

Wertpapierprospekt

für die Zulassung von 94 auf den Inhaber lautenden Genussscheinen

der

IHS Nr. 4 GS GmbH

mit Sitz in Grünwald, Landkreis München

International Securities Identification Number: DE000A3C99M7

Wertpapier-Kenn-Nummer: A3C99M

zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg

30. Januar 2023

Die IHS Nr. 4 GS GmbH („**Emittentin**“) hat am 13. Dezember 2021 die Ausgabe von bis zu 500 untereinander gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden Genussscheinen im Nennbetrag von je EUR 100.000,00 („**anfänglicher Nennbetrag**“), mithin im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Mio. („**Gesamtnennbetrag**“) beschlossen. Zum Datum dieses Prospekts sind davon 94 Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 9,4 Mio. begeben (davon 42 am 14. Januar 2022 und 52 am 7. September 2022) .

Die Gläubiger erhalten als Gegenleistung für die Bereitstellung des anfänglichen Nennbetrags während der Laufzeit der Genussscheine jährlich am 1. November („**Ausschüttungstag**“), erstmals am 1. November 2023, nachträglich für die jeweilige Ausschüttungsperiode eine Ausschüttung der Emittentin, die vom Jahresüberschuss des jeweils vorangegangenen Geschäftsjahres der Emittentin abhängt („**Ausschüttung**“). „**Ausschüttungsperiode**“ ist jede Periode ab dem Begebungstag bzw. ab dem letzten Ausschüttungstag (jeweils einschließlich) bis zum nächsten Ausschüttungstag bzw. bis zum (vorzeitigen) Laufzeitende (jeweils ausschließlich). Die Ausschüttung wird fällig und gezahlt, wenn und soweit diese aus der freien Liquidität (unter Berücksichtigung eines jedes Jahr als Liquiditätspuffer zurückzustellenden Betrages von 0,25 % des Gesamtnennbetrags der Genussscheine, also bis zu EUR 125.000,00), bedient werden kann. Wenn und soweit über mindestens fünf Jahre jeweils eine Ausschüttung erfolgt ist, können die Gläubiger in ihrer Gesamtheit zusätzlich eine Ausschüttung aus dem Betrag verlangen, auf den sich die jährlichen Liquiditätspufferrückstellungen summiert haben (also bei 5 Jahren mit entsprechender Rückstellung bis zu EUR 625.000,00), wobei aber mindestens ein Betrag in Höhe von 0,5 % des Gesamtnennbetrags der Genussscheine, also bis zu EUR 250.000,00, im Liquiditätspuffer verbleibt.

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

Die Laufzeit der Genussscheine endet mit Ablauf des 31. Oktober 2037 („**Laufzeitende**“). Der Ausstehende Nennbetrag der Genussscheine ist am Laufzeitende abzüglich von Kosten und Steuern, zuzüglich zahlbarer Ausschüttungen zu tilgen.

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

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

Dieses Dokument („**Prospekt**“) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 6 Absatz 3 Unterabsatz 1 Alternative 1 der VERORDNUNG (EU) 2017/1129 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG („**Prospektverordnung**“) der zum Zwecke der Zulassung von 94 bestehenden auf den Inhaber lautenden Genussscheinen der IHS Nr. 4 GS GmbH zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg erstellt wurde.

Der Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (*Commission de Surveillance du Secteur Financier* - „**CSSF**“) als zuständige Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt. Die CSSF billigt diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung. Eine solche Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Eine solche Billigung sollte auch nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere („Luxemburgisches Wertpapierprospektgesetz“) keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.ihs4gs.eu)¹ und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

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

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

I.	RISIKOFAKTOREN	6
1.	Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin	6
2.	Risiken in Bezug auf die Organisationsstruktur der Emittentin	8
3.	Risiken in Bezug auf die Marktsituation.....	9
3.	Risiken in Bezug auf die Immobilien.....	12
4.	Risiken in Bezug auf Preis und Handelbarkeit der Wertpapiere	17
5.	Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere	18
II.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	21
1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Wertpapierprospekts	21
2.	Zukunftsgerichtete Aussagen	21
3.	Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen	22
4.	Abschlussprüfer	23
5.	Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben	23
6.	Verfügbare Dokumente.....	23
III.	BÖRSENZULASSUNG	24
1.	Gegenstand des Prospekts	24
2.	Zeitplan	25
3.	Rendite.....	25
4.	Rang	26
5.	Angaben zum Basiswert.....	26
6.	WKN / ISIN	26
7.	Form und Verbriefung, Verwahrstelle und Zahlstelle	26
8.	Kosten der Zulassung.....	27
9.	Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Zulassung beteiligt sind	27
IV.	GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN	28
V.	WEITERE INFORMATIONEN ZU DEN GENUSSSCHEINEN	46
1.	Mitteilungen an die Genussscheininhaber.....	46
2.	Ermittlung des Ausschüttungsbetrags durch die Berechnungsstelle.	46
VI.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN	47
1.	Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung	47
2.	Historische Entwicklung der heutigen Emittentin, Trends	47
3.	Organe der Emittentin.....	48
4.	Gesellschaftskapital, Hauptgesellschafter und Organisationsstruktur	51

VII.	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN.....	52
1.	Wichtigste Märkte	52
2.	Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin.....	56
3.	Rechtsstreitigkeiten	61
VIII.	FINANZLAGE DER EMITTENTIN.....	62
1.	Schulden- und Finanzierungsstruktur.....	62
2.	Finanzlage	62
IX.	WARNHINWEIS ZUR STEUERGESETZGEBUNG	63
	FINANZTEIL.....	F-1

I. RISIKOFAKTOREN

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

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

1. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin

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

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

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

Erhält die Emittentin keine Erträge aus den Objektgenussscheinen oder verliert sie gar das eingesetzte Kapital, wird sie nicht in der Lage sein, ihre Verpflichtungen gegenüber den Inhabern der prospektgegenständlichen Genussscheine zu erfüllen. Ausschüttungs- und ggf. auch Rückzahlungsansprüche der Genussscheingläubiger reduzieren sich nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen. Im ungünstigsten Fall können auch die reduzierten Ansprüche nicht erfüllt werden.

Es besteht daher das Risiko, dass die Genussscheingläubiger keine Rendite auf ihr eingesetztes Kapital erhalten, oder, im schlimmsten Fall, auch ihren Rückzahlungsanspruch aus dem Genussschein nicht durchsetzen können, also ihr eingesetztes Kapital verlieren.

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

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

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

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

c) Die Erträge der Objektgesellschaften könnten durch Kosten für andere Finanzierungen aufgezehrt werden.

Die Erträge der Objektgesellschaften fließen nicht in vollem Umfang der Emittentin zu, sondern müssen auch die sonstigen Kosten der Objektgesellschaft, insbesondere die Kosten für andere Finanzierungen decken. Die Objektgesellschaften finanzieren ihre Projekte nämlich nicht ausschlich über die von der Emittentin gezeichneten Objektgenussscheine, sondern zusätzlich auch über die Ausgabe von nicht börsennotierten Objektanleihen, die von der IHS Nr. 4 GmbH, einer Schwestergesellschaft der Emittentin, gezeichnet werden und über Bankdarlehen. Die Finanzierung der jeweiligen Objektgesellschaft setzt sich grundsätzlich zu ca. 50% aus Bankkrediten und zu je 25% aus der an die IHS Nr. 4 GmbH begebenen Anleihe bzw. aus dem an die IHS Nr. 4 GS GmbH begebenen Genussschein zusammen. Von

diesem Grundsatz kann jedoch je nach den Erfordernissen der konkreten Transaktion abgewichen werden. Dies gilt insbesondere für die Objektgesellschaft „Mälzerei Naefke GmbH & Co. KG“, die einen nicht mit der Emittentin oder ihren Gesellschaftern in Zusammenhang stehenden Gesellschafterkreis hat, so dass die Emittentin und ihrer Gesellschafter kaum Einfluss darauf haben, wie diese Objektgesellschaft ihre Finanzierung strukturiert.

Die Ausschüttungs- und Rückzahlungsansprüche der Emittentin aus dem jeweiligen Objektgenussschein sind gegenüber den – zudem besicherten – Ansprüchen der IHS Nr. 4 GmbH aus der entsprechenden Objektleihe und gegenüber den Zins- und Rückzahlungsansprüchen der darlehensgebenden Banken nachrangig. Die Erträge der Objektgesellschaften könnten daher durch Kosten für andere Finanzierungen aufgezehrt werden, mit dem Ergebnis, dass die Emittentin keine Ausschüttungen auf die von ihr gezeichneten Objektgenussscheine erhält und im ungünstigsten Fall auch die Rückzahlung des Nennbetrags des Objektgenussscheins ganz oder teilweise ausfällt. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Erträge der Emittentin auswirken. Die Ausschüttungen auf die prospektgegenständlichen Genussscheine und im schlimmsten Fall die Rückzahlung des Nennbetrags der Genussscheine könnten ausfallen und die Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar vollständig verlieren.

2. Risiken in Bezug auf die Organisationsstruktur der Emittentin

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

Als junge Gesellschaft, die ihre operative Geschäftstätigkeit erst im Januar 2022 aufgenommen hat, verfügt die Emittentin über keine nennenswerte Betriebshistorie oder Erfolgsbilanz, die es den Anlegern erleichtern könnte, das mit einer Investition in die Genussscheine verbundene Risiko einzuschätzen.

b) Die Emittentin ist von wenigen Schlüsselpersonen abhängig.

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

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

3. Risiken in Bezug auf die Marktsituation

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

Die Emittentin und die Objektgesellschaften sind von der Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes in Deutschland abhängig. Dieser Markt unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage im deutschsprachigen aber auch im europäischen Raum, den steuerlichen Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen und sozialen Lage im deutschsprachigen und europäischen Raum, der gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Lage im deutschsprachigen sowie auch im europäischen Raum. Der Gewerbeimmobilienmarkt ist komplex und die Zahl der Faktoren, die ihn insgesamt oder in für die Emittentin relevanten Teilen negativ beeinflussen könnten, ist groß. Zu nennen sind zum Beispiel die Folgen und die Ungewissheit über den weiteren Verlauf der Corona-Pandemie, aber auch der Russland-Ukraine-Konflikt und die gegen Russland verhängten Sanktionen und als Folge davon mögliche oder bereits eingetretene Energie- und Rohstoffengpässe sowie die aus beiden Problemen resultierende Störung der Weltwirtschaft und steigende Inflation. Die Baukosten sind hoch. Infolgedessen könnten Projektentwicklungen oder geplante Sanierungen nur zu deutlich erhöhten Kosten oder gar nicht durchgeführt werden. Die rasant steigenden Energiekosten haben die Anforderungen an die Energieeffizienz von Immobilien schneller und deutlicher erhöht als noch vor Kurzem erwartet. Gebäude, die diese Anforderungen nicht erfüllen, finden möglicherweise künftig schwerer neue Mieter als bisher. Es ist auch nicht auszuschließen, dass es in Zukunft zu weiteren Schließungen im Einzelhandel kommen wird – entweder, weil wieder Kontaktbeschränkungen nötig werden, um neue Varianten des Corona-Virus einzudämmen, oder weil sich die Konsumneigung durch die bisherigen Ladenschließungen im Zuge der Corona-Prävention dauerhaft mehr auf den Online-Handel als auf die Filialen vor Ort konzentriert. Eine Vielzahl von Unternehmen ist durch entsprechende Umsatzausfälle bereits in der Vergangenheit in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Die hohe Inflation und die steigenden Energiekosten verschärfen die Situation. Es ist nicht auszuschließen, dass auch die Mieter der Objektgesellschaften, in die die Emittentin investiert, in Zukunft (weiterhin) von solchen negativen Marktentwicklungen betroffen sind oder erstmals betroffen werden. In finanzielle Bedrängnis geratene Mieter könnten ihre Mietverträge kündigen oder nicht erfüllen. Auch könnten die Objektgesellschaften gesetzlich verpflichtet werden oder aus wirtschaftlichen Erwägungen selbst entscheiden, ihren entsprechend betroffenen Mietern zur Insolvenzvermeidung Mietnachlässe und Stundungen zu gewähren, die ihre eigenen Erträge schmälern. Der Bedarf an Büroflächen und Büroimmobilien und die Preise bzw. Mieten für Büroimmobilien könnten nachhaltig sinken. Denn infolge der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Homeoffice-Regelungen könnten künftig vermehrt und möglicherweise dauerhaft Arbeitnehmer im Homeoffice arbeiten.

Sollten sich diese Trends in einer von der Emittentin nicht vorhergesehenen Art und Weise fortsetzen, verstärken und/oder kumulieren, könnten die Objektgesellschaften keine Mieter für ihre Immobilien finden und/oder Mieter verlieren, ohne dass sofort eine Anschlussvermietung möglich ist. Oder eine Anschlussvermietung könnte nur unter Bedingungen möglich sein, die für die Immobilien-Objektgesellschaften weniger attraktiv sind als bisher, oder erhebliche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen voraussetzen. Die Objektgesellschaften könnten aufgrund von Leerständen oder Verschlechterungen der

Mietrendite Umsatzausfälle erleiden. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die Objektgesellschaften bestimmte Nebenkosten zu tragen haben, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter überwälzen können.

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

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

Bis Februar 2022 begünstigte ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hatte zum einen zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen attraktiver erschienen. Des Weiteren begünstigte das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten gering waren und sich damit Immobilienfinanzierungen leichter rechneten. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich das Zinsniveau in Zukunft weiter erhöht.

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

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

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

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

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

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

rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können.

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

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

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

3. Risiken in Bezug auf die Immobilien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es besteht die Gefahr, dass Sanierungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungskosten ungeplant auftreten, wenn der Zustand der Immobilie – z.B. aufgrund von unentdeckten Umständen - nicht den beim Kauf bestehenden Erwartungen entspricht oder wenn z.B. aufgrund von Gesetzesänderungen neue

Anforderungen an die Gebäudetechnik und/oder Sicherheit umgesetzt werden müssen. Auch steigende Hygieneanforderungen im Zuge der Bekämpfung der COVID-19-Pandemie könnten dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können und modernisiert werden müssen. Schließlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Zustand der Immobilie sich unerwartet schnell verschlechtert. Eine solche Entwicklung könnte z.B. aufgrund von Wetterextremen auftreten.

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

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

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

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

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

Es ist möglich, dass Mieter von Objekten der Objektgesellschaften ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. In solchen Fällen oder bei leerstehenden Immobilien besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen über von den Objektgesellschaften künftig oder derzeit bereits gehaltene Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die Objektgesellschaften weniger attraktiv sind als ursprünglich angenommen. Zudem besteht das Risiko, dass eine Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolge dessen zu einer Erhöhung des Leerstands kommt. Die Gründe für ein sinkendes Mietniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann sich bei der individuellen Immobilie die Lage oder Mieterstruktur verschlechtert haben. Möglich ist aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit eine sinkende Bevölke-

rungszahl oder eine durch vermehrte Arbeit im Homeoffice bedingte sinkende Nachfrage nach Büroflächen. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Auch können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Ein Leerstand oder ein reduziertes Mietniveau hätten neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt und für bestehende und potentielle neue Mieter unattraktiver wird. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die Objektgesellschaften bestimmte Nebenkosten zu tragen haben, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter übertragen können.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Objektgesellschaften werden oder haben für ihre Finanzierungen Sicherheiten im erheblichen Umfang gestellt. Die Finanzierung der einzelnen Objektgesellschaften und ihrer Projekte erfolgt außer durch das Kapital aus der Begebung der Genussrechte auch durch Bankdarlehen und durch das Kapital aus der Begebung einer Anleihe an die (nicht der Emittentin identische) IHS Nr. 4 GmbH. Zur Absicherung haben die Objektgesellschaften insbesondere Grundpfandrechte an den finanzierten Immobilien zugunsten von Banken bestellt. Sollten fällige Darlehensforderungen der Finanzierer nicht rechtzeitig erfüllt werden können, könnte dies zur Verwertung von Sicherheiten führen. Jeder erzwungene Verkauf oder jede zwangsweise Verwertung von Sicherheiten, insbesondere von mehreren oder einzelnen Grundstücken, würde vor allem bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden der Objektgesellschaften führen. Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten könnten sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

4. Risiken in Bezug auf Preis und Handelbarkeit der Wertpapiere

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

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

- b) Der Kurs der Genussscheine ist möglicherweise volatil**

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

5. Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere

- a) **Ausschüttungen und/oder Rückzahlungen an die Genussschein gläubiger können ganz oder teilweise gestundet sein oder ganz entfallen, wenn die Emittentin keinen ausreichenden Jahresüberschuss erwirtschaftet und/oder am Ende der Laufzeit der Genussscheine nicht ausreichend Liquidität vorhanden ist**

Als Gegenleistung für die Bereitstellung des Nennbetrages der Genussscheine erhalten die Gläubiger eine jährliche Ausschüttung, die vom Jahresüberschuss der Emittentin abhängt. Die Ausschüttung wird nachträglich fällig und zahlbar, wenn und soweit sie aus der freien Liquidität, die der Emittentin nach Begleichung von Steuerverbindlichkeiten und sonstigen nicht die Genussscheine betreffenden Verbindlichkeiten und nach Abzug eines jährlich zurückzustellenden Liquiditätspuffers von 0,25 % des Gesamtnennbetrages der begebenen Genussscheine zur Verfügung steht, bedient werden kann. Wenn und soweit über mindestens fünf Jahre jeweils eine Ausschüttung erfolgt ist, können die Gläubiger in ihrer Gesamtheit zusätzlich eine Ausschüttung aus dem aufgelaufenen Liquiditätspuffer verlangen, sofern mindestens ein Betrag in Höhe von 0,5 % des Gesamtnennbetrags der begebenen Genussscheine im Liquiditätspuffer verbleibt.

Ein Ausschüttungsanspruch (einschließlich des Anspruchs auf Nachzahlung von aufgrund von Berechnungsfehlern unterbliebenen Ausschüttungen für die Vorjahre und des Anspruchs auf Ausschüttung aus dem aufgelaufenen Liquiditätspuffer) steht den Gläubigern nicht zu, soweit der im vorangegangenen Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss der Emittentin, erhöht um Gewinnvorträge und gemindert um Verlustvorträge und Zuführungen zur gesetzlichen Rücklage („**Korrigierter Jahresüberschuss**“), nicht dazu ausreicht. Dadurch entstehende Fehlbeträge erhöhen die Ausschüttung des Folgejahres und gegebenenfalls späterer Folgejahre, soweit der Korrigierte Jahresüberschuss des Folgejahres bzw. der Folgejahre ausreicht. Die Nachzahlungspflicht besteht nur während der Laufzeit der Genussscheine.

Grundsätzlich ist der ausstehende Nennbetrag der Genussscheine am Laufzeitende abzüglich Kosten und Steuern und zuzüglich noch ausstehender Ausschüttungen zurückzuzahlen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Verbindlichkeiten der Emittentin in durch die Genussscheinbedingungen vorgegebenen Rangfolge bedient werden. Nur soweit nach Erfüllung der Verbindlichkeiten einer Rangstufe noch freie Liquidität vorhanden ist, werden die Verbindlichkeiten der nächstniedrigeren Rangstufe erfüllt. Rückzahlungen an die Genussscheininhaber stehen auf der untersten Stufe der Rangfolge, d.h. sie sind nachrangig gegenüber anderen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin. Die Tatsache, dass die Emittentin über keine nennenswerte Betriebshistorie oder Erfolgsbilanz verfügt (siehe Kapitel I.2.a)), erhöht das bestehende Risiko der Nichtrückzahlungen bzw. Zahlungen nicht in voller Höhe an den Genussschein gläubiger.

Wenn bei der Emittentin zum Ende der Laufzeit der Genussscheine ein Bilanzverlust besteht, nehmen die Genussscheininhaber daran in voller Höhe teil, und zwar durch Verminderung ihrer Ansprüche auf Rückzahlung des ausstehenden Nennbetrags der Genussscheine. Dabei wird der Verlust im Verhältnis der Rückzahlungsansprüche zu dem in der Bilanz ausgewiesenen gezeichneten Kapital zwischen Genussscheininhabern und Anteilseignern aufgeteilt. Bei einer Kapitalherabsetzung zur Deckung eines

Bilanzverlustes während der Laufzeit der Genussscheine vermindert sich der Rückzahlungsanspruch jedes Genussscheininhabers in demselben Verhältnis, wie das gezeichnete Kapital herabgesetzt wird.

Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung der Genussscheine wird anstelle des Nennbetrages der Genussscheine zuzüglich ausstehender Ausschüttungen - sofern dieser Betrag niedriger ist - der Erlös aus der Verwertung des Vermögens der Emittentin und des verbleibenden Liquiditätspuffers an die Genussscheininhaber anteilig ausgezahlt.

Sollte die Emittentin keinen ausreichenden Jahresüberschuss erwirtschaftet und/oder nicht ausreichend Liquidität haben, um ihren Verpflichtungen zur Zins- und Rückzahlung der Genussscheine rechtzeitig und/oder in voller Höhe nachzukommen, kann dies zu Vermögensverlusten der Genussscheingläubiger führen, bis hin zu einem Totalverlust ihres Ausschüttungs- und Rückzahlungsanspruchs und daher zu einem Totalverlust ihres eingesetzten Kapitals.

b) Das mögliche Angebot weiterer Genussscheine birgt Risiken für Anleger

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

c) Die Genussscheine können vorzeitig zurückgezahlt oder außerordentlich gekündigt werden

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

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

d) Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Genussscheinkapitals bei einer Insolvenz der Gesellschaft, insbesondere weil andere Verbindlichkeiten besichert und die Genussscheine unbesichert sind

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

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

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

Der Gesamtnennbetrag der Genussscheine ist nicht in Raten über einen längeren Zeitraum verteilt zurückzuzahlen, sondern in einer Summe am Ende der Laufzeit im Jahr 2037, soweit die Emittentin nicht von ihrem vorzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch macht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin zur Rückzahlung der Genussscheine auf eine neue Refinanzierung, eventuell durch die Begebung neuer Genussscheine, angewiesen sein wird. Sofern eine zur Rückzahlung erforderliche Finanzierung - gleich aus welchen Gründen - nicht zur Verfügung steht, wird die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage sein, die Genussscheine zu tilgen.

f) Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen

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

II. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Wertpapierprospekts

Die IHS Nr. 4 GS GmbH mit Sitz in Grünwald, Landkreis München ist verantwortlich für die Angaben in diesem Prospekt. Sie erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage des Prospekts verzerren könnten.

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

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

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

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

Der gebilligte Prospekt ist ab dem 31. Januar 2024 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht mehr, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

2. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin und die Objektgesellschaften, in die sie investiert hat, über

Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die vorgenannten Gesellschaften ausgesetzt sind, enthält. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen daher Risiken und Ungewissheiten. Die Abschnitte „Risikofaktoren“ und „Geschäftstätigkeit der Emittentin“ enthalten eine ausführliche Darstellung von Faktoren, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und auf die Branche, in der die Emittentin tätig ist, nehmen können.

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

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

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

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

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

3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen

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

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

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

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

4. Abschlussprüfer

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

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft SL Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben

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

6. Verfügbare Dokumente

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospekts können die folgenden Dokumente auf der Website der Emittentin unter www.ihs4gs.eu² eingesehen werden.

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

Dieser Wertpapierprospekt kann für die Dauer von zehn Jahren nach seiner Veröffentlichung auf der Internetseite der Emittentin unter www.ihs4gs.eu³ eingesehen werden.

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

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

III. BÖRSENZULASSUNG

1. Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts ist die Zulassung von 94 bestehenden auf den Inhaber lautenden Genussscheinen der IHS Nr. 4 GS GmbH („**Genussscheine**“) mit einem anfänglichen Nennbetrag von je EUR 100.000,00, mithin im Gesamtnennbetrag von EUR 9,4 Mio., die die Emittentin auf Basis des Beschlusses vom 13. Dezember 2021 ausgegeben hat, zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg. Bisher sind die bestehenden Genussscheine nicht in den Handel an einem regulierten Markt einbezogen. Die Zulassung wird voraussichtlich am 31. Januar 2023 beantragt werden. Die Entscheidung über die Zulassung der Genussscheine liegt im Ermessen der Börse Luxemburg und wird am 1. Februar 2023 erwartet.

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

Es wird erwartet, dass der Handel mit den Genussscheinen der Gesellschaft im regulierten Markt am 1. Februar 2023 aufgenommen wird.

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

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

Die Genussscheine wurden nach deutschem Recht aufgrund einer Ermächtigung gemäß dem Gesellschafterbeschluss vom 13. Dezember 2021 geschaffen und unterliegen der deutschen Rechtsordnung. Da das Recht der Genussscheine lediglich in Grundzügen in §§ 793 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt ist, gelten die in diesem Wertpapierprospekt abgedruckten Bedingungen. Die Genussscheine haben einen Nennbetrag von je EUR 100.000,00 und verbriefen das Recht auf Zahlung einer jährlichen Ausschüttung der Emittentin während ihrer Laufzeit, die vom Jahresüberschuss des vorangegangenen Geschäftsjahres der Emittentin abhängt, und das Recht auf Rückzahlung des anfänglichen Nennbetrags am Ende der Laufzeit. Die Gläubiger nehmen an einem etwaigen im Jahresabschluss der Emittentin zum Laufzeitende ausgewiesenen Bilanzverlust in voller Höhe teil, und zwar durch Verminderung ihrer Ansprüche auf Rückzahlung des ausstehenden Nennbetrags der Genussscheine gemäß § 7 der Genussscheinbedingungen im Verhältnis der Rückzahlungsansprüche zu dem in der Bilanz ausgewiesenen gezeichneten Kapital. Die Laufzeit endet mit Ablauf des 31. Oktober 2037.

2. Zeitplan

Für die Zulassung der Genussscheine ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

30. Januar 2023	Datum der Billigung des Prospekts durch die CSSF
30. Januar 2023	Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft (www.ihs4gs.eu) ⁴
31. Januar 2023	Voraussichtliches Datum der Beantragung der Zulassung der Genussscheine zum Handel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg.
1. Februar 2023	Voraussichtliche Zulassung der Genussscheine zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg
1. Februar 2023	Voraussichtliche Notierungseinbeziehung an der Börse Luxemburg

3. Rendite

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

Die Gläubiger erhalten als Gegenleistung für die Bereitstellung des anfänglichen Nennbetrags während der Laufzeit der Genussscheine jährlich am 1. November („**Ausschüttungstag**“), erstmals am 1. November 2023, nachträglich für die jeweilige Ausschüttungsperiode eine Ausschüttung der Emittentin, die vom Jahresüberschuss des jeweils vorangegangenen Geschäftsjahres der Emittentin abhängt

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

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

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

Jahresüberschuss des jeweiligen Geschäftsjahres

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

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

4. Rang

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

5. Angaben zum Basiswert

Die Genussscheine sind nicht von einem Basiswert im herkömmlichen Sinne abhängig. Allerdings kann die Liquiditätssituation der Emittentin als eine Art Basiswert zu den Genussscheinen angesehen werden, da das Recht auf Zahlung einer jährlichen Ausschüttung während der Laufzeit der Schuldverschreibungen vom Jahresüberschuss der Emittentin des vorangegangenen Geschäftsjahres abhängt (siehe auch § 4 der Genussscheinbedingungen).

6. WKN / ISIN

Die ISIN (International Securities Identification Number) lautet DE000A3C99M7, die WKN (Wertpapierkennnummer) lautet A3C99M.

7. Form und Verbriefung, Verwahrstelle und Zahlstelle

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

Zahlstelle ist die flatexDEGIRO Bank AG, Omniturm, Große Gallusstraße 16-18, 60312 Frankfurt am Main.

⁵ Ausschüttungsperiode = Periode ab dem Begebungstag bzw. ab dem jährlichen Ausschüttungstag am 1. November eines jeden Jahres (einschließlich) bis zum nächsten Ausschüttungstag (ausschließlich)

8. Kosten der Zulassung

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

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

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

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

IV. GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN

**GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN der IHS Nr. 4 GS GmbH
bezogen auf Genussscheine der Objektgesellschaften
Objektgesellschaft Praeclarus 15 mbH
OG Praeclarus 16 bis 25 GmbH & Co. KG**

INHALTSVERZEICHNIS

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

Definitionen

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

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

- (4) „**Ausstehender Nennbetrag**“ ist der *Anfängliche Nennbetrag* abzüglich sämtlicher Rückzahlungen gemäß § 7 dieser *Bedingungen*.
- (5) „**Ausschüttung**“ meint die Gegenleistung nach § 4 dieser *Bedingungen*.
- (6) „**Ausschüttungsbetrag**“ meint den Betrag, der auf jeden *Genussschein* bezogen auf den *Ausstehenden Nennbetrag* für die jeweilige *Ausschüttungsperiode* zum jeweiligen *Ausschüttungstag* zeitanteilig zu zahlen ist.
- (7) „**Ausschüttungsberechnungstag**“ meint den zehnten *Bankgeschäftstag* vor dem jeweiligen *Ausschüttungstag*.
- (8) „**Ausschüttungsperiode**“ ist jede Periode ab dem (i) *Begebungstag* (einschließlich) und danach ab dem jeweiligen *Ausschüttungstag* (einschließlich) bis (ii) zum nächsten *Ausschüttungstag* (ausschließlich), bzw. bis zum *Laufzeitende* oder *Vorzeitigen Laufzeitende* (jeweils ausschließlich).
- (9) „**Ausschüttungstag**“ ist jeweils der 01. November eines jeden Jahres, erstmals am 01. November 2023 und letztmals zum *Laufzeitende* oder *Vorzeitigen Rückzahlungstag*.
- (10) „**Bankgeschäftstag**“ ist jeder Tag (außer einem Samstag oder einem Sonntag), an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer-System 2 (TARGET2) zur Abwicklung von Zahlungen geöffnet ist und Banken am Sitz der *Zahlstelle* (§ 12 (1) dieser *Bedingungen*) sowie der *Berechnungsstelle* (§ 14 (2) dieser *Bedingungen*) für den Geschäftsbetrieb geöffnet sind und Zahlungen abwickeln.
- (11) „**Barmittelkonto**“ meint das Konto der *Emittentin* bei der Kontoführenden Bank, dessen Kontostand sämtliche liquide Vermögenspositionen der *Emittentin* widerspiegelt.
- (12) „**Begebungstag**“ meint den 14. Januar 2022.
- (13) „**Berechnungsstelle**“ meint die Praeclarus Invest GmbH.
- (14) „**Eigenkapital**“ meint das der *Emittentin* zugeordnete, gezeichnete Kapital zuzüglich (i) Kapitalrücklage, (ii) Gewinnrücklagen, (iii) Gewinnvortrag bzw. abzüglich Verlustvortrag sowie (iv) Jahresüberschuss bzw. abzüglich Jahresfehlbetrag, einschließlich des unter diesen *Bedingungen* aufgenommen Kapitals und etwaiger stiller Einlagen, ausschließlich von etwaigen anderen nachrangigen Verbindlichkeiten.
- (15) „**Emittentin**“ hat die Definition wie in § 1 (1) angegeben.
- (16) „**EUR**“ meint Euro das gesetzliche Zahlungsmittel der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, die gemäß dem Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft, geändert durch den Vertrag über die Europäische Union, geändert durch den Vertrag von Amsterdam, die Gemeinschaftswährung eingeführt haben.

- (17) „**Fälligkeitstag für den Außerordentlichen Kündigungsbetrag**“ meint den zehnten *Bankgeschäftstag* nach dem Tag, an dem die *Emittentin* den vollständigen Erlös aus der Verwertung der Ansprüche aus den *Transaktionsverträgen* erhalten hat, spätestens jedoch nach dem Ende des *Verwertungszeitraums* gemäß § 9 dieser *Bedingungen*.
- (18) „**Fälligkeitstag für den Kündigungsbetrag**“ meint den zehnten *Bankgeschäftstag* nach dem Tag, an dem die *Emittentin* den vollständigen Erlös aus der Verwertung der Ansprüche aus den *Transaktionsverträgen* erhalten hat, spätestens jedoch nach dem Ende des *Verwertungszeitraums* gemäß § 9 dieser *Bedingungen*.
- (19) „**Freie Liquidität**“ meint Liquidität der *Emittentin* am Ende einer *Ausschüttungsperiode*, die dieser nach der Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Steuern und sonstiger nicht die *Genussscheine* betreffender Verbindlichkeiten sowie des jährlich zurückzustellenden *Liquiditätspuffers* zur Verfügung steht.
- (20) „**Gesamtneighbetrag**“ meint den *Nennbetrag* aller unter diesen *Bedingungen* begebenen *Genussscheine* und hat anfänglich den in § 1 (2) angegebenen Betrag.
- (21) „**Genussrecht**“ hat die ihm in § 1(5) dieser *Bedingungen* zugewiesene Bedeutung.
- (22) „**Genussschein**“ ist jede Urkunde, die ein *Genussrecht* verbrieft.
- (23) „**Gläubiger**“ meint jeden Inhaber der *Genussscheine* sowie jede Person, auf die die Rechte aus einem oder mehreren *Genussscheinen* von einem anderen *Gläubiger* übertragen wurden.
- (24) „**Globalurkunde**“ meint den Global-Inhaber-Genussschein, der die *Genussscheine* für ihre gesamte Laufzeit verbrieft.
- (25) „**Gezeichneter Nennbetrag**“ meint den Betrag, in dessen Höhe sich der *Gläubiger* durch Unterzeichnung einer entsprechenden *Zeichnungsvereinbarung* verpflichtet hat, von der *Emittentin* die entsprechende Anzahl von Wertpapieren zu erwerben.
- (26) „**Jahresabschluss**“ meint den nach den für die *Emittentin* geltenden handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften festgestellten und von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer geprüften und testierten Jahresabschluss für ein Geschäftsjahr der *Emittentin*.
- (27) „**Jahresüberschuss**“ meint den Betrag, der sich aus dem *Jahresabschluss* der *Emittentin* für das maßgebliche Geschäftsjahr vor Berücksichtigung von an die *Gläubiger* und an weitere gewinnbeteiligte Gläubiger zu leistende Zahlungen bzw. Aufwendungen ergibt.
- (28) „**Kontoführende Bank**“ meint bezüglich des *Barmittelkontos* die flatexDEGIRO Bank AG.
- (29) „**Kündigungsbetrag**“ meint im Fall einer außerordentlichen Kündigung durch einen *Gläubiger*, den Betrag je *Genussschein* entsprechend der Höhe des *Ausstehenden Nennbetrags* zzgl. Vergütungen oder falls niedriger, der Höhe der *Maßgeblichen Erlöse* (§ 10 (6) dieser *Bedingungen*) entspricht, die anteilig auf die von dem jeweiligen *Gläubiger* gekündigten *Genussscheine* entfallen.

- (30) **„Kündigungseignis“** bezeichnet jedes Ereignis nach § 9 (2) dieser *Bedingungen*, welches die *Emittentin* zu einer Außerordentlichen Kündigung berechtigt, soweit dieses nach der im billigen Ermessen (§ 315 BGB) getroffenen Feststellung der *Emittentin* eine wirtschaftlich nachteilige Auswirkung auf die *Genussscheine* hat.
- (31) **„Laufzeit“** meint den Zeitraum, der am Begebungstag beginnt und mit Ablauf des Laufzeitendes endet.
- (32) **„Laufzeitende“** meint den 31. Oktober 2037.
- (33) **„Liquiditätspuffer“** meint einen Betrag in Höhe von 0,25 % berechnet auf den *Gesamtnennbetrag*.
- (34) **„Liquiditätsreserve“** meint eine rechnerische *Liquiditätsreserve* am *Begebungstag* sowie zu jedem *Ausschüttungstag*, in der Höhe der in den folgenden zwei Ausschüttungsperioden zu erwartenden Verwaltungskosten und Ausgaben der *Emittentin*.
- (35) **„Liquiditätstest“** meint einen Test wie er in § 6 (1) dieser *Bedingungen* beschrieben wird.
- (36) **„Maßgebliche Erlöse“** meint im Sinne des § 9 bzw. § 10 dieser *Bedingungen*, den Reinerlös, der unter Berücksichtigung der auf dem *Barmittelkonto* verfügbaren Barmittel, aus der Verwertung getätigter Kapitalanlagen und der Forderungen aus den *Transaktionsverträgen* während des *Verwertungszeitraums* realisiert wurde, nach Abzug der unter § 13 dieser *Bedingungen* genannten Positionen, vorbehaltlich jedoch von § 9 (3) Satz 3 bzw. § 10 (5) Satz 3 dieser *Bedingungen*.
- (37) **„Rückzahlungsbetrag“** meint einen solchen nach den Bestimmungen des § 7 (3) dieser *Bedingungen*.
- (38) **„Rückzahlungstag“** meint einen solchen nach den Bestimmungen des § 7 (3) dieser *Bedingungen*.
- (39) **„Transaktionen“** meint den Erwerb oder Verkauf der *Vermögenswerte der Emittentin* sowie alle Handlungen, die zur Begebung und der Verwaltung der *Genussscheine* von der *Emittentin* vorgenommen werden.
- (40) **„Transaktionsverträge“** meint die Zeichnungsvereinbarung(en), den Berechnungsstellenvertrag und den Zahlstellenvertrag im Zusammenhang mit der Ausgabe der *Genussscheine* durch die *Emittentin* bzw. die sonstigen im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit der *Emittentin* abgeschlossenen Verträge.
- (41) **„VAG-Investor“** meint jeden Gläubiger, welcher seine Investition in die *Genussscheine* im Sicherungsvermögen im Sinne des § 125 bzw. des § 239 des Versicherungsaufsichtsgesetzes in seiner jeweils geltenden Fassung hält oder keine deutsche Versicherungsgesellschaft oder Pensionsfonds ist, für den aber die Vorschriften des Versicherungsaufsichtsgesetzes entsprechend gelten bzw. sich selbst diesen Vorschriften unterworfen hat.

- (42) „**Vermögenswerte der Emittentin**“ meint ausschließlich sämtliche Ansprüche der *Emittentin*, die ihr aus ihrer Investition in Genussscheine der Objektgesellschaften Objektgesellschaft Praeclarus 15 mbH sowie OG Praeclarus 16 bis 26 GmbH & Co. KG/ („**Vermögenswerte**“) jeweils zustehen. Jede Tranche im Umfang des *Teil-Nennbetrages* im Sinne des § 1 Abs. 2 dieser *Bedingungen* ist in Genussscheine jeweils einer Objektgesellschaft investiert.
- (43) „**Versicherungsaufsichtsgesetz**“ meint das deutsche Gesetz vom 1. April 2015 über die Beaufsichtigung der Versicherungsunternehmen in seiner jeweils geltenden Fassung.
- (44) „**Verwertungszeitraum**“ meint (i) im Sinne des § 9 dieser *Bedingungen*, den Zeitraum von bis zu 24 Kalendermonaten ab dem Außerordentlichen Kündigungstag bzw. (ii) im Sinne des § 10 dieser *Bedingungen*, den Zeitraum von bis 24 Kalendermonaten ab dem Kündigungstag.
- (45) „**Vorzeitiges Laufzeitende**“ meint den Tag des Wirksamwerdens der vorzeitigen Beendigung der Laufzeit der *Genussscheine* bei (i) einer außerordentlichen Kündigung der *Emittentin* nach § 9 dieser *Bedingungen* oder (ii) einer außerordentlichen Kündigung eines *Gläubigers* nach § 10 dieser *Bedingungen*.
- (48) „**Vorzeitiger Rückzahlungstag**“ meint den zehnten *Bankgeschäftstag* nach dem Tag, an dem die *Emittentin* den vollständigen Erlös aus der Verwertung der Ansprüche aus den *Transaktionsverträgen* erhalten hat, spätestens jedoch nach dem Ende des jeweiligen *Verwertungszeitraums*.
- (49) „**Zahlstelle**“ meint die flatexDEGIRO Bank AG.
- (50) „**Zeichnungspreis**“ meint den Preis je zu erwerbendem *Genussschein*.

§ 1

Emittentin; Begebung; Verbriefung; Rang

- (1) **Emittentin.** Die IHS Nr. 4 GS GmbH (die „**Emittentin**“) ist eine nach deutschem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) mit Sitz in Grünwald, Deutschland, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 270430.
- (2) **Begebung und Einteilung.** Die *Emittentin* begibt am Begebungstag Genussscheine (jeweils ein „**Genussschein**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 50 Mio. Euro („**EUR**“) (der „**Gesamtnennbetrag**“) zu den nachfolgenden *Bedingungen*, eingeteilt in bis zu 500 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Genussscheine im Nennbetrag von je EUR 100.000,00 (in Worten: einhunderttausend Euro) (der „**Anfängliche Nennbetrag**“). Der Gesamtnennbetrag kann in bis zu 500 gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden Genussscheinen im Nennbetrag von je EUR 100.000,00 (in Worten: einhunderttausend Euro) emittiert werden (der „**Teil- Nennbetrag**“).
- (3) **Globalurkunde.** Die *Genussscheine* werden als Global-Inhaber-Genussschein (die „**Globalurkunde**“) verbrieft, der von den ordnungsgemäß bevollmächtigten Unterzeichnern der *Emittentin* eigenhändig unterschrieben wird. Das Recht auf Lieferung von Einzelurkunden ist ausgeschlos-

sen. Den Inhabern der *Genussscheine* (zusammen die „**Gläubiger**“) stehen Miteigentumsanteile an der *Globalurkunde* zu.

- (4) **Übertragung.** Die *Genussscheine* können jederzeit ohne Zustimmung der *Emittentin* und ohne entsprechende Anzeige übertragen werden.
- (5) **Status.** Zwischen der *Emittentin* und den *Gläubigern* wird kein Gesellschaftsverhältnis begründet. Die in den *Genussscheinen* verbriefen *Genussrechte* (die „**Genussrechte**“) begründen direkte, unbesicherte Verbindlichkeiten der *Emittentin*. Sie gewährenausschließlich auf schuldrechtlicher Grundlage Gläubigerrechte, jedoch keine Gesellschafterrechte an der *Emittentin*, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- oder Stimmrechte in einer Gesellschafterversammlung der *Emittentin*. Den Gläubigern steht kein Recht zur Einflussnahme auf die Geschäftsführung der *Emittentin* zu.
- (6) **Nachrang.** Die Forderungen der *Gläubiger* aus den unter diesen *Bedingungen* begebenen *Genussscheinen* gehen allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der *Emittentin* im Rang nach.
- (7) **Keine Nachschusspflicht.** Eine über die Leistung des *Anfänglichen Nennbetrags* hinausgehende Pflicht der Gläubiger auf Ausstattung der *Emittentin* mit Kapital (Nachschusspflicht) besteht nicht.

§ 2

Verwendungsbeschränkung

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

§ 3

Beschränkter Rückgriff; Verzicht auf gerichtliche Schritte und Rechtsverfolgung

- (1) **Beschränkung auf Vermögenswerte der Emittentin.** Alle Ansprüche und Forderungen in Zusammenhang mit den *Genussscheinen* sind auf Erlöse aus der Verwertung der *Vermögenswerte der Emittentin* begrenzt so wie in diesen *Bedingungen* näher geregelt. Über die Verteilung des Erlöses aus der Verwertung der *Vermögenswerte der Emittentin* ist die *Emittentin* in Übereinstimmung mit § 13 (1) dieser *Bedingungen* hinausgehend zu keinen weiteren Zahlungen an die *Gläubiger* verpflichtet.

- (2) **Beschränkung der Zahlungsansprüche.** Falls die Erlöse aus der Verwertung der *Vermögenswerte der Emittentin* zur endgültigen vollständigen Befriedigung der Ansprüche der *Gläubiger* nicht ausreichen, haftet die *Emittentin* nicht für Fehlbeträge hieraus, und die *Gläubiger* können keine weiteren Ansprüche gegenüber der *Emittentin* geltend machen. Diese Erlöse gelten als „endgültig nicht ausreichend“, wenn nach Erfüllung der gemäß § 13 dieser *Bedingungen* vorrangigen Verpflichtungen der *Emittentin* keine weiteren *Vermögenswerte der Emittentin* verfügbar sind und keine weiteren Erlöse zur Befriedigung von ausstehenden Forderungen der *Gläubiger* realisiert werden können. Der Anspruch auf vollständige Rückzahlung und auf Ausschüttung entfällt in diesem Fall soweit er nicht erfüllt wurde.

§ 4

Ausschüttung auf Genussscheine

- (1) **Ausschüttungsperiode.** Auf jeden *Genussschein* hat die *Emittentin* während jeder *Ausschüttungsperiode* ab dem *Begebungstag* des *Genussscheins* bis zum *Laufzeitende* oder *Vorzeitigen Laufzeitende* der *Genussscheine* eine Ausschüttung zu entrichten, vorbehaltlich der Erfüllung der Bedingungen in § 13. „**Ausschüttungsperiode**“ ist jede Periode ab dem (i) *Begebungstag* (einschließlich) und danach ab dem jeweiligen *Ausschüttungstag* (einschließlich) bis (ii) zum nächsten *Ausschüttungstag* (ausschließlich), und bis zum *Laufzeitende* oder *Vorzeitigen Laufzeitende* (jeweils ausschließlich).
- (2) **Ausschüttung.** Die Gläubiger erhalten als Gegenleistung für die Bereitstellung des *Anfänglichen Nennbetrags* während der Laufzeit der *Genussscheine* für jedes Geschäftsjahr der Emittentin eine Ausschüttung der *Emittentin*, die vom *Jahresüberschuss* der *Emittentin* des jeweiligen Geschäftsjahres abhängt (die „**Ausschüttung**“). Wenn der *Jahresabschluss* für ein Geschäftsjahr nachträglich geändert wird („**Korrekturjahr**“) und sich unter Berücksichtigung des geänderten *Jahresabschlusses* für das *Korrekturjahr* ein niedriger *Jahresüberschuss* ergibt als der, welcher der Ermittlung der Ausschüttung zugrunde gelegt wurde, wird die *Berechnungsstelle* die Ausschüttung nachträglich neu ermitteln und den Differenzbetrag („**Korrekturbetrag**“) in dem oder den folgenden Geschäftsjahren von einer dann gegebenenfalls anfallenden Ausschüttung in Abzug bringen; ist dies nicht möglich, so wird der *Korrekturbetrag* im Rahmen einer Verlustbeteiligung nach § 13 Abs. 3 dieser Bedingungen zusätzlich berücksichtigt. Die Ausschüttung im Fall eines *Vorzeitigen Laufzeitendes* bestimmt sich nach den § 9 und § 10 dieser *Bedingungen*. Für das Geschäftsjahr, in dem das *Laufzeitende* liegt, ermittelt sich die Höhe der Ausschüttung – nach Berücksichtigung etwaiger *Korrekturbeträge* – unter der Annahme das Geschäftsjahr würde zu diesem Zeitpunkt enden. Die Ausschüttung wird nachträglich an jedem *Ausschüttungstag* für die jeweilige *Ausschüttungsperiode* seit dem letzten *Ausschüttungstag* fällig und gezahlt, wenn und soweit diese aus der *Freien Liquidität* bedient werden kann. Wenn und soweit über mindestens fünf Jahre jeweils eine Ausschüttung erfolgt ist, können die Gläubiger in ihrer Gesamtheit zusätzlich eine Ausschüttung aus dem *Liquiditätspuffer* verlangen, sofern aber mindestens ein Betrag in Höhe von 0,5 % des Gesamtnennbetrags im *Liquiditätspuffer* verbleibt.
- (3) **Ausschüttungsbetrag und Ausschüttungsberechnungstag.** Die *Berechnungsstelle* berechnet den *Ausschüttungsbetrag*, der auf jeden *Genussschein* für die jeweilige *Ausschüttungsperiode* zum jeweiligen *Ausschüttungstag* anteilig zu zahlen ist (der „**Ausschüttungsbetrag**“).

Diese Berechnung erfolgt durch die *Berechnungsstelle* am zehnten *Bankgeschäftstag* vor dem jeweiligen *Ausschüttungstag* (der „**Ausschüttungsberechnungstag**“).

- (4) **Ausschluss des Ausschüttungsanspruchs.** Ein Anspruch auf Ausschüttung gemäß vorstehendem Absatz (2) steht den *Gläubigern* nicht zu, soweit der im vorangegangenen Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss der *Emittentin*, erhöht um Gewinnvorträge und gemindert um Verlustvorträge und Zuführungen zur gesetzlichen Rücklage, nicht dazu ausreicht. Reicht der Jahresüberschuss der *Emittentin* nicht aus, erhöhen Fehlbeträge die *Ausschüttung* des Folgejahres, gegebenenfalls späterer Folgejahre, soweit der nach Satz 1 korrigierte Jahresüberschuss des Folgejahres bzw. der Folgejahre ausreicht. Die Nachzahlungspflicht besteht nur während der Laufzeit der *Genussscheine*.

§ 5

Informationspflichten zu den Ausschüttungen

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

§ 6

Barmittelkonto; Liquiditätsreserve

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

- (f) Gutschrift aller Erträge und sonstigen Zahlungen aus den *Vermögenswerten der Emittentin*, sobald die *Emittentin* sie erhalten hat; sowie
- (g) Abzug aller Zahlungen, die die *Emittentin* an die *Gläubiger* oder sonstige Personen gemäß diesen *Bedingungen* leistet.

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

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

§ 7

Laufzeit, Endfällige Tilgung und Rückzahlung

- (1) **Laufzeit.** Die Laufzeit der *Genussscheine* (die „**Laufzeit**“) beginnt am *Begebungstag* und endet mit Ablauf des *Laufzeitendes*.
- (2) **Endfällige Tilgung.** Der *Ausstehende Nennbetrag* der *Genussscheine* ist am *Laufzeitende* abzüglich von Kosten und Steuern, zuzüglich zahlbarer Ausschüttungen nach § 4 dieser *Bedingungen* zu tilgen, vorbehaltlich der Bedingung in § 13.
- (3) **Rückzahlung.** Eine vorzeitige, teilweise oder vollständige Rückzahlung des *Ausstehenden Nennbetrags* der *Genussscheine* ist in Höhe des *Rückzahlungsbetrags* durch Entscheidung der *Emittentin* in ihrem billigen Ermessen (§ 315 BGB) zulässig. Der *Rückzahlungsbetrag* entspricht dem *Ausstehenden Nennbetrag* der *Genussscheine* zzgl. (i) ausstehenden Ausschüttungen nach § 4 dieser *Bedingungen* oder falls niedriger der Höhe des Verwertungsbetrags des Anteils an den *Vermögenswerten der Emittentin* sowie (ii) des um ggf. erfolgte Ausschüttungen nach § 4 (2) dieser *Bedingungen* geminderten *Liquiditätspuffers* (der „**Rückzahlungsbetrag**“). Der *Rückzahlungsbetrag* wird 10 Bankarbeitstage nach dem Tag fällig, an dem die *Emittentin* alle ihr zustehenden Zahlungen aus der Verwertung der *Vermögenswerte der Emittentin* bezogen auf den jeweiligen Anteil an den *Vermögenswerten der Emittentin* erhalten hat (der „**Rückzahlungstag**“). Sofern der *Rückzahlungsbetrag* niedriger als der *Ausstehende Nennbetrag* des *Genussscheins* ist, gilt die Leistung des *Rückzahlungsbetrags* als vollständige Erfüllung der Verpflichtungen der *Emittentin* im Sinne des § 3 dieser *Bedingungen*.
- (4) **Rückkaufangebot vor Laufzeitende.** Die *Emittentin* ist ferner berechtigt, aber nicht verpflichtet, mit Zustimmung der *Gläubiger* die *Genussscheine* jederzeit vor dem *Laufzeitende* von den *Gläubigern* durch ein Rückkaufangebot gegenüber allen *Gläubigern* zu einem sich am Marktwert orientierenden Preis (welcher durch die *Emittentin* unter Berücksichtigung des Stands des *Barmittelkontos* sowie des Marktwerts der *Vermögenswerte der Emittentin* ermittelt wird) zuzüglich ausstehender Ausschüttungen nach § 4 dieser *Bedingungen* zurück zu erwerben, sofern der

Emittentin zum jeweiligen Zeitpunkt nach Erfüllung aller ihrer sonstigen fälligen Verpflichtungen gemäß diesen *Bedingungen* entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung stehen. Die zurück erworbenen *Genussscheine* können entwertet, gehalten, weiterveräußert oder von der *Emittentin* in anderer Weise verwendet werden.

§ 8

Zahlungen, Berechnungen, Feststellungen, Regelungen für VAG-Investoren

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

- (8) **Rundungen.** Die gemäß diesen *Bedingungen* an die *Gläubiger* insgesamt zu zahlenden Beträge werden auf den nächsten EUR 0,01 auf- oder abgerundet, wobei EUR 0,005 aufgerundet werden.

§ 9

Außerordentliche Kündigung durch die Emittentin

- (1) **Außerordentliche Kündigung.** Bei Vorliegen eines der nachstehend beschriebenen Kündigungsereignisse ist die *Emittentin* berechtigt, aber nicht verpflichtet, sämtliche oder nach ihrem Ermessen einzelne, *Genussscheine* durch Bekanntmachung gemäß § 15 dieser *Bedingungen* unter Angabe des Kündigungsereignisses und des Kalendertags, zu dem die Kündigung wirksam wird (der „**Außerordentliche Kündigungstag**“) und der zum vorzeitigen *Laufzeitende* führt (das „**Vorzeitige Laufzeitende**“), außerordentlich zu kündigen und gegen Zahlung des *Außerordentlichen Kündigungsbetrages* am *Fälligkeitstag* für den *Außerordentlichen Kündigungsbetrag* vorzeitig zu tilgen.
- (2) **Kündigungsereignis.** Ein „**Kündigungsereignis**“ bezeichnet jedes der folgenden Ereignisse, soweit dieses nach der im billigen Ermessen (§ 315 BGB) getroffenen Feststellung der *Emittentin* eine wirtschaftlich nachteilige Auswirkung auf die *Genussscheine* hat:
- (a) Die *Emittentin* stellt nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) fest, dass (i) die Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den *Genussscheinen* nach den anwendbaren gegenwärtigen oder künftigen Rechtsbestimmungen, Regeln, Urteilen, Anordnungen oder Richtlinien einer Verwaltungsbehörde, eines Gesetzgebers oder eines Gerichts, oder einer Änderung der Auslegung derselben, vollständig oder teilweise ungesetzlich, rechtswidrig oder aus sonstigen Gründen untersagt ist oder werden wird oder (ii) ihr erheblich höhere Kosten bei der Erfüllung der Verpflichtungen aus den *Genussscheinen* entstehen (unter anderem aufgrund einer Erhöhung der Steuerpflicht oder anderen für die steuerliche Situation nachteiligen Auswirkungen).
- (b) Die *Emittentin* ist nicht in der Lage, in wirtschaftlich vernünftiger Weise (i) *Transaktionen* abzuschließen, fortzuführen oder abzuwickeln bzw. Vermögenswerte zu erwerben, auszutauschen, zu halten oder zu veräußern, welche die *Emittentin* zur Absicherung von Preisrisiken im Hinblick auf ihre Verpflichtungen aus den *Genussscheinen* für notwendig erachtet oder (ii) die Erlöse aus den *Transaktionen* bzw. Vermögenswerten zu realisieren, erlangen oder weiterzuleiten.
- (c) Die *Emittentin* muss im Vergleich zum *Begebungstag* einen wesentlich höheren Betrag an Steuern, Abgaben, Aufwendungen und Gebühren (außer Maklergebühren) entrichten, um (i) *Transaktionen* abzuschließen, fortzuführen oder abzuwickeln bzw. Vermögenswerte zu erwerben, auszutauschen, zu halten oder zu veräußern, welche die *Emittentin* zur Absicherung von Preisrisiken im Hinblick auf ihre Verpflichtungen aus den *Genussscheinen* für notwendig erachtet oder (ii) Erlöse aus den *Transaktionen* bzw. Vermögenswerten zu realisieren, zurück zu gewinnen oder weiterzuleiten, wobei Beträge, die sich nur erhöht haben, weil die Kreditwürdigkeit der *Emittentin* zurückgegangen ist, unberücksichtigt bleiben.

- (3) **Folgen des Kündigungsrechts.** Im Falle einer außerordentlichen Kündigung ist die *Emittentin* verpflichtet, sämtliche Ansprüche aus den *Vermögenswerten der Emittentin* bzw. den *Transaktionsverträgen* (gegebenenfalls durch vorzeitige Auflösung bzw. Kündigung) während des *Verwertungszeitraums* zu verwerten. Eine Haftung der *Emittentin* gegenüber den *Gläubigern* aus dem Grund, dass bei einem Aufschub der Verwertung bzw. bei Verwertung außerhalb des *Verwertungszeitraums* ein höherer Preis hätte erzielt werden können, ist ausgeschlossen. Sofern die *Emittentin* die aus den *Vermögenswerten der Emittentin* geschuldeten Beträge oder in Zusammenhang mit deren Verwertung erzielten Erlöse erst nach Ende des *Verwertungszeitraums* erhält, werden diese entsprechend den Regelungen zu den *Maßgeblichen Erlösen* unverzüglich an die *Gläubiger* ausgezahlt.
- (4) **Außerordentlicher Kündigungsbetrag.** Der „**Außerordentliche Kündigungsbetrag**“ je *Genussschein* entspricht einem Betrag in Höhe des *Ausstehenden Nennbetrags* des *Genussscheins* zzgl. Ausschüttungen nach § 4 dieser *Bedingungen* oder falls niedriger, der Höhe der *Maßgeblichen Erlöse* (§ 9 (5) dieser *Bedingungen*).
- (5) **Maßgebliche Erlöse.** Die „**Maßgebliche Erlöse**“ im Sinne von § 9 dieser *Bedingungen* stellen den Reinerlös dar, der unter Berücksichtigung der auf dem *Barmittelkonto* verfügbaren Barmittel, aus der Verwertung der *Vermögenswerte der Emittentin* bzw. der Forderungen aus den *Transaktionsverträgen*, der nach Abzug der unter § 13 dieser *Bedingungen* genannten Positionen während des *Verwertungszeitraums* realisiert wurde, vorbehaltlich jedoch von § 9 (3) Satz 3 dieser *Bedingungen*
- (6) **Keine weiteren Ansprüche.** Mit Übertragung der *Maßgeblichen Erlöse* verfällt ein Anspruch auf einen etwaigen *Ausstehenden Nennbetrag* und alle Ansprüche auf Ausschüttungen. Mit der Zahlung des *Außerordentlichen Kündigungsbetrages* oder der *Maßgeblichen Erlöse* erlöschen alle weiteren Ansprüche der *Gläubiger*; § 3 dieser *Bedingungen* findet insoweit Anwendung.

§ 10

Außerordentliches Kündigungsrecht der Gläubiger

- (1) **Keine Ordentliche Kündigung.** Während der Laufzeit der *Genussscheine* steht den *Gläubigern* kein Recht zur ordentlichen Kündigung der *Genussscheine* zu.
- (2) **Außerordentliche Kündigung.** Jeder *Gläubiger* ist berechtigt, die von ihm gehaltenen *Genussscheine* insgesamt (aber nicht teilweise) durch Kündigungserklärung gegenüber der *Emittentin* zu kündigen und deren Rückzahlung zum *Kündigungsbetrag* zum *Fälligkeitstag für den Kündigungsbetrag* zu verlangen, falls
- (a) unter den *Genussscheinen* fällige Zahlungen nicht innerhalb von dreißig (30) Kalendertagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag zuzüglich einer danach von dem *Gläubiger* gemäß § 15 dieser *Bedingungen* gesetzten Nachfrist von mindestens zehn *Bankgeschäftstagen* gezahlt werden; oder
- (b) die *Emittentin* die ordnungsgemäße Erfüllung irgendeiner anderen Verpflichtung unter

den *Genussscheinen* unterlässt, und die Unterlassung länger als sechzig (60) Kalendertage zuzüglich einer von dem *Gläubiger* gemäß § 15 dieser *Bedingungen* gesetzten Nachfrist von mindestens zehn (10) *Bankgeschäftstagen* andauert; oder

- (c) die *Emittentin* allgemein ihre Zahlungen einstellt; oder
 - (d) ein Gericht im Sitzstaat der *Emittentin* das Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren über das Vermögen der *Emittentin* eröffnet oder mangels Masse ablehnt, oder die *Emittentin* die Eröffnung eines solchen Verfahrens über ihr Vermögen beantragt oder die *Emittentin* eine außergerichtliche Schuldenregelung zur Abwendung des Insolvenzverfahrens oder eines vergleichbaren Verfahrens anbietet; oder
 - (e) die *Emittentin* liquidiert wird; dies gilt nicht, wenn die *Emittentin* mit einer anderen Gesellschaft fusioniert oder anderweitig umorganisiert wird und wenn diese andere oder die umorganisierte Gesellschaft die sich aus den *Genussscheinen* ergebenden Verpflichtungen der *Emittentin* übernimmt.
- (3) **Heilung.** Das Recht, die *Genussscheine* zu kündigen, erlischt, falls der jeweilige Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.
- (4) **Ausübung des Kündigungsrechts.** Eine wirksame Kündigung gemäß Absatz (1) hat in der Weise zu erfolgen, dass der *Emittentin* eine schriftliche und rechtsverbindlich unterzeichnete Erklärung des Gläubigers (die „**Kündigungserklärung**“) gemäß § 15 dieser *Bedingungen* zugegangen sein muss. Die Kündigungserklärung muss einen der in § 10 (2) (a) bis (e) dieser *Bedingungen* genannten Kündigungsgründe enthalten und ist unwiderruflich. Die Wirksamkeit der Kündigung der *Genussscheine* tritt mit Zugang der Kündigungserklärung bei der *Emittentin* ein (der „**Kündigungstag**“) und führt zum *Vorzeitigen Laufzeitende* („**Vorzeitiges Laufzeitende**“).
- (5) **Folgen des Kündigungsrechts.** Im Falle einer außerordentlichen Kündigung ist die *Emittentin* verpflichtet, sämtliche Ansprüche aus oder an den *Vermögenswerten der Emittentin* bzw. den *Transaktionsverträgen* (gegebenenfalls durch vorzeitige Auflösung bzw. Kündigung) während des *Verwertungszeitraums* zu verwerten. Vor Abschluss der Verwertung tritt die Fälligkeit der *Genussscheine* nicht ein. Eine Haftung der *Emittentin* gegenüber den *Gläubigern* aus dem Grund, dass bei einem Aufschub der Verwertung bzw. bei Verwertung außerhalb des *Verwertungszeitraums* ein höherer Preis hätte erzielt werden können, ist ausgeschlossen. Sofern die *Emittentin* die aus den *Vermögenswerten der Emittentin* geschuldete Beträge oder in Zusammenhang mit deren Verwertung erzielten Erlöse erst nach Ende des *Verwertungszeitraums* erhält, werden diese entsprechend den Regelungen zu den *Maßgeblichen Erlösen* unverzüglich an die *Gläubiger* ausgezahlt.
- (6) **Kündigungsbetrag.** Der „**Kündigungsbetrag**“ je *Genussschein* entspricht einem Betrag in Höhe des *Ausstehenden Nennbetrags* zzgl. der noch nicht geleisteten Ausschüttungen nach § 4 dieser *Bedingungen* oder falls niedriger, der Höhe der *Maßgeblichen Erlöse* anteilig entfallend auf die von *Gläubiger* gekündigten *Genussscheinen*.
- (7) **Maßgebliche Erlöse.** Die „**Maßgebliche Erlöse**“ im Sinne von § 10 dieser *Bedingungen* stellen

den Reinerlös dar, der unter Berücksichtigung der auf dem *Barmittelkonto* verfügbaren Barmittel, aus der Verwertung der *Vermögenswerte der Emittentin* und der Forderungen aus den Transaktionsverträgen, der nach Abzug der unter § 13 dieser *Bedingungen* genannten Positionen während des *Verwertungszeitraums* realisiert wurde, vorbehaltlich jedoch von § 10 (5) Satz 3 dieser *Bedingungen*.

- (8) **Keine weiteren Ansprüche.** Mit Zahlung des Kündigungsbetrags erlöschen alle weiteren Ansprüche der *Gläubiger*; § 3 dieser *Bedingungen* findet insoweit Anwendung.

§ 11

Informationsrechte der Gläubiger, Sonstige Pflichten der Emittentin

- (1) **Informationsrechte.** Den *Gläubigern* stehen folgende Informationsrechte hinsichtlich der *Emittentin* und der *Vermögenswerte der Emittentin* zu:

- (a) Übermittlung des geprüften Jahresabschlusses (Erstellung durch die *Emittentin* planmäßig innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres); und
- (b) Übermittlung quartalsweiser Berichte, die die *Emittentin* in Bezug auf die *Vermögenswerte der Emittentin* erhält.

Übermittlung. Die unter § 11 (1) (a) bis (b) dieser *Bedingungen* genannten Dokumente werden von der *Emittentin* an die ihr mitgeteilte E-Mail-Adresse des jeweiligen *Gläubigers* im pdf-Format oder in einem vergleichbaren Format übermittelt. Die Übermittlung der vorgenannten Dokumente steht somit unter dem Vorbehalt des Erhalts einer E-Mail-Adresse durch die *Emittentin*. Die Übermittlung der E-Mail-Adresse ist freiwillig. Die *Emittentin* kann vor Versendung von Dokumenten an eine E-Mail-Adresse einen Nachweis der Gläubigerstellung verlangen.

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

§ 12

Zahlstelle, Berechnungsstelle, Berechnungen, Rundungen, Kontoführende Bank

- (1) **Zahlstelle.** Die flatexDEGIRO Bank AG ist die *Zahlstelle* (die „**Zahlstelle**“). Die *Emittentin* ist berechtigt, jederzeit die *Zahlstelle* nach Maßgabe des zwischen der *Emittentin* und der *Zahlstelle*

bestehenden Zahlstellenvertrags durch ein anderes Kreditinstitut oder Finanzdienstleistungsinstitut, das seine Hauptniederlassung oder eine Zweigniederlassung in Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland oder einem sonstigen Land des Europäischen Wirtschaftsraums unterhält, zu ersetzen und nach Maßgabe des zwischen der *Emittentin* und der *Berechnungsstelle* bestehenden Berechnungsstellenvertrags eine oder mehrere zusätzliche Zahlstellen zu bestellen. Ersetzung und Bestellung werden unverzüglich gemäß § 15 dieser *Bedingungen* bekannt gemacht.

- (2) **Berechnungsstelle.** Die Praeclarus Invest GmbH ist die *Berechnungsstelle* (die „**Berechnungsstelle**“). Die *Emittentin* ist berechtigt, die *Berechnungsstelle* durch eine andere Gesellschaft, die ihre Hauptniederlassung oder eine Zweigniederlassung in Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland oder einem sonstigen Land des Europäischen Wirtschaftsraums unterhält, zu ersetzen und nach Maßgabe des zwischen der *Emittentin* und der *Zahlstelle* bestehenden Zahlstellenvertrags eine oder mehrere zusätzliche Berechnungsstellen zu bestellen. Ersetzung und Bestellung werden unverzüglich gemäß § 15 dieser *Bedingungen* bekannt gemacht.
- (3) **Erfüllungsgehilfen der Emittentin.** Die *Zahlstelle* und die *Berechnungsstelle* handeln ausschließlich als Erfüllungsgehilfen der *Emittentin* und haben keinerlei Pflichten gegenüber den *Gläubigern*. Die *Zahlstelle* ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (4) **Haftung.** Die Haftung der *Berechnungsstelle* und der *Zahlstelle* gegenüber den *Gläubigern* und gegenüber der *Emittentin* ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die *Berechnungsstelle* und die *Zahlstelle* haften nicht für Entscheidungen und Maßnahmen, die sie auf der Grundlage von Informationen vorgenommen haben, die ihnen von der *Emittentin* zur Verfügung gestellt wurden.
- (5) **Rundungen.** Gemäß diesen *Bedingungen* zu berechnende Beträge werden auf den nächsten EUR 0,01 auf- oder abgerundet, wobei EUR 0,005 abgerundet werden.
- (6) **Bindende Feststellung.** Festlegungen, Berechnungen oder sonstige Entscheidungen der *Berechnungsstelle* sind, sofern kein offensichtlicher Fehler vorliegt, für alle Beteiligten bindend.
- (7) **Kontoführende Bank.** flatexDEGIRO Bank AG ist die *Kontoführende Bank* bezüglich des *Bar-mittelkontos* (die „**Kontoführende Bank**“). Die *Emittentin* ist berechtigt, jederzeit die *Kontoführende Bank* durch ein anderes Kreditinstitut oder Finanzdienstleistungsinstitut, das seine Hauptniederlassung oder eine Zweigniederlassung in Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland oder einem sonstigen Land der Euro-Zone unterhält, zu ersetzen und diese als *Kontoführende Bank* zu bestellen. Ersetzung und Bestellung werden unverzüglich gemäß § 15 dieser *Bedingungen* bekannt gemacht.
- (8) **Keine anderen Verpflichtungen.** Die *Emittentin* verpflichtet sich, in Bezug auf eine etwaige Absicherung der Verpflichtungen aus den *Genussscheinen* im Hinblick auf die *Vermögenswerte der Emittentin* keine anderen Verpflichtungen einzugehen.

§ 13

Verwendungsreihenfolge

- (1) **Verwendungsreihenfolge.** Die *Emittentin* wird Guthaben auf dem *Barmittelkonto* für die folgenden Zwecke und in der folgenden Reihenfolge verwenden:
- (a) Zahlung der bestehenden Steuerverbindlichkeiten der *Emittentin*, soweit fällig und zahlbar;
 - (b) Rückzahlungsverbindlichkeiten aus der Emittentin gewährten Bankdarlehen
 - (c) Erfüllung sonstiger Verbindlichkeiten der *Emittentin*, insbesondere in Zusammenhang mit den *Transaktionsverträgen* (bspw. Zahlungen an Dienstleister wie *Zahlstelle* und *Berechnungsstelle*) bzw. Zahlung von Kosten, Gebühren, Aufwendungen und vorrangiger Verbindlichkeiten der *Emittentin*;
 - (d) Dotierung der *Liquiditätsreserve* in der in § 6 (3) dieser *Bedingungen* festgelegten Höhe;
 - (e) Zahlung von Ausschüttungen gemäß § 4 dieser *Bedingungen*, soweit diese fällig sind;
 - (f) Zahlung des *Außerordentlichen Kündigungsbetrags* in EUR gemäß § 9 (4) dieser *Bedingungen* bzw. des *Kündigungsbetrags* gemäß § 10 (6) dieser *Bedingungen*;
 - (g) Zahlung des *Ausstehenden Nennbetrags* bzw. *Rückzahlungsbetrags* gem. § 9 (3) dieser *Bedingungen*.
- (2) **Rangfolge.** In Bezug auf sämtliche durch die *Emittentin* zu leistenden Zahlungen gilt Folgendes: Nur soweit nach Erfüllung der Verpflichtungen einer Stufe der Verwendungsreihenfolge noch die jeweilige *Freie Liquidität* vorhanden sind, erfolgt eine Erfüllung der nachrangig geregelten Verbindlichkeiten. Innerhalb einer Stufe aufgeführte Verbindlichkeiten sind untereinander gleichrangig; ihre Erfüllung erfolgt gegebenenfalls anteilig.
- (4) **Verlustbeteiligung:** Die Gläubiger nehmen an einem etwaigen im Jahresabschluss der Emittentin zum Laufzeitende ausgewiesenen Bilanzverlust in voller Höhe teil, und zwar durch Verminderung ihrer Ansprüche auf Rückzahlung des ausstehenden Nennbetrags der Genussscheine gemäß § 7 dieser *Bedingungen* im Verhältnis der Rückzahlungsansprüche zu dem in der Bilanz ausgewiesenen gezeichneten Kapital. Bei einer Kapitalherabsetzung zur Deckung eines Bilanzverlustes während der Laufzeit der *Genussscheine* vermindert sich der Rückzahlungsanspruch jedes Gläubigers in demselben Verhältnis, wie das gezeichnete Kapital herabgesetzt wird.

§ 14

Steuern

- (1) **Kein Einbehalt von Quellensteuern.** Sämtliche auf die *Genussscheine* zahlbaren Kapital- und/oder Zinsbeträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von oder aufgrund von Steuern zu leisten, die von oder in der Bundesrepublik Deutschland oder für dessen Rechnung oder von oder für

Rechnung einer politischen Untergliederung oder Steuerbehörde der oder in der Bundesrepublik Deutschland durch Einbehalt oder Abzug an der Quelle (Quellensteuer) auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, dieser Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben.

- (2) **Kein Ausgleich von Steuerzahlungen.** Die *Emittentin* ist nicht verpflichtet, irgendwelche Beträge zum Ausgleich für den Abzug oder den Einbehalt von Steuern in Bezug auf Zahlungen aufgrund der *Genussscheine* zu zahlen. Einbehaltene Kapitalertragsteuern hat die *Emittentin* den *Gläubigern* nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu bescheinigen und eine solche Bescheinigung unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

§ 15

Mitteilungen

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

§ 16

Anwendbares Recht, Erfüllungsort, Zuständiges Gericht, Salvatorische Klausel

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

§ 17

Verschiedenes

- (1) **Änderungen oder Ergänzungen.** Die *Emittentin* ist berechtigt, an diesen *Bedingungen*, jeweils

ohne die Zustimmung der *Gläubiger*, in der Weise, wie die *Emittentin* es für notwendig oder wünschenswert hält, Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen, sofern diese Änderung oder Ergänzung

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

V. WEITERE INFORMATIONEN ZU DEN GENUSSSCHEINEN

1. Mitteilungen an die Genussscheininhaber

Die Emittentin verpflichtet sich, Mitteilungen nach § 15 der Genussscheinbedingungen unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.ihs4gs.eu) ⁶ zu veröffentlichen.

2. Ermittlung des Ausschüttungsbetrags durch die Berechnungsstelle.

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

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

VI. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN

1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung

Die IHS Nr. 4 GS GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist Grünwald, Landkreis München. Die Gesellschaft ist seit dem 25. Oktober 2021 im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 270430 eingetragen und hat die Rechtsträgerkennung (LEI) 5299009Q7VHWP8SM0X78. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Gesellschaft ist auf unbeschränkte Zeit errichtet. Die Geschäftsanschrift lautet Nördliche Münchner Straße 14, 82031 Grünwald, Telefon: +49 89 998 2976 20, Telefax: +49 89 998 2976 39 Internet: www.ihs4gs.eu⁷. Die auf der Website der Emittentin enthaltenen Angaben sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Gesellschaft tritt unter der Geschäftsbezeichnung „IHS Nr. 4 GS“ am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

Die Emittentin unterliegt der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland.

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

2. Historische Entwicklung der heutigen Emittentin, Trends

Die IHS Nr. 4 GS GmbH wurde mit Gründungsurkunde vom 7. September 2021 mit Sitz in Grünwald, Landkreis München, Deutschland gegründet und am 25. Oktober 2021 in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter HRB 270430 eingetragen.

Sie hat am 14. Januar 2022 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen und plant zum Prospektdatum, schrittweise insgesamt EUR 26,8 Mio. über Genussscheine in fünf Objektgesellschaften zu investieren (siehe Kapitel VII.2).

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

Zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit hat die Emittentin am 13. Dezember 2021 die Ausgabe des prospektgegenständlichen Genussscheins im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Mio., eingeteilt in bis zu 500 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Genussscheine im Nennbetrag von je EUR 100.000,00, beschlossen. Zum Datum dieses Prospekts sind davon 94 Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 9,4 begeben (davon 42 am 14. Januar 2022 und 52 am 7. September 2022 und sollen auf Basis des vorliegenden Wertpapierprospekts zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg zugelassen werden

Die Emittentin hat im Geschäftsjahr 2022 ihrerseits den daraus erzielten Nettoerlös in Höhe von EUR 9,2 Mio. über Objektgenussscheine in derzeit drei Objektgesellschaften investiert (siehe Kapitel VII.2).

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

Sonstige Trends sind über die in diesem Abschnitt dargestellten Umstände hinaus nicht bekannt. Es hat keine wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin seit dem 31. Dezember 2021 gegeben. Ferner ist es seit dem 31. Dezember zu keiner wesentlichen Änderung der Finanz- und Ertragslage der Emittentin gekommen.

3. Organe der Emittentin

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

a) Geschäftsführung

Überblick

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

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

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

Zusammensetzung und Amtsdauer, Geschäftsführung und Vertretung

Gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft kann die Geschäftsführung der Emittentin aus einer oder mehreren Personen bestehen. Ist nur ein Geschäftsführer vorhanden, so vertritt er die Gesellschaft gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages einzeln. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so sind zwei Geschäftsführer gemeinsam oder ein Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft befugt.

Gegenwärtige Mitglieder

Der Geschäftsführung der Gesellschaft gehören gegenwärtig an:

- Herr Fritz Roth,
geboren am 2. Mai 1978, wohnhaft in München
- Herr Friedrich Eschenbaum
geboren am 24. August 1962, wohnhaft in Schäftlarn.

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

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

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

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

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

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

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

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

Es gibt keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Geschäftsführer der Gesellschaft oder ihren sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

b) Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung ist die Versammlung der Anteilseigner und damit das oberste Organ der Gesellschaft. Die Gesellschafterversammlung ist berechtigt zur Entscheidung in allen Angelegenheiten, die den Betrieb des Unternehmens betreffen. Beschlüsse der Gesellschafter bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit, soweit das Gesetz oder die Satzung keine abweichende Regelung vorsieht. Die Gesellschafterversammlung wird im Regelfall einmal jährlich einberufen (ordentliche Gesellschafterversammlung). Darüber hinaus ist eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn diese im Interesse der Gesellschaft liegt oder ein Gesellschafter deren Einberufung verlangt.

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

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

4. Gesellschaftskapital, Hauptgesellschafter und Organisationsstruktur

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

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

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

VII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

1. Wichtigste Märkte

Der Fokus der IHS Nr. 4 GS GmbH liegt auf der Finanzierung von Immobilien-Objektgesellschaften mittels ausgegebenen Genussscheinen („**Objektgenussscheinen**“), wobei die Objektgesellschaften jeweils eine vermietete oder zu vermietende Gewerbeimmobilie (z.B. Bürogebäude, Handelsobjekte, und sonstige Gebäude etwa Gesundheits-, Health Care- und Sozialimmobilien), teilweise mit Wohnanteil bei gemischt genutzten Immobilien, erwerben oder erworben haben und im Bestand halten, um laufende Mieterträge und eine langfristige Rendite zu erzielen.

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

Die Immobilienstandorte befinden sich aktuell ausschließlich in Deutschland.

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

Nach der Ansicht von Analysten von Ernst & Young Real Estate gilt Deutschland unter Großanlegern sogar als der stabilste Immobilienmarkt in Europa. Hierbei schätzen 96 % der Befragten den deutschen Immobilienmarkt als attraktiv ein. Für die befragten Investoren ist Deutschland sozial, ökologisch und ökonomisch einer der besten Standorte weltweit.⁸

Markt für Gewerbeimmobilien

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

⁸ Ernst und Young Real Estate GmbH, „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022“.

wird. Die aktuelle Orientierungsphase am Markt wird nach Einschätzung von JLL noch ca. drei bis vier Monate anhalten. Sobald die Phase beendet ist, wird prognostiziert, dass wieder mehr Kapital in die Assetklasse Immobilie zurückkehrt, weil das langanhaltende inflationäre Umfeld den Renditeanstieg bei den Staatsanleihen kompensiert.⁹

In den Städten Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, München, Düsseldorf, Köln und Stuttgart, mithin den Städten mit dem größten Wachstumspotential in Deutschland (sogenannte Big 7 Städte) haben sich die Renditen stabilisiert und es gab einen leichten Anstieg bei den Büro-Spitzenrenditen. Im 3. Quartal 2022 stiegen die Renditen in diesem Bereich auf durchschnittlich 2,84 %. Selbst bei Objekten mit Leerstand oder qualitativen Abstrichen in Lagen abseits der Big 7 setzt sich der Renditeanstieg fort. Dies spiegelt das Verhalten der Investoren und finanzierenden Banken wieder, die deutlich risikoaverser agieren.¹⁰ Auch bei Logistikimmobilien konnte ein Renditesprung auf 3,43 % registriert werden. Der Einzelhandel bleibt weitgehend konstant und die Renditen bleiben für alle Sektoren (innerstädtische Geschäftshäuser; Fachmarkt; Shopping-Center) stabil, wobei im Bereich Fachmärkte und Fachmarktzentren leichte Renditesteigerungen zu verzeichnen waren.¹¹

Die Hauptstadt Berlin hat bei den Big 7 (Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, München, Düsseldorf, Köln und Stuttgart) mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 8,84 Mrd. zum 3. Quartal 2022 den größten Rückgang von 44% zu verzeichnen. Bis auf Düsseldorf und Hamburg hatten alle anderen Städte ebenfalls Rückgänge beim Transaktionsvolumen. Auf den weiteren Plätzen liegen Frankfurt (EUR 4,6 Mrd.), Hamburg (EUR 5,2 Mrd.) und München (EUR 3,3 Mrd.). Das größte Plus ist in Düsseldorf festzustellen mit 41 % sowie in Hamburg mit 15 %. Insgesamt ist zu konstatieren, dass ein Transaktionsvolumen von rund EUR 26,5 Mrd. auf die Big 7 in den Monaten Januar bis September 2022 entfällt, ein Anteil ca. 50 % am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen.¹²

Mit Blick auf das Transaktionsvolumen nach Hauptnutzungsart ergibt sich laut JLL nachfolgendes Bild: Die Assetklasse Büro führt mit rund 37 %, gefolgt von der Assetklasse Living (z.B. Wohnportfolios, Studentenwohnheime, Mikroappartements, Senioren- und Pflegeheime) mit rund 23 %. Die Logistik-Industrie kommt zum 3. Quartal 2022 auf einen Anteil von 14 % und der Einzelhandel ebenfalls auf einen Anteil von 14 %.¹³

Markt für Büro- und Wohnimmobilien

Büroimmobilien genossen in den vergangenen Jahren unangefochten das höchste Interesse der Investoren. Gleichmaßen weiterhin sehr hoch ist das Interesse der Investoren an Wohnimmobilien. Der bis 2019 anhaltende Leerstandsabbau im Bürosegment wurde von Corona auf niedrigem Niveau gestoppt.

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

¹⁰ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2022, Seite 6 ff., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹¹ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2022, Seite 7., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹² DZHyP Research September 2022

¹³ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2022, abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

Der verringerten Flächennachfrage steht ein angezogener Büroneubau gegenüber, wodurch die durchschnittliche Leerstandsquote von 2,9 % (2019) auf rund 4,5 % (Q2/2022) stieg. Trotz Pandemie und Homeoffice blieben jedoch die Spitzenmieten in 2020 stabil um in 2021 wieder anzuziehen. Für die hybride Büroarbeit benötigen die Unternehmen moderne Büroflächen und sind dafür bereit, hohe Mieten zu zahlen. Auch im Jahr 2022 konnten die Spitzenmieten nochmals moderat zulegen. Das Segment Wohnen hat sich in der Pandemie als krisenfest erwiesen und die Wohnungsmieten stiegen unvermindert an. Der Fokus der Investoren auch auf dieses Segment hatte zur Folge, dass die Mietrenditen noch weiter unter Druck geraten sind. Das gilt vor allem für die A-Städte. Die Nachfrage nach Wohnraum ist unvermindert hoch und der Neubau wurde von den gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten zuletzt stark gebremst, so dass das Angebot an Wohnraum weiter zurückging. Das Leerstandsrisiko ist in diesem Segment deshalb sehr gering. ¹⁴

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

Das Jahr 2020 war durch den Ausbruch und die Ausbreitung des Corona-Virus gekennzeichnet. In Anbetracht der zunehmenden Lockerungen im Rahmen der Corona-Pandemie, ist eine Erholung der deutschen Wirtschaft merklich. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 3. Quartal 2022 gegenüber dem 2. Quartal 2022 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,4 % gestiegen. Trotz schwieriger weltwirtschaftlicher Rahmenbedingungen mit anhaltender Corona-Pandemie, Lieferengpässen, weiter steigenden Preisen und dem Krieg in der Ukraine stieg die Wirtschaftsleistung wie bereits in den ersten beiden Quartalen des Jahres (+0,8 % und 0,1 %).¹⁵

Die Wirtschaftsleistung wurde im 3. Quartal 2022 vor allem von den privaten Konsumausgaben getragen. Die privaten Konsumausgaben waren insgesamt preis-, saison- und kalenderbereinigt 1,0 % höher als im 2. Quartal. ¹⁶

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

¹⁴ EY, Pressemitteilung vom 15. März 2021 – Wie die Immobilien-Assetklassen in der Pandemie divergieren, Absätze 3 und 4, abrufbar unter https://www.ey.com/de_de/real-estate-hospitality-construction/immobilien-assetklassen-divergieren-in-der-pandemie

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

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

hung, Gesundheit (+4,5 %) und sonstige Dienstleister (+5,4 %). Im Baugewerbe sank die Bruttowertschöpfung im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal preis-, saison- und kalenderbereinigt dagegen erneut kräftig um 4,2 %. ¹⁷

Auf den Büromarkt sind viele Stressfaktoren – zumindest in der ersten Jahreshälfte 2022 – nicht belastend durchgeschlagen. Das Vermietungsgeschäft konnte die Corona-Delle mit anziehenden Mieten und einem gestoppten Leerstandsanstieg überwinden. Die solide Büromarktentwicklung des ersten Halbjahres würde sich wohl fortsetzen, wenn der Gegenwind für die Unternehmen nicht so kräftig zugenommen hätte. Rekordpreise für Energie, Produktionsausfälle in der Industrie und als Folge eine Rezession sind das wahrscheinliche Szenario für die kommenden Quartale. Unternehmen werden es sich in dieser schwierigen Situation, die möglicherweise länger anhält, wohl gut überlegen, ob sie langfristige Verpflichtungen für hochpreisige Büroflächen eingehen. Daher dürfte die Büroflächennachfrage über den Jahreswechsel 2022/2023 deutlich verhaltener als im ersten Halbjahr 2022 ausfallen. Der Bedarf für moderne und nachhaltige Büroflächen besteht aber nach wie vor. Daher ist davon auszugehen, dass die Flächennachfrage – das hat die Entwicklung in der ersten Jahreshälfte 2022 gezeigt – wieder anzieht, wenn sich das wirtschaftliche Umfeld aufhellt und die krisenbedingte Unsicherheit zurückgeht. Bis dahin ist eine eher ungewöhnlichen Mietentwicklung möglich. Der Innenstadthandel hat massiv mit Gegenwind zu kämpfen, der sich auch so rasch nicht legen wird. Die Flächenvermietung dürfte daher zum Ende des Jahres hin wieder schwieriger werden, die Mieten werden wohl dieses als auch nächstes Jahr wieder nachgeben. ¹⁸

Marktlage für Immobilien insgesamt

Grundsätzlich ist laut JLL festzuhalten, dass in den Monaten Januar bis September 2022 die Anzahl der Transaktionen wieder zugenommen hat, so dass man zwar von einer Abkühlung sprechen kann aber es positive Signale gibt. Der Markt ist insgesamt in einer Orientierungsphase, bestimmt durch die hohe Inflation, den Zinssteigerungen und der gestiegenen weltpolitischen Unsicherheit. ¹⁹

Bei dem Volumen der Einzeltransaktionen erreichte mit Ende Q3/2022 insgesamt EUR 31 Mio. und damit 13 % weniger als in 2021. Die größten Transaktionen in Q3/2022 waren Portfolioverkäufe, die EUR 22 Mrd. ausmachten, d. h. ca. ebenfalls ca. 13 % weniger als im letzten Quartal. Doch nicht nur die beiden großen Transaktionen Deutsche Eurosport und Oaktree, sondern auch im mittleren Segment zwischen EUR 50 und 100 Mio. fanden Transaktionen im Volumen von EUR 3,6 Mrd. statt, d. h. 22 %

¹⁷ Pressemitteilung Nr. 493 des Statistischen Bundesamts vom 25. November 2022 „Bruttoinlandsprodukt (BIP), 3. Quartal 2022“ abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen>

¹⁸ https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/2022-09-16_Immobilienmarkt_Deutschland_2022_2023_DE.pdf

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

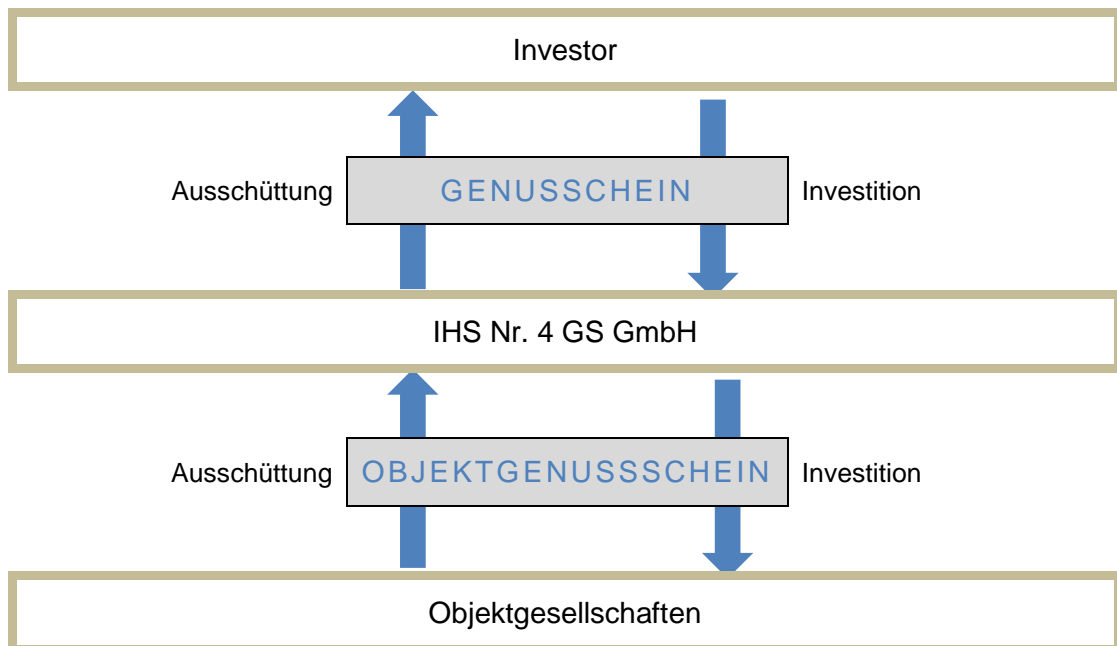
mehr als noch in Q2/2022.²⁰ Auf dem Transaktionsmarkt besteht ein Wettbewerb um die besten Objekte. Aspekte wie ESG, geopolitische Landschaft, die kritische Lage in Afghanistan, die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Reisebeschränkungen beeinträchtigen international tätige Investoren, sodass ein Rückgriff auf Kapazitäten und Know-how von lokalen Asset Managern einen Vorteil bringt.²¹

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

2. Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin

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

Derzeit investiert die Emittentin ausschließlich nach dem folgenden Modell über Genussrechte in Immobilien-Objektgesellschaften.



²⁰ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2022, abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

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

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

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

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

Objektgesellschaft	HRA	Objekt-Standort	Maximales Investitionsvolumen in EUR²²	Laufzeit
Objektgesellschaft Praeclarus 15 mbH	AG München HRB 264254	Stuttgart	1.700.000	30.09.2037
OG Praeclarus 16 GmbH & Co. KG	AG München HRA 114801	Osterhofen	2.300.000	30.09.2036
Mälzerei Naefeke GmbH & Co. KG	AG München HRA 116571	Hamburg	5.200.000	31.07.2031
OG Praeclarus 17 GmbH	n.n.	Freiburg	3.300.000	15 Jahre
OG Praeclarus 18 GmbH	n.n.	Köln	3.100.000	15 Jahre
OG Praeclarus 19 GmbH OG Praeclarus 20 GmbH	AG München HRB 279407 und HRB 279425	Zeesen	11.200.000	15 Jahre
		Summe:	26.800.000	

Jeder Objektgenussschein, in den die Emittentin bereits investiert hat (das sind die Objektgenussscheine der Objektgesellschaft Praeclarus 15 mbH, der OG Praeclarus 16 GmbH & Co. KG und der Mälzerei Naefeke GmbH & Co. KG), ist in untereinander gleichberechtigte Teilgenussscheine im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 eingeteilt. Die in den jeweiligen Objektgenussscheinen verbriefen Genussrechte begründen nachrangige Verbindlichkeiten der jeweiligen Objektgesellschaft. Die Emittentin erhält während der Laufzeit des jeweiligen Objektgenussscheins am 30. September eines jeden Jahres eine Ausschüttung der jeweiligen Objektgesellschaft.

Bei der Objektgesellschaft Praeclarus 15 mbH und der OG Praeclarus 16 GmbH & Co. KG hängt die

²² Investitionsvolumen = maximaler Gesamtnennbetrag der Objektgenussscheine

Ausschüttung wie bei dem prospektgegenständlichen Genussschein vom Jahresüberschuss der jeweiligen Objektgesellschaft im vorangegangenen Geschäftsjahr und von ausreichend freier Liquidität ab. Das Risiko des vollständigen oder teilweisen Ausfalls von Ausschüttungen und/oder Rückzahlungen besteht analog vorstehendem Abschnitt I.5 a), jedoch ist keine Regelung zur Verlustbeteiligung zum Laufzeitende wie in § 13 Abs. 4 der prospektgegenständlichen Genussscheinbedingungen vorgesehen.

Auf die Objektgenussscheine der Mälzerei Naefeke GmbH & Co. KG erhält die IHS Nr. 4 GS GmbH eine dem Gewinnanteil der Gesellschafter vorgehende jährliche Ausschüttung von 6,2% des Nennbetrages der Objektnussscheine. Es gibt keinen Ausschluss der Ausschüttung für den Fall, dass der Jahresüberschuss nicht zu ihrer Zahlung ausreicht. Der Nachrang der Forderungen aus dem Objektgenussschein besteht hier in Form eines qualifizierten Nachrangs mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre, d.h. die nachrangigen Forderungen können nicht geltend gemacht werden, wenn und soweit ihre Erfüllung eine Zahlungsunfähigkeit oder eine Überschuldung der Mälzerei Naefeke GmbH & Co. KG herbeiführen würde. Konnte der Gläubiger aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre Forderungen nicht geltend machen, zahlt der Mälzerei Naefeke GmbH & Co. KG ihm für den Zeitraum zwischen Beginn und Ende der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre Zinsen auf die Forderungen in Höhe von 6,2 % p.a. Die Verlustbeteiligungsregelung wie in § 13 Abs. 4 der prospektgegenständlichen Genussscheinbedingungen fehlt hier ebenfalls. Über die in den Objektgenussscheinbedingungen ausdrücklich genannten Geschäfte hinaus darf die Mälzerei Naefeke GmbH & Co. KG ohne vorherige Zustimmung der Objektgenussscheininhaber keine weiteren Finanzverbindlichkeiten eingehen und hat dafür Sorge zu tragen, dass auch ihre Tochtergesellschaften dies nicht tun. Im Vergleich zu den Bedingungen des prospektgegenständlichen Genussscheins und den Objektgenussscheinbedingungen der anderen beiden Objektgesellschaften, in die die Emittentin bereits investiert hat, enthalten die Objektgenussscheinbedingungen der Mälzerei Naefeke GmbH & Co. KG keine Klauseln über die Beschränkung aller Ansprüche und Forderungen in Zusammenhang mit den Objektgenussscheinen auf die Vermögenswerte der Objektgesellschaft und die Beschränkung der Zahlungsansprüche, falls die Vermögenswerte zur endgültigen Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger nicht ausreichen. Eine entsprechende Haftungsbeschränkung ergibt sich aber aus allgemeinem Gesellschaftsrecht.

Im Rahmen der Sonderregelungen für den Genussscheingläubiger, bei dem es sich um einen VAG-Investor handelt, enthalten alle Objektgenussscheinbedingungen im Vergleich zu den Bedingungen des prospektgegenständlichen Genussscheins zusätzlich einen Treuhändersperrvermerk: „Soweit und solange die Genussscheine zum Sicherungsvermögen eines VAG-Investors gehört, darf hierüber nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des gemäß § 128 Versicherungsaufsichtsgesetz bestellten Treuhänders oder seines Stellvertreters verfügt werden. Die Emittentin trifft keine dahingehende Prüfungspflicht.“

Im Übrigen ähneln alle Objektgenussscheinbedingungen den Bedingungen des prospektgegenständlichen Genussscheins.

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

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

Die Mälzerei Naefke GmbH & Co. KG ist eine Objektgesellschaft mit einem anderen, nicht mit der Emittentin oder ihren Gesellschaftern in Zusammenhang stehenden Gesellschafterkreis.

Die Finanzierung der einzelnen Objektgesellschaften und ihrer Projekte erfolgt außer durch das Kapital aus der Begebung eines nicht notierter Objektgenussscheins an die IHS Nr. 4 GS GmbH auch durch Bankdarlehen und durch das Kapital aus der Begebung einer nicht notierten Objektanleihe an die (nicht der Emittentin identische) IHS Nr. 4 GmbH, deren Gesellschafter genauso wie bei der Emittentin die Praeclarus 1 Holding GmbH und die Praeclarus 2 Holding GmbH je zur Hälfte sind. Die Grundregel für die Finanzierung jeder Objektgesellschaft ist, dass sie zu ca. 50 % aus Bankdarlehen und zu jeweils 25 % aus der an die IHS Nr. 4 GmbH begebenen Anleihe beziehungsweise aus dem an die IHS Nr. 4 GS GmbH begebenen Genussschein erfolgt. Von diesem Grundsatz kann es jedoch je nach Erfordernissen der konkreten Transaktion Abweichungen geben. Die Objektgesellschaften haben zum Datum des Prospekts jeweils nur diese Finanzverbindlichkeiten aus den jeweiligen Bankfinanzierungen sowie aus den begebenen Objektanleihen und Objektgenussscheinen. Daneben sollen auch in Zukunft allenfalls kleinere Verbindlichkeiten aus dem laufenden Geschäftsbetrieb entstehen.

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

a) Objektgesellschaft Praeclarus 15 mbH

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

b) OG Praeclarus 16 GmbH & Co. KG

Objekt	Pflegeheim (Baujahr 1970 (Sanierung 2022 nach Erwerb))
Ort	Osterhofen

Grundstücksgröße	ca. 7.385 qm
Mietfläche	ca. 5.702 qm
maximaler Gesamtnennbetrag der Objektgenuss-scheine	EUR 2,3 Mio.
Gesamtinvestitionsvolumen der OG	EUR 9,1 Mio.

c) Mälzerei Naefeke GmbH & Co. KG

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

d) OG Praeclarus 17 GmbH

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

e) OG Praeclarus 18 GmbH

Objekt	Büro
Ort	Köln
Grundstücksgröße	ca. 3.019 qm
Mietfläche/BGF	ca. 3.593 qm

maximaler Gesamtnennbetrag der Objektgenuss-scheine	EUR 3,1 Mio.
Gesamtinvestitionsvolumen der OG	EUR 12 Mio.

f) OG Praeclarus 19 GmbH und OG Praeclarus 20 GmbH

Objekt	Betreutes Wohnen/Neubau
Ort	Zeesen
Grundstücksgröße	34.410 qm
Mietfläche/BGF	16.197 qm
maximaler Gesamtnennbetrag der Objektgenuss-scheine	EUR 11 Mio.
Gesamtinvestitionsvolumen der OG	EUR 45,0 Mio.

3. Rechtsstreitigkeiten

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

VIII. FINANZLAGE DER EMITTENTIN

1. Schulden- und Finanzierungsstruktur

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

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

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

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

2. Finanzlage

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

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

Zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts hat die Emittentin neben den Verbindlichkeiten aus den prospektgegenständlichen Genussscheinen keine weiteren Verbindlichkeiten, außer kleineren Verbindlichkeiten aus dem laufenden Geschäftsbetrieb (eigene Gesellschaftskosten).

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

IX. WARNHINWEIS ZUR STEUERGESETZGEBUNG

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

FINANZTEIL

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

I.

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

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA			31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
I. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		<u>5.653,35</u>	5.653,35
B. Rechnungsabgrenzungsposten			51.905,07
			<u>57.558,42</u>

PASSIVA			31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	
Gezeichnetes Kapital: EUR 25.000,00 (Vj: EUR 0,00)			
II. Jahresfehlbetrag		<u>-24.288,21</u>	711,79
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		<u>4.000,00</u>	4.000,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		12.296,59	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		500,00	
3. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>40.050,04</u>	52.846,63
			<u>57.558,42</u>

BSH

Alch

B. Gewinn- und Verlustrechnung für das
Geschäftsjahr vom 7. September 2021
bis 31. Dezember 2021

IHS Nr. 4 GS GmbH
Grünwald

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

	EUR	2021 EUR
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-24.238,17
Ordentliches Betriebsergebnis		-24.238,17
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-50,04
Finanzergebnis		-50,04
Ergebnis vor Steuern		-24.288,21
3. Ergebnis nach Steuern		-24.288,21
4. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)		-24.288,21

C. Bestätigungsvermerk

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IHS Nr. 4 GS GmbH, Grünwald

Prüfungsurteil

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

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

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

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

Landshut, den 24.10.2022

SL Revision GmbH



Michael Schiekofer

Wirtschaftsprüfer