

Wertpapierprospekt

**für das öffentliche Angebot von 751.469 auf den Inhaber lautenden
Schuldverschreibungen mit einem maximalen Gesamtnennbetrag von
EUR 7.514.690,00**

der

German Real Estate Capital S.A.
Luxemburg

*International Securities Identification Number: DE000A19XLE6
Wertpapier-Kenn-Nummer: A19XLE*

26. März 2019

Dieses Dokument (der „**Prospekt**“) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 5 Absatz 3 der RICHTLINIE 2003/71/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. November 2003 in der Fassung der RICHTLINIE 2010/73/EG vom 24. November 2010 betreffend den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel zu veröffentlichen ist, der zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Inhaber-Schuldverschreibung in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg erstellt wurde. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – „**CSSF**“) gebilligt und die Notifizierung an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gem. Artikel 19 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere beantragt. Mit der Billigung dieses Prospektes übernimmt die CSSF gemäß Artikel 7 Absatz 7 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.german-real-estate-etc.de) und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

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

Jegliche Internetseiten, die in diesem Prospekt genannt werden, dienen ausschließlich Informationszwecken und sind nicht Bestandteil dieses Prospektes.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	4
II.	RISIKOFAKTOREN.....	20
1.	Risiken in Bezug auf die Emittentin	20
2.	Risiken in Bezug auf die Objektgesellschaften	22
3.	Marktbezogene Risiken	29
4.	Risiken in Bezug auf die Anleihe	32
III.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	36
1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts	36
2.	Zukunftsgerichtete Aussagen	36
3.	Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen	37
4.	Abschlussprüfer	37
5.	Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben	38
6.	Einsehbare Dokumente	38
IV.	DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT; ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUM BASISWERT	39
1.	Gegenstand des Angebots	39
2.	Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre	40
3.	Rendite.....	40
4.	Besicherung	41
5.	Informationen zum Angebot	41
6.	Zuteilung	42
7.	Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle	42
8.	Verkaufsbeschränkungen	42
9.	ISIN, WKN	43
10.	Emissionsvertrag / Vertriebsprovision	43
11.	Voraussichtlicher Zeitplan des Angebots	43
12.	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind	44
13.	Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses	44
14.	Berechnung der derivativen Komponente der Verzinsung sowie Erläuterung der Abhängigkeit vom Basiswert	44
V.	ANLEIHEBEDINGUNGEN	46

VI.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN	58
1.	Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand	58
2.	Historische Entwicklung der heutigen Emittentin	60
3.	Konzernstruktur	60
4.	Angaben über das Kapital der Emittentin	61
5.	Organe der Emittentin.....	61
6.	Corporate Governance	69
VII.	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN.....	70
1.	Wichtigste Märkte	70
2.	Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin.....	72
3.	Unternehmensstrategie der Emittentin	89
4.	Wettbewerbsstärken der Emittentin.....	102
5.	Wesentliche Verträge	103
6.	Investitionen.....	109
7.	Rechtsstreitigkeiten	109
VIII.	AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN	110
IX.	BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND	113
1.	Allgemeiner Hinweis	113
2.	Besteuerung der Inhaber der Teilschuldverschreibung in Deutschland (Einkommensteuer)	113
3.	Erbshaft- und Schenkungsteuer	117
4.	Sonstige Steuern	118
5.	Common Reporting Standard, Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz.....	118
X.	BESTEUERUNG IN LUXEMBURG.....	119
1.	Generelles zur luxemburgischen Besteuerung von natürlichen und juristischen Personen	120
2.	Besteuerung von Haltern von Schuldverschreibungen (nachfolgend die „Finanzinstrumente“).....	121
3.	Andere luxemburgische Steuern	124
FINANZTEIL.....		F-1
GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN		G-1

I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Die Zusammenfassung setzt sich aus einzelnen Offenlegungspflichten zusammen, die „Elemente“ genannt werden. Diese Elemente sind durchnummiert und in Abschnitte A - E eingeteilt (A.1 - E.7). Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die in einer Zusammenfassung für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich sind. Da einige Elemente nicht genannt werden müssen, können Lücken in der Nummerierung auftreten. Es kann sein, dass trotz der Tatsache, dass ein Element für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich ist, keine relevante Information in Bezug auf dieses Element genannt werden kann. In diesem Fall erfolgt eine kurze Beschreibung des Elements mit der Angabe „entfällt“.

Abschnitt A Einleitung und Warnhinweise		
A.1	Einleitung und Warnhinweise	<p>Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospekt einleitung verstanden werden.</p> <p>Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzen stützen.</p> <p>Ein Anleger, der wegen der in dem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.</p> <p>Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.</p>
A.2	Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre	<p>Die Emittentin stimmt der Verwendung des Prospekts durch alle gemäß Art. 4 Nummer 1 der Richtlinie 2006/48EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2006 zum Handel mit Wertpapieren zugelassenen Kreditinstitute (jeweils ein „Finanzintermediär“) zu (generelle Zustimmung). Die Emittentin übernimmt die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre, die die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erhalten haben.</p>

	<p>Die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre kann während der Angebotsfrist erfolgen. Die Angebotsfrist beginnt am 27. März 2019 und endet voraussichtlich am 26. März 2020.</p> <p>Finanzintermediäre können den Prospekt während der Angebotsfrist für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland („Deutschland“) und dem Großherzogtum Luxemburg („Luxemburg“) verwenden. Die Emittentin kann die Zustimmung jedoch jederzeit einschränken oder widerrufen, wobei der Widerruf der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf.</p> <p>Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.</p> <p>Jeder Finanzintermediär, der diesen Prospekt im Rahmen von öffentlichen Angeboten verwendet, muss auf seiner Website bestätigen, dass er diesen Prospekt in Übereinstimmung mit der Zustimmung und den ihr beigefügten Bedingungen verwendet. Falls ein Angebot durch einen Finanzintermediär erfolgt, wird dieser Finanzintermediär den Anlegern Informationen über die Bedingungen des Angebots zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots zur Verfügung stellen.</p>
--	---

Abschnitt B Die Emittentin

B.1	Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin	Die gesetzliche Bezeichnung der Emittentin ist „German Real Estate Capital S.A.“. Unter dieser Bezeichnung tritt sie auch am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.
B.2	Sitz und Rechtsform, das für die Emittentin geltende Recht und Land der Gründung	Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft (<i>société anonyme</i>), die nach luxemburgischem Recht operiert, die in Luxemburg gegründet wurde. Sitz der Emittentin ist Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg.
B.4b	Bekannte Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken	Laut statistischem Bundesamt leben aktuell 83 Millionen Einwohner in der Bundesrepublik Deutschland, ein Zuwachs von ca. drei Millionen seit 2009. Es herrscht allgemein Wohnungsnot, insbesondere in den Groß- und Universitätsstädten sowie in den Ballungsräumen. Die Wohnungsmärkte der Top-Standorte verfügen über keine Leerstandreserven. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) prognostiziert bis 2035 für Frankfurt am Main einen Zuwachs um 11 % auf

		<p>814.000, für München 14 % auf 1.660.000 und für Berlin 15 % auf 4.000.000 Einwohner.¹</p> <p>Bereits die letzte amtliche Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus 2011)² bestätigte, dass der in Deutschland zur Verfügung stehende Wohnraum mit 95,5 % ausgelastet ist. Die prognostizierte durchschnittliche Leerstandsquote bundesweit liegt bei 3,5 %, während die niedrigste Leerstandsquote mit 0,2 % in München vorhanden ist.³ Nach Einschätzung der Emittentin besteht auch in den strukturschwachen Regionen Vollvermietung, sofern die Objekte gut geführt und professionell gemanagt werden. Deutschland ist ein „Mieterland“, im Jahr 2018 lebten 57,9 % der privaten Haushalte zur Miete.⁴</p>
B.5	Gruppenstruktur	Entfällt, da die Emittentin nicht Teil einer Gruppe ist.
B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Entfällt, weil keine Gewinnprognosen oder -schätzungen vorliegen.
B.10	Beschränkungen im Bestätigungsvermerk	Entfällt, weil keine Beschränkungen in den Bestätigungsvermerken in den historischen Finanzinformationen bestehen.
B.12	Ausgewählte historische Finanzinformationen	<p>Da die Emittentin erst am 30. Oktober 2017 gegründet wurde, liegt lediglich der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2017 vor. Die nachfolgenden ausgewählten Finanzdaten sind diesem, auf der Internetseite der Emittentin unter www.german-real-estate-etc.de hinterlegten, geprüftem Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2017 entnommen.</p> <p>Der Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2017 wurde im Einklang mit den in Luxemburg allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen („Lux GAAP“) aufgestellt.</p> <p>Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.</p> <p>Die Angaben erfolgen in Euro („EUR“).</p>

¹ Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Pressemitteilung Nr. 1 vom 05.01.2017

² siehe Zensus 2011, DESTATIS Statistisches Bundesamt, Stand 05/2013

³ DZ HYP: Pressemitteilung vom 08.10.2018, Immobilienmarktbericht Deutschland 2018/2019

⁴ Statista GmbH, Statista 2019

Ausgewählte Posten der Bilanz in EUR	31. Dezember 2017 Lux-GAAP (geprüft)
Aktiva	
Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital	22.500,00
Eingefordertes, nicht eingezahltes gezeichnetes Kapital	22.500,00
Aufwendungen für die Errichtung und Erweiterung des Unternehmens	0,00
Anlagevermögen	0,00
Umlaufvermögen	7.250,00
Forderungen	7.250,00
mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.250,00
Rechnungsabgrenzungsposten	7.605,00
Summe Aktiva	37.355,00
Passiva	
Eigenkapital	- 12681,63
Gezeichnetes Kapital	30.000,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	- 42.681,63
Rückstellungen	0,00
Verbindlichkeiten	50.036,63
mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	50.036,63
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00
Summe Passiva	37.355,00

Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung in EUR		30. Oktober 2017 – 31. Dezember 2017 Lux-GAAP (geprüft)
Nettoumsatzerlöse		0,00
Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		0,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00
Sonstige betriebliche Erträge		0,00
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und sonstige externe Aufwendungen		- 42.087,95
Sonstige externe Aufwendungen		- 42.087,95
Personalaufwand		0,00
Wertberichtigungen		0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		0,00
	Keine wesentliche Verschlechterung der Aussichten der Emittentin	Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem 31. Dezember 2017 nicht wesentlich verschlechtert.
	Wesentliche Veränderungen der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin, die nach dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum eingetreten sind	Zu wesentlichen Veränderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses der Emittentin nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum ist es dadurch gekommen, dass die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit im Jahr 2018 mit dem öffentlichen Angebot von Schuldverschreibungen der Anleihe, die Gegenstand dieses Prospektes ist, aufgenommen hat. Das öffentliche Angebot bestand dabei aus zwei Teilen. Zum einen hat die Emittentin im Rahmen des öffentlichen Angebots Schuldverschreibungen gegen Barzahlung angeboten. Dabei wurden 207.595 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 2.075.950,00 platziert. Die Emittentin leitete den sich daraus ergebenden Nettoemissionserlös in dem Umfang in dem diese die Mittel zur Weiterleitung an die Investitions-Objektgesellschaften abruft an die German Real Estate Immobilien GmbH (an der die Emittentin nicht beteiligt ist) weiter, die ihrerseits die an sie weitergeleiteten Nettoemissionserlöse vollständig an Investitions-

		<p>Objektgesellschaften weitergeleitet hat. Hierfür haben die Investitions-Objektgesellschaften, die die an sie weitergeleiteten Mittel zum Erwerb von Immobilien bzw. zur (teilweisen) Refinanzierung durch sie zu erwerbender Immobilien nutzen sollten, Schuldverschreibungen begeben oder Genussrechte gewährt an die German Real Estate Immobilien GmbH, die ihrerseits Schuldverschreibungen an die Emittentin begeben hat oder Genussrechte an die Emittentin gewährt hat.</p> <p>Im zweiten Teil des öffentlichen Angebots hat die Emittentin Inhabern von Zertifikaten des von ETI Securities plc, Malta („ETI Securities“) begebenen Partizipations-Zertifikats (WKN: A13 FRL, ISIN: AT0000A193K4) (die „Zertifikate“) vom 9. April 2018 bis zum 30. Mai 2018 angeboten, die Zertifikate in die Schuldverschreibungen im Verhältnis 1:116 zu tauschen (das „Umtauschangebot“). Die ETI Securities hatte den Netto-Emissionserlös aus der Begebung der Zertifikate in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten an die German Real Estate Capital Inc., Kingstown, St. Vincent und die Grenadinen (die „German Real Estate Capital Inc.“), die ihrerseits unter der Zertifikatsstruktur in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten die Mittel an die Immobilien-Objektgesellschaften mit dem Investitionsschwerpunkt Wohnimmobilien in Deutschland (die „Immobilien-Objektgesellschaften“; nachfolgend gemeinschaftlich mit den Investitions-Objektgesellschaften die „Objektgesellschaften“) weitergeleitet hatte (ähnlich der Funktion der German Real Estate Immobilien GmbH unter der Anleihe, die Gegenstand des vorliegenden Prospektes ist). Insgesamt wurden 14.146 Zertifikate in Schuldverschreibungen getauscht. Dies entspricht einer Umtauschquote von 98,4 % der Zertifikate. Bei einem Tauschverhältnis von 1:116 wurden im Rahmen des Umtausches somit insgesamt 1.640.936 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 16.409.360,00 begeben. Die Emittentin hat im Anschluss diejenigen Zertifikate, die sie im Rahmen des Umtausches erworben hatte, gegen bestehende Genussrechte und Schuldverschreibungen, welche die German Real Estate Capital Inc. hielt, d.h. diejenige Gesellschaft, die unter der Zertifikatsstruktur die Mittel an die Immobilien-Objektgesellschaften weitergeleitet hatte (ähnlich der Funktion der German Real Estate Immobilien GmbH unter der Anleihe, die Gegenstand des vorliegenden Prospektes ist), getauscht. Der Nennbetrag der auf diesem Wege erworbenen Schuldverschreibungen und Genussrechte belief sich einschließlich aufgelaufener Zinsen auf rund EUR 16,02 Mio.</p>
B.13	Jüngste Ereignisse der Geschäftstätig-	Abgesehen der unter B.12 unter dem Unterpunkt „Wesentliche Veränderungen der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin, die

	keit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind	nach dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum eingetreten sind“ dargestellten Ereignisse ist es zu keinen Ereignissen der Geschäftstätigkeit der Emittentin gekommen, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind.
B.14	Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe	Entfällt, da die Emittentin nicht von anderen Unternehmen der Gruppe abhängig ist.
B.15	Haupttätigkeit der Emittentin	Die Emittentin ist eine reine Zweckgesellschaft, die zum Zweck der in diesem Prospekt beschriebenen Emission von Schuldverschreibungen (und eventuell künftiger Finanzinstrumente) gegründet wurde. Die Emittentin leitet den Nettoemissionserlös an die German Real Estate Immobilien GmbH (an der die Emittentin nicht beteiligt ist) weiter, die ihrerseits die an sie weitergeleiteten Nettoemissionserlöse vollständig an Investitions-Objektgesellschaften weiterleiten soll. Hierfür begeben die Investitions-Objektgesellschaften, die an sie weitergeleiteten Mittel zum Erwerb von Immobilien bzw. zur (teilweisen) Finanzierung durch sie zu erwerbender Immobilien nutzen sollen, Schuldverschreibungen oder gewähren Genussrechte an die German Real Estate Immobilien GmbH, die ihrerseits Schuldverschreibungen an die Emittentin begibt oder Genussrechte an die Emittentin gewährt. Mittelbar, über die German Real Estate Immobilien GmbH und die Investitions-Objektgesellschaften, ist die Emittentin damit im Bereich Erwerb von Handel mit und Bestandshaltung überwiegend von Wohnimmobilien tätig. Bei den durch die Investitions-Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien handelt es sich entweder um sog. Bestandsimmobilien, d.h. Immobilien mit einer angestrebten Haltedauer von mindestens zwei Jahren, bei denen aus der Vermietung laufend Einnahmen erzielt werden sollen, oder um Handelsobjekte, d.h. Objekte, die vor dem Ablauf von zwei Jahren zu einem nach Möglichkeit höheren Verkaufspreis als dem Kaufpreis im Ganzen oder aufgeteilt in einzelne Wohnungen wieder veräußert werden sollen. Größtenteils ist dabei beabsichtigt, bereits entwickelte Immobilienprojekte zu erwerben. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass gegebenenfalls vereinzelt auch Projektentwicklung von Immobilien betrieben werden soll, d.h. Konzeption, Planung und Erstellung von Immobilienprojekten. Die Immobilien liegen typischerweise in den Regionen deutscher Mittel- und Oberzentren. Die Emittentin hat ihre Geschäftstätigkeit im Jahr 2018 mit dem öffentlichen Angebot von Schuldverschreibungen der Anleihe, die Gegen-

		stand dieses Prospektes ist begonnen.
B.16	Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin	<p>Direkte Kontrolle der Emittentin</p> <p>Die Sachwert Capital Management GmbH hält 100 % der Geschäftsanteile der Emittentin und ist daher in der Lage, wesentlich Einfluss auf die Geschäftsführung der Emittentin zu nehmen. Die Sachwert Capital Management GmbH steuert direkt die Emittentin und indirekt die Emission, da sie zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes alle Entscheidungen und Beschlüsse der Gesellschafterversammlung mit einfacher oder qualifizierter Mehrheit der Stimmen beeinflussen kann.</p> <p>Indirekte Kontrolle der Emittentin</p> <p>Herr Matthias Schmidt hält 100 % der Geschäftsanteile der Sachwert Capital Management GmbH und ist damit in der Lage mittelbar Einfluss auf die Geschäftsführung der Emittentin zu nehmen. Herr Schmidt kontrolliert direkt die Sachwert Capital Management GmbH und indirekt die Emittentin, da er zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes alle Entscheidungen und Beschlüsse der Gesellschafterversammlung mit einfacher oder qualifizierter Mehrheit der Stimmen beeinflussen kann.</p>
B.17	Rating	Entfällt, da weder die Emittentin noch die Schuldverschreibungen mit einem Rating bewertet sind.
Abschnitt C Die Wertpapiere		
C.1	Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, Wertpapierkennung	<p>Bei den Wertpapieren handelt es sich um Schuldverschreibungen (nachfolgend auch die „Schuldverschreibungen“ oder zusammen auch die „Anleihe“).</p> <p>International Securities Identification Number (ISIN): DE000A19XLE6 Wertpapierkennnummer (WKN): A19XLE</p>
C.2	Währung der Wertpapieremission	EUR
C.5	Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere	Die Schuldverschreibungen, die Gegenstand des öffentlichen Angebots sind, unterliegen keinen Übertragungsbeschränkungen. Anleger die Schuldverschreibungen in dem Umtauschangebot (vgl. B.12) erworben haben, unterliegen einer Verpflichtung, für einen Zeitraum von zwölf Monaten ab Zuteilung der Schuldverschreibung diese weder direkt noch indirekt anzubieten, zu veräußern, dieses anzukündigen oder sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die einer Veräußerung

		wirtschaftlich entsprechen.
C.8	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte, Rangordnung und Beschränkungen dieser Rechte	Die nachfolgende Übersicht stellt die mit den Schuldverschreibungen verbundenen Rechte dar.
	Rechte Schutzrechte für die Anleihegläubiger (Covenants): Rangordnung Beschränkungen der Rechte	Die Schuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Zahlung von Zinsen sowie Rückzahlung des Nominalbetrags. Die Anleihebedingungen enthalten keine besonderen Regelungen über Schutzrechte der Anleihegläubiger. Die Schuldverschreibungen begründen nicht nachrangige, unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin. Ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Schuldverschreibungsgläubiger kann für alle Schuldverschreibungsgläubiger bindend sein, auch für Gläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben. Ein solcher Beschluss kann die Rechte der Anleihegläubiger beschränken oder ganz oder teilweise aufheben. Die Anleihebedingungen enthalten Regelungen gemäß dem Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen von 2009 (Schuldverschreibungsgesetz), wonach ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Schuldverschreibungsgläubiger für alle Anleihegläubiger bindend sein kann, auch für solche Anleihegläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben. Ein solcher Beschluss kann die Rechte der Anleihegläubiger beschränken oder ganz oder teilweise aufheben.
C.9	Zinsen, Rückzahlung, Rendite, Vertreter der Schuldtitelinhaber	Die nachfolgende Übersicht stellt die weiteren mit den Schuldverschreibungen der Emittentin verbundenen Rechte dar. (Vergleiche auch Punkt C.8)
	nominaler Zinssatz Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden und Zinsfälligkeitstermine	3,00 % p. a. Der Zinslauf hat am 20. April 2018 (einschließlich) begonnen. Zinsen werden jährlich nachträglich am 20. April eines jeden Jahres gezahlt, erstmalig am 20. April 2019. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch die An-

	<p>zahl der Tage, Act/Act, nach der europäischen Zinsberechnungsme- thode.</p>
wenn Zinssatz nicht festgelegt, dann Be- schreibung des Basis- werts	<p>Neben der festen Verzinsung in Höhe von 3,00 % p.a. wird eine variable Verzinsung gezahlt, die sich wie folgt berechnet:</p> <p>Grundlage und damit Basiswert für die Berechnung der variablen Verzinsung ist der Jahresüberschuss im Einzelabschluss der Emittentin für jedes während der Laufzeit einer Schuldverschreibung abgeschlossene Geschäftsjahr vor Abzug ertragsabhängiger Steuern (der „Jahresüberschuss“). Der Anspruch des Anleihegläubigers auf variable Verzinsung entspricht dem Anteil der von ihm zum Abschlussstichtag, d.h. zum 31. Dezember des der jeweiligen Berechnung vorausgehenden Jahres, gehaltenen Schuldverschreibungen an den im Abschlussstichtag insgesamt ausstehenden Schuldver- schreibungen am Jahresüberschuss, bis maximal eine Verzinsung von 10 % in Summe aus fester und variabler Verzinsung (der „Höchstzinssatz“) für das entsprechende Geschäftsjahr erreicht wurde.</p>
Rückzahlung	<p>Die Schuldverschreibungen haben eine unbegrenzte Laufzeit und können erstmals im Falle einer Kündigung durch die Anleihegläubiger nach 60 Monaten bzw. im Falle einer Kündigung durch die Emittentin nach 12 Monaten zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zin- sen zurückgezahlt werden. Die Kündigungsfrist beträgt für die Anlei- hegläubiger 18 Monate zum Ablauf des 31. Dezember eines jeden Jahres und für die Emittentin 6 Monate zum 31. Dezember eines Jahres.</p>
Angabe der Rendite	<p>Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage ei- nes angenommenen Ausgabebetrags von 100 % des Nennbetrags und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit entspricht der Summe der erhaltenen Verzinsung. Die Rendite der Schuldverschreibungen kann nach der ICMA (International Capital Markets Association) Methode ermittelt werden. Die ICMA Methode ermittelt die Effektivverzinsung von Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung der täglichen Stückzinsen. Unabhängig von dem Zeitpunkt der Zinsverrechnung werden die für einen Tag angefallenen (Stück-) Zinsen dem Kapital zugeschlagen und am nächsten Tag wieder verzinst. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unter- schiedlich ausfallen und hängt von der Differenz zwischen dem er- zieltem Erlös bei Verkauf oder Rückzahlung einschließlich der ge- zahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Er- werb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen, der Haltedauer der</p>

		<p>Anleihe, den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund und weil die Höhe der variablen Verzinsung nicht feststeht, kann die Emittentin keine Aussage über die jährliche Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.</p> <p>Entfällt, weil die Anleihebedingungen die Bestellung eines Vertreters der Anleihegläubiger nicht vorsehen.</p>
C.10	Angaben zu derivativer Komponente bei der Zinszahlung	<p>Neben der festen Verzinsung in Höhe von 3,00 % p.a. enthalten die Schuldverschreibungen eine derivative Komponente bei der Zinszahlung in Form einer variablen Verzinsung. Grundlage der Berechnung der variablen Verzinsung ist der Jahresüberschuss im Einzelabschluss der Emittentin für jedes während der Laufzeit einer Schuldverschreibung abgeschlossene Geschäftsjahr vor Abzug ertragsabhängiger Steuern für die Anleihe. Der Anspruch des Anleihegläubigers auf variable Verzinsung entspricht dem Anteil der von ihm zum Abschlussstichtag gehaltenen Schuldverschreibungen an den am Abschlussstichtag insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen am Jahresüberschuss, bis maximal eine Verzinsung von 10 % in Summe aus fester und variabler Verzinsung für das entsprechende Geschäftsjahr erreicht wurde. Die bis zum Rückzahlungstag aufgelaufene variable Verzinsung ist insgesamt am Rückzahlungstag fällig. Die Emittentin hat nach ihrer Wahl die Möglichkeit, die variable Verzinsung für einzelne Geschäftsjahre auch früher an die Anleger auszuschütten.</p> <p>Der Zinssatz ist somit insgesamt nach unten begrenzt durch die feste Verzinsung in Höhe von 3,00 % p.a. Das bedeutet, die Partizipation an einer möglichen negativen Entwicklung des Referenzwertes (d.h., wenn kein Jahresabschluss oder sogar ein Jahresfehlbetrag erwirtschaftet wurde) ist auf den Ausfall einer denkbaren variablen Verzinsung begrenzt.</p> <p>Der variable Zinssatz ist nach oben durch den Höchstzinssatz in Höhe von 10 % begrenzt. Das bedeutet, die Partizipation an einer möglichen positiven Entwicklung des Referenzwertes ist auf den Höchstzinssatz für das jeweilige Jahr begrenzt.</p> <p>(Vergleiche auch Punkt C.9)</p>
C.11	Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt, Märkte	Entfällt, weil die Schuldverschreibungen nicht zum Handel in einem regulierten Markt zugelassen werden.

Abschnitt D Risiken	
D.2 Risiken in Bezug auf die Emittentin	<ul style="list-style-type: none"> - Die Emittentin ist eine reine Zweckgesellschaft mit begrenzten Ressourcen und abhängig vom geschäftlichen Erfolg und der Zahlungsfähigkeit der German Real Estate Immobilien GmbH, der sie den Emissionserlös in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten weiterleitet. Die German Real Estate Immobilien GmbH ist wiederum abhängig von den Objektgesellschaften, die ihrerseits von den Immobilien, die sie erwerben bzw. erworben haben, abhängen. Mittelbar trägt die Emittentin daher die Risiken, denen die German Real Estate Immobilien GmbH und die Objektgesellschaften ausgesetzt sind, sowie aus den Immobilien der Objektgesellschaften als finalem Vermögen von dem letztlich wirtschaftlich die Emittentin abhängig ist. - Die Emittentin verfügt lediglich über eine kurze Erfolgsbilanz und Betriebshistorie. - Das Ausfallrisiko der Emittentin bestimmt sich allein nach der Solvenz der German Real Estate Immobilien GmbH, weil sie den Nettoemissionserlös in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten an die German Real Estate Immobilien GmbH weitergibt - bei einer Insolvenz der German Real Estate Immobilien GmbH ist daher ein Totalverlust des Anleihekapitals hochwahrscheinlich. - Es besteht das Risiko, dass die von den Objektgesellschaften derzeit bzw. künftig gehaltenen Immobilien an Wert verlieren. - Es besteht das Risiko, dass von den Objektgesellschaften erworbene oder zu erwerbende Immobilien mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären, insbesondere weil diese als Altlastverdachtsfläche erfasst ist. - Von den Objektgesellschaften etwaig erworbene oder zu erwerbende denkmalgeschützte Immobilien sind als Denkmalschutzobjekt vielen Auflagen unterworfen. - Risiko, dass Verstöße der Immobilien der Objektgesellschaften gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen. - Risiko, dass von den Objektgesellschaften derzeit bzw. künftig erworbene Immobilien unzutreffend bewertet werden oder an Wert verlieren.

		<ul style="list-style-type: none"> - Die Immobilienprojekte der Objektgesellschaften sind verschiedenen Risiken ausgesetzt, insbesondere Kostensteigerungs-, Verzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken. - Risiko, dass von den Objektgesellschaften erforderliche Genehmigungen für einzelne Immobilienprojekte nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen/Nebenbedingungen erteilt werden. - Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen für die Emittentin und/oder die German Real Estate Immobilien GmbH und/oder die Objektgesellschaften, insbesondere der Verlust von Herrn Matthias Schmidt und Herrn Dr. h.c. Albrecht Spindler, kann sich nachteilig auf die Emittentin auswirken. - Risiko, dass von den Objektgesellschaften Schadensersatz oder Vertragsstrafen zu zahlen sind aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Mängeln an Immobilien sowie aus Vertragsstrafenvereinbarungen und abgegebenen Mietgarantien und anderen Garantien, sowie, dass - auch noch nach Jahren - Immobilien von Käufern zurückgegeben werden können oder an Veräußerer zurückzuübertragen sind. - Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten der Emittentin erhebliche Verluste entstehen. - Es besteht das Risiko, dass Mieten entfallen oder nicht in der erwarteten Höhe erzielt werden können oder dass sich die Leerstandsquote erhöht. - Die Objektgesellschaften sind darauf angewiesen, weitere Immobilienbestände zu angemessenen Konditionen zu erwerben und zu integrieren. Bei Erwerben könnten die Objektgesellschaften die erworbenen Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Belastungen falsch einschätzen. - Notverkäufe oder zwangswise Verwertungen von Immobiliensicherheiten würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die Objektgesellschaften und damit die Emittentin führen. - Es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Modernisierungen oder Sanierungen von Immobilien der Objektgesellschaften nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbedingungen erteilt werden oder dass Baukosten höher ausfallen als veranschlagt.
D.3	Risiken in Bezug auf die Wertpapiere	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird zukünftig keinen organisierten Markt für die Schuldverschreibungen der Emittentin geben. - Der Kurs der Schuldverschreibungen ist möglicherweise volatil.

		<ul style="list-style-type: none"> - Das mögliche Angebot weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger. - Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden. - Die Mehrheit der in einer Gläubigerversammlung vertretenen Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen. Kündigungsrechte der Anleihegläubiger sind im Vorfeld von Gläubigerversammlungen in bestimmten Fällen ausgeschlossen. - Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf. - Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses fallen. - Zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen könnte die Emittentin auf eine Refinanzierung angewiesen sein. - Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anleihekaptals bei einer Insolvenz der Gesellschaft. - Die Schuldverschreibungen könnten nur teilweise platziert werden. - Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen.
--	--	--

Abschnitt E Das Angebot

E.2b	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse	<p>Der Nettoemissionserlös von bis zu EUR 7.264.690,00, soll wie folgt verwendet werden:</p> <p>EUR 7.050.000,00 sollen in Form von Genussrechten oder Schuldverschreibungen in die German Real Estate Immobilien GmbH investiert werden, die damit über Investitions-Objektgesellschaften in bestimmte Immobilien investiert oder, falls dies scheitert, in alternative Objekte, die bestimmte Investitionskriterien erfüllen. EUR 214.690,00 sollen zur Deckung administrativer Kosten der Emittentin im Zusammenhang den vorgenannten Investitionen und als Barreserve genutzt werden. Die Verwendungszwecke dieses Absatzes stehen in der Priorität gleich.</p>
E.3	Angebotskonditionen	
	Öffentliches Angebot gegen Barzahlung:	In Deutschland und Luxemburg erfolgt ein öffentliches Angebot durch die Emittentin. Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 27. März 2019 und endet am 26. März 2020.

	<p>Die Emittentin behält sich vor, Schuldverschreibungen während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts wie folgt öffentlich abzuverkaufen: Die Emittentin wird Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin im Freiverkehr an der Börse München verkaufen. Dies erfolgt durch Annahme von Erwerbsangeboten von Anlegern auf Erwerb von Schuldverschreibungen, die im Freiverkehr eingestellt werden, durch die Emittentin über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin. Weder die Emittentin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, entsprechende Erwerbsangebote anzunehmen. Dieses öffentliche Angebot erfolgt in Deutschland und Luxemburg. Je Anleger sind mindestens 100 Schuldverschreibungen zu zeichnen.</p> <p>Angebotspreis bei Barzahlung:</p> <p>100 % des Nominalbetrages je Schuldverschreibung (EUR 10,00) zzgl. Stückzinsen bezogen auf die feste Verzinsung in Höhe von 3 % für den Zeitraum vom Laufzeitbeginn, d.h. 20. April 2018 (einschließlich), bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zzgl. etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin zu überweisen, vorangeht. „Bankarbeitstag“ bezeichnet dabei jeden Tag, an denen die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET2-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. TARGET2-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET2 (Abkürzung für Transeuropean Automated Realtime Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden. Beim öffentlichen Abverkauf kann es auch ein höherer aktueller Börsenkurs sein.</p> <p>Einbeziehung in den Börsenhandel:</p> <p>Die Schuldverschreibungen sind seit dem 20. April 2018 in den Handel im Freiverkehr an der Börse München einbezogen.</p> <p>Lieferung und Abrechnung:</p> <p>Die Schuldverschreibungen werden 5 Bankarbeitstage nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin und Zahlung des Ausgabebetrages geliefert.</p> <p>Verkaufsbeschränkungen:</p> <p>Die Schuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen aufgrund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die</p>
--	---

		<p>Schuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.</p> <p>Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.</p>
E.4	Für die Emission/das Angebot wesentliche Interessen einschließlich Interessenkonflikte	<p>Die Sachwert Capital Management GmbH hat ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebotes, da sie die Emittentin beim Vertrieb der Anleihe unterstützt und hierfür eine Vergütung erhält, deren Höhe sich nach dem platzierten Anleihevolumen bemisst.</p> <p>Die German Real Estate GmbH, die Investitions-Objektgesellschaften und Dr. h.c. Albrecht Spindler, der wesentliche Beteiligungen an den Investitions-Objektgesellschaften, bei denen es sich zum großen Teil um Mehrheitsbeteiligungen handelt, hält, haben ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebotes, da die Emissionserlöse zur Finanzierung des Erwerbs von Immobilien durch die Investitions-Objektgesellschaften eingesetzt werden soll.</p> <p>Insofern haben die vorgenannten Unternehmen und Personen auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.</p>
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger in Rechnung gestellt werden	Entfällt, weil dem Anleger durch die Emittentin keine Ausgaben in Rechnung gestellt werden.

II. RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Schuldverschreibungen der German Real Estate Capital S.A., Luxemburg (nachfolgend auch „**German Real Estate**“, die „**Gesellschaft**“ oder die „**Emittentin**“ genannt) die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Der Kurs der Schuldverschreibungen der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen. Zinszahlungen können ausfallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Nachstehend sind die für die Gesellschaft und ihre Branche wesentlichen Risiken und die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren beschrieben. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der Emittentin ebenfalls beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Die Reihenfolge, in welcher die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält keine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintrittes und den Umfang der möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen. Gleichzeitig beruhen die Auswahl und der Inhalt der Risikofaktoren auf Annahmen, die sich nachträglich als falsch erweisen können.

1. Risiken in Bezug auf die Emittentin

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

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

Die Emittentin verfügt über begrenzte Ressourcen. Die einzigen Ansprüche der Emittentin sind die Ansprüche aus den von der German Real Estate Immobilien GmbH gewährten Genussrechten oder aus den an diese begebenen Schuldverschreibungen. Erhält die Emittentin aus diesen Ansprüchen

keine Gelder, wird sie nicht in der Lage sein, ihre Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern zu erfüllen. In diesem Fall haben die Anleihegläubiger keine Ansprüche oder sonstigen Rückgriffsmöglichkeiten gegenüber der German Real Estate Immobilien GmbH. Es besteht daher das Risiko, dass die Anleihegläubiger keine Rendite auf ihr eingesetztes Kapital erhalten, oder, im schlimmsten Fall, ihr ursprünglich eingesetztes Kapital verlieren. Die Anleihegläubiger sind mittelbar sämtlichen Risiken der German Real Estate Immobilien GmbH und der Investitions-Objektgesellschaften ausgesetzt die daher nachstehend auch abgebildet werden.

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

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

Die Emittentin hat den Inhabern des von der ETI Securities plc, Malta (nachfolgend „**ETI Securities**“) begebenen Partizipations-Zertifikats (WKN: A13 FRL, ISIN: AT0000A193K4) im Rahmen eines freiwilligen Umtauschangebots angeboten, ihre Partizipations-Zertifikate (die „**Zertifikate**“) in Schuldverschreibungen der Anleihe, die Gegenstand dieses Prospektes ist, zu tauschen (nachfolgend das „**Umtauschangebot**“). Die ETI Securities hatte die Mittel aus den Zertifikaten in Genussrechte oder Schuldverschreibungen von Objektgesellschaften (die „**Immobilien-Objektgesellschaften**“; nachfolgend gemeinschaftlich mit den Investitions-Objektgesellschaften die „**Objektgesellschaften**“) investiert in einer Weise die wirtschaftlich vergleichbar ist zu der geplanten Investition des Nettoemissionserlöses, welchen die Emittentin in bar einnimmt und in Investitions-Objektgesellschaften investieren

will. Die Immobilien-Objektgesellschaften haben im Unterschied zu den Investitions-Objektgesellschaften bereits Immobilien erworben. Insgesamt wurden 14.146 Zertifikate 1.640.936 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 16.409.360,00 getauscht.

Die Emittentin hat im Anschluss diejenigen Zertifikate, die sie im Rahmen des Umtausches erworben hatte, gegen bestehende Genussrechte und Schuldverschreibungen, welche die German Real Estate Capital Inc., Kingstown, St. Vincent und die Grenadinen hielt, d.h. diejenige Gesellschaft, die unter der Zertifikatsstruktur die Mittel an die Immobilien-Objektgesellschaften weitergeleitet hatte (ähnlich der Funktion der German Real Estate Immobilien GmbH unter der Anleihe, die Gegenstand des vorliegenden Prospektes ist), getauscht. Wirtschaftlich hat die Emittentin also die Investitionen der ETI Securitites aus den Zertifikaten übernommen und in gleicher Weise weiter durch Investition der Nettoemissionserlöse welche die Emittentin in bar erhielt ausgebaut. Die Emittentin ist daher auch von den Immobilien-Objektgesellschaften abhängig soweit sie deren Genussrechte und Schuldverschreibungen erhält.

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

b) Kurze Erfolgsbilanz und Betriebshistorie

Als neu gegründete Gesellschaft mit gerade einmal einem Jahr Geschäftstätigkeit verfügt die Emittentin über keine nennenswerte Betriebshistorie oder Erfolgsbilanz, die es den Anlegern erleichtern könnten, dass mit einer Investition in die Schuldverschreibungen verbundene Risiko einzuschätzen.

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

c) Hohes Ausfallrisiko der Emittentin

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

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

2. Risiken in Bezug auf die Objektgesellschaften

a) Wertverluste im Immobilienbestand

Bei den von den Objektgesellschaften gehaltenen oder zu erwerbenden Immobilien handelt es sich entweder um sog. Bestandsimmobilien, d.h. Immobilien mit einer angestrebten Haltedauer von mindestens zwei Jahren, bei denen aus der Vermietung laufend Einnahmen erzielt werden, oder um

Handelsobjekte, d.h. Objekte, die vor Ablauf von zwei Jahren zu einem nach Möglichkeit höheren Verkaufspreis als dem Einkaufspreis wieder veräußert werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Qualifikation als denkmalgeschütztes Gebäude hat zur Folge, dass für etwaige erforderliche An- und Umbaumaßnahmen besondere Genehmigungen einzuholen bzw. Auflagen einzuhalten sind. Auch unabhängig von derartigen Maßnahmen bringt eine denkmalgeschützte Immobilie möglicherweise einen höheren Instandhaltungsaufwand mit sich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Denkmalstatus zusätzliche Kosten für die jeweilige Objektgesellschaft auslöst, beispielsweise wenn infolge gesetzlicher Änderungen (z.B. brandschutzrechtliche Vorschriften, etc.) Umbaumaßnahmen erforderlich werden. Umbauten von denkmalgeschützten Gebäuden sowie die Umgestaltung der unmittelbaren Umgebung des denkmalgeschützten Gebäudes sind mit besonderen Anforderungen an die technische Errichtung und Ausführung verbunden. Sofern die jeweilige Objektgesellschaft und die von ihr einbezogenen Dienstleister diese Anforderungen nicht erfüllen, erstellte Gutachten fehlerhaft sind, Fehler auftreten, höhere Kosten entstehen, eine längere Bauzeit eintritt und /oder Qualitätsprobleme auftreten, könnte dies geplante Baumaßnahmen verteuern, erschweren oder verhindern.

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

d) Risiko, dass Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen

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

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

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

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

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

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

Bei der Durchführung von Immobilienprojekten kann es zur Überschreitung der geplanten Kosten kommen. Denkbare Ursachen sind insbesondere äußere Einflüsse wie Wetter, Streitigkeiten mit oder Insolvenzen von Subunternehmern oder sonstige Verzögerungen im Bauablauf, etwa durch Planungsfehler. Aber auch eine unrichtige Kalkulation der Kosten insbesondere wegen fehlerhafter Annahmen ist möglich, die sich schon allein deswegen ergeben können, weil die Entwicklung und der Bau von Immobilienprojekten über einen längeren Zeitraum dauern können und hierbei Annahmen über künftige Entwicklungen zu treffen sind.

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

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

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

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

- h) **Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen, insbesondere der Verlust von Herrn Matthias Schmidt und Herrn Dr. h.c. Albrecht Spindler, kann sich nachteilig auf die Emittentin auswirken.**

Die Emittentin ist von bestimmten Schlüsselpersonen, insbesondere dem mittelbaren Alleingesellschafter Herrn Matthias Schmidt abhängig.

Die Emittentin ist eine Gesellschaft, die ihre Geschäftstätigkeit erst aufnimmt. Treibende Kraft hinter der Emittentin sind der mittelbare Alleingesellschafter Herr Matthias Schmidt sowie Herr Dr. h.c. Albrecht Spindler. Herr Dr. h.c. Spindler hält 6 % an der German Real Estate Immobilien GmbH, ist Mehrheitsgesellschafter der Immobilien-Objektgesellschaften und wird voraussichtlich auch an den Investitions-Objektgesellschaften zumindest mehrheitlich beteiligt sein. Eine rechtliche Einbindung von Herrn Dr. h.c. Spindler in Bezug auf die Emittentin besteht nicht, in Bezug auf Herrn Schmidt ist diese über einen Beratungsvertrag zwischen der Emittentin und der Sachwert Capital Management GmbH

gegeben, der jedoch eine kurze Kündigungsfrist von zwei Monaten vorsieht. Der Mehrheitskommanditist der in der Rechtsform der GmbH & Co. KG organisierten Objektgesellschaften bzw. Mehrheitsgesellschafter der in der Rechtsform der Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung organisierten Objektgesellschaften, Herr Dr. h.c. Albrecht Spindler, und Herr Matthias Schmidt unterstützen das Geschäft der Emittentin sowie der Objektgesellschaften mit ihren Marktkenntnissen, ihren Fachkenntnissen in solchen Projekten sowie deren Netzwerk im Markt. Ein Verlust der Unterstützung durch einen oder mehrerer dieser Personen wäre für die Emittentin bzw. die Objektgesellschaften nur schwer durch andere Personen mit ähnlichen Fähigkeiten zu ersetzen, dass Geschäftsmodell der Emittentin basiert maßgeblich auf den Kenntnissen und Fähigkeiten von Herrn Schmidt und Herrn Dr. h.c. Spindler.

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

- i) **Risiko, dass Schadensersatz oder Vertragsstrafen zu zahlen sind aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Mängeln an Immobilien sowie aus Vertragsstrafenvereinbarungen und abgegebenen Mietgarantien und anderen Garantien sowie das - auch noch nach Jahren - Immobilien von Käufern zurückgegeben werden können oder an Veräußerer zurück zu übertragen sind**

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

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

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

Die jeweiligen Objektgesellschaften haben zur Absicherung von Schäden, die möglicherweise ihnen oder Dritten aus ihrem Geschäftsbetrieb entstehen können, verschiedene Versicherungen abgeschlossen, zum Beispiel im Zusammenhang mit Baumaßnahmen. Die Versicherungen sind in der Regel nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass den Objektgesellschaften Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Zudem könnte

es den Objektgesellschaften zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten, oder der bestehende Versicherungsschutz könnte gekündigt werden oder aufgrund gestiegener Kosten für die Objektgesellschaften nicht mehr finanziert sein.

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

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

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

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

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

- I) **Die Emittentin ist über die Objektgesellschaften darauf angewiesen, weitere Immobilienbestände zu angemessenen Konditionen zu erwerben und zu integrieren. Bei Erwerben könnten die Objektgesellschaften die erworbenen Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Belastungen falsch einschätzen.**

Der wirtschaftliche Erfolg der Objektgesellschaften und damit der Emittentin ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolien abhängig. Dies wird insbesondere durch einen zunehmenden Wettbewerb um attraktive Bestandsimmobilien erschwert. Damit verbunden ist das Risiko, dass die Objektgesellschaften die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend die anzukaufenden Objekte oder Portfolien falsch einschätzen oder in anderer Form nicht richtig bewertet. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien oder Portfolien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte, die für die Bestandshaltung erworben wurden, nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht mit Profit bewirtschaftet werden können. Bei der sich zukünftig ergebenden Gelegenheit der vereinzelt beabsichtigten Projektentwicklung könnten insbesondere falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Investorensehnsicht kaufentscheidender Faktoren dazu führen, dass sich die betreffende Immobilie nicht zu den geplanten Konditionen oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lässt.

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

Für die Bestandshaltung erwerben und halten die Objektgesellschaften Bestandsimmobilien, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum stabile Cashflows zu erzielen. Soweit sich Immobilien im Bestand der Objektgesellschaften befinden, können diese Immobilien aufgrund von durch die Objektgesellschaften nicht beeinflussbaren Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder ähnlicher Faktoren. Auch im Rahmen der Projektentwicklung werden die Immobilien teilweise von den Objektgesellschaften für eine Übergangszeit selbst gehalten, innerhalb derer die Immobilien einem Wertverfall aus den vorgenannten Gründen ausgesetzt sind.

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

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

Die Objektgesellschaften werden oder haben für ihre Finanzierungen Sicherheiten im erheblichen Umfang gestellt. So werden oder haben Objektgesellschaften insbesondere Grundpfandrechte an den finanzierten Immobilien zugunsten von Finanzierern bestellt. Sollten fällige Darlehensforderungen der Finanzierer nicht rechtzeitig erfüllt werden können, könnte dies zur Verwertung von Sicherheiten führen. Jeder erzwungene Verkauf oder jede zwangsweise Verwertung von Sicherheiten, insbesondere von Portfolios oder einzelnen Grundstücken, würde vor allem bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden der Objektgesellschaften führen. Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten könnten sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

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

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

Im Bereich der Modernisierung und Sanierung von Immobilien ist die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen notwendige Voraussetzung für die Realisierung jedes Projektes. Es ist unsicher, ob, wann und unter welchen Auflagen oder Nebenbestimmungen die zuständigen Behörden solche Genehmigungen für jedes einzelne Projekt erteilen. Auch können Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verhindern, verzögern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass Projekte nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können.

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

3. Marktbezogene Risiken

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

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

finanzierungen leichter rechnen. Das betrifft die Finanzierung von Projekten durch die Objektgesellschaften.

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

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

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

Die Emittentin und die Objektgesellschaften sind im deutschsprachigen europäischen Raum tätig. Damit sind die Emittentin und die Objektgesellschaften von der Entwicklung des Immobilienmarktes im deutschsprachigen europäischen Raum abhängig. Der hier relevante Immobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage im deutschsprachigen europäischen Raum, den steuerlichen Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen und sozialen Lage im deutschsprachigen europäischen Raum, der Bevölkerungsentwicklung und insbesondere auch der gesamtwirtschaftlichen konjunkturrellen Lage im deutschsprachigen europäischen Raum. Dabei ist zu bedenken, dass die Entwicklung des Immobilienmarktes in den letzten Jahren durch das günstige Zinsniveau positiv beeinflusst wurde. Eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes im deutschsprachigen europäischen Raum, könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

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

- c) Schlechtes Image der Immobilienbranche bei Kapitalanlegern**

Durch die vor allem in den neunziger Jahren getätigten Immobilienverkäufe aufgrund sogenannter „Haustürsituationen“, d.h. Vertragsabschlüssen zwischen Verbrauchern als Käufer und Unternehmern als Verkäufer, die nicht in Geschäftsraum des Unternehmers erfolgen und durch eine gewisse Überrumpelung des Käufers gekennzeichnet sind, ist hat die Immobilienbranche einen nachhaltig schlechten Ruf.

ten Ruf, besonders bei privaten Kapitalanlegern, erworben. Dieser Imageschaden könnte auch weiterhin den Absatz der Immobilien an Kapitalanleger und damit auch die Objektgesellschaften sowie mittelbar die Emittentin beeinträchtigen.

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

- d) **Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Deutschland sind sehr streng, vor einigen Jahren verschärft worden und könnten sich weiter zum Nachteil von Eigentümern verschlechtern.**

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

Die von den Objektgesellschaften erworbenen oder zu erwerbenden Immobilien sind oder sollen größtenteils vermietet sein. Die Objektgesellschaften sind damit insbesondere von gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht abhängig. Im Bereich der Wohnimmobilien haben sich wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren, beispielsweise im Umweltrecht, ergeben. Dies betrifft etwa die neuen Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung aller Wohnungen in Deutschland nach dem sogenannten Nullemision-Standard oder die sonstigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 bzw. am 1. Mai 2014 die Neuerungen durch die Novelle der Energiesparverordnung (EnEV 2014) und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert.

Der Bundestag hat am 5. März 2015 den Gesetzentwurf der Bundesregierung eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Vermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz–MietNovG) unverändert angenommen. Das Gesetz sieht u. a. eine Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches durch Einfügung eines neuen Unterkapitels zu Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten vor. Die Neuregelungen zu der sog. „Mietpreisbremse“ sehen vor, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % angehoben werden darf. Im Vorfeld der letzten Bundestagswahl ist jedoch parteiübergreifend massive Kritik an der Mietpreisbremse geübt und eine Nachjustierung gefordert worden. Wie und ob die neue Bundesregierung eine Nachjustierung vornehmen wird ist derzeit noch völlig unklar.

Am 14. Februar 2016 hat die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zum 2. Mietrechtsnovellierungsgesetz veröffentlicht, welcher u.a. eine Reform des Mietspiegels sowie zahlreiche Detailänderungen, wie beispielsweise bei der Modernisierungsumlage und bei der Bestimmung der Wohnfläche vorsieht. Danach soll beispielsweise eine neue Kappungsgrenze bei Modernisierungen dafür sorgen, dass nur noch 8 % statt der derzeit umlegbaren 11 % der anfallenden Modernisierungskosten auf die Mieter

umlegbar sind. Die umlegbaren Kosten sollen zudem auf 3 EUR/m² innerhalb von 8 Jahren begrenzt werden. Auch die Zahlenbasis zur Erstellung eines Mietspiegels soll auf 8 Jahre statt der derzeit geltenden 4 Jahre ausgeweitet werden, was im Ergebnis zu einem Absinken der Vergleichsmieten führen kann. Darüber hinaus soll eine Schonfrist für Mietrückstände eingeführt werden. Zahlt ein Mieter in der Schonfrist Mietrückstände vollständig, so wird dadurch sowohl eine fristlose, als auch eine ordentliche Kündigung unwirksam. Angedacht ist auch eine neue Härtefallklausel, wonach Mieter nicht mehr als 40 % ihres Haushaltseinkommens für Miete und Heizkosten aufwenden müssen. Schließlich soll für die Berechnung von Mieterhöhungen künftig nur noch die tatsächliche Wohnfläche herangezogen werden und nicht mehr die vertraglich vereinbarte Fläche.

Es ist möglich, dass aufgrund des Mietrechtsnovellierungsgesetzes das Interesse insbesondere von Kapitalanlegern und Bestandshaltern an Vermietungsobjekten aufgrund der Neuregelungen sinken wird, was sich negativ auf die Vermarktung der Wohnimmobilien der Emittentin auswirken könnte. Falls die Regelungen aus dem Gesetzentwurf für das 2. Mietrechtsnovellierungsgesetz in Kraft treten, könnte eine solche Entwicklung noch verstärkt werden. Wann und ob diese Änderungen tatsächlich in Kraft treten ist allerdings noch völlig unklar.

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

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

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

4. Risiken in Bezug auf die Anleihe

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

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

rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen. Der Ausgabebetrag der Schuldverschreibungen bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

b) Der Kurs der Schuldverschreibungen ist möglicherweise volatil

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

c) Das mögliche Angebot weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger

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

d) Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden

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

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

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

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

- f) **Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf**

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

- g) **Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses fallen**

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

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

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

i) Risiko des Totalverlusts des Anleihekaptals bei einer Insolvenz der Gesellschaft insbesondere weil die Schuldverschreibungen unbesichert sind

Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Erwerb der Schuldverschreibungen kommen. Das gilt insbesondere deswegen, weil die Schuldverschreibungen unbesichert sind. Den Anleihegläubigern sind keine Sicherheiten für den Fall eingeraumt worden, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nicht erfüllen kann. Das bedeutet insbesondere, dass der Emissionserlös vor Mittelverwendung nicht durch Verwahrung auf einem Treuhandkonto oder anderweitig besichert wird, sondern bis zur Mittelverwendung auf einem Bankkonto der Emittentin verwahrt wird. Zudem ist die Emittentin berechtigt, jederzeit Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zugunsten Dritter zu bestellen. Im Falle einer Insolvenz stehen daher möglicherweise keine oder nahezu keine Mittel in der Insolvenzmasse zur Verteilung zur Verfügung und die Anleihegläubiger erhalten keine oder nur geringe Zahlungen auf ihre Forderungen.

j) Die Schuldverschreibungen könnten nur teilweise platziert werden

Das Angebot umfasst ein maximales Volumen von 751.469 Schuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von je EUR 10,00, also ein maximales Emissionsvolumen von EUR 7.514.690,00. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sämtliche 751.469 Schuldverschreibungen auch platziert werden. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass die Anleihe nur mit einem wesentlich geringeren Volumen ausgegeben wird. Dies würde dazu führen, dass der Emittentin entsprechend weniger Kapital zur Verfügung steht. Auch könnte sich dies negativ auf die Kursentwicklung und die Liquidität der Schuldverschreibungen auswirken.

k) Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen

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

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die German Real Estate Capital S.A., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes. Sie erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Des Weiteren erklärt die German Real Estate Capital S.A., dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, welche die Aussage des Prospektes wahrscheinlich verändern könnten.

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

2. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt auch für Aussagen in den Abschnitten „Risikofaktoren“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ und überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die 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. Deshalb sollten unbedingt insbesondere die Abschnitte „Risikofaktoren“, „Geschäftsüberblick“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ gelesen werden, die eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und auf die Branche, in der die Emittentin tätig ist, nehmen können.

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

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

- Veränderungen allgemeiner wirtschaftlicher, geschäftlicher oder rechtlicher Bedingungen,

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

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

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

3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen

Angaben in diesem Prospekt aus Studien Dritter zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Gesellschaft hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und darin sind, soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie es aus den veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Des Weiteren basieren die Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation in den Bereichen, in denen die Emittentin tätig ist, auf Einschätzungen der Gesellschaft.

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

4. Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 wurde von der C-CLERC SA, 1 Rue Pletzer L-8080 Bertrange (Bartreng), mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. C-CLERC SA ist eingetragenes Mitglied des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Luxemburg (Institut des Réviseurs d'Entreprises, Cabinet de Revision Agréé).

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. Einsehbare Dokumente

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien folgender Unterlagen in Papierform in den Geschäftsräumen der German Real Estate Capital S.A., 127, rue de Mühlenbach, L-2168 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- (i) die Satzung der Gesellschaft;
- (ii) der geprüfte Jahresabschluss nach Luxemburger GAAP der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017;
- (iii) die Anleihebedingungen;
- (iv) dieser Wertpapierprospekt, auch einsehbar unter www.german-real-estate-etc.de.

Die Emittentin hat keine Zwischenfinanzinformationen, wie etwa Quartalsberichte, veröffentlicht.

IV. DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT; ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUM BASISWERT

1. Gegenstand des Angebots

Die Emittentin hat vom 9. April 2018 bis zum 25. März 2019 die Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 26.000.000,00, eingeteilt in bis zu 2.600.000 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen zu je EUR 10,00 öffentlich angeboten. Dabei wurden insgesamt 1.848.531 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 18.485.310,00 platziert. Gegenstand dieses Wertpapierprospekts ist das öffentliche Angebot der verbleibenden 751.469 Schuldverschreibungen der German Real Estate Capital S.A., Luxemburg, (die „**Schuldverschreibungen**“ oder zusammen mit den bereits platzierten Schuldverschreibungen „**Anleihe**“ genannt). Die Schuldverschreibungen gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen.

Die Schuldverschreibungen haben einen Nennbetrag von EUR 10,00 je Schuldverschreibung und werden mit 3 % p.a. fest sowie zusätzlich mit einer variablen Komponente verzinst. Das Maximalvolumen der gemäß diesem Prospekt auszugebenden Schuldverschreibungen beträgt EUR 7.514.690,00. Die Laufzeit ist grundsätzlich unbegrenzt.

Die Schuldverschreibungen wurden seit dem 20. April 2018 begeben. Gezeichnete Schuldverschreibungen werden jeweils am Tag der Zeichnung begeben. Die Schuldverschreibungen werden im Falle ihrer Kündigung zum Nennbetrag zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden.

Die Zinsen sind nachträglich zum 20. April eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 20. April 2019 fällig. Falls Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch die Anzahl der Tage, Act/Act (ICMA-Regel 251), nach der europäischen Zinsberechnungsmethode.

Die Zinsansprüche und Ansprüche auf Rückzahlung des Nominalbetrages verjähren innerhalb von zwei Jahren nach dem Ende der Vorlegungsfrist. Je Anleger sind mindestens 100 Schuldverschreibungen zu zeichnen. Es besteht kein Höchstbetrag der Zeichnungen. Die Schuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB, geschaffen auf Grundlage einer Beschlussfassung des Verwaltungsrats der Emittentin.

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

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen zu begeben. In diesem Falle muss, wenn diese öffentlich angeboten werden, ein neuer von der

zuständigen Aufsichtsbehörde zu billiger Wertpapierprospekt erstellt werden und die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten an Wert verlieren.

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

2. Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt der Verwendung des Prospekts durch alle gemäß Art. 4 Nummer 1 der Richtlinie 2006/48EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2006 zum Handel mit Wertpapieren zugelassenen Kreditinstitute (jeweils ein „**Finanzintermediär**“) zu (generelle Zustimmung). Die Emittentin übernimmt die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre, die die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erhalten haben.

Die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre kann während der Angebotsfrist erfolgen. Die Angebotsfrist beginnt am 27. März 2019 und endet voraussichtlich am 26. März 2020.

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

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

Jeder Finanzintermediär, der diesen Prospekt im Rahmen von öffentlichen Angeboten verwendet, muss auf seiner Website bestätigen, dass er diesen Prospekt in Übereinstimmung mit der Zustimmung und den ihr beigefügten Bedingungen verwendet. Falls ein Angebot durch einen Finanzintermediär erfolgt, wird dieser Finanzintermediär den Anlegern Informationen über die Bedingungen des Angebots zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots zur Verfügung stellen.

3. Rendite

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage eines angenommenen Ausgabebeitrags von 100 % des Nennbetrags und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit entspricht der Summe der erhaltenen Verzinsung. Die Rendite der Schuldverschreibungen kann nach der ICMA (International Capital Markets Association) Methode ermittelt werden. Die ICMA Methode ermittelt die Effektivverzinsung von Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung der täglichen Stückzinsen. Unabhängig von dem Zeitpunkt der Zinsverrechnung werden die für einen Tag angefallenen (Stück-) Zinsen dem Kapital zugeschlagen und am nächsten Tag wieder verzinst. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt von der Differenz zwischen dem erzieltem Erlös bei Verkauf oder Rückzahlung einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ur-

sprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen, der Halte-dauer der Anleihe, den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund und weil die Höhe der variablen Verzinsung nicht feststeht, kann die Emittentin keine Aussage über die jährliche Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.

4. Besicherung

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

5. Informationen zum Angebot

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

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

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

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

Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 27. März 2019 und endet am 26. März 2020. Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, im Rahmen der Gültigkeitsdauer des Prospekts bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verändern und das Angebotsvolumen zu kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen. Im Fall der Kürzung von Zeichnungen wird gegebenenfalls der zu viel gezahlte Einlagebetrag unverzüglich durch Überweisung erstattet. Die Meldung der Anzeige der zugeteilten Schuldverschreibungen

erfolgt unmittelbar an die Anleger. Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich 5 Bankarbeits Tage (in Frankfurt am Main) nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin gegen Zahlung des Ausgabebetrages zzgl. der üblichen Effektenprovision geliefert.

Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist auf der Internetseite der Emittentin (www.german-real-estate-etc.de) und auf der Internetseite der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) bekannt gegeben. Es wird ferner bei der CSSF gemäß Art. 10 (1) des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere eingereicht.

Der Ausgabepreis beträgt 100 % des Nominalbetrages je Schuldverschreibung (EUR 10,00) zzgl. Stückzinsen bezogen auf die feste Verzinsung in Höhe von 3 % für den Zeitraum vom Laufzeitbeginn, d.h. 20. April 2018 (einschließlich), bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zzgl. etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin zu überweisen, vorangeht. „Bankarbeitstag“ bezeichnet dabei jeden Tag, an denen die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET2-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. TARGET2-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET2 (Abkürzung für Transeuropean Automated Realtime Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden. Beim öffentlichen Abverkauf kann es auch ein höherer aktueller Börsenkurs sein. Das Angebot umfasst zum einen die Zeichnung der Schuldverschreibungen gegen Barzahlung des Ausgabepreises.

6. Zuteilung

Die Emittentin wird die Zeichnungen jeweils nach dem Tag des Eingangs der Zeichnungserklärung priorisiert zuteilen und kleinere Zeichnungen bei der Zuteilung zu bevorzugen. Sofern es im Rahmen einer Überzeichnung zu einer nur teilweisen Zuteilung kommt, wird die Zeichnung der Anleger auf den entsprechenden Betrag reduziert und die Erstattung des eventuell zu viel gezahlten Betrages erfolgt durch Rückzahlung auf das Konto des jeweiligen Zeichners. Weitere Möglichkeiten zur Reduzierung von Zeichnungen gibt es nicht, insbesondere gibt es keine Möglichkeiten zur Reduzierung von Zeichnungen für den Anleger.

7. Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle

Die Schuldverschreibungen sind seit dem 20. April 2018 in den Handel im Freiverkehr an der Börse München einbezogen. Die Schuldverschreibungen werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wird. Zahlstelle ist die Quirin Privatbank AG, Schillerstraße 20, 60313 Frankfurt am Main.

8. Verkaufsbeschränkungen

Die Schuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg öffentlich angeboten. Darüber hinaus werden die Schuldverschreibungen eventuell aus-

gewählten Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten.

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

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

9. ISIN, WKN

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

10. Emissionsvertrag / Vertriebsprovision

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

11. Voraussichtlicher Zeitplan des Angebots

Für das Angebot ist folgender Zeitplan vorgesehen:

26. März 2019	Billigung dieses Wertpapierprospekts durch die CSSF und Veröffentlichung unter www.german-real-estate-etc.de
27. März 2019	Beginn des Angebotszeitraums
26. März 2020	Ende des Angebotszeitraums

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

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

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

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

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

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

13. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Die geschätzten Gesamtkosten der Emission betragen ca. EUR 250.000,00 bei einer angenommenen vollständigen Platzierung der mit vorliegendem Wertpapierprospektes angebotenen Schuldverschreibungen. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 7.514.690,00 ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 7.264.690,00. Sollten nicht alle Schuldverschreibungen platziert werden, fällt der Nettoemissionserlös entsprechend niedriger aus.

Der Nettoemissionserlös soll wie folgt verwendet werden:

EUR 7.050.000,00 sollen in Form von Genussrechten oder Schuldverschreibungen in die German Real Estate Immobilien GmbH investiert werden, die damit über Investitions-Objektgesellschaften in bestimmte in diesem Wertpapierprospekt im Abschnitt „VII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN, 3. Unternehmensstrategie der Emittentin, c) Investitionsobjekte“ genannte Objekte investiert oder, falls dies scheitert, in alternative Objekte, die bestimmte, in diesem Wertpapierprospekt beschriebene Investitionskriterien erfüllen. EUR 214.690,00 sollen zur Deckung administrativer Kosten der Emittentin im Zusammenhang den vorgenannten Investitionen und als Barreserve genutzt werden. Die Verwendungszwecke dieses Absatzes stehen in der Priorität gleich.

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

Neben der festen Verzinsung in Höhe von 3,00 % p.a. enthalten die Schuldverschreibungen eine derivative Komponente bei der Zinszahlung in Form einer variablen Verzinsung. Grundlage der Berech-

nung der variablen Verzinsung ist der Jahresüberschuss im Einzelabschluss der Emittentin für jedes, während der Laufzeit einer Schuldverschreibung abgeschlossene Geschäftsjahr vor Abzug ertragsabhängiger Steuern (der „**Jahresüberschuss**“). Der Anspruch des Anleihegläubigers auf variable Verzinsung entspricht dem Anteil der von ihm zum Abschlussstichtag, d.h. zum 31. Dezember des der jeweiligen Berechnung vorausgehenden Jahres, erhaltenen Schuldverschreibungen an den am Abschlussstichtag insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen am Jahresüberschuss, bis maximal eine Verzinsung von 10 % (der „**Höchstzinssatz**“) in Summe aus fester und variabler Verzinsung für das entsprechende Geschäftsjahr erreicht wurde. Die bis zum Rückzahlungstag aufgelaufene variable Verzinsung ist insgesamt am Rückzahlungstag fällig. Die Emittentin hat nach ihrer Wahl die Möglichkeit, die variable Verzinsung für einzelne Geschäftsjahre an die Anleger auszuschütten.

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

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

V. **ANLEIHEBEDINGUNGEN**

Anleihebedingungen

der

Unternehmensanleihe 2017
bestehend aus bis zu 2.600.000 Schuldverschreibungen

der

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

ISIN DE000A19XLE6 – WKN A19XLE

§ 1

Allgemeines, Negativerklärung

- 1.1 **Nennbetrag und Stückelung.** Die Anleihe der German Real Estate Capital S.A., 1 rue Schiller, L-2519 Luxemburg⁵, Großherzogtum Luxemburg, (die „**Emittentin**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 26.000.000,00 (in Worten: Euro sechsundzwanzig Millionen) ist eingeteilt in bis zu 2.600.000⁶ unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen zu je EUR 10,00 (die „**Schuldverschreibungen**“).
- 1.2 **Form und Verwahrung.** Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine oder mehrere Globalurkunden (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird von der Clearstream Banking AG, Eschborn, („**Clearstream**“) verwahrt, bis sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde lautet auf den Inhaber und verbrieft die Schuldverschreibungen, die für die Finanzinstitute verwahrt werden, die Kontoinhaber bei Clearstream sind. Die Globalurkunde trägt die eigenhändigen Unterschriften von für die Emittentin handlungsberechtigten Personen in vertretungsberechtigter Anzahl. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.
- 1.3 **Clearing.** Die Schuldverschreibungen sind übertragbar. Den Inhabern von Schuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen des jeweils betroffenen Clearingsystems übertragen werden.
- 1.4 **Begebung weiterer Schuldverschreibungen.** Die Emittentin behält sich vor, von Zeit zu Zeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit diesen Schuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Schuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen. Die Begebung von weiteren Anleihen, die mit dieser Schuldverschreibung keine Einheit bilden, oder ähnlichen Finanzinstrumenten bleibt der Emittentin ebenfalls unbenommen.
- 1.5 **Negativerklärung.** Die Emittentin verpflichtet sich, solange bis Zinsen und Kapital sowie etwaige aus den Schuldverschreibungen zu zahlenden Barbeträge an die Zahlstelle gezahlt worden sind, keine Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zur Besicherung gegenwärtiger oder zukünftiger Kapitalmarktverbindlichkeiten, einschließlich hierfür abgegebener Garantien oder Gewährleistungen zu bestellen, es sei denn, dass die Schuldverschreibungen gleichzeitig und im gleichen Rang anteilig an dieser Sicherheit teilnehmen oder den An-

⁵ Mit Wirkung ab dem 1. Juni 2018 wurden der Satzungssitz sowie die Geschäftsadresse verlegt nach 127, rue de Mühlenbach, L-2168 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg.

⁶ Gegenstand des öffentlichen Angebots sind hier 751.469 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 7.514.690,00.

leihegläubiger eine andere Sicherheit, die von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsellschaft als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, gewährt wird. Jede nach Satz 1 zu leistende Sicherheit kann auch zugunsten einer Person bestellt werden, die insoweit als Treuhänder der Anleihegläubiger handelt.

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

§ 2

Verzinsung

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

an den am Abschlussstichtag insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen am Jahresüberschuss bis maximal eine Verzinsung von 10 % in Summe aus fester und variabler Verzinsung für das entsprechende Geschäftsjahr erreicht wurde. Die bis zum Rückzahlungstag aufgelaufene variable Verzinsung ist insgesamt am Rückzahlungstag fällig. Die Emittentin hat nach Ihrer Wahl die Möglichkeit die variable Verzinsung für einzelne Geschäftsjahre an die Anleger auszuschütten. Sollte die Emittentin von diesem Recht für ein Geschäftsjahr Gebrauch machen, so teilt sie dies den Anleihegläubigern durch Bekanntmachung gemäß § 9 der Anleihebedingungen bis zum 31. März eines Geschäftsjahres mit. In diesem Fall wird die variable Verzinsung für das jeweilige Geschäftsjahr zum 1. Mai fällig.

§ 3

Laufzeit; ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger; Rückerwerb

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

und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung zu kündigen und vorzeitig zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen, falls der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Schuldverschreibungen zu irgendeinem Zeitpunkt unter 20 % des Gesamtnennbetrags der ursprünglich begebenen Schuldverschreibungen (einschließlich etwaiger nach § 1.4 ausgegebener Schuldverschreibungen) fällt. Die Kündigungserklärung muss den Tag der vorzeitigen Rückzahlung angeben.

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

§ 4 Währung; Zahlungen

- 4.1 Währung.** Sämtliche Zahlungen auf die Schuldverschreibungen werden in EUR geleistet.
- 4.2 Zahlstelle.** Die Emittentin hat die Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen zur Zahlstelle (die „**Zahlstelle**“) bestellt⁷. Die Emittentin stellt sicher, dass für die gesamte Zeit, in der Schuldverschreibungen ausstehen, stets eine Zahlstelle unterhalten wird, um die ihr in diesen Anleihebedingungen zugewiesenen Aufgaben zu erfüllen. Die Emittentin kann jederzeit durch Bekanntmachung gemäß § 9 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen die Zahlstelle durch eine andere Bank oder ein Finanzinstitut, die oder das Aufgaben einer Zahlstelle wahrnimmt, ersetzen. Die Zahlstelle handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern. Es wird kein Auftragsverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.
- 4.3 Zahlungen von Kapital und Zinsen.** Zahlungen von Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibungen erfolgen am jeweiligen Zahlungstag (wie in § 4.5 definiert) über die Zahlstelle an Clearstream oder an deren Order in Euro zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber von Clearstream. Sämtliche Zahlungen der Emittentin an Clearstream oder deren Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.
- 4.4 Bankarbeitstage.** Ist ein Fälligkeitstag für Zahlungen von Kapital und / oder Zinsen auf eine Schuldverschreibung kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag geleistet, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung weitere Zinsen fällig werden. „**Bankarbeitstag**“ bezeichnet dabei jeden Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET2-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. TARGET2-Tag ist ein Tag, an dem

⁷ Mittlerweile wurde als Zahlstelle die Quirin Privatbank AG, Schillerstraße 20, 60313 Frankfurt am Main bestellt.

Zahlungen in Euro über TARGET2 (Abkürzung für Transeuropean Automated Realtime Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden.

- 4.5** **Zahlungstag / Fälligkeitstag.** Im Sinne dieser Anleihebedingungen ist ein „**Zahlungstag**“ der Tag, an dem, gegebenenfalls aufgrund einer Verschiebung gemäß § 4.4, eine Zahlung tatsächlich zu leisten ist, und ein „**Fälligkeitstag**“ ist der in diesen Anleihebedingungen vorgesehene Zahlungstermin ohne Berücksichtigung einer solchen Verschiebung.
- 4.6** **Hinterlegung.** Die Emittentin kann die von den Anleihegläubigern innerhalb von zwölf Monaten nach Endfälligkeit nicht erhobenen Beträge an Kapital und Zinsen sowie alle anderen gegebenenfalls auf die Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge beim für den Sitz der Emittentin zuständigen Amtsgericht hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin. Nach Verjährung des Anspruchs der entsprechenden Anleihegläubigerin erhält die Emittentin die hinterlegten Beträge zurück.

§ 5 Steuern

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

§ 6 Vorzeitige Fälligstellung durch die Anleihegläubiger

- 6.1** **Bedingungen einer vorzeitigen Fälligstellung.** Die Anleihegläubiger haben ein ordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe des § 3 der Anleihebedingungen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des jeweiligen Anleihegläubigers aus wichtigem Grund bleibt unberührt und kann ganz oder teilweise ausgeübt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei den nachstehend genannten Fällen vor, in denen jeder Anleihegläubiger berechtigt ist, eine oder mehrere seiner Schuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungszeitpunkt (nicht einschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, wenn
- a) die Emittentin einen Betrag, der nach diesen Anleihebedingungen fällig ist, nicht innerhalb von 20 Tagen nach dem betreffenden Zahlungstag zahlt, oder

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

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

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

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

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

§ 7 Kündigungsrechte der Emittentin

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

§ 8

Rang; Möglichkeit der nachträglichen Besicherung

- 8.1 Besicherung der Anleihe.** Die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, unbesicherte und nicht nachrangige Verpflichtungen der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin.
- 8.2 Möglichkeit der nachträglichen Besicherung einschließlich Abschluss eines Treuhandvertrages und Bestellung eines Sicherheitentreuhänders.** Die Emittentin ist jederzeit während der Laufzeit der Schuldverschreibungen berechtigt, in Abweichung von Absatz 1 zugunsten der Anleihegläubiger Sicherheiten an ihren Vermögenswerten zu bestellen, hierfür einen Sicherheitentreuhänder zu bestellen und in diesem Zusammenhang einen Treuhandvertrag mit dem Sicherheitentreuhänder zu marktüblichen Konditionen abzuschließen, aus dem den Anleihegläubigern die Rechte gegen den Sicherheitentreuhänder aus eigenem Recht zustehen (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Jeder Anleihegläubiger stimmt dem Abschluss eines solchen etwaigen Treuhandvertrages bereits mit Zeichnung der Schuldverschreibungen zu und erkennt diesen als für sich verbindlich an. Im Falle des Abschlusses eines Treuhandvertrages richten sich die Einzelheiten der Aufgaben des Sicherheitentreuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Sicherheitentreuhänder alleine nach dem zwischen der Emittentin und dem Sicherheitentreuhänder abgeschlossenen Treuhandvertrag. Die Emittentin und der Treuhänder sind in diesem Fall berechtigt, den Sicherheitentreuhandvertrag einvernehmlich zu ändern, sofern keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger nach diesen Anleihebedingungen betroffen sind. Sollte das Treuhandverhältnis mit dem Sicherheitentreuhänder vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, unverzüglich einen neuen Sicherheitentreuhänder zu bestellen.

§ 9

Bekanntmachungen

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

§ 10 Börsennotierung

Es ist beabsichtigt, die Einbeziehung der Anleihe in den Freiverkehr an der Börse München zu beantragen.⁸ Eine Verpflichtung, diese Notierung herbeizuführen oder aufrecht zu erhalten, besteht nicht.

§ 11 Vorlegungsfrist; Urkundenvorlage

Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen beträgt für Kapital und Zinsen ein Jahr. Erfolgt die Vorlegung, so verjährt der Anspruch in zwei Jahren von dem Ende der Vorlegungsfrist an. Erfolgt die Vorlegung nicht, so erlischt der Anspruch mit dem Ablauf der Vorlegungsfrist. Anstelle der Pflicht zur Aushändigung der Schuldverschreibung nach § 797 BGB tritt die Vorlage eines Depotauszugs, der das mit Miteigentum an der oder den Globalurkunde(n), in der/den die Schuldverschreibungen verbrieft sind, nachzuweisen geeignet ist, sowie ein Auftrag an die depotführende Bank, die diesen Depotauszug ausgestellt hat, in dem Umfang, in dem Verpflichtungen auf Teilschuldverschreibungen vollständig erfüllt wurden, die entsprechenden Teilschuldverschreibungen frei von Zahlung in ein vom Emittenten zu bestimmendes Depot zu übertragen.

§ 12 Änderungen der Anleihebedingungen

- 12.1 **Änderung der Anleihebedingungen.** §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) findet auf die Schuldverschreibung und diese Anleihebedingungen Anwendung. Infolgedessen können die Anleihegläubiger Änderungen der Anleihebedingungen - einschließlich der einzelnen oder aller Maßnahmen nach § 5 Abs. 5 des Schuldverschreibungsgesetzes - durch Mehrheitsbeschluss zu stimmen und einen gemeinsamen Vertreter für die Wahrnehmung ihrer Rechte bestellen.
- 12.2 **Abstimmung ohne Versammlungen.** Alle Abstimmungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, sofern die Emittentin nicht im Einzelfall etwas anderes entscheidet. Eine Gläubigerversammlung findet des Weiteren statt, wenn der Abstimmungsleiter diese gemäß § 18 Abs. 4 Satz 2 des Schuldverschreibungsgesetzes einberuft.
- 12.3 **Stimmrechtsausübung.** Zur Ausübung der Stimmrechte bei einer Gläubigerversammlung und Ausübung der Stimmrechte in der Gläubigerversammlung sind nur diejenigen Gläubiger

⁸ Die Schuldverschreibungen sind seit dem 20. April 2018 in den Handel im Freiverkehr an der Börse München einbezogen.

berechtigt, die sich innerhalb der gesetzlichen Frist bei der in der Einberufung bezeichneten Stelle in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache angemeldet haben. Bei einer Abstimmung ohne Versammlung ist keine Anmeldung notwendig. In der Einberufung der Gläubigerversammlung ebenso wie in der Aufforderung zur Stimmabgabe für eine Abstimmung ohne Versammlung können weitere Voraussetzungen für die Ausübung der Stimmrechte bzw. Teilnahme an der Gläubigerversammlung, insbesondere das Erbringen eines geeigneten Identitätsnachweises und die Festlegung eines Stichtags für diesen Nachweis, der auch bis zu 14 Tage vor dem Tag der Versammlung liegen darf (record date in Anlehnung an § 121 AktG), durch die Emittentin geregelt werden.

§ 13 Verschiedenes

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

legungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil. Eine Verpflichtung der Emittentin zu einer solchen Teilnahme besteht nicht.

Luxemburg, im März 2018

VI. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN

1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand

Die German Real Estate Capital S.A. ist eine Aktiengesellschaft (*Société Anonyme*), die nach luxemburgischem Recht operiert. Sitz der Gesellschaft ist 127, rue de Mühlenbach, L-2168 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg. Die Gesellschaft ist unter der Registernummer B 219189 in das Handelsregister von Luxemburg (*Registre de Commerce et des Sociétés*) eingetragen. Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Januar eines jeden Jahres bis 31. Dezember des folgenden Jahres. Das erste Geschäftsjahr war ein Rumpfgeschäftsjahr und endete am 31. Dezember 2017. Die Gesellschaft ist auf unbeschränkte Zeit errichtet. Die Geschäftsadresse lautet 127, rue de Mühlenbach, L-2168 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, Telefon: +352 26 78 26 26.

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

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

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

Die Gesellschaft kann Garantien und Sicherheiten hinsichtlich ihrer Vermögenswerte gewähren, um die von ihr für die Sicherung dieser Vermögenswerte oder zu Gunsten der Anleger (einschließlich deren Treuhänder oder Vertreter, falls zutreffend) und/oder jeglicher emittierenden Körperschaft, die

an einer Verbriefungstransaktion des Unternehmens beteiligt ist, eingegangenen Verpflichtungen abzusichern. Die Gesellschaft darf Sicherheiten durch Verpfändung, Übertragung, Belastung oder sonstiges im Hinblick auf Teile oder die Gesamtheit ihrer Vermögenswerte schaffen oder seine Vermögenswerte zu Garantiezwecken übertragen.

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

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

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

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

2. Historische Entwicklung der heutigen Emittentin

Die Emittentin wurde am 30. Oktober 2017 als normale Aktiengesellschaft mit dem Namen „KAIRA S.A.“ durch die luxemburgische Aktiengesellschaft Capital Projekt S.A., die der Treuhandgruppe Fidelia angehört, mit Sitz in 5, rue Bonnevoie, L-1260 Luxemburg gegründet und am gleichen Tag an die Sachwert Capital Management GmbH veräußert. Am darauffolgenden Tag, den 31. Oktober 2017, wurden per Notarakt der Name der Gesellschaft in „German Real Estate Capital S.A.“ geändert und die Statuten der Gesellschaft in die einer Verbriefungsgesellschaft i.S. des abgeänderten Gesetzes vom 22. März 2004 über die Verbriefung (das „**Verbriefungsgesetz von 2004**“) umgewandelt. Am 14. November 2017 wurde die Gesellschaft in das Handelsregister von Luxemburg (*Registre de Commerce et des Société*) unter der Registernummer B 219189 eingetragen. Am 1. Dezember 2017 wurden die Statuten der Gesellschaft notariell abgeändert, sodass die Gesellschaft nicht mehr eine Verbriefungsgesellschaft sondern eine reguläre Aktiengesellschaft (*Société Anonyme*) ist. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 27. April 2018 hat die Gesellschaft ihren Sitz sowie ihre Geschäftssadresse mit Wirkung ab dem 1. Juni 2018 verlegt nach 127, rue de Mühlenbach, L-2168 Luxembourg, Großherzogtum Luxemburg.

Abgesehen von den unter „VI.2. Haupttätigkeitsbereich der Emittentin“ dargestellten Durchführung des Umtauschangebotes einschließlich des Tausches der Zertifikate gegen Schuldverschreibungen und Genussrechte sowie die Platzierung der Schuldverschreibungen gegen Barzahlung und der Weiterleitung des diesbezüglichen Nettoemissionserlöses gegen Gewährung von Schuldverschreibungen und Genussrechten sind seit dem 31. Dezember 2017 keine wichtigen Ereignissen eingetreten, die in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

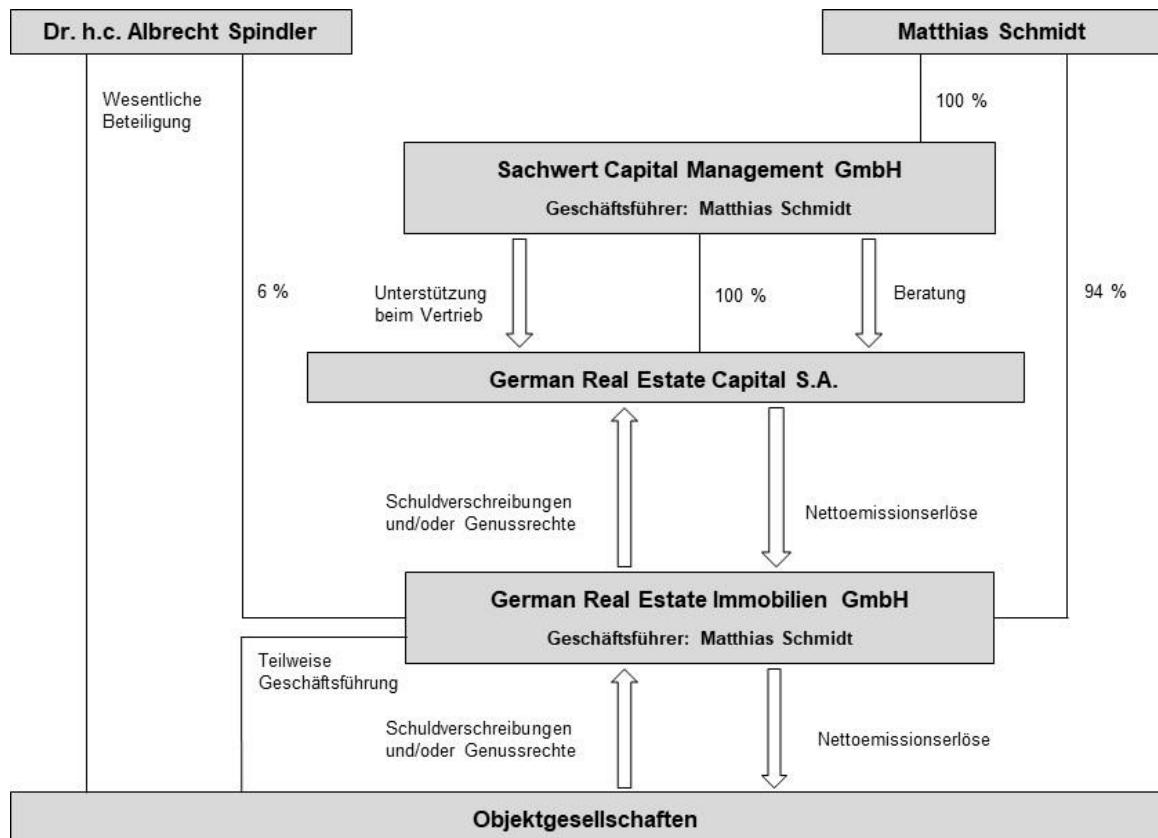
Die Gesellschaft hat zum Tage des Prospekts keine Mitarbeiter sowie drei Verwaltungsratsmitglieder.

3. Konzernstruktur

Die Emittentin selbst hält keine Beteiligungen und hat keine Tochtergesellschaften.

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

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



4. Angaben über das Kapital der Emittentin

Die Emittentin hat ein Gesellschaftskapital von EUR 30.000,00 eingeteilt in 30.000 Aktien mit einem anteiligen Betrag am Gesellschaftskapital in Höhe von je EUR 1,00. Das Gesellschaftskapital ist in Höhe von EUR 7.500,00 eingezahlt. Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind Namensaktien. Gesellschafter sind:

Aktionär	Anzahl Aktien
Sachwert Capital Management GmbH, Deutschland	30.000

5. Organe der Emittentin

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

a) Verwaltungsrat

Überblick

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

Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten.

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

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

Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung

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

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

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

Sollte die Position eines Verwaltungsrats wegen Ableben, Ausscheiden oder aus einem anderen Grund frei werden, können die übrigen Verwaltungsräte (einschließlich interim Verwaltungsräte ernannt gemäß den nachfolgenden Regeln) durch Mehrheitsbeschluss einen Verwaltungsrat wählen, der die Position bis zur nächsten Hauptversammlung füllt. Ein solcher Verwaltungsrat hat die gleichen Kompetenzen wie die der übrigen Verwaltungsräte.

Der Verwaltungsrat ernennt aus der Reihe seiner Mitglieder einen Vorsitzenden (der Vorsitzende) und er kann einen Schriftführer auswählen, bei dem es sich nicht um einen Verwaltungsrat handeln muss,

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

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

Alle Verwaltungsräte sind mindestens vierundzwanzig (24) Stunden vor dem für die Versammlung anberaumten Termin schriftlich über die Versammlung des Verwaltungsrats zu benachrichtigen, außer bei Notfällen, in welchem Fall die Art solcher Umstände in der Benachrichtigung über die Einberufung einer Versammlung des Verwaltungsrats kurz zu beschreiben ist.

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

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

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

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

und so mit allen Mitteln an der Versammlung teilnehmen können, als seien sie persönlich bei einer solchen Versammlung anwesend.

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

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

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

Gegenwärtige Mitglieder

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht aus drei Mitgliedern.

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft gehören gegenwärtig an:

Herr Christian Bühlmann (*1. Mai 1971)

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

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

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

Herr Grégoire Mure (*18. September 1984)

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

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

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

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

Herr Vishal Sookloll (*14. Juni 1975)

Herr Sookloll, geboren in Mauritius, verfügt über ein Diplom in Offshore-Finanzierung und -Verwaltung der DCDM Business School, Mauritius, und ist Mitglied der „Association of Chartered Certified Accountants“, Großbritannien. Von 2003 bis 2006 war er als stellvertretender Manager bei Multiconsult Ltd, Mauritius, tätig. Von 2007 bis 2011 war er bei der Alter Domus Sarl/Fideos, Luxemburg, als Manager beschäftigt. Von 2014 bis 2015 arbeitete er als Teamleiter bei der Vistra Luxembourg Sarl, Luxemburg. Seit 2015 ist er als Senior Manager bei der TrustConsult Group, Luxemburg, beschäftigt.

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

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

Gegen die Mitglieder des Verwaltungsrates erfolgten während der letzten fünf Jahre keine Schultersprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten. Die Mitglieder des Verwaltungsrates waren in den letzten fünf Jahren auch nicht an Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen beteiligt. Gegen die neuen Mitglieder des Verwaltungsrates wurden ferner keinerlei öffentliche Anschuldigungen erhoben und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) verhängt, noch wurden sie jemals durch ein Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer Gesellschaft oder für ihre Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte einer Gesellschaft als untauglich angesehen.

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

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

b) Gesellschafterversammlung

Überblick

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jede Stückaktie gewährt in der Gesellschafterversammlung eine Stimme.

Beschlussfassung

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

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

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

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

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

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

Einberufung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Corporate Governance

Die Luxemburger Börse hat Corporate Governance Prinzipien ausgearbeitet, die anwendbar sind auf luxemburgische Gesellschaften, deren Aktien zum Handel notiert sind. Da die Aktien der Emittentin nicht notiert sind, sind die Corporate Governance Prinzipien hier nicht anwendbar. Die Emittentin hält diese Corporate Governance Prinzipien daher nicht ein.

VII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

1. Wichtigste Märkte

Die Gesellschaft richtet Ihren Fokus auf Investment-Opportunitäten mit Schwerpunkt Wohnen im europäischen Wirtschaftsraum insbesondere in der Bundesrepublik Deutschland. Der deutsche Wohnungsmarkt bietet eine hohe Rechtssicherheit, der aufgrund seiner soliden Finanzierungsstruktur eine vergleichsweise hohe Stabilität aufweist. Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis wie Ernährung und Bekleidung, es ist zugleich das wichtigste Konsumgut in Deutschland.⁹ Gewohnt wird immer, unabhängig von Konjunktur- und Wirtschaftszyklen. Nach Recherchen der Emittentin zeigen Wohnimmobilien gegenüber Gewerbeimmobilien historisch eine höhere Ertragsstabilität. "Die Immobilienbranche und insbesondere der Wohnungsbau bleiben das Schwungrad für die deutsche Konjunktur."¹⁰

Deutscher Wohnungsmarkt

Laut statistischem Bundesamt leben aktuell 83 Millionen Einwohner in der Bundesrepublik Deutschland, ein Zuwachs von ca. drei Millionen seit 2009. Es herrscht allgemein Wohnungsnot, insbesondere in den Groß- und Universitätsstädten sowie in den Ballungsräumen. Die Wohnungsmärkte der Top-Standorte verfügen über keine Leerstandreserven. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) prognostiziert bis 2035 für Frankfurt am Main einen Zuwachs um 11 % auf 814.000, für München 14 % auf 1.660.000 und für Berlin 15 % auf 4.000.000 Einwohner.¹¹

Bereits die letzte amtliche Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus 2011)¹² bestätigte, dass der in Deutschland zur Verfügung stehende Wohnraum mit 95,5 % ausgelastet ist. Die prognostizierte durchschnittliche Leerstandsquote bundesweit liegt bei 3,5 %, während die niedrigste Leerstandsquote mit 0,2 % in München vorhanden ist.¹³ Nach Einschätzung der Emittentin besteht auch in den strukturschwachen Regionen Vollvermietung, sofern die Objekte gut geführt und professionell gemanagt werden. Deutschland ist ein „Mieterland“, im Jahr 2018 lebten 57,9 % der privaten Haushalte zur Miete.¹⁴

Schon seit Jahren ist ein überproportionales Wachstum kleiner Personenhaushalte zu beobachten, wodurch der konkrete Wohnungsbedarf weitaus größer ist. Dem gegenüber stehen nicht ausreichende Wohnungsbauaktivitäten. In den letzten zehn Jahren ist die Bedarfslücke in den Top-Standorten auf rund 300.000 Wohneinheiten angestiegen. Außerdem führt die stabile konjunkturelle Lage in Deutschland zu einem Anstieg der Bürobeschäftigten was besonders in den Top-Standorten bemerkbar wird da diese sehr gefragte Arbeitsmärkte sind. Hier stieg die Zahl der Büroarbeitsplätze in zehn

⁹ siehe Jahrestatuten 2013/14 des Sachverständigenrats

¹⁰ IW-Kursbericht Nr. 62/2018: „Anhaltender Boom ohne erwarteten Crash“

¹¹ Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Pressemitteilung Nr. 1 vom 05.01.2017

¹² siehe Zensus 2011, DESTATIS Statistisches Bundesamt, Stand 05/2013

¹³ DZ HYP: Pressemitteilung vom 08.10.2018, Immobilienmarktbericht Deutschland 2018/2019

¹⁴ Statista GmbH, Statista 2019

Jahren um 25 % auf 2,4 Millionen, während die Büroflächen im gleichen Zeitraum nur um 6 % auf rund 80 Millionen Quadratmeter angestiegen sind.¹⁵

Der bulwiengesa-Immobilienindex, der seit 1975 die Immobilienmarktentwicklung in Deutschland analysiert, weist seit 14 Jahren in Folge ein positives Vorzeichen auf. Schon seit 2009 übertrifft das Wachstum des Immobilienindex die Inflation mit 3,7 %-Punkten. Der Teilindex Wohnen stieg erneut massiv an. „Niemand hätte für möglich gehalten, dass die Preise im Segment Wohnen mit solcher Ausdauer steigen. Auch der aktuelle Immobilienindex zeigt deutliche Zuwächse bei den Kaupreisen von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Grundstücken in vielen Städten.“ sagte Ralf-Peter Koschny, Vorstand bei bulwiengesa.¹⁶ Die A-Städte erreichen den höchsten Wert im Gesamtindex mit 6,6 % und sind somit weiterhin der führende Städtetyp seit 1990. Doch auch in den B-, C-, und D-Lagen gibt es hohes ein Wachstum von 4,1 - 4,6 %. Des Weiteren nähern sich der Immobilienindex und die Inflationsrate wieder an, was uns auf einen Stand von 3,7 % zurückbringt. Der Grund dafür ist die erhöhte Inflation von 1,9 %. Das bedeutet: Immobilien gewähren im aktuellen Marktumfeld einen Inflationsschutz. Außerdem halten ausländische Unternehmen wie z.B. die dänische Pensionskasse (PFA) den deutschen Immobilienmarkt für eine solide Investition mit begrenztem Risiko, da der an den Top-Standorten zu knappe Wohnraum zu einer Preissteigerung führen wird.⁹

Deutsche Wirtschaft wächst

Die deutsche Wirtschaft bleibt nach der Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) ein Muster an Stabilität. Sie soll der Prognose zufolge 2019 um 2,1 % steigen, während die Arbeitslosenquote um 0,1 Punkte auf 3,5 % sinken soll. Die Staatsschulden sanken unter 60 % des Bruttoinlandsproduktes, womit Deutschland die Maastricht-Kriterien erreicht.¹⁷ Die positive Dynamik der deutschen Konjunktur setzt sich weiter fort, vor allem durch die starke Binnennachfrage und die weiterhin niedrigen Zinsen. Von der starken Nachfrage profitiert die Immobilienbranche stark, weswegen die Auftragsbücher voll sind und der Bau ausgelastet ist. Weiterhin sorgt sie für gute Investitionsmöglichkeiten in Wohnungen und Büroflächen. Die Konjunkturbefragung des IW-ImmobilienScout24-Index im 3. Quartal 2018 zeigt ein gutes Klima in der Branche. Die leitenden Angestellten und Geschäftsführer von 101 Immobilienunternehmen bewerten ihre Lage als sehr gut. Hierbei ist die Stimmung im Einzelsegment Wohnen mit einer Bewertung von 48,5 zum vierten Mal am besten. „Bleibt das günstige konjunkturelle Umfeld erhalten, kann die aktuelle Hochphase jedoch noch ohne weiteres einige Jahre andauern.“¹⁸

Arbeitsmarkt zeigt sich positiv und robust

Der deutsche Arbeitsmarkt steht auch zu Beginn dieses Jahres, gerade nachdem Rekordjahr 2018, sehr gut da. Im Januar 2019 betrug die Arbeitslosenquote 5,3 %, womit das Vorjahresniveau um 0,5 %-Punkte unterschritten wurde. Da die Stellenstreichungen stärker zurückgingen als der Stellenaufbau, ist die Beschäftigung abermals deutlich gestiegen.¹⁹ Des Weiteren ist der Rückgang der

¹⁵ DZ HYP: Pressemitteilung; Immobilienmarktbericht Deutschland 2018/2019

¹⁶ bulwiengesa-Immobilienindex 2019

¹⁷ WirtschaftsWoche vom 04.07.2018: „Boom lockt ausländische Investoren“

¹⁸ Ralph Henger/Jan Hebecker: IW-Kurzbericht 62/2018: „Anhaltender Boom ohne erwarteten Crash“

¹⁹ Frankfurter Allgemeine vom 31.12.2018: „In einem Jahr 580.000 neue Arbeitsplätze“

Langzeitarbeitslosigkeit sehr erfreulich, denn diese ist im Vergleich zum Vorjahresmonat um 11 % gesunken. Außerdem sollen weitere auschlaggebende Fortschritte durch das Teilhabebechancengesetz, welches zum 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist, erzielt werden und Langzeitleistungsbeziehern neue Chancen auf dem ersten und dem sozialen Arbeitsmarkt geboten werden. Auch für das begonnene Jahr zeigt man sich zuversichtlich. Der Arbeitsmarkt zeigt sich mehr als robust, trotz der bestehenden weltwirtschaftlichen Risiken. Bei Erwerbstätigkeit wird ein Anstieg auf über 45 Millionen Beschäftigte erwartet, während die Arbeitslosenquote hingegen unter die fünf-Prozent-Hürde sinken wird.²⁰

Expansive Geldpolitik der EZB

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist unverändert expansiv. Der Leitzins wurde auf ihrer Sitzung im Januar 2019 erneut auf dem Rekordtief von 0,00 % belassen. Auch der Strafzins, den Banken zahlen müssen, wenn sie Geld über Nacht bei der EZB „parken“, blieb unverändert bei - 0,4 %.²¹ Eine erste Zinserhöhung wird vom Rat der Europäischen Zentralbank nicht vor Herbst 2019 erwartet. Marktbeobachter gehen inzwischen davon aus, dass ein erster Schritt sogar erst im Jahr 2020 erfolgen wird. Außerdem hat sich die Konjunktur im Euro-Raum sukzessive verbessert was dazu führt, dass das monetäre Umfeld, mit dem man versucht das ideale Zinsniveau in einem Währungsraum zu ermitteln, expansiver geworden ist.²²

Fazit

Der Nachfragezuwachs übersteigt die Neubauaktivitäten. In Verbindung mit dem Zuwanderungseffekt führt dies nach Einschätzung der Emittentin zu einer Verschärfung der Wohnungssituation in Deutschland. Dies wird ihrer Ansicht nach in der Weise verschärft, da Investitionen für Unternehmer aufgrund der staatlichen Überreglementierung unattraktiver werden. Der Verbleib der Zinsen auf niedrigem Niveau sowie die geopolitischen Risiken in Verbindung mit der Unsicherheit der globalen Finanzmärkte sollte weiterhin das Interesse an deutschen Wohnimmobilien zur Kapitalanlage stärken.

2. Hauptätigkeitsbereiche der Emittentin

Die Emittentin ist eine reine Zweckgesellschaft, die zum Zweck der in diesem Prospekt beschriebenen Emission von Schuldverschreibungen (und eventuell künftiger Finanzinstrumente) gegründet wurde. Die Emittentin leitet den Nettoemissionserlös an die German Real Estate Immobilien GmbH (an der die Emittentin nicht beteiligt ist) weiter, die ihrerseits die an sie weitergeleiteten Nettoemissionserlöse vollständig an Investitions-Objektgesellschaften weiterleiten soll. Hierfür begeben die Investitions-Objektgesellschaften, die die an sie weitergeleiteten Mittel zum Erwerb von Immobilien bzw. zur (teilweise) Finanzierung durch sie zu erwerbender Immobilien nutzen sollen, Schuldverschreibungen oder gewähren Genussrechte an die German Real Estate Immobilien GmbH, die ihrerseits Schuldverschreibungen an die Emittentin begibt oder Genussrechte an die Emittentin gewährt. Mittelbar, über die German Real Estate Immobilien GmbH und die Investitions-Objektgesellschaften, ist die Emittentin damit im Bereich Erwerb von Handel mit und Bestandshaltung überwiegend von Wohnimmobilien tätig. Bei den durch die Investitions-Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien handelt es sich

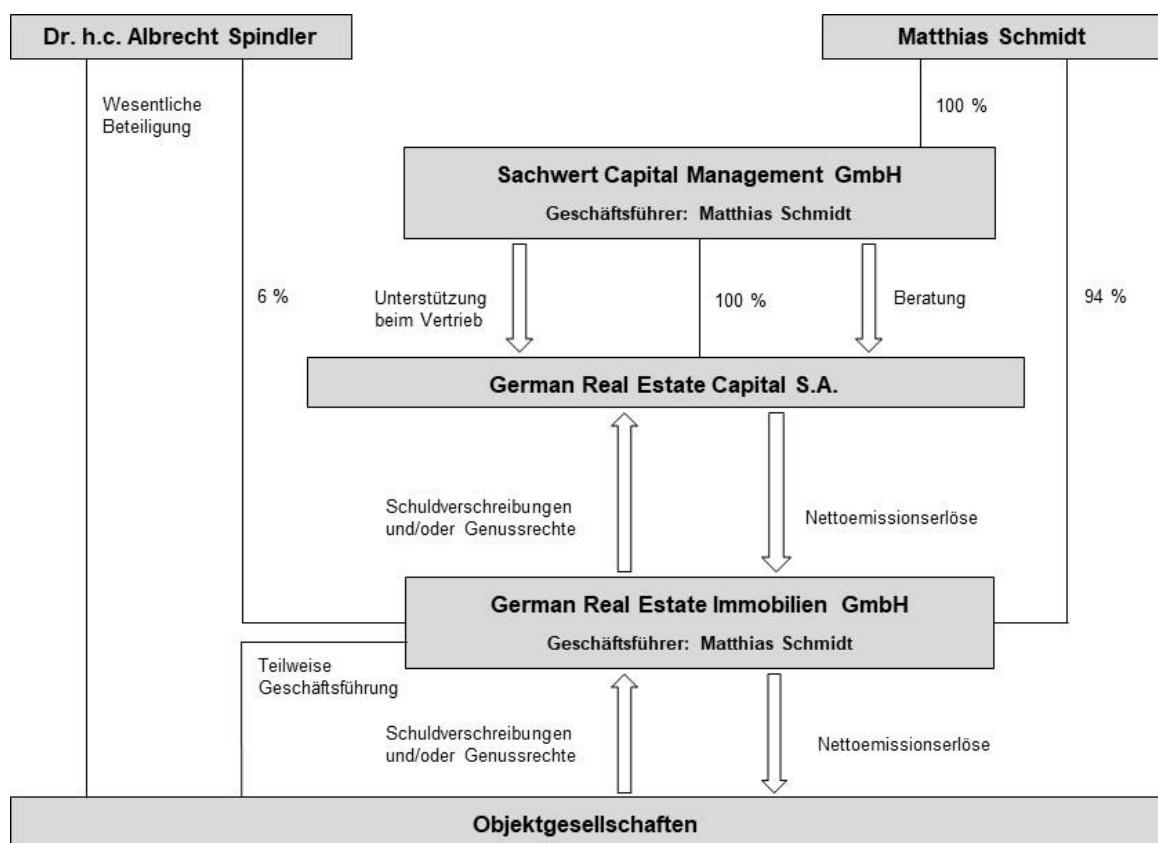
²⁰ BMAS vom 31.01.2019: „Arbeitsmarkt zeigt sich robust“

²¹ boerse.de vom 24.01.2019: „EZB-Zinsentscheid“

²² Neue Zürcher Zeitung vom 10.01.2019: „Die EZB kauft auch 2019 Staatsanleihen ohne Ende“

entweder um sog. Bestandsimmobilien, d.h. Immobilien mit einer angestrebten Haltedauer von mindestens zwei Jahren, bei denen aus der Vermietung laufend Einnahmen erzielt werden sollen, oder um Handelsobjekte, d.h. Objekte, die vor dem Ablauf von zwei Jahren zu einem nach Möglichkeit höheren Verkaufspreis als dem Einkaufspreis im Ganzen oder aufgeteilt in einzelne Wohnungen wieder veräußert werden sollen. Größtenteils ist dabei beabsichtigt, bereits entwickelte Immobilienprojekte zu erwerben. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass gegebenenfalls vereinzelt auch Projektentwicklung von Immobilien betrieben werden soll, d.h. Konzeption, Planung und Erstellung von Immobilienprojekten. Die Immobilien liegen typischerweise in den Regionen deutscher Mittel- und Oberzentren.

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



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

Alleingesellschafterin der Emittentin ist die Sachwert Capital Management GmbH, Bayreuth, deren Alleingesellschafter und Geschäftsführer Herr Matthias Schmidt ist. Herr Schmidt hält darüber hinaus 94 % der Geschäftsanteile der German Real Estate Immobilien GmbH, deren Geschäftsführer er ist. Die verbleibenden 6 % der Geschäftsanteile der German Real Estate Immobilien GmbH werden von Herrn Dr. hc. Albrecht Spindler gehalten. Herr Dr. hc. Albrecht Spindler hält darüber hinaus wesentliche Beteiligungen an den Investitions-Objektgesellschaften (bei denen es sich zum großen Teil um

Mehrheitsbeteiligungen handelt), an die die Emittentin die Nettoemissionserlöse mittelbar über die German Real Estate Immobilien GmbH weiterleitet. Teilweise erfolgt die Geschäftsführung der Investitions-Objektgesellschaften durch die German Real Estate Immobilien GmbH.

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

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

Die Emittentin hat ihre Geschäftstätigkeit im Jahr 2018 mit dem öffentlichen Angebot von Schuldverschreibungen der Anleihe, die Gegenstand dieses Prospektes ist begonnen. Das öffentliche Angebot bestand dabei aus zwei Teilen. Zum einen hat die Emittentin im Rahmen des öffentlichen Angebots Schuldverschreibungen gegen Barzahlung angeboten. Dabei wurden 207.595 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 2.075.950,00 platziert. Die Emittentin leitete den sich daraus ergebenden Nettoemissionserlös in dem Umfang in dem diese die Mittel zur Weiterleitung an die Investitions-Objektgesellschaften abruft an die German Real Estate Immobilien GmbH (an der die Emittentin nicht beteiligt ist) weiter, die ihrerseits die an sie weitergeleiteten Nettoemissionserlöse vollständig an Investitions-Objektgesellschaften weitergeleitet hat. Hierfür haben die Investitions-Objektgesellschaften, die die an sie weitergeleiteten Mittel zum Erwerb von Immobilien bzw. zur (teilweisen) Refinanzierung durch sie zu erwerbender Immobilien nutzen sollten, Schuldverschreibungen begeben oder Genussrechte gewährt an die German Real Estate Immobilien GmbH, die ihrerseits Schuldverschreibungen an die Emittentin begeben hat oder Genussrechte an die Emittentin gewährt hat.

Im zweiten Teil des öffentlichen Angebots hat die Emittentin Inhabern von Zertifikaten des von ETI Securities plc, Malta („**ETI Securities**“) begebenen Partizipations-Zertifikats (WKN: A13 FRL, ISIN: AT0000A193K4) (die „**Zertifikate**“) vom 9. April 2018 bis zum 30. Mai 2018 angeboten, die Zertifikate in die Schuldverschreibungen im Verhältnis 1:116 zu tauschen (das „**Umtauschangebot**“). Die ETI Securities hatte den Netto-Emissionserlös aus der Begebung der Zertifikate in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten an die German Real Estate Capital Inc., Kingstown, St. Vincent und die Grenadinen (die „**German Real Estate Capital Inc.**“), die ihrerseits unter der Zertifikatsstruktur in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten die Mittel an die Immobilien-Objektgesellschaften mit dem Investitionsschwerpunkt Wohnimmobilien in Deutschland (die „**Immobilien-Objektgesellschaften**“; nachfolgend gemeinschaftlich mit den Investitions-Objektgesellschaften die „**Objektgesellschaften**“) weitergeleitet hatte (ähnlich der Funktion der German Real Estate Immobilien GmbH unter der Anleihe, die Gegenstand des vorliegenden Prospektes ist). Insgesamt wurden 14.146 Zertifikate in Schuldverschreibungen getauscht. Dies entspricht einer Umtauschquote von 98,4 % der Zertifikate. Bei einem Tauschverhältnis von 1:116 wurden im Rahmen des Umtausches somit insgesamt 1.640.936 Schuldverschreibungen im

Gesamtnennbetrag von EUR 16.409.360,00 begeben. Die Emittentin hat im Anschluss diejenigen Zertifikate, die sie im Rahmen des Umtausches erworben hatte, gegen bestehende Genussrechte und Schuldverschreibungen, welche die German Real Estate Capital Inc., Kingstown, St. Vincent und die Grenadinen hielt, d.h. diejenige Gesellschaft, die unter der Zertifikatsstruktur die Mittel an die Immobilien-Objektgesellschaften weitergeleitet hatte (ähnlich der Funktion der German Real Estate Immobilien GmbH unter der Anleihe, die Gegenstand des vorliegenden Prospektes ist), getauscht. Der Nennbetrag der auf diesem Wege erworbenen Schuldverschreibungen und Genussrechte belief sich einschließlich aufgelaufener Zinsen auf rund EUR 16,02 Mio.

Das Zertifikat wurde im Nachgang liquidiert und an die verbliebenen 1,6 % der Zertifikate, für die Anleger von dem Umtauschangebot nicht Gebrauch gemacht hatten, wurde die Liquidität des Zertifikats in Höhe von EUR 263.320,00 ausgeschüttet.

Die nachfolgende Übersicht gibt die einzelnen derzeit jeweils zwischen der German Real Estate Immobilien GmbH als Gesellschaften als Schuldner bestehenden Schuldverschreibungen und Genussrechte, deren wesentliche wirtschaftliche Bedeutung finanzierte Objekt wieder. Die nachfolgende Übersicht gibt den aktuellen Stand zum 31. Januar 2019 wider der sich aufgrund der Vergangenheit verändert hat und auch künftig verändern wird. Zwischen der Emittentin als Gläubigerin und der Geschuldnerin bestehen jeweils kongruente Schuldverschreibungen bzw. Genussrechte (diese sind in der Übersicht unter VI dargestellt).

Nr.	Weiterleitung in Form von	Derzeitiger Nennbetrag in Euro	Zinssatz in %	Laufzeit	Emittentin ²³ der Schuldverschrei- bung bzw. des Genussrechts	
1	Genussrecht	504.000	7,00	31.12.2021	German Real Estate eins GmbH & Co. KG	Treuue, Schille
2	Genussrecht	150.000	7,00	18.04.2021	German Real Estate eins GmbH & Co. KG	Treuue, Dr.-W.
3	Genussrecht	125.000	7,00	31.12.2021	German Real Estate eins GmbH & Co. KG	Halle, Sonne
4	Genussrecht	288.000	7,00	18.04.2021	German Real Estate zwei GmbH & Co. KG	Glauc, Gerha
5	Genussrecht	193.050	7,00	18.04.2021	German Real Estate zwei GmbH & Co. KG	Chem, Paul-C.

²³ Der Begriff „Emittentin“ bezeichnet in diesem Zusammenhang ausnahmsweise nicht die German Real Estate Capital S.A., sondern die Emittentin der jeweiligen Schuldverschreibungen bzw. Genussrechte.

Nr.	Weiterleitung in Form von	Derzeitiger Nenn- betrag in Euro	Zins- satz in %	Laufzeit	Emittentin der Schuldverschreibung bzw. des Genussrechts	Finanzierte
6	Genussrecht	182.700	7,00	01.04.2021	German Real Estate zwei GmbH & Co. KG	Chemnitz, Lichtenwald
7	Genussrecht	108.900	7,00	01.04.2021	German Real Estate zwei GmbH & Co. KG	Glauchau, Bayernweg
8	Genussrecht	72.450	7,00	18.04.2021	German Real Estate zwei GmbH & Co. KG	Glauchau, Fritz-Reuter
9	Genussrecht	400.000	8,00	20.08.2024	German Real Estate zwei GmbH & Co. KG	Glauchau, Lichtenstein
10	Genussrecht	1.600.000	8,00	31.12.2022	German Real Estate vier GmbH & Co. KG	Glauchau, Westfalenw
11	Genussrecht	400.000	7,00	31.12.2021	German Real Estate fünf GmbH & Co. KG	Klumbach, L
12	Genussrecht	528.000	8,00	31.12.2022	German Real Estate sieben GmbH & Co. KG	Zwenkau/Le Goethestral
13	Genussrecht	672.000	8,00	31.12.2022	German Real Estate sieben GmbH & Co. KG	Zwenkau/Le Goethestral
14	Genussrecht	200.000	7,00	31.07.2024	German Real Estate sieben GmbH & Co. KG	Chemnitz, Neefestraße
15	Genussrecht	275.000	4,00	15.10.2024	German Real Estate sieben GmbH & Co.	Halle,

					KG	Dryander S
16	Schuldverschreibung	972.800	8,00	31.12.2019	German Real Estate acht GmbH & Co. KG	Magdeburg Editharing
17	Schuldverschreibung	428.000	8,00	31.12.2019	German Real Estate acht GmbH & Co. KG	Magdeburg Editharing
18	Schuldverschreibung	400.000	8,00	31.12.2019	German Real Estate acht GmbH & Co. KG	Magdeburg Editharing
19	Schuldverschreibung	186.300	7,00	18.04.2021	Bau und Boden Holding AG	Chemnitz, Platnerstraße
20	Schuldverschreibung	86.400	7,00	18.04.2021	Bau und Boden Holding AG	Chemnitz, Platnerstraße
21	Schuldverschreibung	155.250	7,00	18.04.2021	Bau und Boden Holding AG	Chemnitz, Neefestraße
22	Schuldverschreibung	201.150	7,00	18.04.2021	Bau und Boden Holding AG	Chemnitz, Haydnstraße
23	Schuldverschreibung	235.350	7,00	18.04.2021	Bau und Boden Holding AG	Chemnitz, Deulichstraße
24	Genussrecht	1.000.000	7,00	31.12.2021	German Real Estate Invest erste GmbH	Chemnitz, Weststraße
25	Schuldverschreibung	400.000	8,75	19.12.2019	Remonu GmbH & Co. KG	Dresden, Oederaner
26	Schuldverschreibung	989.946	3,00	24.07.2020	Census Real Estate eins GmbH	Pfeffingen/ Alemannen
27	Schuldverschreibung	458.605	3,00	01.07.2021	Riu Guardiana S.L.	Santa Ponc Modernisier
28	Schuldverschreibung	1.182.618	3,00	01.07.2021	Riu Guardiana S.L.	Santa Ponc Sanierung

Die nachfolgende Übersicht enthält wesentliche Informationen zu den über die vorgenannten Schuldverschreibungen und

Objekt	Objektart	Nutzungsart	Baujahr	Modernisierung/Sanierung/Renovierung
Treuen, Schillerstraße/Marienstraße	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1995 - 1997	-
Treuen, Dr.-Wilhelm-Külz-Straße	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1897	1995 - 1997
Halle, Sonnenblumenweg	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1996	-
Glauchau, Gerhart-Hauptmann-Weg	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1929	2013 - 2014
Chemnitz, Paul-Gerhardt-Straße	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1907	2014 - 2015
Chemnitz, Lichtenwalderstraße	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1913	2011 - 2012
Glauchau, Bayernweg	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1930	2011-
Glauchau, Fritz-Reuter-Straße	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1926	2011 - 2012
Glauchau, Westfalenweg	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	1925	2017 - 2018
Chemnitz, Platnerstraße 3	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1930	2009 - 2010
Chemnitz, Platnerstraße 7	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1930	2014-2015

Objekt	Objektart	Nutzungsart	Baujahr	Modernisierung/Sanierung/Renovierung
Chemnitz, Neefestraße	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1930	2009 - 2010
Chemnitz, Haydnstraße	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1930	2009 - 2010
Chemnitz, Deulichstraße	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1930	2014
Chemnitz, Weststraße	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	1905	2017-2018
Dresden, Oederanerstraße	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	1900	2017 - 2018
Zwenkau/Leipzig, Goethestraße	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	1930	2018
Magdeburg, Editharing	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	1923	2018
Pfeffingen/Schweiz, Alemannenweg	Neubauobjekt	Mehrfamilienhaus	2018-2019	-
Kulmbach, Grabenstr. 4 (Alte Feuerwache)	Bestandsobjekt	Gewerberaum	1912	1998
Halle, Dryanderstraße	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	1900	2007
Santa Ponca, Neubau	Handelsobjekt	Einfamilienhaus	2019	-

Objekt	Objektart	Nutzungsart	Baujahr	Modernisierung/Sanierung/Renovierung
Santa Ponca, Sanierung	Handelsobjekt	Einfamilienhaus	1998	-
Glauchau, Lichtensteiner Straße	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1989	2019
Chemnitz, Neefestraße	Handelsobjekt	Mehrfamilienhaus	1930	2009 - 2010

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

Muster Anleihebedingungen

„Schuldverschreibung“

Zwischen

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

und

[•] (im Folgenden „Emittentin²⁴“ genannt),

1. Form und Nennbetrag

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

2. Laufzeit / Betrag

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

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

3. Zinszahlungen

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

²⁴ Der Begriff „Emittentin“ bezeichnet in diesen Muster-Anleihebedingungen ausnahmsweise nicht die German Real Estate Capital S.A., sondern je nachdem, ob es sich um eine Weiterleitung der Emissionserlöse von der German Real Estate Capital S.A. an die German Real Estate Immobilien GmbH oder um eine Weiterleitung von der German Real Estate Immobilien GmbH an die jeweilige Objektgesellschaft handelt entweder die der German Real Estate Immobilien GmbH oder die jeweilige Objektgesellschaft.

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

4. Zahlstelle / Währung

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

Betreff: [•]

Bank: [•]

BIC: [•]

EUR Kontokorrent Nr.: [•]

IBAN: [•]

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

5. Rang und Status

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

6. Verwahrung der Schuldverschreibung

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

7. Entlastung und Bezahlung

Falls die Emittentin zunächst der [•] den Schuldbetrag dieser Schuldverschreibung und alle Zinsen und sonstigen Geldbeträge, die zu den Zeiten und in der darin vorgesehenen Art und Weise gesichert

sind, bezahlt hat, und die hier enthaltenen Maßnahmen getroffen hat, werden diese Verbindlichkeiten enden.

8. Steuern

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

9. Mitteilungen

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

10. Bindende Wirkung

Diese Vorlagen sind für alle daran beteiligten Parteien und deren jeweilige Rechtsnachfolger und Zessionare bindend.

11. Schlussbestimmungen

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

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

Muster Genussscheinbedingungen:

„Genussrechtsvereinbarung“

Zwischen

[•] - nachfolgend „**Emittentin**²⁵“ genannt -

und

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

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

PRÄAMBEL

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

Zu diesem Zweck vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Vertragsgegenstand

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

²⁵ Der Begriff „Emittentin“ bezeichnet in diesen Muster-Genussscheinbedingungen ausnahmsweise nicht die German Real Estate Capital S.A., sondern je nachdem, ob es sich um eine Weiterleitung der Emissionserlöse von der German Real Estate Capital S.A. an die German Real Estate Immobilien GmbH oder um eine Weiterleitung von der German Real Estate Immobilien GmbH an die jeweilige Objektgesellschaft handelt, entweder die der German Real Estate Immobilien GmbH oder die jeweilige Objektgesellschaft.

2. Ausschüttungshöhe

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

3. Rechte des Genussrechtsinhabers

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

4. Ausgabe weiterer Genussrechte

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

5. Bestand des Genussrechts

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

6. Laufzeit, Kündigung

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

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

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

7. Rückzahlungsanspruch

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

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

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

teilig im Verhältnis seines jeweiligen Gesamtnennbetrages zum jeweiligen Gesamtnennbetrag früherer begebener Genussrechte vorgenommen. Dies gilt entsprechend auch für künftig zu begebende Genussrechte, sofern deren Bedingungen einen entsprechenden Wiederauffüllungsanspruch vorsehen.

8. Nachrangigkeit der Genussrechte

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

9. Vertragsänderungen

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

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

10. Zahlungsweg

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

11. Anwendbares Recht

- 11.1 *Die Genussrechtsbedingungen sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.*
- 11.2 *Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus den in diesen Genussrechtsbedingungen geregelten Rechtsverhältnissen ergeben, ist Bayreuth, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.*
- 11.3 *Sämtliche Zahlungen aus diesem Vertrag erfolgen nach Abzug etwaiger Kapitalertragsteuer und etwaiger Solidaritätszuschläge sowie anderer eventuell anfallender gesetzlicher Abzugssteuern.*

12. Reporting

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

13. Sonstiges

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

3. Unternehmensstrategie der Emittentin

a) Allgemeines

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

b) Investitionsobjekte

Die Emittentin beabsichtigt, Nettoemissionserlöse aus der Begebung der Anleihe, die Gegenstand des vorliegenden Prospektes ist, in Höhe von EUR 7.050.000,00 an die German Real Estate Immobilien GmbH weiterzureichen (der restliche Nettoemissionserlös in Höhe von EUR 214.690,00 verbleibt zur Deckung administrativer Kosten und als Barreserve bei der Emittentin). Hierfür soll die German Real Estate Immobilien GmbH Schuldverschreibungen an die Emittentin begeben oder Genussrechte an die Emittentin gewähren. Die von der German Real Estate Immobilien GmbH zu begebenen Schuldverschreibungen oder Genussrechte werden Bedingungen gemäß nachfolgender Muster haben.

Muster Anleihebedingungen

, „Schuldverschreibung“

Zwischen

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

*(im Folgenden „**Anleihegläubiger**“ genannt),*

und

der German Real Estate Immobilien GmbH, Bayreuth

(im Folgenden „**Emittentin**²⁶“ genannt),

1. Form und Nennbetrag

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

2. Laufzeit / Betrag

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

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

3. Zinszahlungen

- a.) Diese Anleihe trägt Zinsen zu einem Zinssatz von [•] % pro Jahr.
- b.) Die Schuldverschreibung wird vom Verzinsungsbeginn einschließlich bis zum der Fälligkeit der Schuldverschreibung vorangehenden Tag mit [•] % vom Nennwert in der Höhe der begebenen Anleihen verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachschüssig zu zahlen. Die erste Zinszahlung wird am [•] fällig und zahlbar. Fällt ein Zinszahlungsdatum nicht auf einen Bankarbeitstag in der Bundesrepublik Deutschland, gilt der nächstfolgende Bankarbeitstag als Zinszahlungsdatum.
- c.) Sofern die Emittentin die Schuldverschreibung am Fälligkeitstag nicht zurückbezahlt, wird die Schuldverschreibung, vorbehältlich der anderweitigen Bestimmung in dieser Vereinbarung, vom Fälligkeitstag bis zur tatsächlichen Rückzahlung der Schuldverschreibung zum Zinssatz von [•] % verzinst.

²⁶ Der Begriff „Emittentin“ bezeichnet in diesen Muster-Anleihebedingungen ausnahmsweise nicht die German Real Estate Capital S.A., sondern die German Real Estate Immobilien GmbH.

- d.) Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Monat zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage der aktuellen Tage in dem Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage der Zinsperiode (*pro rata temporis*).

4. Zahlstelle / Währung

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

Betreff: [•]

Bank: [•]

BIC: [•]

EUR Kontokorrent Nr.: [•]

IBAN: [•]

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

5. Rang und Status

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

6. Verwahrung der Schuldverschreibung

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

7. Entlastung und Bezahlung

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

8. Steuern

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

9. Mitteilungen

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

10. Bindende Wirkung

Diese Vorlagen sind für alle daran beteiligten Parteien und deren jeweilige Rechtsnachfolger und Zessionare bindend.

11. Schlussbestimmungen

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

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

Muster Genussscheinbedingungen:

„Genussrechtsvereinbarung

Zwischen

der German Real Estate Immobilien GmbH, Bayreuth,

*- nachfolgend „**Emittentin**²⁷“ genannt -*

und

der German Real Estate Capital S.A., Luxemburg

²⁷ Der Begriff „Emittentin“ bezeichnet in diesen Muster-Genussscheinbedingungen ausnahmsweise nicht die German Real Estate Capital S.A., sondern die German Real Estate Immobilien GmbH.

- nachfolgend „**Genussrechtsinhaber**“ genannt -

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

PRÄAMBEL

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

Zu diesem Zweck vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Vertragsgegenstand

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

2. Ausschüttungshöhe

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

durch Multiplikation des Nennbetrages mit dem anwendbaren Zinssatz, multipliziert mit der tatsächlichen Zahl von Tagen in der betreffenden Zinsperiode, geteilt durch 365.

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

3. Rechte des Genussrechtsinhabers

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

4. Ausgabe weiterer Genussrechte

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

5. Bestand des Genussrechts

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

6. Laufzeit, Kündigung

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

das der Ausschüttung vorangeht, bei der erstmalig die Steuerbelastung bei der Emittentin anfallen würde.

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

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

7. Rückzahlungsanspruch

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

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

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

8. Nachrangigkeit der Genussrechte

Das Genussrecht tritt gegenüber allen Bankverbindlichkeiten sowie sämtlichen anderen nicht nachrangigen Gläubigern der Emittentin im Rang zurück. Im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen oder im Falle der Liquidation der Emittentin wird das Genussrecht nach allen anderen nicht nachrangigen Gläubigern und Forderungen im Sinne von § 39 Abs. 1 Nr. 1-5 InsO, gleichrangig mit

weiteren Genussrechten und vorrangig vor den Gesellschaftern bedient; das Genussrecht gewährt keinen Anteil am Liquidationserlös.

9. Vertragsänderungen

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

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

10. Zahlungsweg

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

11. Anwendbares Recht

- 11.1 *Die Genussrechtsbedingungen sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.*
- 11.2 *Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus den in diesen Genussrechtsbedingungen geregelten Rechtsverhältnissen ergeben, ist Bayreuth, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.*
- 11.3 *Sämtliche Zahlungen aus diesem Vertrag erfolgen nach Abzug etwaiger Kapitalertragsteuer und etwaiger Solidaritätszuschläge sowie anderer eventuell anfallender gesetzlicher Abzugssteuern.*

12. Reporting

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

13. Sonstiges

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

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

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

Die Weiterleitung des Emissionserlöses durch die German Real Estate Immobilien GmbH soll dabei an folgende Investitionsgesellschaften geleitet werden:

Objektgesellschaft*	Sitz	Handelsregister-nummer	Vertreten durch
German Real Estate eins GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 4065	German Real Estate Immobilien GmbH
German Real Estate zwei GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 3706	German Real Estate Immobilien GmbH
German Real Estate vier GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 3705	German Real Estate Immobilien GmbH
German Real Estate fünf GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 4266	German Real Estate Immobilien GmbH
German Real Estate sechs GmbH & Co. KG (nach der geplanten Umwandlung der Ing.-Büro Singer & Spindler GbR)	Bayreuth	Noch nicht im Handelsregister eingetragen	geplant: German Real Estate Immobilien GmbH
German Real Estate sieben GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 4277	German Real Estate Invest
German Real Estate acht GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 4338	German Real Estate Immobilien GmbH
German Real Estate neun GmbH @ Co. KG	Bayreuth	HRA 4455	German Real Estate Invest
German Real Estate Invest erste GmbH (haftungsbeschränkt)	Bayreuth	HRB 6348	Matthias Schmidt
German Real Estate Invest zweite GmbH	Bayreuth	HRB 6470	Dr. h.c. Albrecht Spindler
Remonu GmbH & Co. KG	Bayreuth	HRA 4295	German Real Estate Immobilien GmbH
Bau & Boden Holding AG	Bayreuth	HRB 4660	Dr. h.c. Albrecht Spindler
Census Real Estate eins GmbH	Basel, Schweiz	UID-Nr.: CHE-301.240.100	Isabell Spindler
Riu Guardiana S.L.	Palma del Mallorca, Spanien	N.I.F.: B16556037	Volker Hunzelder
Exclusiva Balear Mallorca Real Estate I S.L.	Palma del	N.I.F.:	Volker Hunzelder

	Mallorca, Spanien	B16595373	
--	----------------------	-----------	--

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

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

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

Objekt	Investitions-Objektgesellschaft	Objektart	Nutzungsart	Fläche in qm
Magdeburg, Femersleben	Alte- German Real Estate neun GmbH & Co. KG	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	1.152
Magdeburg, Otto-von-Guericke	Otto-von-Guericke German Real Estate neun GmbH & Co. KG	Bestandsobjekt	Gewerbe	960
Bayreuth, Bismarckstraße	German Real Estate neun GmbH & Co. KG	Bestandsobjekt	Gewerbe	908
Frankenberg/Chemnitz, Zum Bahnhof	Zum Bahnhof German Real Estate neun GmbH & Co. KG	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	605
Leipzig/Markranstädt, Marienstraße	Marienstraße German Real Estate neun GmbH & Co. KG	Bestandsobjekt	Mehrfamilienhaus	523

Da die Emittentin derzeit nicht weiß, wann in welcher Höhe ihr Emissionserlöse zur Verfügung stehen, ist sie bislang keinem entsprechenden Mittel an die German Real Estate Immobilien GmbH zur Weiterleitung an die Investitions-Objektgesellschaften Fall, dass und in dem Umfang, in dem die Emissionserlöse in dem Zeitpunkt in dem die Emittentin diese der German Real Estate Immobilien GmbH zur Weiterleitung an die Investitions-Objektgesellschaften wie beschrieben zur Verfügung stellen will von diesen nicht zur (teilweisen) Abgerufen wird, wird die Emittentin mit der German Real Estate Immobilien GmbH und diese wiederum mit den

te“ genannten) Investitions-Objektgesellschaften entsprechende inhaltsgleiche Vereinbarungen betreffend die Weiterleitung den Erwerb von anderen Objekten, die sämtliche Investitionskriterien erfüllen, abschließen.

Die Emittentin wird monatlich auf ihrer Homepage unter www.german-real-estate-etc.de über etwaige neu getätigte Investitionen auch darüber berichten, über welche Objektgesellschaft das jeweilige Objekt erworben wurde, einschließlich der Anleger und Vertreter der jeweiligen Objektgesellschaft.

4. Wettbewerbsstärken der Emittentin

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

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

enexpertise, auch in den Bereichen Finanzierung, Wertpapiermanagement und Vermögensverwaltung. Das Management der Sachwert Capital Management GmbH, das früher selbst bei großen Banken und Immobilienunternehmen tätig war, setzt auf flache Hierarchien, schlanke Teams und kurze Entscheidungswege. Dadurch verfügt die Sachwert Capital Management GmbH über einen niedrigen Kostenapparat, und sie kann vor Allem potenziell schnell und flexibel auf Marktchancen reagieren.

- **Zugriff auf das bestehende Immobilienportfolio der ETI Securities.** Nach Ansicht der Emittentin besteht eine ihrer Wettbewerbsstärken darin, dass sie sich innerhalb kürzester Zeit durch die Durchführung des Umtauschangebots den Zugriff auf das bereits bestehende Immobilienportfolio, das von Herrn Matthias Schmidt, dem Geschäftsführer und Gesellschafter der Sachwert Capital Management GmbH, und Herrn Dr. h.c. Albrecht Spindler, der alleinige bzw. in den meisten Fällen zumindest mehrheitlich beteiligte Kommanditist der in der Rechtsform der GmbH & Co. KG organisierten Immobilien-Objektgesellschaften, der zudem 6 % der Geschäftsanteile an der German Real Estate Immobilien GmbH hält, gesichert hat. Durch den Tausch der im Rahmen des Umtauschangebots erhaltenen Zertifikate gegen bestehende Genussrechte und Schuldverschreibungen, welche die German Real Estate Capital Inc, die ihrerseits unter der Zertifikatsstruktur in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten die Mittel an bestimmte Immobilien-Objektgesellschaften weitergeleitet hatte (ähnlich der Funktion der German Real Estate Immobilien GmbH unter der Anleihe, die Gegenstand des vorliegenden Prospektes ist) hält, hat sie das vorhandene Portfolio - wirtschaftlich - von der Zertifikatsstruktur in die Struktur der Emittentin übertragen, soweit Anleger von dem Umtauschangebot Gebrauch gemacht haben.

5. Wesentliche Verträge

Die Verträge, mit denen die Emittentin den Nettoemissionserlös an die Investitions-Objektgesellschaften beabsichtigt auszureichen (Genussrechte oder Schuldverschreibungen), werden wesentliche Verträge sein. Diese werden im Wesentlichen wie die im Abschnitt „VII. Geschäftstätigkeit der Emittentin, 3. Unternehmensstrategie der Emittentin“ beschriebenen und als Muster abgedruckten bestehenden Verträge betreffend die durch die Partizipations-Zertifikate finanzierten Immobilien-Objektgesellschaften ausgestaltet sein. Die Verträge können erst bei Zufluss der Emissionserlöse abgeschlossen werden, da die Emittentin sich nur verpflichten kann, wenn sie entsprechende Mittel zur Verfügung hat.

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

Die Emittentin hat mit der German Real Estate Immobilien GmbH am 21. März 2018 einen Rahmenvertrag über den Abruf der Nettoemissionserlöse und deren Weiterleitung an die Investitions-Objektgesellschaften geschlossen. Darin verpflichtet sich die German Real Estate Immobilien GmbH zum Abruf von Nettoemissionserlösen bei der Emittentin zur Weiterleitung an die Investitions-Objektgesellschaften in der unter VII. 3. c) beschriebenen Weise. Im Rahmenvertrag garantiert die

German Real Estate Immobilien GmbH ferner, dass sie bislang keinerlei Schuldverschreibungen und/oder Genussscheine begeben hat und außer den Schuldverschreibungen und Genussscheinen, die sie an die Emittentin im Rahmen der Durchführung des Rahmenvertrages begeben wird auch keine anderweitigen Schuldverschreibungen und/oder Genussscheine begeben wird. Sie garantiert ferner, dass sie anderweitige Finanzverbindlichkeiten nur eingeht, wenn diese gegenüber den an die Emittentin begebenen Schuldverschreibungen und/oder Genussrechten nachrangig sind. Der Vertrag hat eine unbegrenzte Laufzeit und kann von beiden Parteien erstmals mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden, sobald sämtliche von der German Real Estate Immobilien GmbH an die Emittentin begebenen Schuldverschreibungen und Genussrechte einschließlich aufgelaufener Zinsen vollständig zurückgezahlt sind.

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

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

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

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

d) Austauschvertrag mit der ETI Securities sowie der German Real Estate Capital Inc.

Die Emittentin hat am 7. Mai 2018 mit der ETI Securities sowie der German Real Estate Capital Inc., Kingstown, St. Vincent und die Grenadinen („**German Real Estate Capital Inc.**“), der Gesellschaft, die unter der Zertifikatsstruktur die Mittel an die Immobilien-Objektgesellschaften weitergeleitet hatte (ähnlich der Funktion der German Real Estate Immobilien GmbH unter der Anleihe, die Gegenstand des vorliegenden Prospektes ist) einen Austauschvertrag (*Exchange (in kind) Agreement*) geschlossen. Nach diesem Austauschvertrag wurden von Seiten der German Real Estate Capital Inc., an die Emittentin die Gläubigerstellung in Bezug auf Schuldverschreibungen und Genussrechte gegenüber den jeweiligen Immobilien-Objektgesellschaften im Gesamtnennbetrag einschließlich aufgelaufener Zinsen in Höhe von rund EUR 16,02 Mio. übertragen. Als Gegenleistung übertrug die Emittentin an die ETI Securities, 14.146 Zertifikate, die sie im Rahmen des Umtauschangebotes erhalten hatte. Die

Emittentin hat diese Gläubigerstellung dann mit dem im nächsten Abschnitt e) dargestellten Vertrag weiter übertragen und hat diese Gläubigerstellung daher nicht mehr.

e) Vertrag zur Übertragung von Schuldverschreibungen und Genussrechten mit der German Real Estate Immobilien GmbH sowie den betroffenen Immobilien-Objektgesellschaften

Die Emittentin hat mit der German Real Estate Immobilien GmbH am 26. Juni/2. Juli 2018 einen Vertrag zur Übertragung von Schuldverschreibungen und Genussrechte im Gesamtnennbetrag einschließlich aufgelaufener Zinsen in Höhe von rund EUR 16,02 Mio. geschlossen. Darin wurde vereinbart, dass die Emittentin Schuldverschreibungen und Genussrechte im Gesamtnennbetrag einschließlich aufgelaufener Zinsen in Höhe von rund EUR 16,02 Mio., die ihr zuvor am 7. Mai 2018 von der German Real Estate Capital Inc. gemäß des vorstehend unter d) beschriebenen Austauschvertrags (*Exchange (in kind) Agreement*) vom 11. Mai 2018 übertragen worden sind, auf die German Real Estate Immobilien GmbH als künftige Gläubigerin überträgt. Als Gegenleistung verpflichtete sich die German Real Estate Immobilien GmbH der Emittentin als Gläubigerin kongruente Schuldverschreibungen und Genussrechte zu gewähren. In dem Vertrag zur Übertragung der Schuldverschreibungen und Genussrechte stimmen die jeweiligen Immobilien-Objektgesellschaften als Emittentinnen der jeweiligen Schuldverschreibungen, namentlich, die LPZ Objekt Wörmlitz GmbH & Co. KG, die German Real Estate Eins GmbH & Co. KG, die Bau und Boden Holding AG, die German Real Estate Immobilien GmbH, die German Real Estate Invest Erste GmbH & Co. KG, die German Real Estate Vier GmbH & Co. KG sowie die German Real Estate Zwei GmbH & Co. KG einer Übertragung der jeweils durch sie begebenen Schuldverschreibungen und/oder Genussrechte auf die German Real Estate Immobilien GmbH zu.

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

Die German Real Estate Immobilien GmbH hat als Gegenleistung für die Weiterleitung des Emissionserlöses bzw. die Übertragung der Schuldverschreibungen und/oder Genussrechte nach dem vorstehend unter e) beschriebenen Vertrag zur Übertragung von Schuldverschreibungen und Genussrechten diverse Schuldverschreibungen und Genussrechte an die Emittentin begeben, die in Ihren Bedingungen, insbesondere hinsichtlich Laufzeit und Verzinsung, mit denjenigen kongruent sind, mit denen die German Real Estate Immobilien GmbH die an sie weitergeleiteten Emissionserlöse an die Objektgesellschaften weiterleitet. Im Einzelnen handelt es sich zum Datum des Prospektes um folgende Schuldverschreibungen und Genussrechte:

Nr.	Weiterleitung in Form von	Derzeitiger Nennbetrag in Euro	Zinssatz in %	Laufzeit	Emittentin ²⁸ der Schuldverschrei- bung bzw. des Genussrechts	
1	Genussrecht	504.000	7,00	31.12.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Treuue Schille
2	Genussrecht	150.000	7,00	18.04.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Treue Dr.-W
3	Genussrecht	125.000	7,00	31.12.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Halle, Sonne
4	Genussrecht	288.000	7,00	18.04.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Glauc Gerha
5	Genussrecht	193.050	7,00	18.04.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Chem Paul-C

²⁸ Der Begriff „Emittentin“ bezeichnet in diesem Zusammenhang ausnahmsweise nicht die German Real Estate Capital S.A., sondern d

Nr.	Weiterleitung in Form von	Derzeitiger Nennbetrag in Euro	Zins-satz in %	Laufzeit	Emittentin der Schuldverschreibung bzw. des Genussrechts	Finanzierte Immobilie
6	Genussrecht	182.700	7,00	01.04.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Chemnitz, Lichtenwald
7	Genussrecht	108.900	7,00	01.04.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Glauchau, Bayernweg
8	Genussrecht	72.450	7,00	18.04.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Glauchau, Fritz-Reuter
9	Genussrecht	400.000	8,00	20.08.2024	German Real Estate Immobilien GmbH	Glauchau, Lichtenstein
10	Genussrecht	1.600.000	8,00	31.12.2022	German Real Estate Immobilien GmbH	Glauchau, Westfalenwinkel
11	Genussrecht	400.000	7,00	31.12.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Klumbach, Leipzigerstrasse
12	Genussrecht	528.000	8,00	31.12.2022	German Real Estate Immobilien GmbH	Zwenkau/Leipzig, Goethestrasse
13	Genussrecht	672.000	8,00	31.12.2022	German Real Estate Immobilien GmbH	Zwenkau/Leipzig, Goethestrasse
14	Genussrecht	200.000	7,00	31.07.2024	German Real Estate Immobilien GmbH	Chemnitz, Neefestraße
15	Genussrecht	275.000	4,00	15.10.2024	German Real Estate Immobilien GmbH	Halle, Saale

						Dryander S
16	Schuldverschreibung	972.800	8,00	31.12.2019	German Real Estate Immobilien GmbH	Magdeburg Editharing
17	Schuldverschreibung	428.000	8,00	31.12.2019	German Real Estate Immobilien GmbH	Magdeburg Editharing
18	Schuldverschreibung	400.000	8,00	31.12.2019	German Real Estate Immobilien GmbH	Magdeburg Editharing
19	Schuldverschreibung	186.300	7,00	18.04.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Chemnitz, Platnerstraße
20	Schuldverschreibung	86.400	7,00	18.04.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Chemnitz, Platnerstraße
21	Schuldverschreibung	155.250	7,00	18.04.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Chemnitz, Neefestraße
22	Schuldverschreibung	201.150	7,00	18.04.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Chemnitz, Haydnstraße
23	Schuldverschreibung	235.350	7,00	18.04.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Chemnitz, Deulichstraße
24	Genussrecht	1.000.000	7,00	31.12.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Chemnitz, Weststraße
25	Schuldverschreibung	400.000	8,75	19.12.2019	German Real Estate Immobilien GmbH	Dresden, Oederaner
26	Schuldverschreibung	989.946	3,00	24.07.2020	German Real Estate Immobilien GmbH	Pfeffingen/ Alemannen
27	Schuldverschreibung	458.605	3,00	01.07.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Santa Ponc Modernisier
28	Schuldverschreibung	1.182.618	3,00	01.07.2021	German Real Estate Immobilien GmbH	Santa Ponc Sanierung

6. Investitionen

Seit dem 31. Dezember 2017 hat die Gesellschaft folgende wichtige Investitionen getätigt.

Die Emittentin hat EUR 500.000,00 des Nettoemissionserlöses aus den gegen Barzahlung platzierten Schuldverschreibungen der Anleihe, die Gegenstand des vorliegenden sowie des am 26. März 2018 von der Emittentin aufgestellten und von der CSSF gebilligten Prospekts über das öffentliche Angebote von 2.600.000 auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen mit einem maximalen Gesamtnennbetrag von EUR 26.000.000 ist, an die German Real Estate Immobilien GmbH weitergeleitet und der German Real Estate Immobilien GmbH darüber hinaus die Schuldverschreibungen und Genussrechte im Gesamtnennbetrag einschließlich aufgelaufener Zinsen in Höhe von rund EUR 16,02 Mio. übertragen (siehe hierzu VII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN, 5. Wesentliche Verträge, e)), die sie im Tausch gegen die Zertifikate erhalten hat (siehe hierzu VII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN, 5. Wesentliche Verträge, d)). Als Gegenleistung hat die German Real Estate Immobilien GmbH an die Emittentin die in der Tabelle unter VII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN, 5. Wesentliche Verträge, f) genannten Schuldverschreibungen begeben und Genussrechte eingeräumt.

Wichtige künftige Investitionen sind noch nicht fest beschlossen.

7. Rechtsstreitigkeiten

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

VIII. AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN

Da die Emittentin erst am 30. Oktober 2017 gegründet wurde, liegt lediglich der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2017 vor. Die nachfolgenden ausgewählten Finanzdaten sind dieser auf der Internetseite der Emittentin unter www.german-real-estate-etc.de hinterlegten geprüftem Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2017 entnommen.

Der Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2017 wurde im Einklang mit den in Luxemburg allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen („**Lux GAAP**“) aufgestellt.

Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.

Ausgewählte Posten der Bilanz in TEUR	31. Dezember 2017 Lux-GAAP (geprüft)
Aktiva	
Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital	22.500,00
Eingefordertes, nicht eingezahltes gezeichnetes Kapital	22.500,00
Aufwendungen für die Errichtung und Erweiterung des Unternehmens	0,00
Anlagevermögen	0,00
Umlaufvermögen	7.250,00
Forderungen	7.250,00
mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.250,00
Rechnungsabgrenzungsposten	7.605,00
Summe Aktiva	37.355,00
Passiva	
Eigenkapital	- 12.681,63

Gezeichnetes Kapital	30.000,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	- 42.681,63
Rückstellungen	0,00
Verbindlichkeiten	50.036,63
mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	50.036,63
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00
Summe Passiva	37.355,00
Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung in EUR	30. Oktober 2017 – 31. Dezember 2017 Lux-GAAP (geprüft)
Nettoumsatzerlöse	0,00
Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	0,00
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und sonstige externe Aufwendungen	- 42.087,95
Sonstige externe Aufwendungen	- 42.087,95
Personalaufwand	0,00
Wertberichtigungen	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00

Zu wesentlichen Veränderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses der Emittentin nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum ist es dadurch gekommen, dass die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit im Jahr 2018 mit dem öffentlichen Angebot von

Schuldverschreibungen der Anleihe, die Gegenstand dieses Prospektes ist, aufgenommen hat. Das öffentliche Angebot bestand dabei aus zwei Teilen.

Zum einen hat die Emittentin im Rahmen des öffentlichen Angebots Schuldverschreibungen gegen Barzahlung angeboten. Dabei wurden 207.595 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 2.075.950,00 platziert. Die Emittentin leitete den sich daraus ergebenden Nettoemissionserlös in dem Umfang in dem diese die Mittel zur Weiterleitung an die Investitions-Objektgesellschaften abruft an die German Real Estate Immobilien GmbH (an der die Emittentin nicht beteiligt ist) weiter, die ihrerseits die an sie weitergeleiteten Nettoemissionserlöse vollständig an Investitions-Objektgesellschaften weitergeleitet hat. Hierfür haben die Investitions-Objektgesellschaften, die die an sie weitergeleiteten Mittel zum Erwerb von Immobilien bzw. zur (teilweisen) Refinanzierung durch sie zu erwerbender Immobilien nutzen sollten, Schuldverschreibungen begeben oder Genussrechte gewährt an die German Real Estate Immobilien GmbH, die ihrerseits Schuldverschreibungen an die Emittentin begeben hat oder Genussrechte an die Emittentin gewährt hat.

Im zweiten Teil des öffentlichen Angebots bestand aus dem Umtauschangebot. Insgesamt wurden im Rahmen des Umtauschangebots 14.146 Zertifikate in Schuldverschreibungen getauscht. Dies entspricht einer Umtauschquote von 98,4 % der Zertifikate. Bei einem Tauschverhältnis von 1:116 wurden im Rahmen des Umtausches somit insgesamt 1.640.936 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 16.409.360,00 begeben. Die Emittentin hat im Anschluss diejenigen Zertifikate, die sie im Rahmen des Umtausches erworben hatte, gegen bestehende Genussrechte und Schuldverschreibungen, welche die German Real Estate Capital Inc. hielt, d.h. diejenige Gesellschaft, die unter der Zertifikatsstruktur die Mittel an die Immobilien-Objektgesellschaften weitergeleitet hatte (ähnlich der Funktion der German Real Estate Immobilien GmbH unter der Anleihe, die Gegenstand des vorliegenden Prospektes ist), getauscht. Der Nennbetrag der auf diesem Wege erworbenen Schuldverschreibungen und Genussrechte belief sich einschließlich aufgelaufener Zinsen auf rund EUR 16,02 Mio.

IX. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

1. Allgemeiner Hinweis

Die folgenden Informationen sind grundsätzlicher Natur und stellen eine allgemeine Beschreibung einiger wichtiger Steuerfolgen dar, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Veräußerung der Teilschuldverschreibung nach deutschem Recht zum Datum dieses Prospektes für den Veranlagungszeitraum 2019 bedeutsam sein können. Die folgenden Informationen erheben nicht den Anspruch, eine vollständige Beschreibung aller möglichen steuerlichen Aspekte darzustellen, die für eine Investitionsentscheidung von Bedeutung sein können. Diese Zusammenfassung bezieht sich auf die in der Bundesrepublik Deutschland anwendbaren Rechtsvorschriften, und gilt vorbehaltlich künftiger – ggf. auch rückwirkender – Gesetzesänderungen, Gerichtsentscheidungen, Änderungen der Verwaltungspraxis und sonstiger Änderungen. Die folgenden Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und können nicht als eine solche angesehen werden. Zukünftige Inhaber der Teilschuldverschreibung sollten ihre steuerlichen Berater zu Rate ziehen, um sich über besondere Steuerrechtsfolgen Auskunft geben zu lassen, die aus der jeweils für sie anwendbaren Rechtsordnung erwachsen können.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern, die für deutsche Inhaber der Teilschuldverschreibung in Deutschland anfallen. Ein solcher erfolgt ggf. durch eine inländische Zahlstelle.

2. Besteuerung der Inhaber der Teilschuldverschreibung in Deutschland (Einkommensteuer)

a) Besteuerung von in Deutschland ansässigen Inhabern der Teilschuldverschreibung, die ihre Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen halten

(1) Besteuerung der Zinseinkünfte

Zinseinkünfte aus Teilschuldverschreibungen, die in Deutschland steuerlich ansässige Inhaber (unbeschränkt Steuerpflichtige) der Teilschuldverschreibung vereinnahmen, unterliegen der deutschen Besteuerung mit Einkommensteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) und ggf. Kirchensteuer.

Die Besteuerung erfolgt nach einem gesonderten Tarif für Kapitaleinkünfte mit einem einheitlichen Steuersatz von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % hierauf, insgesamt 26,375 %; sog. „Abgeltungsteuer“) zuzüglich ggf. anfallender Kirchensteuer von 8 % oder 9 %. Der Gesamtbetrag der steuerpflichtigen Einkünfte aus Kapitalvermögen eines in Deutschland ansässigen Steuerpflichtigen reduziert sich um den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (bei zusammen veranlagten Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern EUR 1.602,00). Ein Abzug der tatsächlich entstandenen Werbungskosten ist ausgeschlossen. Verluste im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen können nur gegen Einkünfte aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Scheidet eine Verlustverrechnung in einem Veranlagungszeitraum aus, so können die Verluste in die folgenden Veranlagungszeiträume vorgetragen werden.

Wenn die Teilschuldverschreibungen für den Inhaber der Teilschuldverschreibung durch ein inländisches Kreditinstitut, Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich inländischer Niederlassungen eines ausländischen Instituts), Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank („**Zahlstelle**“) verwahrt oder verwaltet werden und die Zinserträge durch diese(s) gutgeschrieben oder ausgezahlt werden, wird die Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszugschlag und ggf. Kirchensteuer von der Auszahlung einbehalten und durch die Zahlstelle an das Finanzamt abgeführt.

Die Emittentin selbst ist nach deutschem Steuerrecht nicht verpflichtet, Kapitalertragsteuer auf geleistete Zinsen bzw. Gewinne aus der Einlösung oder Veräußerung der Teilschuldverschreibungen einzubehalten. Sie übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern an der Quelle, die ggf. seitens der inländischen Zahlstelle erfolgt.

Wird keine Kapitalertragsteuer durch eine inländische Zahlstelle einbehalten, ist ein in Deutschland ansässiger Inhaber der Teilschuldverschreibung verpflichtet, die erhaltenen Zinsen in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Einkommensteuer auf die Zinseinkünfte wird dann im Wege der Veranlagung erhoben.

Der Einbehalt der Kirchensteuer im Rahmen der anwendbaren Landeskirchensteuergesetze erfolgt automatisch, es sei denn, der Inhaber der Teilschuldverschreibung hat zuvor der Übermittlung seiner Kirchensteuerabzugsmerkmale durch das Bundeszentralamt für Steuern widersprochen. Wird die Kirchensteuer nicht einbehalten, ist ein Kirchensteuerpflichtiger Inhaber der Teilschuldverschreibung verpflichtet, die erhaltenen Zinsen in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Kirchensteuer auf die Zinseinkünfte wird dann im Wege der Veranlagung erhoben. Ein gesonderter, zusätzlicher Abzug der einbehaltenen Kirchensteuer als Sonderausgabe ist nicht zulässig.

Es wird grundsätzlich keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn der Inhaber der Teilschuldverschreibung einen Freistellungsauftrag bis zur Höhe des Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (bei zusammen veranlagten Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern EUR 1.602,00) bei der inländischen Depotbank einreicht und dieser noch nicht anderweitig verbraucht wurde. Außerdem wird keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn der inländischen Zahlstelle eine sog. Nichtveranlagungs-Bescheinigung des zuständigen Finanzamtes zur Verfügung gestellt wird.

Soweit die Auszahlung der Zinsen nicht über eine inländische Zahlstelle erfolgt, ist der Inhaber der Teilschuldverschreibung verpflichtet, die Zinseinkünfte im Zuge der steuerlichen Veranlagung zu erklären. Auch in diesem Fall unterliegen die Zinseinkünfte dem gesonderten Einkommensteuertarif für Kapitaleinkünfte.

Der Einbehalt der Kapitalertragsteuer hat grundsätzlich abgeltende Wirkung, sodass auf der Ebene des Inhabers der Teilschuldverschreibung keine weitere Besteuerung erfolgt. Auf Antrag des Inhabers der Teilschuldverschreibung werden die Zinseinkünfte statt der Abgeltungsteuer der tariflichen Einkommensteuer unterworfen, wenn dies zu einer niedrigeren Steuer führt („Günstigerprüfung“). In diesem Fall wird die Kapitalertragsteuer auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet und ein sich etwa ergebender Überhang erstattet. Das Verbot des Abzugs der tatsächlichen Werbungskosten und

die Verlustverrechnungsbeschränkungen, d.h. Verluste aus Kapitalvermögen sind grundsätzlich nur mit Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar, gelten aber auch bei der Veranlagung mit dem tariflichen Einkommensteuersatz.

(2) Besteuerung der Veräußerungsgewinne

Gewinne aus der Veräußerung oder Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen unterliegen als Einkünfte aus Kapitalvermögen ebenfalls der Abgeltungsteuer. Die steuerliche Belastung beträgt somit 26,375 % zuzüglich ggf. anfallender Kirchensteuer ohne Rücksicht auf die Haltedauer der Teilschuldverschreibungen. Soweit ggf. der Zinsanspruch ohne Teilschuldverschreibungen veräußert werden sollte, unterliegen die Erträge aus der Veräußerung des Zinsanspruchs der Besteuerung. Das Gleiche gilt, wenn ggf. die Teilschuldverschreibungen ohne Zinsanspruch veräußert werden sollten.

Wenn die Veräußerung der Teilschuldverschreibungen von einer inländischen Zahlstelle durchgeführt wird und die Kapitalerträge durch diese ausgezahlt oder gutgeschrieben werden, wird die Kapitalertragsteuer auf die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis nach Abzug derjenigen Aufwendungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Veräußerung stehen und den Anschaffungskosten der Teilschuldverschreibungen erhoben. Keine Kapitalertragsteuer wird demnach einbehalten, wenn der vorgenannte noch nicht anderweitig verbrauchte Sparer-Pauschbetrag nicht überschritten wird. Ein Kapitalertragsteuereinbehalt scheidet darüber hinaus aus, wenn der inländischen Zahlstelle eine sogenannte Nichtveranlagungs-Bescheinigung des zuständigen Finanzamts zur Verfügung gestellt wird.

Sollten die Anschaffungskosten der Teilschuldverschreibung (etwa in Folge eines Depotübertrags) nicht nachgewiesen werden, beträgt die Bemessungsgrundlage der Kapitalertragsteuer 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung der Teilschuldverschreibung.

Von den gesamten Einkünften aus Kapitalvermögen ist lediglich der Abzug eines jährlichen Sparer-Pauschbetrages in Höhe von EUR 801,00 (bzw. EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern) möglich. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten, die nicht als Teil der Veräußerungskosten abzugsfähig sind, ist auch im Zusammenhang mit Veräußerungsgewinnen nicht zulässig. Veräußerungsverluste aus Teilschuldverschreibungen dürfen nur mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen bei der jeweiligen inländischen Zahlstelle ausgeglichen werden. Alternativ kann der Anleger bei der inländischen Zahlstelle eine Bescheinigung der nicht ausgeglichenen Verluste bis zum 15. Dezember des laufenden Jahres beantragen, um diese im Rahmen der Steuerveranlagung mit anderweitig erzielten Auskünften aus Kapitalvermögen zu verrechnen. Eine Berücksichtigung im folgenden Veranlagungszeitraum scheidet in diesem Fall aus.

Wenn die Teilschuldverschreibungen nicht bei einer inländischen Zahlstelle verwahrt werden, erfolgt die Besteuerung im Rahmen der allgemeinen steuerlichen Veranlagung unter Anwendung des gesonderten Einkommensteuertarifs für Kapitaleinkünfte in Höhe von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie ggf. anfallender Kirchensteuer von 8 % oder 9 % hierauf.

Der Einbehalt der Kapitalertragsteuer hat bei der Veräußerung oder Einlösung der Teilschuldverschreibungen grundsätzlich abgeltende Wirkung. Der Inhaber der Teilschuldverschreibung kann je-

doch beantragen, dass seine gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen zusammen mit seinen sonstigen steuerpflichtigen Einkünften der tariflichen, progressiven Einkommensteuer unterworfen werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt („Günstigerprüfung“). In diesem Fall wird die Kapitalertragsteuer auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet und ein sich etwa ergebender Überhang erstattet. Das Verbot des Abzugs von Werbungskosten und die Verlustverrechnungsbeschränkungen gelten aber auch bei der Veranlagung mit dem tariflichen Einkommensteuersatz.

b) Besteuerung von in Deutschland ansässigen Inhabern der Teilschuldverschreibung, die ihre Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten

Für Zinseinkünfte und Veräußerungsgewinne aus Teilschuldverschreibungen von in Deutschland ansässigen Inhabern der Teilschuldverschreibung (natürlichen Personen mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland oder juristischen Personen mit Sitz oder Ort der Geschäftsleitung in Deutschland), welche die Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten (einschließlich der Einkünfte, die über (gewerbliche) Personengesellschaften erzielt werden), findet die sog. Abgeltungssteuer keine Anwendung. Diese Einkünfte unterliegen grundsätzlich in voller Höhe der progressiven Einkommensteuer mit einem Steuersatz von bis zu 45 % bzw. der Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % jeweils zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf. Bei natürlichen Personen kann zusätzlich Kirchensteuer in Höhe von 8 % oder 9 % anfallen. Zinseinkünfte und Veräußerungsgewinne werden außerdem der Gewerbesteuer unterworfen, wenn die Teilschuldverschreibungen einer inländischen gewerblichen Betriebsstätte des Anleihegläubiges zuzuordnen sind. Die Gewerbesteuer beträgt je nach Hebesatz der Gemeinde in der Regel ca. 7 % bis 17 % des Gewerbeertrags. Bei natürlichen Personen ist die Gewerbesteuer unter bestimmten Voraussetzungen im Wege eines pauschalierten Verfahrens auf die persönliche Einkommensteuer vollständig oder teilweise anrechenbar. Ein Vor- oder Rücktrag des Gewerbesteueraufwands in andere Veranlagungszeiträume besteht nicht.

Verluste aus der Veräußerung oder Einlösung der Teilschuldverschreibung stehen grundsätzlich für eine Verrechnung mit anderen Einkünften zur Verfügung.

Wenn die Teilschuldverschreibungen bei einer inländischen Zahlstelle verwahrt oder verwaltet werden, unterliegen Zinsen und Kapitalerträge aus der Veräußerung oder Einlösung der Teilschuldverschreibungen, die durch die inländische Zahlstelle ausgezahlt oder gutgeschrieben werden, grundsätzlich dem Kapitalertragsteuereinbehalt in Höhe von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und bei natürlichen Personen ggf. der Kirchensteuer hierauf. In diesem Fall hat die Kapitalertragsteuer allerdings keine abgeltende Wirkung für den Inhaber der Teilschuldverschreibung, sondern sie wird als Steuervorauszahlung auf die persönliche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer des Inhabers der Teilschuldverschreibung angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überschusses erstattet.

Von einem Kapitalertragsteuerabzug kann auf Antrag Abstand genommen werden, wenn die Kapitalertragsteuer auf Dauer höher wäre als die gesamte Körperschaft- bzw. Einkommensteuer des Anlegers.

c) **Besteuerung von im Ausland ansässigen Inhabern der Teilschuldverschreibung**

Inhaber der Teilschuldverschreibung gelten als nicht im Inland ansässig, wenn sie weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw. Ihren Sitz oder den Ort ihrer Geschäftsleitung in Deutschland haben. Zins- und Kapitalerträge unterliegen grundsätzlich nicht der deutschen Besteuerung, wenn sie von ausländischen Inhabern der Teilschuldverschreibung erzielt werden, es sei denn sie sind als inländische Einkünfte zu qualifizieren, weil sie z.B. einer inländischen Betriebsstätte zuzuordnen sind.

Wenn die Teilschuldverschreibungen von einer inländischen Zahlstelle verwahrt oder verwaltet werden oder die Veräußerung der Teilschuldverschreibungen durch eine inländische Zahlstelle erfolgt, werden die Zinserträge und Kapitalerträge aus Veräußerungen grundsätzlich dem Abzug von Kapitalertragsteuer wie oben im Abschnitt „Besteuerung von in Deutschland ansässigen Inhabern der Teilschuldverschreibung, die ihre Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen halten“ bzw. „Besteuerung von in Deutschland ansässigen Inhabern der Teilschuldverschreibung, die ihre Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten“ beschrieben, unterworfen. Daher wird ausländischen Investoren dringend angeraten, ihren steuerlichen Berater vorab zu kontaktieren und sich umfassend zu dieser Thematik informieren zu lassen. Gegebenenfalls wird es für ausländische Investoren möglich sein, sich entweder im Voraus vom Kapitalertragsteuereinbehalt befreien zu lassen oder sich die einbehaltene Kapitalertragsteuer nachträglich erstatten zu lassen, wenn tatsächlich keine inländischen Einkünfte vorliegen bzw. keine inländische beschränkte Steuerpflicht besteht und ein wirksamer Nachweis der Ansässigkeit im Ausland erfolgt.

3. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Übergang von Teilschuldverschreibungen auf eine andere Person durch Schenkung oder von Todes wegen unterliegt der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, insbesondere wenn

- (i) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder der sonstige Erwerber zur Zeit des Vermögensübergangs seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz in Deutschland hatte oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf – in bestimmten Fällen zehn – Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben, oder
- (ii) die Teilschuldverschreibungen beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehörten, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war.

Besondere Vorschriften gelten für deutsche Staatsangehörige, die im Inland weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben und zu einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts in einem Dienstverhältnis stehen und dafür Arbeitslohn aus einer inländischen öffentlichen Kasse beziehen, sowie für zu ihrem Haushalt gehörende Angehörige, die die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, und für ehemalige deutsche Staatsangehörige.

4. Sonstige Steuern

Beim Erwerb, der Veräußerung oder anderen Formen der Übertragung von Teilschuldverschreibungen fallen grundsätzlich keine weiteren deutschen Steuern wie bspw. Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer oder ähnliche Steuern an.

Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben.

Die Veräußerung oder die Übertragung von Teilschuldverschreibungen unterliegt in Deutschland aktuell auch keiner Börsenumsatzsteuer. Derzeit wird die Einführung einer Finanztransaktionssteuer durch verschiedene EU-Mitgliedsstaaten erwogen. Der Erwerb sowie die Übertragung oder Veräußerung der Teilschuldverschreibungen kann daher künftig Gegenstand einer Finanztransaktionssteuer sein. Momentan ist der Anwendungsbereich sowie der Zeitpunkt der Einführung einer Finanztransaktionssteuer jedoch ungewiss.

5. Common Reporting Standard, Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz

Am 29. Oktober 2014 hat Deutschland ein multilaterales Abkommen über den automatischen Informationsaustausch in Steuersachen unterzeichnet, worin ein globaler Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten (Common Reporting Standard) vereinbart wurde. Deutschland hat sich darin verpflichtet, beginnend im September 2017 für den Meldezeitraum 2016, Informationen über Finanzkonten mit den OECD-Partnerstaaten auszutauschen. Das Abkommen wurde durch das Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz in nationales Recht umgesetzt. Danach sind Finanzinstitute zur Weiterleitung von Informationen verpflichtet und unterliegen bestimmten Melde- und Sorgfaltspflichten bzw. -vorschriften.

X. BESTEUERUNG IN LUXEMBURG

DIE FOLGENDEN AUSFÜHRUNGEN STELLEN IN KEINER WEISE EINE RECHTS- ODER STEUERBERATUNG DAR.

DIE FOLGENDEN AUSFÜHRUNGEN SIND EINE GENERELLE BESCHREIBUNG BESTIMMTER LUXEMBURGISCHER STEUERLICHER ASPEKTE HINSICHTLICH DES ERWERBES, DES HALTENS UND DER VERÄUSSERUNG VON SCHULDVERSCHREIBUNGEN.

DIESE BESCHREIBUNG IST KEINE VOLLSTÄNDIGE UND ABSCHLIESSENDE DARSTELLUNG ALLER MÖGLICHEN STEUERRECHTLICHEN ASPEKTE, DIE FÜR DIE ENTSCHEIDUNG EINES KÄUFERS, SCHULDVERSCHREIBUNGEN ZU ERWERBEN, RELEVANT SEIN KÖNNEN.

KÄUFER SOLLTEN SICH IN IHREM JEWEILIGEN EINZELFALL DURCH IHRE EIGENEN STEUERBERATER HINSICHTLICH DER LUXEMBURGISCHEN UND AUSLÄNDISCHEN STEUERRECHTLICHEN ASPEKTE DES ERWERBES, DES HALTENS UND DER VERÄUSSERUNG DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN BERATEN LASSEN.

ES SOLLTEN KEINE SCHLUSSFOLGERUNGEN GEZOGEN WERDEN HINSICHTLICH STEUERRECHTLICHER ASPEKTE, WELCHE NICHT AUSDRÜCKLICH IN DEN FOLGENDEN AUSFÜRUNGEN BEHANDELT WERDEN.

DIE AUSFÜHRUNGEN BASIEREN AUF DER ZUM ZEITPUNKT DER ERSTELLUNG INFOMEMORANDUMS IN LUXEMBOURG ANWENDBAREN GESETZGEBUNG, WELCHE GGF. AUCH MIT RÜCKWIRKENDER WIRKUNG GEÄNDERT WERDEN KÖNNEN.

JEGLICHER VERWEIS IN DEN FOLGENDEN DARSTELLUNGEN AUF EINE STEUER, ABGABE ODER QUELLENSTEUER ÄHNLICHER NATUR ERFOLGT AUSSCHLIESSLICH AUS SICHT VON LUXEMBURGISCHEM RECHT.

DIE UNten GENANNTEN BESTEUERUNGSRECHTE LUXEMBURGS KÖNNEN GGF. DURCH ANWENDBARE DOPPELBESTEUERUNGSABKOMMEN EINGESCHRÄNKt ODER AUSGESCHLOSSEN SEIN.

1. Generelles zur luxemburgischen Besteuerung von natürlichen und juristischen Personen

Juristische Personen. Die luxemburgische Körperschaftssteuer (*impôt sur le revenu des collectivités*), der damit verbundene Beitrag für den Beschäftigungsfonds (*contribution au fonds pour l'emploi*), die Gewerbesteuer (*impôt commercial communal*), die Vermögenssteuer (*impôt sur la fortune*) sind anwendbar auf die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen, die in Luxemburg steuerlich ansässig sind oder die Einkommen aus luxemburgischen Quellen oder luxemburgischen Aktiva erhalten. Die Körperschaftssteuer beträgt gegenwärtig 18 % (15 % bei einem besteuerbaren Einkommen von bis zu EUR 25.000,00, bei einem zu versteuerndem Einkommen von € 25.000,00 bis zu € 30.000,00 € 3.750,00 zuzüglich 33% des € 25.000,00 übersteigenden Betrags). Weiterhin werden ein Beitrag für den Beschäftigungsfonds in Höhe von 7 % der Körperschaftssteuer fällig, sowie eine auf das besteuerbare Einkommen anzuwendende Gewerbesteuer i.H.v. 6,75 % bis 12 % (abhängig von der Kommune, in der die jeweilige Körperschaft ansässig ist). Für in Luxemburg-Stadt ansässige Körperschaften ergibt sich damit ein Gesamtsteuersatz (Körperschaftssteuer, Solidaritätsbeitrag und Gewerbesteuer) i.H.v. 26,01 %. Bezüglich der Vermögenssteuer wird je nach Art der gehaltenen Aktiva und der Bilanzhöhe der jeweiligen steuerpflichtigen juristischen Person eine Mindeststeuer erhoben.

Besteuerung der Emittentin. Die Emittentin ist eine gemäß den oben genannten Regeln voll steuerpflichtige Aktiengesellschaft

Natürliche Personen. Die Einkommenssteuer (*impôt sur le revenu des personnes physiques*) und der Beitrag für den Beschäftigungsfonds (*contribution au fonds pour l'emploi*) sind grundsätzlich anwendbar auf natürliche Personen, die in Luxemburg steuerlich ansässig sind oder die in bzw. aus Luxemburg Einkommen erhalten. Unter bestimmten Voraussetzungen können steuerpflichtige natürliche Personen, die eine kommerzielle Tätigkeit in Luxemburg ausüben oder daran beteiligt sind, der vorgenannten Gewerbesteuer unterliegen. Die luxemburgische Einkommenssteuer wird nach einem progressiven Satz erhoben (0 – 42 % je nach besteuerbarem Einkommen) und unterliegt darüber hinaus dem Beitrag zum Beschäftigungsfonds i.H.v. 7 % oder 9 % der Einkommenssteuer, abhängig von der Höhe des Einkommens und abhängig von der individuellen Situation der steuerpflichtigen natürlichen Person.

2. Besteuerung von Haltern von Schuldverschreibungen (nachfolgend die „Finanzinstrumente“)

a) Quellensteuer bei Nicht-Ansässigen

Gemäß luxemburgischem Recht gibt es keine Quellensteuer, die durch den Schuldner auf Zahlungen des Kapitals, von Agios oder von dem „arm's length“ Grundsatz gemessenen Zinsen (einschließlich aufgelaufener aber nicht gezahlter Zinsen) an nicht-ansässige Halter der Finanzinstrumente zu zahlen wäre. Auch gibt es keine luxemburgische Quellensteuer auf den Rückkauf oder die Rücknahme der Finanzinstrumente, die durch Nicht-Ansässige gehalten werden, soweit diese Finanzinstrumente kein Recht auf Beteiligung an den Gewinnen der ausgebenden Gesellschaft vermitteln und die ausgebende Gesellschaft nicht unterkapitalisiert ist.

Das Gesetz vom 25. November 2014 hat die Gesetze vom 21. Juni 2005 (die „Juni 2005 Gesetze“), durch die die Umsetzung der Richtlinie des Rates EG/2003/48 vom 3. Juni 2003 im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen und die Ratifizierung der Abkommen zwischen Luxemburg und bestimmten abhängigen und verbundenen Territorien der EU Mitgliedstaaten (die „Territorien“) erfolgt ist, abgeschafft. Gemäß den Juni 2005 Gesetzen unterlagen Zahlungen von Zinsen und ähnlichem Einkommen durch eine luxemburgische Zahlstelle an eine natürliche Person oder zu deren direkten Vorteil, wenn diese der wirtschaftliche Eigentümer oder eine sonstige Einrichtung gemäß den Juni 2005 Gesetzen war, und ansässig oder etabliert war in einem anderem EU Mitgliedstaat oder in einem der Territorien, einer Quellensteuer in Höhe von 35 %, es sei denn, dass der Empfänger der relevanten Zahlungen von Zinsen oder ähnlichem Einkommen die relevante Zahlungsstelle instruiert hatte, Informationen über die relevanten Zahlungen von Zinsen oder ähnlichem Einkommen an die Steuerbehörden des Landes, in dem er etabliert oder ansässig ist, zu kommunizieren, oder, im Fall einer natürlichen Person, die der wirtschaftlich Berechtigte war, ein Steuerzertifikat, welches ausgegeben wurde durch die lokalen Steuerbehörden des Landes, in dem der wirtschaftlich Endberechtigte etabliert oder ansässig ist und dem vorgesehenen Format entspricht, der relevanten Zahlstelle kommuniziert wurde.

Gemäß dem Gesetz vom 25. November 2014 ist die vorgenannte Quellensteuer in Höhe von 35 % auf Zinszahlungen und ähnliche Zahlungen, eingezogen durch eine luxemburgische Zahlstelle, abgeschafft worden und durch den automatischen Informationsaustausch ersetzt worden.

Am 18. Dezember 2015 wurde das luxemburgische Gesetz über den automatischen Austausch von Informationen über Finanzkonten (das „CRS Gesetz“) mit Wirksamkeit ab dem 1. Januar 2016 verabschiedet. Das CRS Gesetz führt den globalen „Common Reporting Standard“ (CRS) hinsichtlich der Information u.a. durch Finanzinstitute im Bereich Steuern ein, der durch die Organization for Economic Co-operation and Development (OECD) entwickelt wurde. Das CRS Gesetz implementiert die Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung und ändert das luxemburgische Gesetz vom 29 März 2013 über die Kooperation im Bereich der Besteuerung. Es ähnelt grundsätzlich dem Model 1 Intergovernmental Agreements (IGAs), das Luxemburg und 79 andere Gerichtsbarkeiten mit den Vereinigten Staaten von Amerika abgeschlossen haben, um den Foreign tax Compliance Act (FATCA) zu implementieren. Demgemäß erfolgt ein automatischer

Informationsaustausch im Bereich Besteuerung zwischen Luxemburg und den Mitgliedstaaten der Europäischen Union sowie anderen Staaten und Territorien, die am OECD Multilateral Competent Authority Agreement for the Implementation of Automatic Exchange of Tax Information (MCAA) vom 29. Oktober 2015 teilnehmen. Die Definition der betroffenen "Finanzinstitute" (FIs) ist sehr weit und schließt u.a. depotführende Institute, bestimmte Versicherungen und Investmentunternehmen ein. Luxemburgische FIs müssen gemäß dem CRS Gesetz bestimmte Due-Diligence Prozedere hinsichtlich bestimmter Kontenhalter anwenden, die in meldepflichtigen Gerichtsbarkeiten ansässig sind, und jährlich der luxemburgischen Steuerverwaltung hinsichtlich bestimmter Kontenhalter in meldepflichtigen Gerichtsbarkeiten bestimmte Informationen kommunizieren, welche diese an diese bestimmten ausländischen Gerichtsbarkeiten weiterleiten.

b) 20% Zinsbesteuerung bei Ansässigen

Gemäß luxemburgischem Recht und vorbehaltlich des abgeänderten Gesetzes vom 23. Dezember 2005 (das „Dezember 2005 Gesetz“) gibt es keine Quellensteuer, die durch den Schuldner auf Zahlungen des Kapitals, von Agios oder von dem „arm's lenght“ Grundsatz gemessenen Zinsen (einschließlich aufgelaufener aber nicht gezahlter Zinsen) an ansässige Halter zu zahlen wäre. Auch gibt es keine luxemburgische Quellensteuer auf den Rückkauf oder die Rücknahme der Finanzinstrumente, die durch ansässige Halter gehalten werden, soweit diese Finanzinstrumente kein Recht auf Beteiligung an den Gewinnen der ausgebenden Gesellschaft vermitteln und die ausgebende Gesellschaft nicht unterkapitalisiert ist.

Gemäß dem Dezember 2005 Gesetz unterliegen Zahlungen von Zinsen oder ähnlichem Einkommen durch eine Luxemburgische Zahlstelle an eine oder zum direkten Vorteil einer natürlichen Person, welche wirtschaftliche Eigentümerin der Finanzinstrumente ist und in Luxemburg ansässig ist, einer Quellensteuer in Höhe von 20 %. Soweit diese eine natürliche Person ist, die im Rahmen der Verwaltung ihres Vermögens agiert, unterliegt das vorgenannte Einkommen keiner weiteren Einkommensbesteuerung mit abgeltender Wirkung in Luxemburg außer der vorgenannten Quellensteuer. Die Verantwortung für die Einbehaltung der Quellensteuer obliegt der luxemburgischen Zahlstelle.

Dem luxemburgischen Gesetz vom 23. Dezember 2005 in seiner geänderten Fassung zufolge können sich Privatpersonen, welche in Luxemburg ansässig sind, dafür entscheiden, selbst eine Erklärung über ihre Zinseinkünfte abzugeben und so eine pauschale Einkommensbesteuerung von 20 % auf Zinszahlungen zu entrichten, sofern diese im Rahmen ihres Privatvermögens anfallen, und welche nach dem 31. Dezember 2007 von bestimmten, nicht in Luxemburg ansässigen Zahlstellen (wie in der EU-Zinsrichtlinie definiert) geleistet wurden, d.h. Zahlstellen, welche sich in einem EU-Mitgliedsstaat außer Luxemburg, einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums, der kein Mitgliedsstaat der EU ist, oder einem Staat oder Einrichtung, welche ein internationales Abkommen abgeschlossen haben, das direkt mit der EU-Zinsrichtlinie in Zusammenhang steht, befinden. Soweit diese eine natürliche Person ist, die im Rahmen der Verwaltung ihres Vermögens agiert, unterliegt das vorgenannte Einkommen keiner weiteren Einkommensbesteuerung in Luxemburg außer der vorgenannten Quellensteuer.

c) **Generelle Einkommensbesteuerung des Kapitals, Zinsen, Gewinnen bei Verkauf oder Rückkauf**

Luxemburgische steuerliche Ansässigkeit der Halter

Halter gelten durch das Halten, die Ausgabe, den Tausch oder die Vollstreckung der Finanzinstrumente nicht als in Luxemburg steuerlich ansässig.

Besteuerung von Nicht-Ansässigen

Halter, die nicht in Luxemburg ansässig sind und dort keine Betriebsstätte, einen ständigen Vertreter oder eine feste Geschäftsstelle haben, mit der das Halten der Finanzinstrumente verbunden ist, unterliegen keinen Steuern (Einkommenssteuer und Vermögenssteuer) oder Verpflichtungen in Luxemburg in Verbindung mit Zahlungen des Kapitals oder Zinsen (einschließlich aufgelaufener aber nicht ausgezahlter Zinsen), Zahlungen in Verbindung mit dem Rückkauf, der Rücknahme oder dem Tausch der Finanzinstrumente oder Gewinnen, die bei der Veräußerung oder Rückzahlung der Finanzinstrumente entstehen.

Nicht-ansässige juristische Personen, die Halter der Finanzinstrumente sind, oder nicht-ansässige Halter der Finanzinstrumente, die natürliche Personen sind und die im Rahmen der Verwaltung eines professionellen oder geschäftlichen Unternehmens agieren, und welche in Luxemburg eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter haben, denen die Finanzinstrumente zuzuordnen sind, unterliegen luxemburgischer Einkommensbesteuerung hinsichtlich erhaltener oder aufgelaufener Zinsen, Rückzahlungsagios oder Ausgabediscounts in Verbindung mit den Schuldverschreibungen sowie hinsichtlich Gewinnen bei der Veräußerung in jeglicher Form der Finanzinstrumente.

Besteuerung von Ansässigen

Eine in Luxemburg ansässige Körperschaft muss erhaltene oder aufgelaufene Zinsen, jegliche Rückzahlungsagios oder Ausgabediscounts, sowie jegliche Gewinne bei jeglicher Art von Veräußerung der Finanzinstrumente in ihr besteuerbares Einkommen für luxemburgische Zwecke aufnehmen. Das Gleiche gilt für Halter, die natürliche Personen sind und die im Rahmen der Verwaltung eines professionellen oder geschäftlichen Unternehmens handeln.

SICAR und FIAR. Einkommen aus den Schuldverschreibungen, das durch Risikokapitalinvestmentgesellschaften im Sinne des Gesetzes vom 15. Juni 2004 in seiner aktuellen Fassung oder durch als Kapitalgesellschaft aufgesetzte Reservierte Alternative Investmentfonds im Sinne des Gesetzes vom 14. Juli 2016 realisiert wird, ist von der Körperschaftssteuer befreit, soweit es als qualifiziertes Einkommen im Sinne des vorgenannten Gesetzes behandelt werden.

Verbriefungsgesellschaften. Einkommen aus den Schuldverschreibungen, das durch Verbriefungsgesellschaften im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 22. März 2004 realisiert wird, unterliegt der normalen Einkommensbesteuerung, wobei jedoch sämtliche Verpflichtungen der Verbriefungsgesellschaft gegenüber ihren Investoren und Gläubigern (z.B. Dividenden, Zinsen, etc.) steuerlich abzugsfähig sind. Das Einkommen solcher Verbriefungsgesellschaften im Hinblick auf die Aktien kann insoweit körperschaftssteuerlich neutralisiert werden.

Andere. Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere im Sinne des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 in seiner aktuellen Fassung, spezialisierte Investmentfonds im Sinne des Gesetzes vom 13. Februar 2007 in seiner aktuellen Fassung oder Verwaltungsgesellschaften für Privatvermögen im Sinne des Gesetzes vom 11. Mai 2007 in seiner aktuellen Fassung sind in Luxemburg einkommenssteuerbefreit, sodass Einkommen aus den Schuldverschreibungen körperschaftssteuerbefreit ist.

Ein in Luxemburg ansässiger Halter der Finanzinstrumente, der im Rahmen der Verwaltung seines Privatvermögens agiert, unterliegt luxemburgischer Einkommensbesteuerung hinsichtlich erhaltener Zinsen, Rückkaufagios oder Ausgabediscounts, außer wenn luxemburgische Quellensteuer darauf gemäß dem Dezember 2005 Gesetz erhoben wurde. Gewinne, die er bei einer Veräußerung jeglicher Art der Finanzinstrumente realisiert, unterliegen nicht der luxemburgischen Einkommensbesteuerung, soweit der Verkauf mehr als 6 Monate nach deren Akquise stattgefunden hat.

3. Andere luxemburgische Steuern

a) Vermögenssteuer

Das luxemburgische Recht kennt keine Vermögenssteuer für natürliche Personen.

Finanzinstrumente unterliegen in Luxemburg der Vermögenssteuer, wenn sie (i) von einer voll steuerbaren luxemburgischen Körperschaft gehalten werden (ausgeschlossen sind Organismen für gemeinsame Anlagen im Sinne des Gesetzes vom 17. Dezember 2010, Verbriefungsgesellschaften im Sinne des Gesetzes vom 22. März 2004 in seiner aktuellen Fassung mit Ausnahme einer Minimum-Vermögenssteuer, Risikokapitalinvestmentgesellschaften im Sinne des Gesetzes vom 15. Juni 2004 in seiner aktuellen Fassung mit Ausnahme einer Minimum-Vermögenssteuer, Reservierte Alternative Investmentfonds im Sinne des Gesetzes vom 14. Juli 2016 mit Ausnahme einer Minimum-Vermögenssteuer, spezialisierte Investmentfonds im Sinne des Gesetzes vom 13. Februar 2007 in seiner aktuellen Fassung und Verwaltungsgesellschaften für Privatvermögen im Sinne des Gesetzes vom 11. Mai 2007 in seiner aktuellen Fassung) oder (ii) einem Unternehmen oder einem Teil davon zurechenbar sind, das in Luxemburg durch eine Betriebstätte einer nicht in Luxemburg ansässigen juristischen Person geführt wird.

Die Vermögenssteuer wird jährlich erhoben. Sie entspricht 0,5 % des Nettovermögens der vorgenannten Halter der Finanzinstrumente. Je nach Art der gehaltenen Aktiva und der Bilanzhöhe der jeweiligen steuerpflichtigen juristischen Person wird eine Mindestvermögenssteuer erhoben.

b) Registrierungssteuern und Stempelsteuern

Die Ausgabe von Schuldverschreibungen und deren Veräußerung unterliegen keiner Registrierungssteuer oder Stempelsteuer in Luxemburg.

c) Erbschaftsteuer und Schenkungssteuer

Gemäß luxemburgischem Recht sind Finanzinstrumente einer natürlichen Person, die zum Zeitpunkt ihres Todes in Luxemburg ansässig ist, in der für Erbschaftssteuer relevanten Steuerbasis inbegriffen.

Luxemburgische Schenkungssteuer kann anfallen auf Schenkungen von Schuldverschreibungen anfallen, soweit diese notariell beurkundet oder anderweitig in Luxemburg registriert werden.

FINANZTEIL

**Bestätigungsvermerk zum Jahresabschluss der German Real Estate Capital S.A. zum
31. Dezember 2017F-2**

**Bestätigungsvermerk zum Jahresabschluss der German Real Estate Capital S.A. zum
31. Dezember 2017**



To the Sole Shareholder of
German Real Estate Capital S.A.
 Société Anonyme
 127, rue de Mühlenbach
 L-2168 Luxembourg

REPORT OF THE REVISEUR D'ENTREPRISES AGREE

Opinion

We have audited the annual accounts of **German Real Estate Capital S.A.** (the “Company”) which comprise the balance sheet as at 31 December 2017, and the profit and loss account for the period from 30 October 2017 to 31 December 2017, and notes to the annual accounts, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2017 and of the results of its operations for the period from 30 October 2017 to 31 December 2017 in accordance with Luxembourg legal and regulatory requirements relating to the preparation and presentation of the annual accounts.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with the Law of 23 July 2016 on the audit profession (Law of 23 July 2016) and with International Standards on Auditing (ISAs) as adopted for Luxembourg by the “*Commission de Surveillance du Secteur Financier*” (CSSF). Our responsibilities under those Law and standards are further described in the « Responsibilities of “*Réviseur d'Entreprises Agréé*” for the Audit of the Annual Accounts » section of our report. We are also independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants’ Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) as adopted for Luxembourg by the CSSF together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the annual accounts, and have fulfilled our other ethical responsibilities under those ethical requirements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.



Responsibilities of the Board of Directors for the Annual Accounts

The Board of Directors is responsible for the preparation and fair presentation of these annual accounts in accordance with Luxembourg legal and regulatory requirements relating to the preparation and presentation of the annual accounts, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the annual accounts, the Board of Directors is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Responsibilities of the “Réviseur d'Entreprises Agréé” for the Audit of the Annual Accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue a report of the “*Réviseur d'Entreprises Agréé*” that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with the Law dated 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these annual accounts.

As part of an audit in accordance with the Law dated 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.



- Conclude on the appropriateness of Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our report of the "*Réviseur d'Entreprises Agréé*" to the related disclosures in the annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our report of the "*Réviseur d'Entreprises Agréé*". However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the annual accounts, including the disclosures, and whether the annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Bertrange, 15 March 2019

C-CLERC S.A.
Cabinet de révision agréé

Mónika Tasi

Mónika Tasi
Réviseur d'Entreprises Agréé

GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN

Für das laufende Geschäftsjahr 2019 der Emittentin, der German Real Estate Capital S.A., rechnet die Emittentin nach erfolgreicher Begebung der in diesem Prospekt beschriebenen Emission von Schuldverschreibungen und eventuellen künftigen weiteren vergleichbaren Finanzinstrumenten mit dem Ausbau der Geschäftstätigkeit. Zudem geht sie davon aus, dass sie aus der Weiterleitung des Nettoemissionserlöses in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten an die German Real Estate Immobilien GmbH zur Weiterleitung an die Objektgesellschaften Gewinne erzielen und damit ihre Ertragslage positiv beeinflussen wird.

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 27. April 2018 hat die Gesellschaft mit Wirkung zum 1. Juni 2018 das einzige Verwaltungsratsmitglied, Herrn Jens Konrad, abberufen und die Herren Christian Bühlmann, Eric Breuillé und Vishal Sookloll zu Mitgliedern des Verwaltungsrates bestellt. Außerdem hat die Gesellschafterversammlung den Sitz sowie die Geschäftsadresse der Gesellschaft mit Wirkung zum 1. Juni 2018 nach 127, rue de Mühlenbach, L-2168 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg verlegt.

Die Emittentin hat ihre Geschäftstätigkeit im Jahr 2018 mit einem öffentlichen Angebot im Zeitraum vom 9. April 2018 bis zum 25. März 2019 von Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 26.000.000,00, eingeteilt in bis zu 2.600.000 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen zu je EUR 10,00 aufgenommen. Das öffentliche Angebot bestand dabei aus zwei Teilen.

Zum einen hat die Emittentin im Rahmen des öffentlichen Angebots Schuldverschreibungen gegen Barzahlung angeboten. Dabei wurden 207.595 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 2.075.950,00 platziert. Die Emittentin leitete den sich daraus ergebenden Nettoemissionserlös je nach Bedarf an die German Real Estate Immobilien GmbH (an der die Emittentin nicht beteiligt ist) weiter, die ihrerseits die an sie weitergeleiteten Nettoemissionserlöse vollständig an Investitions-Objektgesellschaften weitergeleitet hat. Hierfür haben die Investitions-Objektgesellschaften, die die an sie weitergeleiteten Mittel zum Erwerb von Immobilien bzw. zur (teilweisen) Refinanzierung durch sie zu erwerbender Immobilien nutzen sollten, Schuldverschreibungen begeben oder Genussrechte gewährt an die German Real Estate Immobilien GmbH, die ihrerseits Schuldverschreibungen an die Emittentin begeben hat oder Genussrechte an die Emittentin gewährt hat.

Im zweiten Teil des öffentlichen Angebots hat die Emittentin Inhabern von Zertifikaten des von ETI Securities plc, Malta begebenen Partizipations-Zertifikats (WKN: A13 FRL, ISIN: AT0000A193K4) vom 9. April 2018 bis zum 30. Mai 2018 angeboten, die Zertifikate in die Schuldverschreibungen im Verhältnis 1:116 zu tauschen. Die ETI Securities hatte den Netto-Emissionserlös aus der Begebung der Zertifikate in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten an die German Real Estate Capital Inc., Kingstown, St. Vincent und die Grenadinen, die ihrerseits unter der Zertifikatsstruktur in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten die Mittel an die Immobilien-Objektgesellschaften mit dem Investitionsschwerpunkt Wohnimmobilien in Deutschland weitergeleitet hatte (ähnlich der Funktion der German Real Estate Immobilien GmbH

unter der Anleihe, die Gegenstand des vorliegenden Prospektes ist). Insgesamt wurden 14.146 Zertifikate in Schuldverschreibungen getauscht. Dies entspricht einer Umtauschquote von 98,4 % der Zertifikate. Bei einem Tauschverhältnis von 1:116 wurden im Rahmen des Umtausches somit insgesamt 1.640.936 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 16.409.360,00 begeben. Die Emittentin hat im Anschluss diejenigen Zertifikate, die sie im Rahmen des Umtausches erworben hatte, gegen bestehende Genussrechte und Schuldverschreibungen, welche die German Real Estate Capital Inc., Kingstown, St. Vincent und die Grenadinen hielt, getauscht. Der Nennbetrag der auf diesem Wege erworbenen Schuldverschreibungen und Genussrechte belief sich einschließlich aufgelaufener Zinsen auf rund EUR 16,02 Mio.

Seit dem 31. Dezember 2017 haben sich darüber hinaus keine bedeutenden Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin ergeben.

Sonstige Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften, sind über die in diesem Abschnitt „Geschäftsgang und Aussichten“ dargestellten Umstände hinaus nicht bekannt. Es hat keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Datum der Veröffentlichung des letzten geprüften Jahresabschlusses, d.h. dem 31. Dezember 2017, gegeben.