglicherweise die Emittentin in der Lage ist, vollständig zu leisten.

h) Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktinzinses fallen

Die Schuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung festverzinslich. Wenn sich der Marktzins im Kapitalmarkt verändert, ändert sich typischerweise der Marktpreis für bereits ausgegebene Wertpapiere mit einer festen Verzinsung in die entgegengesetzte Richtung. Das bedeutet, wenn der Marktzins steigt, fällt üblicherweise der Kurs des bereits ausgegebenen festverzinslichen Wertpapiers. Damit können sich Änderungen des Marktinzinses nachteilig auf den Kurs der Schuldverschreibungen auswirken und im Fall eines Verkaufs der Schuldverschreibungen vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Schuldverschreibungen führen.

i) Zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen könnte die Emittentin auf eine Refinanzierung angewiesen sein.

Die Schuldverschreibungen sind nicht in Raten über einen längeren Zeitraum verteilt zurückzuzahlen, sondern sofern sie gekündigt werden, im Umfang der Kündigung in einer Summe. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen auf eine neue Refinanzierung, ggf. durch die Begebung neuer Schuldverschreibungen, angewiesen sein wird. Sofern eine zur Rückzahlung erforderliche Finanzierung - gleich aus welchen Gründen - nicht zur Verfügung steht, wird die Emittentin ggf. nicht in der Lage sein, die Schuldverschreibungen zurückzuzahlen.

j) Die Schuldverschreibungen könnten nur teilweise platziert werden

Das Angebot umfasst ein maximales Volumen von 1.030.318 Schuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von je EUR 10,00, also ein maximales Emissionsvolumen von EUR 10.303.180,00. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sämtliche 1.030.318 Schuldverschreibungen auch platziert werden. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass die Anleihe 2017 nur mit einem wesentlich geringeren Volumen ausgegeben wird. Dies würde dazu führen, dass der Emittentin entsprechend weniger Kapital zur Verfügung steht. Auch könnte sich dies negativ auf die Kursentwicklung und die Liquidität der Schuldverschreibungen auswirken.

k) 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 der Emittentin. 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.

VI. WERTPAPIERBESCHREIBUNG

1. Überblick

Die Emittentin hat vom 9. April 2018 bis zum 25. März 2019, vom 27. März 2019 bis zum 26. März 2020, vom 19. Juni 2020 bis zum 18. Juni 2021 und vom 8. September 2021 bis zum 5. September 2022 eine Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00, eingeteilt in bis zu 3.000.000 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen zu je EUR 10,00 öffentlich angeboten („**Schuldverschreibungen**“ oder „**Anleihe 2017**“). Dabei wurden insgesamt 1.969.682 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 19.696.820,00 platziert. Die Schuldverschreibungen gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen.

Die Schuldverschreibungen werden in Euro begeben und haben einen Nennbetrag von EUR 10,00 je Schuldverschreibung und werden mit 3 % p.a. fest sowie zusätzlich mit einer variablen Komponente wie im nachfolgendem Abschnitt „VI. WERTPAPIERBESCHREIBUNG, 2. Berechnung der derivativen Komponente der Verzinsung sowie Erläuterung der Abhängigkeit vom Basiswert“ erläutert, verzinst.

Die Schuldverschreibungen wurden seit dem 20. April 2018 begeben. Gezeichnete Schuldverschreibungen werden jeweils am Tag der Zeichnung begeben. Die Laufzeit ist grundsätzlich unbegrenzt. Die Schuldverschreibungen werden im Falle ihrer Kündigung zum Nennbetrag zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden. Die Kündigung ist für den Anleihegläubiger mit einer Frist von 18 Monaten zum 31. Dezember eines Jahres möglich.

Die Zinsen sind grundsätzlich nachträglich zum 20. April eines jeden Jahres zahlbar. Die nächste Zinszahlung ist am 20. April 2023 fällig. Falls Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch die Anzahl der Tage, Act/Act (ICMA-Regel 251), nach der europäischen Zinsberechnungsmethode. Die Zinsansprüche und Ansprüche auf Rückzahlung des Nominalbetrages verjähren innerhalb von zwei Jahren nach dem Ende der Vorlegungsfrist.

Die Schuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB, geschaffen auf Grundlage einer Beschlussfassung des Verwaltungsrats der Emittentin.

2. Berechnung der derivativen Komponente der Verzinsung sowie Erläuterung der Abhängigkeit vom Basiswert

Neben der festen Verzinsung in Höhe von 3,00 % p.a. enthalten die Schuldverschreibungen eine derivative Komponente bei der Zinszahlung in Form einer variablen Verzinsung. Grundlage der Berechnung der variablen Verzinsung ist der Jahresüberschuss im Einzelabschluss der Emittentin für jedes, während der Laufzeit einer Schuldverschreibung abgeschlossene Geschäftsjahr vor Abzug ertragsabhängiger Steuern („**Jahresüberschuss**“). Der Anspruch des Anleihegläubigers auf variable Verzinsung entspricht dem Anteil der von ihm zum Abschlussstichtag, d. h. zum 31. Dezember des der jeweiligen

Berechnung vorausgehenden Jahres, erhaltenen Schuldverschreibungen an den am Abschlussstichtag insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen am Jahresüberschuss, bis maximal eine Verzinsung von 10,00 % („**Höchstzinssatz**“) in Summe aus fester und variabler Verzinsung für das entsprechende Geschäftsjahr erreicht wurde. Die bis zum Rückzahlungstag aufgelaufene variable Verzinsung ist insgesamt am Rückzahlungstag fällig. Die Emittentin hat nach ihrer Wahl die Möglichkeit, die variable Verzinsung für einzelne Geschäftsjahre an die Anleger auszuschütten.

Wird in einem Geschäftsjahr kein Jahresüberschuss erzielt, so erhalten Anleger lediglich die feste Verzinsung in Höhe von 3,00 % p.a. zum jeweiligen Zinszahlungstermin ausgezahlt. Wird hingegen in einem Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss erzielt, so erhöht dieser, sofern die Emittentin nicht von ihrer Möglichkeit Gebrauch macht, die variable Verzinsung für einzelne Geschäftsjahre an die Anleger auszuschütten, den am Rückzahlungstag fälligen Rückzahlungsbetrag. Diese Erhöhung gilt jedoch nicht unbegrenzt, sondern für jedes Geschäftsjahr lediglich in der Höhe, bis die Summe aus fester Verzinsung und variabler Verzinsung den Höchstzinssatz erreicht.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass der Zinssatz nach unten begrenzt ist durch die feste Verzinsung in Höhe von 3,00 % p.a. Das bedeutet, dass die Partizipation an einer möglichen negativen Entwicklung des Basiswertes (d. h. wenn kein Jahresüberschuss sondern sogar ein Jahresfehlbetrag erwirtschaftet wurde) auf den Mindestzinssatz begrenzt ist. Der Zinssatz ist begrenzt nach oben durch den Höchstzinssatz in Höhe von 10,00 %. Das bedeutet, die Partizipation an einer möglichen positiven Entwicklung des Basiswertes ist auf den Höchstzinssatz von 10,00 % für jedes Geschäftsjahr der Laufzeit begrenzt.

Im Folgenden wird die Berechnung der variablen Verzinsung beispielhaft dargestellt. Für die nachfolgende Szenariobetrachtung wird davon ausgegangen, dass zum relevanten Abschlussstichtag insgesamt 3 Mio. Stück Schuldverschreibungen (zum Gesamtnennbetrag von EUR 30 Mio.) ausstehen und der Anleger 30.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 10,00 je Schuldverschreibung (d. h. zu insgesamt EUR 300.000,00) hält. Dies entspricht einem Anteil von 1,00 % an den ausstehenden Schuldverschreibungen. Ausgehend von diesem Szenario wird dargestellt, wie sich jeweils eine (leicht) positive, neutrale und (leicht) negative wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin auf die Verzinsung auswirkt:

Szenario (Prognose)	Jahresergebnis	Feste Verzinsung	Variable Verzinsung	Effektive Verzinsung
Positive wirtschaftliche Entwicklung	EUR 5.000.000	EUR 9.000	EUR 50.000	EUR 30.000
Leicht positive wirtschaftliche Entwicklung	EUR 100.000	EUR 9.000	EUR 1.000	EUR 10.000
Neutrale wirtschaftliche Entwicklung	EUR 0	EUR 9.000	EUR 0	EUR 9.000
Leicht negative wirtschaftliche Entwicklung	EUR - 100.000	EUR 9.000	EUR 0	EUR 9.000
Negative wirtschaftliche Entwicklung	EUR - 500.000	EUR 9.000	EUR 0	EUR 9.000

3. Rendite

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage eines angenommenen Ausgabebetrags von 100 % des Nennbetrags und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit entspricht der Summe der erhaltenen Verzinsung. Die Rendite der Schuldverschreibungen kann nach der ICMA (International Capital Markets Association) Methode ermittelt werden. Die ICMA Methode ermittelt die Effektivverzinsung von Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung der täglichen Stückzinsen. Unabhängig von dem Zeitpunkt der Zinsverrechnung werden die für einen Tag angefallenen (Stück-) Zinsen dem Kapital zugeschlagen und am nächsten Tag wieder verzinst. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt von der Differenz zwischen dem erzieltm Erlös bei Verkauf oder Rückzahlung einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen, der Haltedauer der Anleihe, den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund und weil die Höhe der variablen Verzinsung nicht feststeht, kann die Emittentin keine Aussage über die jährliche Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.

4. Rang

Die Schuldverschreibungen begründen nicht besicherte unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin. Insbesondere, wird der Emissionserlös vor Mittelverwendung nicht durch Verwahrung auf einem Treuhandkonto oder anderweitig besichert, sondern wird bis zur Mittelverwendung auf einem Bankkonto der Emittentin verwahrt.

5. ISIN, WKN

International Securities Identification Number (ISIN):	DE000A19XLE6
Wertpapierkennnummer (WKN):	A19XLE

6. Warnhinweis zur Steuergesetzgebung

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedsstaates des Anlegers und die Steuergesetzgebung des Gründungsstaates der Emittentin (Luxemburg) können sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken. Die Schuldverschreibungen ziehen keine speziell für diese Art von Anlagen gedachte Steuerregelung in Luxemburg nach sich.

VII. ANLEIHEBEDINGUNGEN

Anleihebedingungen

der

Unternehmensanleihe 2017
bestehend aus bis zu 3.000.000 Schuldverschreibungen

der

German Real Estate Capital S.A.
Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg

ISIN DE000A19XLE6 – WKN A19XLE

§ 1

Allgemeines, Negativerklärung

- 1.1 Nennbetrag und Stückelung.** Die Anleihe der German Real Estate Capital S.A., 1 rue Schiller, L-2519 Luxemburg⁴⁵, Großherzogtum Luxemburg, (die „**Emittentin**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 (in Worten: Euro dreißig Millionen) ist eingeteilt in bis zu 3.000.000 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen zu je EUR 10,00 (die „**Schuldverschreibungen**“).
- 1.2 Form und Verwahrung.** Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine oder mehrere Globalurkunden (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird von der Clearstream Banking AG, Eschborn, („**Clearstream**“) verwahrt, bis sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde lautet auf den Inhaber und verbrieft die Schuldverschreibungen, die für die Finanzinstitute verwahrt werden, die Kontoinhaber bei Clearstream sind. Die Globalurkunde trägt die eigenhändigen Unterschriften von für die Emittentin handlungsberechtigten Personen in vertretungsberechtigter Anzahl. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.
- 1.3 Clearing.** Die Schuldverschreibungen sind übertragbar. Den Inhabern von Schuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen des jeweils betroffenen Clearingsystems übertragen werden.
- 1.4 Begebung weiterer Schuldverschreibungen.** Die Emittentin behält sich vor, von Zeit zu Zeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit diesen Schuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Schuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen. Die Begebung von weiteren Anleihen, die mit dieser Schuldverschreibung keine Einheit bilden, oder ähnlichen Finanzinstrumenten bleibt der Emittentin ebenfalls unbenommen.
- 1.5 Negativerklärung.** Die Emittentin verpflichtet sich, solange bis Zinsen und Kapital sowie etwaige aus den Schuldverschreibungen zu zahlenden Barbeträge an die Zahlstelle gezahlt worden sind, keine Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zur Besicherung gegenwärtiger oder zukünftiger Kapitalmarktverbindlichkeiten, einschließlich hierfür abgegebener Garantien oder Gewährleistungen zu bestellen, es sei denn, dass die Schuldverschreibungen gleichzeitig und im gleichen Rang anteilig an dieser Sicherheit teilnehmen oder den Anleihegläubiger eine andere Sicherheit, die von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, gewährt wird. Jede nach Satz 1 zu leistende Sicherheit kann

⁴⁵ Mit Wirkung ab dem 1. Juni 2018 wurden der Satzungssitz sowie die Geschäftsadresse verlegt nach 127, rue de Mühlenbach, L-2168 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg.

auch zugunsten einer Person bestellt werden, die insoweit als Treuhänder der Anleihegläubiger handelt.

- 1.6 Kapitalmarktverbindlichkeit.** Kapitalmarktverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jede gegenwärtige oder zukünftige Verpflichtung zur Rückzahlung durch die Emittentin aufgenommener Geldbeträge, die durch Schuldverschreibungen, sonstige Wertpapiere oder Schuldscheindarlehen (jeweils mit einer Anfangslaufzeit von mehr als einem Jahr), die (außer die Schuldscheindarlehen) an einer staatlichen Börse notiert oder gehandelt werden oder gehandelt werden können, verbrieft ist.

§ 2

Verzinsung

- 2.1 Zinssatz und Zinszahlungstage.** Die Schuldverschreibungen werden ab 20. April 2018 (einschließlich) (der „**Ausgabetag**“) mit jährlich 3,00 % (der „**Zinssatz**“) auf ihren Nennbetrag verzinst („**feste Verzinsung**“). Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 20. April eines jeden Jahres (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“) zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 20. April 2019 fällig. Der Zinslauf der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem die Schuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig werden. Die Emittentin behält sich vor, den Zinssatz jederzeit mit einer Frist von mindestens drei und höchstens sechs Monaten durch Bekanntmachung gemäß § 9 der Anleihebedingungen (die „**Zinsänderung**“) mit Wirkung ab dem Zinsänderungstag (der „**Zinsänderungstag**“) zu ändern. In diesem Fall haben die Anleihegläubiger ein ordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe des § 3.3 der Anleihebedingungen.
- 2.2 Verzug.** Sofern die Emittentin die Schuldverschreibungen nicht bei Fälligkeit zurückzahlt, werden die Schuldverschreibungen über den Fälligkeitstag hinaus mit dem Zinssatz verzinst.
- 2.3 Zinstagequotient.** Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (bzw. falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365).
- 2.4 Variable Verzinsung.** Neben der festen Verzinsung wird eine variable, erfolgsabhängige Verzinsung gezahlt. Grundlage der Berechnung der variablen Verzinsung ist der Jahresüberschuss im Einzelabschluss der Emittentin für jedes während der Laufzeit einer Schuldverschreibung abgeschlossene Geschäftsjahr vor Abzug ertragsabhängiger Steuern (der „**Jahresüberschuss**“). Der Anspruch des Anleihegläubigers auf variable Verzinsung entspricht dem Anteil der von ihm zum Abschlussstichtag gehaltenen Schuldverschreibungen an den am Abschlussstichtag insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen am Jahresüberschuss bis maximal eine Verzinsung von 10 % in Summe aus fester und variabler Verzinsung für das entsprechende

Geschäftsjahr erreicht wurde. Die bis zum Rückzahlungstag aufgelaufene variable Verzinsung ist insgesamt am Rückzahlungstag fällig. Die Emittentin hat nach Ihrer Wahl die Möglichkeit die variable Verzinsung für einzelne Geschäftsjahre an die Anleger auszuschütten. Sollte die Emittentin von diesem Recht für ein Geschäftsjahr Gebrauch machen, so teilt sie dies den Anleihegläubigern durch Bekanntmachung gemäß § 9 der Anleihebedingungen bis zum 31. März eines Geschäftsjahres mit. In diesem Fall wird die variable Verzinsung für das jeweilige Geschäftsjahr zum 1. Mai fällig.

§ 3

Laufzeit; ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger; Rückerwerb

- 3.1 Laufzeit.** Die Laufzeit der Schuldverschreibung ist grundsätzlich unbegrenzt. Die Anleihegläubiger haben ein ordentliches Kündigungsrecht nach § 3 Abs. 2 der Anleihebedingungen. Die Emittentin hat ein ordentliches Kündigungsrecht nach § 7 der Anleihebedingungen. Die Mindestlaufzeit beträgt im Falle der ordentlichen Kündigung durch die Anleihegläubiger 60 volle Monate und im Falle der ordentlichen Kündigung durch die Emittentin 12 volle Monate, beginnend ab dem 20. April 2018, d.h. dass eine ordentliche Kündigung sowohl seitens der Anleihegläubiger erstmals zum Ablauf des 20. April 2023 und seitens der Emittentin erstmals zum Ablauf des 20. April 2019 wirksam werden kann.
- 3.2 Ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger.** Den Anleihegläubigern steht ein ordentliches Kündigungsrecht zu. Es kann erstmals nach Ablauf von 60 Monaten nach dem Ausgabetag ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist beträgt 18 Monate zum Ablauf des 31. Dezember eines jeden Jahres. Die Rückzahlung erfolgt im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Anleihegläubiger zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen.
- 3.3 Ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger im Falle einer Zinsänderung.** Im Falle einer Zinsänderung nach § 2.2 der Anleihebedingungen haben die Anleihegläubiger ein ordentliches Kündigungsrecht („**Kündigung wegen Zinsänderung**“). Die Kündigung wegen Zinsänderung ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Emittentin auszuüben, die dieser innerhalb von einem Monat nach Bekanntmachung der Zinsänderung gemäß § 9 der Anleihebedingungen zugehen muss. Im Falle der Kündigung wegen Zinsänderung werden die Schuldverschreibungen für die der Anleihegläubiger die Kündigung erklärt hat zwei Monate nach Ablauf der einmonatigen Kündigungsfrist zur Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zu diesem Tag (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen fällig.
- 3.4 Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Emittentin auf Grund Geringfügigkeit des ausstehenden Nennbetrags.** Die Emittentin ist berechtigt, die noch ausstehenden Schuldverschreibungen insgesamt, nicht jedoch teilweise, jederzeit mit einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung zu kündigen und vorzeitig zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen, falls der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Schuldverschreibungen zu

irgendeinem Zeitpunkt unter 20 % des Gesamtnennbetrags der ursprünglich begebenen Schuldverschreibungen (einschließlich etwaiger nach § 1.4 ausgegebener Schuldverschreibungen) fällt. Die Kündigungserklärung muss den Tag der vorzeitigen Rückzahlung angeben.

- 3.5 Emissionstag und Laufzeitbeginn.** Emissionstag ist der 20. April 2018. An diesem Tag beginnt die Laufzeit der Schuldverschreibungen.

§ 4

Währung; Zahlungen

- 4.1 Währung.** Sämtliche Zahlungen auf die Schuldverschreibungen werden in EUR geleistet.
- 4.2 Zahlstelle.** Die Emittentin hat die Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen zur Zahlstelle (die „**Zahlstelle**“) bestellt⁴⁶. Die Emittentin stellt sicher, dass für die gesamte Zeit, in der Schuldverschreibungen ausstehen, stets eine Zahlstelle unterhalten wird, um die ihr in diesen Anleihebedingungen zugewiesenen Aufgaben zu erfüllen. Die Emittentin kann jederzeit durch Bekanntmachung gemäß § 9 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen die Zahlstelle durch eine andere Bank oder ein Finanzinstitut, die oder das Aufgaben einer Zahlstelle wahrnimmt, ersetzen. Die Zahlstelle handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern. Es wird kein Auftragsverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.
- 4.3 Zahlungen von Kapital und Zinsen.** Zahlungen von Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibungen erfolgen am jeweiligen Zahlungstag (wie in § 4.5 definiert) über die Zahlstelle an Clearstream oder an deren Order in Euro zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber von Clearstream. Sämtliche Zahlungen der Emittentin an Clearstream oder deren Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.
- 4.4 Bankarbeitstage.** Ist ein Fälligkeitstag für Zahlungen von Kapital und / oder Zinsen auf eine Schuldverschreibung kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag geleistet, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung weitere Zinsen fällig werden. „**Bankarbeitstag**“ bezeichnet dabei jeden Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET2-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. TARGET2-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET2 (Abkürzung für Trans-European Automated Realtime Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden.

⁴⁶ Mittlerweile wurde als Zahlstelle die Quirin Privatbank AG, Schillerstraße 20, 60313 Frankfurt am Main bestellt.

4.5 Zahlungstag / Fälligkeitstag. Im Sinne dieser Anleihebedingungen ist ein „**Zahlungstag**“ der Tag, an dem, gegebenenfalls aufgrund einer Verschiebung gemäß § 4.4, eine Zahlung tatsächlich zu leisten ist, und ein „**Fälligkeitstag**“ ist der in diesen Anleihebedingungen vorgesehene Zahlungstermin ohne Berücksichtigung einer solchen Verschiebung.

4.6 Hinterlegung. Die Emittentin kann die von den Anleihegläubigern innerhalb von zwölf Monaten nach Endfälligkeit nicht erhobenen Beträge an Kapital und Zinsen sowie alle anderen gegebenenfalls auf die Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge beim für den Sitz der Emittentin zuständigen Amtsgericht hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin. Nach Verjährung des Anspruchs der entsprechenden Anleihegläubigerin erhält die Emittentin die hinterlegten Beträge zurück.

§ 5

Steuern

Alle Zahlungen in Bezug auf die Schuldverschreibungen erfolgen ohne Einbehalt oder Abzug für oder wegen gegenwärtiger oder zukünftiger Steuern, Abgaben oder behördlicher Gebühren gleich welcher Art, es sei denn, die Emittentin ist kraft Gesetzes verpflichtet, solche gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern, Abgaben oder behördlichen Gebühren gleich welcher Art von den Zahlungen in Bezug auf die Schuldverschreibungen abzuziehen oder einzubehalten. In diesem Fall leistet die Emittentin die entsprechenden Zahlungen nach einem solchen Einbehalt oder Abzug und zahlt die einbehaltenen oder abgezogenen Beträge an die zuständigen Behörden. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, wegen eines solchen Einbehalts oder Abzugs an die Gläubiger irgendwelche zusätzlichen Beträge zu zahlen.

§ 6

Vorzeitige Fälligstellung durch die Anleihegläubiger

6.1 Bedingungen einer vorzeitigen Fälligstellung. Die Anleihegläubiger haben ein ordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe des § 3 der Anleihebedingungen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des jeweiligen Anleihegläubigers aus wichtigem Grund bleibt unberührt und kann ganz oder teilweise ausgeübt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei den nachstehend genannten Fällen vor, in denen jeder Anleihegläubiger berechtigt ist, eine oder mehrere seiner Schuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungszeitpunkt (nicht einschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, wenn

- a) die Emittentin einen Betrag, der nach diesen Anleihebedingungen fällig ist, nicht innerhalb von 20 Tagen nach dem betreffenden Zahlungstag zahlt, oder

- b) die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt, ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder in Liquidation tritt, außer im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung, und diese andere oder neue Gesellschaft alle aus den Schuldverschreibungen folgenden oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen bestehenden Verpflichtungen der Emittentin übernimmt, oder
- c) gegen die Emittentin Zwangsvollstreckungsmaßnahmen wegen Nichtbegleichung von Zahlungsverpflichtungen eingeleitet werden und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist oder
- d) ein Gericht in der Bundesrepublik Deutschland oder in einem anderen Land ein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist, oder
- e) die Emittentin ein solches Verfahren über ihr Vermögen beantragt oder die Emittentin sonstige wesentliche Vertragsverpflichtungen nach diesen Anleihebedingungen verletzt und diese Verletzung auch nach 60 Tagen noch besteht.

Das Recht, Schuldverschreibungen außerordentlich zu kündigen, erlischt, falls der jeweilige Kündigungsgrund vor Ausübung des Kündigungsrechts entfallen ist.

Ab dem Zeitpunkt, zu dem eine Gläubigerversammlung nach dem Schuldverschreibungsgesetz von der Emittentin einberufen wurde oder eine solche Einberufung von der Emittentin z.B. durch eine (Quasi-)Ad-hoc-Mitteilung öffentlich angekündigt wurde, ist die Ausübung von außerordentlichen Kündigungsrechten wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Emittentin, der Sonderkündigungsrechte nach 6.1 lit. a) oder in 6.2 sowie andere außerordentlicher Kündigungsrechte der Anleihegläubiger jeweils bis zum Ablauf von 120 Tagen nach diesem Zeitpunkt ausgeschlossen, sofern Gegenstand der Gläubigerversammlung Maßnahmen sind, die dazu führen sollen, dass nach einer Beschlussfassung in der entsprechenden Gläubigerversammlung (oder in einer zweiten Gläubigerversammlung, falls die erste Gläubigerversammlung insoweit nicht beschlussfähig ist) der entsprechende Kündigungsgrund nicht mehr vorliegt. Das ist insbesondere in Bezug auf eine Kündigung wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse gegeben, wenn die Gläubigerversammlung einen anderen Kündigungsgrund beseitigen soll, der auf der entsprechenden Verschlechterung der Vermögensverhältnisse beruht, z.B. wenn die Gläubigerversammlung einer Stundung von Zahlungsverpflichtungen zustimmen soll. Im Zweifel ist dieser Absatz so auszulegen, dass ein zustimmender Beschluss der Gläubigerversammlung inhaltlich nicht dadurch konterkariert werden kann, dass einzelne Anleihegläubiger sich diesem Beschluss entziehen, indem sie von einer außerordentlichen Kündigung vor dem Wirksamwerden des Beschlusses Gebrauch machen.

Es wird darauf hingewiesen, dass dies Kündigungsrechte der Anleihegläubiger gerade dann deutlich beschneidet, wenn sie von diesen Kündigungsrechten wegen einer schlechten wirtschaftlichen Situation der Emittentin möglicherweise individuell gerade Gebrauch machen möchten.

- 6.2 Benachrichtigung.** Eine Erklärung gemäß § 6.1 hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin die Erklärung in schriftlicher Form übergibt oder durch eingeschriebenen Brief übersendet und dabei durch eine Bescheinigung seiner Depotbank den Nachweis erbringt, dass er im Zeitpunkt der Erklärung Gläubiger der betreffenden Schuldverschreibungen ist und die Umstände darlegt, aus denen sich die vorzeitige Fälligkeit gemäß § 6.1 ergibt.
- 6.3 Erlöschen des Kündigungsrechts.** Das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Kündigungsrechts geheilt wurde.

§ 7

Kündigungsrechte der Emittentin

- 7.1 Kündigungsrecht.** Der Emittentin steht ein ordentliches Kündigungsrecht zu. Es kann nur für alle Schuldverschreibungen insgesamt oder Teile der Schuldverschreibungen ausgeübt werden. Es kann erstmals nach Ablauf von 12 Monaten nach dem Ausgabetag ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate zum 31. Dezember eines Jahres. Für den Fall, dass die Emittentin von dem vorgenannten Kündigungsrecht (nach Maßgabe der vorstehend genannten Kündigungsfristen) zum 31. Dezember eines Jahres Gebrauch macht, ist die Emittentin nach ihrer Wahl jeweils auch berechtigt, die gekündigten Schuldverschreibungen zum jeweiligen Rückzahlungsbetrag zurück zu erwerben. Die entsprechende Kündigungserklärung ist jeweils auflösend bedingt auf Ausübung des entsprechenden Wahlrechts durch die Emittentin.
- 7.2 Bekanntmachung.** Die Kündigung der Schuldverschreibung durch die Emittentin ist den Anleihegläubigern nach den Bedingungen des § 9 bekanntzumachen.

§ 8

Rang; Möglichkeit der nachträglichen Besicherung

- 8.1 Besicherung der Anleihe.** Die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, unbesicherte und nicht nachrangige Verpflichtungen der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin.
- 8.2 Möglichkeit der nachträglichen Besicherung einschließlich Abschluss eines Treuhandvertrages und Bestellung eines Sicherheitstreuhänders.** Die Emittentin ist jederzeit während der Laufzeit der Schuldverschreibungen berechtigt, in Abweichung von Absatz 1 zugunsten der Anleihegläubiger Sicherheiten an ihren Vermögenswerten zu bestellen, hierfür einen

Sicherheitstreuhänder zu bestellen und in diesem Zusammenhang einen Treuhandvertrag mit dem Sicherheitstreuhänder zu marktüblichen Konditionen abzuschließen, aus dem den Anleihegläubigern die Rechte gegen den Sicherheitstreuhänder aus eigenem Recht zustehen (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Jeder Anleihegläubiger stimmt dem Abschluss eines solchen etwaigen Treuhandvertrages bereits mit Zeichnung der Schuldverschreibungen zu und erkennt diesen als für sich verbindlich an. Im Falle des Abschlusses eines Treuhandvertrages richten sich die Einzelheiten der Aufgaben des Sicherheitstreuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Sicherheitstreuhänder alleine nach dem zwischen der Emittentin und dem Sicherheitstreuhänder abgeschlossenen Treuhandvertrag. Die Emittentin und der Treuhänder sind in diesem Fall berechtigt, den Sicherheitstreuhandvertrag einvernehmlich zu ändern, sofern keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger nach diesen Anleihebedingungen betroffen sind. Sollte das Treuhandverhältnis mit dem Sicherheitstreuhänder vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, unverzüglich einen neuen Sicherheitstreuhänder zu bestellen.

§ 9

Bekanntmachungen

- 9.1 Bekanntmachung.** Alle die Schuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger, auf der Webseite der Emittentin und / oder gemäß den Bestimmungen gesetzlicher Regularien veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.
- 9.2 Alternative Bekanntmachung über das Clearingsystem.** Sofern die Regularien der Börse, an der die Schuldverschreibungen notiert sind, es zulassen, ist die Emittentin berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung an das Clearingsystem zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger oder durch eine schriftliche Mitteilung direkt an die Anleihegläubiger zu bewirken. Bekanntmachungen über das Clearingsystem gelten sieben Tage nach der Mitteilung an das Clearingsystem als bewirkt; direkte Mitteilungen an die Anleihegläubiger gelten mit ihrem Zugang als bewirkt.

§ 10

Börsennotierung

Es ist beabsichtigt, die Einbeziehung der Anleihe in den Freiverkehr an der Börse München zu beantragen.⁴⁷ Eine Verpflichtung, diese Notierung herbeizuführen oder aufrecht zu erhalten, besteht nicht.

⁴⁷ Die Schuldverschreibungen sind seit dem 20. April 2018 in den Handel im Freiverkehr an der Börse München einbezogen.

§ 11

Vorlegungsfrist; Urkundenvorlage

Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen 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 Schuldverschreibung nach § 797 BGB tritt die Vorlage eines Depotauszugs, der das Miteigentum an der oder den Globalurkunde(n), in der/den die Schuldverschreibungen 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.

§ 12

Änderungen der Anleihebedingungen

- 12.1 Änderung der Anleihebedingungen.** §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) findet auf die Schuldverschreibung und diese Anleihebedingungen Anwendung. Infolgedessen können die Anleihegläubiger Änderungen der Anleihebedingungen - einschließlich der einzelnen oder aller Maßnahmen nach § 5 Abs. 5 des Schuldverschreibungsgesetzes - durch Mehrheitsbeschluss zustimmen und einen gemeinsamen Vertreter für die Wahrnehmung ihrer Rechte bestellen.
- 12.2 Abstimmung ohne Versammlungen.** Alle Abstimmungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, sofern die Emittentin nicht im Einzelfall etwas anderes entscheidet. Eine Gläubigerversammlung findet des Weiteren statt, wenn der Abstimmungsleiter diese gemäß § 18 Abs. 4 Satz 2 des Schuldverschreibungsgesetzes einberuft.
- 12.3 Stimmrechtsausübung.** Zur Ausübung der Stimmrechte bei einer Gläubigerversammlung und Ausübung der Stimmrechte in der Gläubigerversammlung sind nur diejenigen Gläubiger berechtigt, die sich innerhalb der gesetzlichen Frist bei der in der Einberufung bezeichneten Stelle in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache angemeldet haben. Bei einer Abstimmung ohne Versammlung ist keine Anmeldung notwendig. In der Einberufung der Gläubigerversammlung ebenso wie in der Aufforderung zur Stimmabgabe für eine Abstimmung ohne Versammlung können weitere Voraussetzungen für die Ausübung der Stimmrechte bzw. Teilnahme an der Gläubigerversammlung, insbesondere das Erbringen eines geeigneten Identitätsnachweises und die Festlegung eines Stichtags für diesen Nachweis, der auch bis zu 14 Tage vor dem Tag der Versammlung liegen darf (record date in Anlehnung an § 121 AktG), durch die Emittentin geregelt werden.

§ 13 Verschiedenes

- 13.1 Anwendbares Recht.** Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus den Schuldverschreibungen und diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten der Gläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht. Die Anwendung luxemburgischen Rechtes ist u.a. i.S. des Artikels 95 des Gesetzes von 1915 ausgeschlossen.
- 13.2 Erfüllungsort.** Erfüllungsort für die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen ist der Sitz der Gesellschaft, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.
- 13.3 Gerichtsstand.** Nicht-ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Angelegenheiten ist der Sitz der Gesellschaft, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.
- 13.4 Teilunwirksamkeit.** Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen insgesamt oder teilweise unwirksam sein oder unwirksam werden oder eine an sich notwendige Regelung nicht enthalten, so wird hierdurch der übrige Inhalt dieser Anleihebedingungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausführung der Regelungslücke soll, soweit rechtlich möglich, eine dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung bzw. dem Sinn dieser Bedingungen entsprechende Regelung erfolgen.
- 13.5 Erfüllungsgehilfen.** Die Zahlstelle handelt in ihrer Eigenschaft ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und steht in dieser Eigenschaft nicht einem Auftrags-, Beratungs- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern, die Vereinbarungen zwischen der Zahlstelle einerseits und der Emittentin andererseits entfalten keine Schutzwirkung zu Gunsten der Anleihegläubiger. Die Zahlstelle ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- 13.6 Keine Teilnahme an Verbraucherstreitbeilegungsplattform:** Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur außergerichtlichen Online-Streitbeilegung (sog. OS-Plattform) bereit. Die Emittentin nimmt derzeit nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil. Eine Verpflichtung der Emittentin zu einer solchen Teilnahme besteht nicht.

VIII. ANGEBOT

1. Öffentliches Angebot und Angebotspreis

In Deutschland und Luxemburg sollen die Schuldverschreibungen durch ein öffentliches Angebot durch die Emittentin platziert werden. Interessenten, die Kaufanträge stellen möchten, können einen entsprechenden Auftrag für die Zeichnung der Schuldverschreibungen unter www.gre-etp.de herunterladen oder bei folgenden Kontaktdaten anfordern: German Real Estate Capital S.A., 127, rue de Mühlenbach, L-2168 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg.

Die Emittentin behält sich vor, die Schuldverschreibungen während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts wie folgt öffentlich abzuverkaufen: Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin im Freiverkehr an der Börse München verkaufen. Dies erfolgt durch Annahme von Erwerbsangeboten von Anlegern auf Erwerb von Schuldverschreibungen, die im Freiverkehr eingestellt werden, durch die Emittentin über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin. Weder die Emittentin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, entsprechende Erwerbsangebote anzunehmen. Dieses öffentliche Angebot erfolgt in Deutschland und Luxemburg.

Weiterhin werden möglicherweise die Schuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei ausgewählten Investoren in Luxemburg und Deutschland sowie international durch die Emittentin oder durch von der Emittentin beauftragte Dritte angeboten.

Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot auch durch die Schaltung von Werbeanzeigen in der luxemburgischen Tagespresse, insbesondere im Luxemburger Wort, kommuniziert.

Dem Anleger werden durch die Emittentin keine Kosten oder Steuern in Rechnung gestellt. Anleger sollten sich über die allgemein im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen anfallenden Kosten und Steuern informieren, einschließlich etwaiger Gebühren ihrer Depotbanken im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Halten der Schuldverschreibungen.

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen zu begeben. In diesem Falle muss, wenn diese öffentlich angeboten werden, ein neuer von der zuständigen Aufsichtsbehörde zu billiger Wertpapierprospekt erstellt werden und die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten an Wert verlieren.

Das Angebot richtet sich an keine bestimmte Kategorie von potenziellen Investoren sondern ist vielmehr an sämtliche Kategorien von Investoren gerichtet.

2. Angebotszeitraum und Zeichnung

Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 2. Januar 2023 und endet am 30. Dezember 2023. Je Anleger sind mindestens 100 Schuldverschreibungen zu zeichnen. Es besteht kein Höchstbetrag der Zeichnungen. Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, im Rahmen der Gültigkeitsdauer des Prospekts bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den

Angebotszeitraum zu verändern und das Angebotsvolumen zu kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen. Im Fall der Kürzung von Zeichnungen wird gegebenenfalls der zu viel gezahlte Einlagebetrag unverzüglich durch Überweisung erstattet. Die Meldung der Anzeige der zugeteilten Schuldverschreibungen erfolgt unmittelbar an die Anleger. Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich 5 Bankarbeitstage (in Frankfurt am Main) nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin gegen Zahlung des Ausgabebetrages zzgl. der üblichen Effektenprovision geliefert.

Das Maximalvolumen der gemäß diesem Prospekt auszugebenden Schuldverschreibungen beträgt EUR 10.303.180,00. Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist auf der Internetseite der Emittentin (www.gre-etp.de) und auf der Internetseite der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) bekannt gegeben. Es wird ferner bei der CSSF gemäß Artikel 17 Abs. 2 Prospektverordnung hinterlegt.

Der Ausgabepreis beträgt 100 % des Nominalbetrages je Schuldverschreibung (EUR 10,00) zzgl. Stückzinsen bezogen auf die feste Verzinsung in Höhe von 3 % für den Zeitraum vom letzten Zinszahlungstag, welcher zum Datum des Prospekts der 20. April 2022 (einschließlich) war, bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zzgl. etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin zu überweisen, vorangeht. „Bankarbeitstag“ bezeichnet dabei jeden Tag, an denen die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET2-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. TARGET2-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET2 (Abkürzung für Transeuropean Automated Realtime Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden. Beim öffentlichen Abverkauf kann es auch ein höherer aktueller Börsenkurs sein.

Die endgültige Anzahl der im Rahmen des Angebots platzierten Schuldverschreibungen wird voraussichtlich am 9. Januar 2024 auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

3. Zeitplan

Für das Angebot ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

30. Dezember 2022	Billigung dieses Wertpapierprospekts durch die CSSF und Veröffentlichung unter www.gre-etp.de
2. Januar 2023	Beginn des Angebotszeitraums
30. Dezember 2023	Ende des Angebotszeitraums
9. Januar 2024	Bekanntgabe des Angebotsergebnisses

4. Zuteilung

Die Emittentin wird die Zeichnungen jeweils nach dem Tag des Eingangs der Zeichnungserklärung priorisiert zuteilen und kleinere Zeichnungen bei der Zuteilung zu bevorzugen. Sofern es im Rahmen einer Überzeichnung zu einer nur teilweisen Zuteilung kommt, wird die Zeichnung der Anleger auf den entsprechenden Betrag reduziert und die Erstattung des eventuell zu viel gezahlten Betrages erfolgt durch

Rückzahlung auf das Konto des jeweiligen Zeichners. Weitere Möglichkeiten zur Reduzierung von Zeichnungen gibt es nicht, insbesondere gibt es keine Möglichkeiten zur Reduzierung von Zeichnungen für den Anleger.

5. Lieferung

Die Schuldverschreibungen werden 5 Bankarbeitstage nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin und Zahlung des Ausgabebetrages geliefert.

6. Emissionsvertrag / Vertriebsprovision

Soweit Schuldverschreibungen über Dritte platziert werden, wird die Emittentin mit diesen Dritten einen Vertriebsvertrag abschließen. Die Dritten werden eine Provision, abhängig von der Höhe des Bruttoplatzierungserlöses, erhalten.

7. Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle

Die bereits platzierten Schuldverschreibungen der Anleihe 2017 sind seit dem 20. April 2018 in den Handel im Freiverkehr an der Börse München einbezogen. Die Einbeziehung der neu emittierten Schuldverschreibungen in den Handel im Freiverkehr der Börse München erfolgt mit deren Lieferung, d.h. 5 Bankarbeitstage nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin und Zahlung des Ausgabebetrages. Die Schuldverschreibungen werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wird. Zahlstelle ist die Quirin Privatbank AG, Schillerstraße 20, 60313 Frankfurt am Main.

8. Verkaufsbeschränkungen

Die Schuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg öffentlich angeboten. Darüber hinaus werden die Schuldverschreibungen eventuell ausgewählten Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten.

Die Schuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen auf Grund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Schuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.

Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.

9. Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospekts, einschließlich etwaiger Nachträge, durch alle Kreditinstitute im Sinne von Artikel 5 Abs. 1 UAbs. 2 VO 2017/1129 als Finanzintermediäre („**Finanzintermediäre**“ und jeder ein „**Finanzintermediär**“) für die Zwecke des öffentlichen Angebotes der unter diesem Prospekt begebenen Schuldverschreibungen im Rahmen der geltenden Verkaufsbeschränkungen innerhalb der Angebotsfrist vom 2. Januar 2023, 9:00 Uhr bis zum 30. Dezember 2023 (15:00 Uhr für Privatinvestoren, 17:00 Uhr für institutionelle Investoren) zu (generelle Zustimmung) und übernimmt die Haftung für den Inhalt dieses Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Diese Zustimmung entbindet Finanzintermediäre ausdrücklich nicht von der Einhaltung der Verkaufsbeschränkungen und sämtlicher anderer anwendbarer Vorschriften.

Finanzintermediäre können den Prospekt während der Angebotsfrist für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen in Deutschland und Luxemburg verwenden. Die Emittentin kann die Zustimmung jedoch jederzeit einschränken oder widerrufen, wobei der Widerruf der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf.

Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Webseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

10. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind

Die Sachwert Capital Management GmbH hat ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebotes, da sie die Emittentin beim Vertrieb der Anleihe 2017 unterstützt und hierfür eine Vergütung erhält, deren Höhe sich nach dem platzierten Anleihevolumen bemisst.

Die German Real Estate Immobilien GmbH, die Investitions-Objektgesellschaften und Dr. h.c. Albrecht Spindler, der wesentliche Beteiligungen an den Investitions-Objektgesellschaften, bei denen es sich zum großen Teil um Mehrheitsbeteiligungen handelt, hält, haben ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebotes, da die Emissionserlöse zur Finanzierung des Erwerbs von Immobilien durch die Investitions-Objektgesellschaften eingesetzt werden sollen.

Insofern haben die vorgenannten Unternehmen und Personen auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

Weitere Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission bzw. dem Angebot beteiligt sind, sind nicht bekannt.

IX. ORGANE

Die Organe der Gesellschaft sind der Verwaltungsrat und die Gesellschafterversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im luxemburgischen Gesetz vom 10. August 1915 über die Handelsgesellschaften (*Loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales* - „**Gesetz von 1915**“) in seiner aktuellen Fassung, der Satzung der Gesellschaft sowie ggf. in einer Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat geregelt.

1. Verwaltungsrat

a) Überblick

Der Verwaltungsrat führt die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze und der Satzung der Gesellschaft, sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung. Er hat die Befugnis, alle Geschäfte zu tätigen und alle Handlungen vorzunehmen, die zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks erforderlich oder nützlich erscheinen und die nicht ausdrücklich durch das Gesetz, aufgrund der Satzung oder einer Entscheidung der zuständigen Organe der Gesellschafterversammlung vorbehalten sind.

Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden von der Gesellschafterversammlung bestellt und abberufen.

Verstoßen die Mitglieder des Verwaltungsrats gegen ihre Pflichten, so haften sie gesamtschuldnerisch entweder gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber Dritten auf Schadensersatz. Sie können von dieser Haftung nur freigesprochen werden, wenn sie an der Pflichtverletzung nicht beteiligt waren, wenn sie die Verletzung nicht zu vertreten haben und wenn sie die Pflichtverletzung bei der nächsten Gesellschafterversammlung ab dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme bekanntgegeben haben.

Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung

Gemäß der Satzung der Gesellschaft besteht der Verwaltungsrat der Emittentin aus mindestens drei Mitgliedern, die keine Aktionäre sein müssen. In dem Fall, dass die Gesellschaft nur einen Aktionär besitzt, kann die Gesellschaft durch ein einzelnes Verwaltungsratsmitglied verwaltet werden, wobei alle Entscheidungen in diesem Fall wirksam durch dieses Verwaltungsratsmitglied getroffen werden können.

Die Verwaltungsratsmitglieder werden durch die Gesellschafterversammlung für einen Zeitraum von maximal sechs Jahren gewählt und bleiben im Amt, bis ihre Nachfolger gewählt wurden.

Verwaltungsräte können mit oder ohne Angabe eines Grunds jederzeit durch einen von der Hauptversammlung angenommenen Beschluss abgesetzt und/oder ersetzt werden.

Sollte die Position eines Verwaltungsrats wegen Ableben, Ausscheiden oder aus einem anderen Grund frei werden, können die übrigen Verwaltungsräte (einschließlich interim Verwaltungsräte ernannt gemäß den nachfolgenden Regeln) durch Mehrheitsbeschluss einen Verwaltungsrat wählen, der die Position

bis zur nächsten Hauptversammlung füllt. Ein solcher Verwaltungsrat hat die gleichen Kompetenzen wie die der übrigen Verwaltungsräte.

Der Verwaltungsrat ernennt aus der Reihe seiner Mitglieder einen Vorsitzenden (der Vorsitzende) und er kann einen Schriftführer auswählen, bei dem es sich nicht um einen Verwaltungsrat handeln muss, der für das Führen der Protokolle über die Versammlungen des Verwaltungsrats und die in den Hauptversammlungen von den Aktionären angenommenen Beschlüsse oder die von dem alleinigen Aktionär angenommenen Beschlüsse verantwortlich ist. Der Vorsitzende führt den Vorsitz bei allen Versammlungen des Verwaltungsrats und Hauptversammlungen. In seiner/ihrer Abwesenheit ernennt die Hauptversammlung oder ernennen die anderen Mitglieder des Verwaltungsrats (je nach Lage des Falls) durch einfachen Mehrheitsbeschluss der anwesenden Verwaltungsräte, oder durch deren bei den Versammlungen anwesenden Vertreter, einen anderen vorläufigen Vorsitzenden, der den Vorsitz bei der entsprechenden Versammlung führt. Bei Stimmgleichheit muss der Vorsitzende durch die Hauptversammlung gestellt werden.

Auf Anweisung des Vorsitzenden oder zweier Verwaltungsräte versammelt sich der Verwaltungsrat an dem in der Einberufung angegebenen Ort, der in Luxemburg liegen muss.

Alle Verwaltungsräte sind mindestens vierundzwanzig Stunden vor dem für die Versammlung anberaumten Termin schriftlich über die Versammlung des Verwaltungsrats zu benachrichtigen, außer bei Notfällen, in welchem Fall die Art solcher Umstände in der Benachrichtigung über die Einberufung einer Versammlung des Verwaltungsrats kurz zu beschreiben ist.

Das Erfordernis der schriftlichen Benachrichtigung entfällt bei Anwesenheit oder Vertretung aller Mitglieder des Verwaltungsrats bei Versammlungen, und wenn sie dabei angeben, dass sie ordnungsgemäß informiert worden sind und vollständige Kenntnis der Tagesordnung der Versammlung besitzen. Auf schriftliche Benachrichtigung kann durch schriftliches Einverständnis verzichtet werden. Das Schriftstück kann im Original, als Telefax, Depesche, Telegramm, Telex oder E-Mail vorgelegt werden kann. Gesonderte schriftliche Benachrichtigungen sind nicht für die Anberaumung von Versammlungen erforderlich, die an Orten und Terminen stattfinden, die auf Grundlage eines im Voraus durch Beschluss des Verwaltungsrats angenommenen Terminplans festgelegt sind.

Alle Mitglieder des Verwaltungsrats können bei den Versammlungen des Verwaltungsrats durch schriftliche Ernennung eines anderen Verwaltungsrats als ihren Vertreter handeln. Das Schriftstück kann im Original, als Telefax, Depesche, Telegramm, Telex oder E-Mail vorgelegt werden kann.

Ein Mitglied des Verwaltungsrats kann ein an der Teilnahme an einer Versammlung des Verwaltungsrats verhindertes Mitglied vertreten, und es muss immer mindestens zwei Mitglieder geben, die entweder persönlich bei einer solchen Versammlung anwesend sind oder einer solchen Versammlung auf dem Wege einer Konferenzschaltung, Videokonferenz oder eines Kommunikationsmittels, das den in dem folgenden Absatz, Teilnahme an Verwaltungsratsversammlungen, dargelegten Erfordernissen entspricht, beiwohnen.

Die Verwaltungsräte können auf dem Wege einer Konferenzschaltung, Videokonferenz oder ähnlichen Kommunikationsmitteln an Versammlungen des Verwaltungsrats teilnehmen, und sie werden so gestellt, als wären sie persönlich bei einer Versammlung anwesend, wobei (i) die Identifizierung der an der Versammlung teilnehmenden Verwaltungsräte gegeben ist, (ii) alle an der Versammlung teilnehmenden Personen sich gegenseitig hören und miteinander sprechen können, (iii) die Übertragung der Versammlung auf kontinuierlicher Basis erfolgt und (iv) die Verwaltungsräte sich ordentlich beraten und so mit allen Mitteln an der Versammlung teilnehmen können, als seien sie persönlich bei einer solchen Versammlung anwesend.

Der Verwaltungsrat kann nur dann wirksam beraten und handeln, wenn mindestens die Mehrheit der Verwaltungsräte des Unternehmens bei den Versammlungen des Verwaltungsrats anwesend ist oder vertreten wird. Entscheidungen erfolgen nach Mehrheitsbeschluss der bei solchen Versammlungen anwesenden oder vertretenen Verwaltungsräte. Im Fall einer unentschiedenen Abstimmung hat der Vorsitzende der Versammlung eine entscheidende Stimme.

Unbeschadet des Vorstehenden können Beschlüsse des Verwaltungsrats auch schriftlich angenommen werden. Solche Beschlüsse müssen ein oder mehrere Dokumente umfassen, die die Beschlüsse enthalten, und handschriftlich von jedem der Verwaltungsräte unterzeichnet sind. Das Datum eines solchen Beschlusses ist das Datum der zuletzt geleisteten Unterschrift.

Die Gesellschaft ist gegenüber Dritten in allen Belangen (einschließlich der alltäglichen Geschäftsführung, durch (i) die gemeinsamen Unterschriften von zwei beliebigen Mitgliedern des Verwaltungsrats, oder (ii) die gemeinsamen Unterschriften von zwei Personen oder die Einzelunterschrift der Person, der eine solche Unterschriftsvollmacht durch die Gesellschaft wurde, jedoch nur innerhalb der Grenzen einer solchen Bevollmächtigung, bindend verpflichtet.

b) Gegenwärtige Mitglieder

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht aus drei Mitgliedern.

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft gehören gegenwärtig an:

Herr Christian Bühlmann (*1. Mai 1971)

Herr Bühlmann verfügt über ein Diplom in Finanzwirtschaft und Betriebswirtschaftslehre. Er ist vereidigter Wirtschaftsprüfer. Im Jahr 1997 begann Herr Bühlmann seine Tätigkeit für die Intertrust-Gruppe bei der Intertrust (Luxembourg) S.A. Im Jahr 1999 war er verantwortlich für die Entwicklung von Intertrust (Belgium) NV. Im Jahr 2000 wurde er Managing Director des Luxemburger Büros der Intertrust-Gruppe und Direktor zuständig für das belgische Geschäft der Intertrust-Gruppe. Im Jahr 2002 gründete Herr Bühlmann die Trustconsult Luxembourg S.A. Im Jahr 2014 wurde er zum vereidigten Wirtschaftsprüfer bestellt. Seit 2015 ist er Direktor mehrerer nicht regulierter Biotech-Investmentfonds. Von 2012 bis 2016 war er Mitglied des Boards der Banque Cramer & Cie S.A., einer Schweizer Privatbank.

Herr Bühlmann ist seit dem 1. Juni 2018 Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft.

Herr Bühlmann hält weder direkt noch indirekt Aktien oder Optionen auf Aktien an der Gesellschaft.

Herr Grégoire Mure (*18. September 1984)

Herr Mure studierte von 2003 - 2005 Unternehmens- und Verwaltungsmanagement an der IUT Dijon in Dijon, Frankreich, wo er sich in den Bereichen Finanzwesen und Buchführung spezialisierte. Von 2005 bis 2006 absolvierte er seinen Bachelor-Abschluss und von 2006 bis 2007 seinen Masterabschluss an der IAE Dijon im Bereich Wirtschaftswissenschaften und Management mit dem Schwerpunkt Buchführung. Als Management Controller spezialisierte er sich zudem im Bereich Abschlussprüfung und Buchführung.

Von 2011 bis 2014 war er bei Alter Domus Sarl/Fideos, Luxemburg für die Bereiche Verwaltungsmanagement, Buchführung und Steuern verantwortlich. Herr Mure war von 2014 bis 2017 als Direktionsassistent für die Crestbridge Management Company S.A., Luxemburg und von 2017 bis 2018 als Direktionsassistent für die Patron Capital Investments Sarl, Luxemburg tätig. Als Direktionsassistent war er unter anderem für CSSF-Compliance, Unternehmensgründungen, Verwaltungsmanagement Buchführung und Steuern verantwortlich. Seit Juni 2018 ist Herr Mure Geschäftsführer der Trust Consult Luxembourg S.A.

Herr Mure ist seit dem 22. Februar 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft.

Herr Mure hält weder direkt noch indirekt Aktien oder Optionen auf Aktien an der Gesellschaft.

Herr Alexandre Cavelier (*9. Dezember 1994).

Herr Cavelier hat einen Abschluss in Rechnungswesen mit Spezialisierung auf Bank- und Finanzwesen. 2017 trat Herr Cavelier dem internationalen Netzwerk von KPMG bei KPMG Luxembourg S.A. als Steuerberater in der Abteilung für indirekte Steuern bei.

Im Mai 2019 trat Herr Cavelier als Buchhalter in einen Treuhänder ein. Im Juni 2021 schloss er sein Studium als Wirtschaftsprüfer an der Universität Luxemburg ab.

Im August 2021 trat Herr Cavelier als Senior Internal Accountant dem Trustconsult-Netzwerk bei Trustconsult Luxembourg S.A. bei. Im August 2022 wurde er zum Manager bei Trustconsult Luxembourg S.A. befördert.

Herr Cavelier ist seit dem 8. August 2022 Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft.

Herr Cavelier hält weder direkt noch indirekt Aktien oder Optionen auf Aktien an der Gesellschaft.

Gegen die Mitglieder des Verwaltungsrates erfolgten während der letzten fünf Jahre keine Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten. Die Mitglieder des Verwaltungsrates waren in den letzten fünf Jahren auch nicht an Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen beteiligt. Gegen die

neuen Mitglieder des Verwaltungsrates wurden ferner keinerlei öffentliche Anschuldigungen erhoben und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) verhängt, noch wurden sie jemals durch ein Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer Gesellschaft oder für ihre Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte einer Gesellschaft als untauglich angesehen.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

2. Gesellschafterversammlung

Überblick

Im Fall eines alleinigen Aktionärs übernimmt der alleinige Aktionär sämtliche auf Grundlage der Hauptversammlung übertragenen Befugnisse. Die von dem alleinigen Aktionär gefassten Entscheidungen sind zu protokollieren.

Im Fall mehrerer Aktionäre repräsentiert jede regelmäßig einberufene Versammlung der Aktionäre des Unternehmens die Gesamtheit der Aktionäre des Unternehmens. Sie verfügt über die weitestreichenden Befugnisse zur Anordnung, Durchführung oder Ratifizierung von Handlungen, die mit den Tätigkeiten des Unternehmens in Verbindung stehen.

Die Jahreshauptversammlungen finden am vom Verwaltungsrat festgelegten Ort und Zeitpunkt statt.

Die Hauptversammlung kann im Ausland stattfinden, wenn der Verwaltungsrat der absoluten und endgültigen Auffassung ist, dass Umstände vorliegen, die dies erforderlich machen.

Sonstige Versammlungen der Aktionäre des Unternehmens können an dem Ort und zu der Zeit stattfinden, die in den entsprechenden Mitteilungen zur Einberufung der Versammlungen angegeben werden.

Soweit vom Verwaltungsrat erlaubt können alle Aktionäre durch Konferenzschaltung, Videokonferenz oder ähnliche Kommunikationsmedien an den Hauptversammlungen teilnehmen, wobei (i) die Identifizierung der an Versammlung teilnehmenden Aktionäre gegeben ist, (ii) alle an der Versammlung teilnehmenden Personen sich gegenseitig hören und miteinander sprechen können, (iii) die Übertragung der Versammlung auf kontinuierlicher Basis erfolgt und (iv) die Aktionäre sich ordentlich beraten und so mit allen Mitteln an der Versammlung teilnehmen können, als seien sie persönlich bei einer solchen Versammlung anwesend.

Alle Hauptversammlungen werden von dem Vorsitzenden des Verwaltungsrats geleitet. Letzterer kann nach seinem eigenen Ermessen pro tempore schriftlich, oder per Fax, Kabel, Telegramm, Telex oder, soweit hierfür die Echtheit garantiert wird, auf elektronischem Wege, jegliche andere Person, die nicht Mitglied des Verwaltungsrats zu sein braucht, als stellvertretenden Vorsitzenden einer oder mehrerer Hauptversammlungen bestimmen.

Bei Abwesenheit des Vorsitzenden oder dessen Stellvertreters ernennt die Hauptversammlung zum Zeitpunkt der Eröffnung der Versammlung und vor jeglichen weiteren Handlungen einen pro tempore Vorsitzenden.

Der Vorsitzende ernennt einen oder mehrere Sekretäre sowie Stimmzähler, um so das Büro der Hauptversammlung zu formen.

Gemäß dem 1915 Gesetz kann der Verwaltungsrat das Wahlrecht eines Aktionärs, der seinen Verpflichtungen gemäß diesen Statuten nicht nachkommt, aussetzen.

Sind mehrere Gattungen von Aktien vorhanden und werden spezifische Rechte einer Gattung durch die Entscheidung der Hauptversammlung berührt, so ist für die Wirksamkeit der Entscheidung erforderlich, dass die anwendbaren Anwesenheits- und Mehrheitsbedingungen durch jede Gruppe von Aktionären, deren spezifische Rechte durch den Beschluss berührt werden, erfüllt werden.

Soweit gesetzlich nichts Anderweitiges ausdrücklich vorgesehen ist kann der Verwaltungsrat alle weiteren praktischen Bedingungen und Modalitäten hinsichtlich der Teilnahme der Aktionäre an den Hauptversammlungen, der Organisation, dem Ablauf und der Protokollierung der Hauptversammlungen bestimmen. Der Verwaltungsrat kann insbesondere einen angemessenen Stichtag bestimmen, bis zu dem sich Aktionäre, die an der Hauptversammlung teilnehmen möchten, für die Hauptversammlung registrieren müssen.

Jede Stückaktie gewährt in der Gesellschafterversammlung eine Stimme.

Beschlussfassung

Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden, sofern nicht zwingende Vorschriften des Gesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Die Änderung der Nationalität der Gesellschaft bedarf einer 2/3 Mehrheit und die Erhöhung der Verpflichtungen der Aktionäre bedarf der Einstimmigkeit.

Für eine ordentliche Gesellschafterversammlung sieht das Gesetz grundsätzlich keine Mindestbeteiligung für die Beschlussfähigkeit der Gesellschafterversammlung vor.

Für eine außerordentliche Gesellschafterversammlung, d.h. eine solche, die eine Änderung der Statuten mit sich zieht, ist dagegen ein Mindestquorum gesetzlich vorgesehen, wonach für die Beschlussfähigkeit der Versammlung mindestens die Hälfte des Gesellschaftskapitals vertreten sein muss (Artikel 67-1 § 2 des Gesetzes von 1915).

Nach dem Gesetz von 1915 erfordern Beschlüsse der außerordentlichen Gesellschafterversammlung neben der Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch eine Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

Zu diesen Beschlüssen, die eine Änderung der Statuten nach sich ziehen, gehören insbesondere:

- Kapitalerhöhungen,
- Kapitalherabsetzungen,
- die Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital,
- Auf- oder Abspaltung sowie die Übertragung des gesamten Vermögens der Gesellschaft,
- der Abschluss von Unternehmensverträgen (z.B. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge),
- der Wechsel der Rechtsform der Gesellschaft und
- die Auflösung der Gesellschaft.

Einberufung

Die Gesellschafterversammlung wird im Regelfall einmal jährlich einberufen (ordentliche Gesellschafterversammlung). Daneben können außerordentliche Gesellschafterversammlungen einberufen werden.

Die Einberufung einer Gesellschafterversammlung unter Mitteilung der Tagesordnung erfolgt grundsätzlich durch den Verwaltungsrat. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet innerhalb von sechs Monaten vor Jahresabschluss (d.h. in den ersten sechs Monaten eines jeden Geschäftsjahres) zum durch die Statuten vorgesehenen Termin statt. Darüber hinaus entscheidet der Verwaltungsrat in freiem Ermessen über die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung.

Das Gesetz von 1915 gibt daneben auch dem Kontenkommissaren (*commissaire aux comptes*) das Recht, eine Gesellschafterversammlung einzuberufen. In der Praxis entsteht ein solches Recht grundsätzlich erst, wenn der Kontenkommissar den Verwaltungsrat erfolglos zur Einberufung einer Gesellschafterversammlung aufgefordert hat.

Aktionäre, die zusammen mindestens 10 % des Grundkapitals halten, können ebenfalls die Einberufung einer Gesellschafterversammlung vom Verwaltungsrat oder vom Kontenkommissar verlangen.

Die Einberufung der Gesellschafterversammlung muss die Tagesordnung enthalten und den Ort, den Tag und die Uhrzeit der Gesellschafterversammlung angeben.

Die Einladung von Inhaberaktionären ist unter Nennung der Tagesordnung mindestens fünfzehn Tage vor dem Tag der Versammlung im luxemburgischen elektronischen Amtsblatt (*Receuil électronique des sociétés et associations*) und einer luxemburgischen Zeitung bekannt zu geben.

Namensaktionäre sind mindestens acht Tage vor dem Tag der Versammlung einzuladen, per einfachem Brief, sofern die Einladung auch im luxemburgischen elektronische Amtsblatt (*Receuil électronique des sociétés et associations*) und einer luxemburgischen Zeitung wie oben genannt bekannt gegeben wird, es sei denn, dass die Aktionäre es individuell akzeptiert haben, ihre Ladung auf einem anderweitigem Kommunikationsweg zu erhalten. Gemäß Art. 70 Abs. 6 des abgeänderten Gesetzes über Handelsgesellschaften vom 10. August 1915 braucht die Gesellschaft im Fall solcher Bekanntgabe die Erfüllung

dieser Formalität nicht zu beweisen. Sofern alle Aktionäre Namensaktionäre sind und die oben genannten Veröffentlichungen nicht erfolgen, können die Namensaktionäre per eingeschriebenen Brief eingeladen werden.

Sofern alle Aktionäre bei der Gesellschafterversammlung anwesend oder vertreten sind, und sofern sie bestätigen, über die Tagesordnung der Versammlung informiert worden zu sein, kann die Gesellschafterversammlung laut Satzung ohne vorherige Bekanntgabe oder Publikation gehalten werden.

Weder das luxemburgische Recht noch die Satzung der Gesellschaft beschränken das Recht nicht in Luxemburg ansässiger oder ausländischer Inhaber von Aktien, die Aktien der Gesellschaft zu halten oder die mit ihnen verbundenen Stimmrechte auszuüben.

Das luxemburgische Recht erfordert grundsätzlich die Zustimmung der betroffenen Aktionäre bei nachteiliger Änderung der Rechte der Inhaber der Aktien.

In der Satzung der Gesellschaft gibt es keine Bedingungen, die im Hinblick auf die Maßnahmen zur Änderung der Rechte der Inhaber von Aktien strenger ausfallen als die gesetzlichen Vorschriften.

X. FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN

1. Finanzdaten der Emittentin

Der nach nationalen Luxemburger Rechnungslegungsstandards („**Lux GAAP**“) aufgestellte geprüfte Einzeljahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2021 bestehend aus Bilanz (Seiten 6 bis 7), Gewinn- und Verlustrechnung (Seiten 8 bis 9), Anhang (Seiten 10 bis 14) und dem Bestätigungsvermerk (Seiten 3 bis 5) ist per Verweis gemäß Art. 19 Abs.1 lit d) Prospektverordnung in diesen Prospekt in den Abschnitt „X. FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN“ Unterabschnitt „1. Finanzdaten der Emittentin“ einbezogen und somit Teil dieses Prospekts. Die in dem Einzeljahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2021 weiteren enthaltenen Informationen, die über die vorgenannten, in diesen Prospekt einbezogenen Informationen hinausgehen, sind für den Anleger nicht relevant.

2. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin

Im Jahr 2022 wurde für das Geschäftsjahr 2021 eine einmalige Zinsanpassung betreffend die Zinsen bezüglich der Genussrechte in Höhe von EUR 245.000,00 durch die German Real Estate Immobilien GmbH zu Gunsten der Emittentin vorgenommen. Hintergrund ist, dass die Genussrechte aus den Genussrechtsvereinbarungen zwischen den beiden Gesellschaften mit einem Zins zu vergüten sind und sich die Grundlagen für die vereinbarten Zinsen anders als erwartet nach der Emission entwickelt haben. Bei Kenntnis der veränderten Grundlagen hätten die Parteien höhere Zinsen für die Anlaufphase vereinbart.

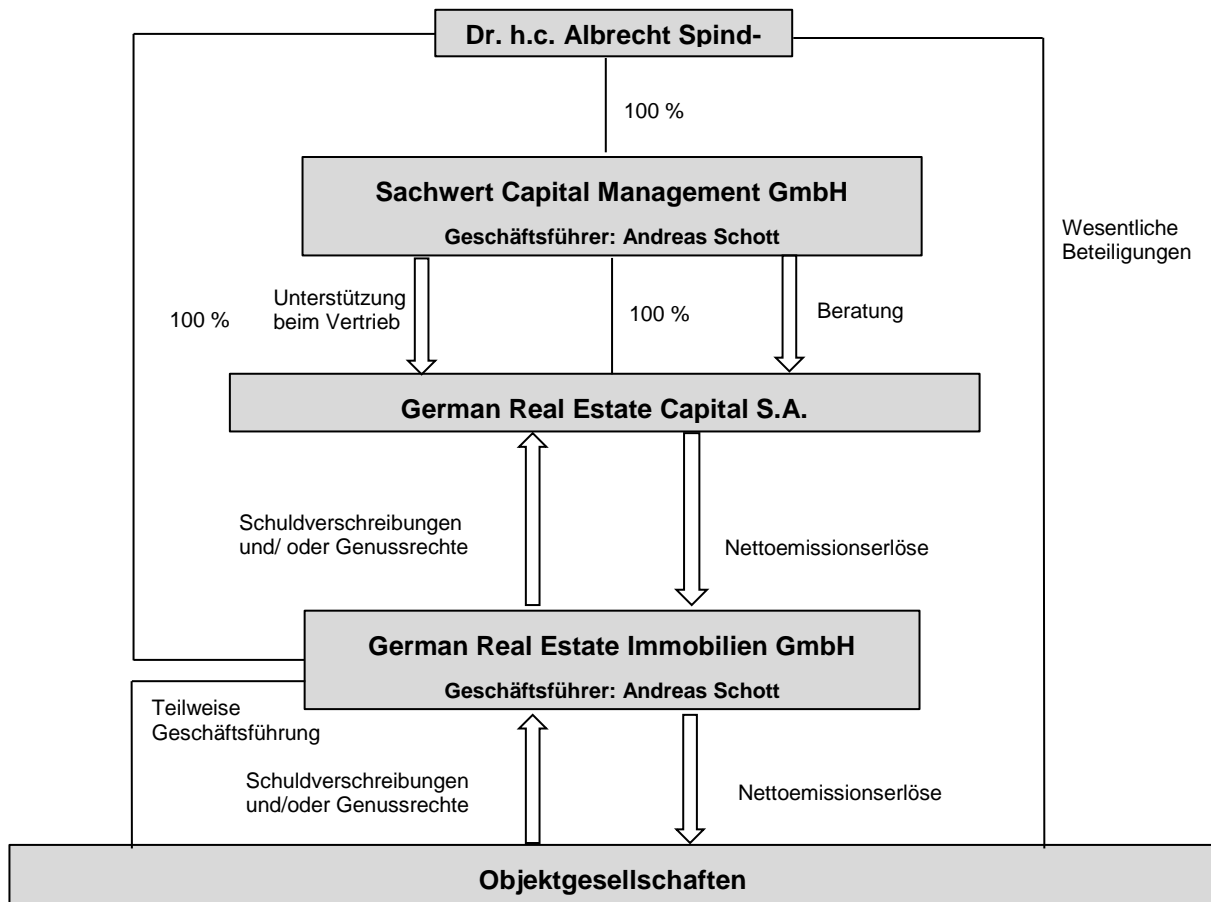
Daneben ist es seit dem Ende des letzten Berichtszeitraums, für den bis zum Datum des Prospektes Finanzinformationen veröffentlicht wurden, also seit dem 31. Dezember 2021, zu keiner wesentlichen Änderung der Finanz- und Ertragslage der Emittentin gekommen.

XI. GESELLSCHAFTER UND EINGENKAPITAL; RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN; RECHTSSTREITIGKEITEN UND WESENTLICHE VERTRÄGE

1. Gesellschafterstruktur

Die Emittentin hat ein Gesellschaftskapital von EUR 30.000,00 eingeteilt in 30.000 Aktien mit einem anteiligen Betrag am Gesellschaftskapital in Höhe von je EUR 1,00. Das Gesellschaftskapital ist in Höhe von EUR 7.500,00 eingezahlt. Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind Namensaktien. Alleingeschäftlerin ist die Sachwert Capital Management GmbH, Deutschland.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Beherrschung der Emittentin dar.



Es sind keine Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer Beherrschung vorhanden.

Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Änderung in der Beherrschung der Gesellschaft führen oder diese verhindern könnte.

2. Interessenkonflikte

Es gibt keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Mitglieder des Verwaltungsrats oder ihren sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf die Verpflichtungen des Verwaltungsrats gegenüber der Emittentin. Der Dienstvertrag sieht bei Beendigung des Vertrages keine Vergünstigung für die neuen Verwaltungsratsmitglieder vor.

3. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

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 Emittentin auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

4. Wesentliche Verträge

Die Verträge, mit denen die Emittentin den Nettoemissionserlös an die Investitions-Objektgesellschaften beabsichtigt auszureichen (Genussrechte oder Schuldverschreibungen), werden wesentliche Verträge sein. Diese werden im Wesentlichen wie die im Abschnitt „IV. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, STRATEGIE UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR, 4. Unternehmensstrategie“ beschriebenen und als Muster abgedruckten bestehenden Verträge betreffend die durch die Partizipations-Zertifikate finanzierten Objektgesellschaften ausgestaltet sein. Die Verträge können erst bei Zufluss der Emissionserlöse abgeschlossen werden, da die Emittentin sich nur verpflichten kann, wenn sie entsprechende Mittel zur Verfügung hat.

a) Rahmenvertrag zwischen der Emittentin und der German Real Estate Immobilien GmbH

Die Emittentin hat mit der German Real Estate Immobilien GmbH am 21. März 2018 einen Rahmenvertrag über den Abruf der Nettoemissionserlöse und deren Weiterleitung an die Investitions-Objektgesellschaften geschlossen. Darin verpflichtet sich die German Real Estate Immobilien GmbH zum Abruf von Nettoemissionserlösen bei der Emittentin zur Weiterleitung an die Investitions-Objektgesellschaften in der unter IV. 4. beschriebenen Weise. Im Rahmenvertrag garantiert die German Real Estate Immobilien GmbH ferner, dass sie bislang keinerlei Schuldverschreibungen und/oder Genussscheine begeben hat und außer den Schuldverschreibungen und Genussscheinen, die sie an die Emittentin im Rahmen der Durchführung des Rahmenvertrages begeben wird auch keine anderweitigen Schuldverschreibungen und/oder Genussscheine begeben wird. Sie garantiert ferner, dass sie anderweitige Finanzverbindlichkeiten nur einget, wenn diese gegenüber den an die Emittentin begebenen Schuldverschreibungen und/oder Genussrechten nachrangig sind. Der Vertrag hat eine unbegrenzte Laufzeit und kann von beiden Parteien erstmals mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden, sobald sämtliche von der German Real Estate Immobilien GmbH an die Emittentin begebenen Schuldverschreibungen und Genussrechte einschließlich aufgelaufener Zinsen vollständig zurückgezahlt sind.

b) Beratungsvertrag zwischen der Sachwert Capital Management GmbH und der Emittentin

Die Emittentin hat mit der Sachwert Capital Management GmbH am 21. März 2018 einen Vertrag über die Erbringung von Beratungsleistungen durch die Sachwert Capital Management GmbH geschlossen. Diese Beratungsleistungen umfassen die Unterstützung des Managements der Emittentin bei der Suche nach geeigneten Immobilienobjekten. Die Beratungsleistungen erfolgen ohne dass hierfür eine Vergütung anfällt. Der Vertrag hat keine feste Laufzeit. Er kann von beiden Parteien mit einer Frist von 2 Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats gekündigt werden.

c) Vertrag über Unterstützung beim Vertrieb zwischen der Sachwert Capital Management GmbH und der Emittentin

Die Emittentin hat mit der Sachwert Capital Management GmbH am 21. März 2018 einen Vertrag abgeschlossen, nach dem die Sachwert Capital Management GmbH die Emittentin beim Vertrieb der Anleihe, die Gegenstand des vorliegenden Prospektes ist, unterstützt, ausgenommen individuelle Ansprache von Anlegern. Als Gegenleistung erhält die Sachwert Capital Management GmbH eine Vergütung in Höhe von maximal 0,75 % p.a. des jeweils platzierten Anleihevolumens. Der Vertrag hat keine feste Laufzeit und kann von beiden Parteien mit einer Frist von zwei Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats gekündigt werden.

d) Schuldverschreibungen und Genussrechtsvereinbarungen mit der German Real Estate Immobilien GmbH

Die German Real Estate Immobilien GmbH hat als Gegenleistung für die Weiterleitung des Emissionserlöses bzw. die Übertragung der Schuldverschreibungen und/oder Genussrechte auf Grundlage eines am 26. Juni/2. Juli 2018 geschlossenen Vertrages zur Übertragung von Schuldverschreibungen und Genussrechten diverse Schuldverschreibungen und Genussrechte an die Emittentin begeben, die in Ihren Bedingungen, insbesondere hinsichtlich Laufzeit und Verzinsung, mit denjenigen kongruent sind, mit denen die German Real Estate Immobilien GmbH die an sie weitergeleiteten Emissionserlöse an die Objektgesellschaften weiterleitet. Im Einzelnen handelt es sich um die in Abschnitt IV 3 dargestellten Schuldverschreibungen und Genussrechte.

XII. EINSEHBARE DOKUMENTE

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können folgende Unterlagen auf der Website der Emittentin unter: www.gre-etp.de/wertpapier eingesehen werden:

- (i) die aktuelle Satzung der Gesellschaft;
- (ii) die Anleihebedingungen.

Für die Dauer von zehn Jahren nach ihrer Veröffentlichung können folgende Unterlagen auf der Website der Emittentin unter: www.gre-etp.de/wertpapier eingesehen werden:

- (i) der geprüfte Jahresabschluss nach Luxemburger GAAP der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021;
- (ii) dieser Wertpapierprospekt.

Für Zeiträume seit dem 31. Dezember 2021 hat die Emittentin keine Zwischenfinanzinformationen, wie etwa Quartalsberichte, veröffentlicht.