http://www.oblible.com

Wertpapierprospekt

vom 31.08.2017

für das öffentliche Angebot

von

15.000 auf den Inhaber lautenden 7 % Schuldverschreibungen

mit einer Laufzeit bis zum 30.09.2024

der Emittentin

Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH

München

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN): A2GSD3

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2GSD35

(Diese Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen frei.)

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS 3

TEIL A. ZUSAMMENFASSUNG 9

TEIL B. RISIKOFAKTOREN 21

1. Unternehmens- und branchenbezogene Risiken 21

1.1. Risiken als Start-Up Unternehmen 21
1.2. Die Insofinance ist als Holdinggesellschaft vom Geschäftserfolg ihrer zukünftigen Tochtergesellschaften abhängig. 22
1.3. Es besteht ein erhöhtes Schlüsselpersonenrisiko. 22
1.4. Es bestehen Risiken aus Interessenkonflikten. 23
1.5. Spezielle Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Insofinance 24
1.5.1. Die Investition in die Insofinance hat „Blind Pool“ Charakter. 24
1.5.2. Die Insofinance ist vom deutschsprachigen Immobilienmarkt abhängig. 24
1.5.3. Die Insofinance Gruppe unterliegt einem Wechselkursrisiko. 24
1.5.4. Die Insofinance plant überwiegend Immobilien von Unternehmen in Insolvenz zu erwerben. 25
1.5.5. Die Insofinance Gruppe ist vom Mittelstand und Sparten von Konzernen im deutschsprachigen Raum abhängig. 25
1.5.6. Die Immobilien der Insofinance unterliegen einem zukünftigen Ankaufswertrisiko. 25
1.5.7. Die Immobilien der zukünftigen Insofinance Gruppe unterliegen einem Bewertungsrisiko. 26
1.5.8. Die Insofinance könnte gegen ihren Kriterienankaufskatalog verstoßen. 27
1.5.9. Die Insofinance könnte trotz ihres internen Risikomanagementsystems Fehlentwicklungen übersehen. 27
1.5.10. Die zukünftigen Immobilien der Insofinance Gruppe unterliegen einem Altlastenrisiko. 27
1.5.11. Die zukünftigen Immobilien der Insofinance Gruppe unterliegen einem Vermietungsrisiko. 28
1.5.12. Eine etwaige partielle oder weitreichende Zerstörung von Immobilien kann zu Umsatzeinbußen führen. 28
1.5.13. Die Insofinance ist von der allgemeinen Entwicklung des Kapital- und Kreditmarkts insgesamt sowie ggf. von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungskonditionen und bedingungen abhängig. 29
1.5.14. Die Insofinance ist im besonderen Maße von der MS Industrie AG, der H2 Immobilienobjekte GmbH und der Comindo Creditmanagement GmbH abhängig. 29
1.5.15. Es besteht das Risiko, dass sich die Insofinance im Wettbewerb nicht behaupten kann. 30
1.5.16. Die Insofinance Gruppe könnte nicht ausreichend versichert sein. 30

1.5.17. Die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen könnten sich nachteilig verändern. 30
1.5.18. Die Insofinance könnte durch gesellschaftsrechtliche Minderheitenrechte Dritter in ihren Entscheidungen beschränkt werden 31

2. Die Schuldverschreibungen betreffende Risiken 32

2.1. Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Potenzielle Anleger sollten prüfen, ob eine Anlage in die Schuldverschreibungen der Insofinance angesichts ihrer jeweiligen persönlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Verhältnisse eine für sie geeignete Anlage darstellt. 32
2.2. Es kann nicht garantiert werden, dass sich nach der Notierungsaufnahme zum Handel an der Börse München ein nennenswerter aktiver Handel mit den Schuldverschreibungen der Insofinance ergibt. Schuldverschreibungen könnten sich dauerhaft zum Teil oder insgesamt als unveräußerbar erweisen oder ggf. nur mit einem erheblichen Preisabschlag zu verkaufen sein. 32
2.3. Sofern das Mindestemissionsvolumen von EUR 7,5 Mio. nicht erreicht wird, könnten Anleger, welche Barmittel für den Erwerb der Anleihe der Insofinance zurückgelegt haben, keine gleichwertige Alternativanlage finden. 33
2.4. Sofern das Mindestemissionsvolumen von EUR 7,5 Mio. nicht erreicht wird, könnte die Emittentin nicht in der Lage sein, Anlegern ihre bereits erbrachten Zahlungen zurückzuzahlen. ... 33
2.5. Der Kurs der Schuldverschreibungen der Emittentin könnte aus einer Reihe von Gründen erheblich schwanken, ohne dass dies in einem direkten Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Insofinance steht. 33
2.6. Risiken aufgrund der Nichtanwendbarkeit wichtiger Anlegerschutzbestimmungen des organisierten Marktes bzw. Risiken wegen des Verstoßes von Folgepflichten. 34
2.7. Ein Anleihegläubiger der festverzinslichen Schuldverschreibungen ist besonders dem Risiko ausgesetzt, dass der Preis der Schuldverschreibungen aufgrund von Änderungen des Marktzinses sinkt. 34
2.8. Nach den Regelungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG) sind Anleihegläubiger dem Risiko ausgesetzt, überstimmt zu werden und gegen ihren Willen Rechte gegenüber der Emittentin zu verlieren, die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss der Anleihebedingungen beschließen. 34
2.9. Die Schuldverschreibungen vermitteln keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung. 35
2.10. Die Sicherheiten könnten die Ansprüche der Anleihegläubiger im Hinblick auf Zahlungen von Zinsen und die Rückzahlung des Nennwerts der Anleihe nicht ausreichend abdecken. 35
2.11. Eine Verwendung der Barsicherheit für fällige Zinszahlungen könnte sich nachteilig auf die Anleihesicherheiten auswirken. 36
2.12. Eine mögliche Verwertung der verpfändeten Geschäftsanteile bzw. des Vorgehens aus der Zusicherung könnte sich für den Treuhänder als schwierig erweisen. 37
2.13. Eine Pflichtverletzung des Treuhänders könnte zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen..... 37
2.14. Im Fall einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin besteht die Gefahr der vorrangigen Bedienung anderer Verbindlichkeiten, sofern die Sicherheiten die Ansprüche der Anleihegläubiger im Hinblick auf Zahlungen von Zinsen und die Rückzahlung des Nennwerts der Schuldverschreibungen nicht ausreichend abdecken. 38
2.15. Eine mögliche Neuverschuldung der Insofinance könnte zu gleichrangigen oder sogar vorrangigen Ansprüchen führen. 38
2.16. Die Emittentin ist berechtigt, die Schuld-verschreibungen ab dem 3. Jahrestag des Begebungstages jederzeit, also auch vor dem Ende der Laufzeit, vorzeitig zurückzuzahlen. 38
2.17. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es mangels bestehender Einlagensicherung für die Schuldverschreibungen zu einem Totalverlust für den Anleger kommen. 39

TEIL C. BESCHREIBUNG DER EMITTENTIN 41

1. Verantwortliche Personen 41
2. Abschlussprüfer 42
2.1. Name und Anschrift des Abschlussprüfers 42
2.2. Wechsel des Abschlussprüfers 42
3. Ausgewählte Finanzinformationen 42
4. Angaben über die Emittentin 44

4.1. Firma, Registernummer, Sitz, Rechtsform, Geschäftsanschrift ... 44
4.2. Gründung, Dauer und Geschäftsjahr ... 44
4.3. Gegenstand der Insofinance ... 44
4.4. Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in erheblichem Maße für die Bewertung der Solvenz relevant sind ... 44

5. Investitionen ... 44

5.1. Beschreibung der wichtigsten Investitionen seit dem Datum des letzten Jahresabschlusses ... 44
5.2. Beschreibung der wichtigsten künftigen Investitionen, die von den Verwaltungsorganen bereits fest beschlossen sind ... 44

6. Gründe für die Emission und Verwendung des Emissionserlöses ... 44

7. Wesentliche Beteiligungen und Gesellschafter ... 45

7.1. Wesentliche Beteiligungen ... 45
7.2. Gesellschafter der Insofinance und Stellung innerhalb der Comindo Gruppe ... 45
7.3. Vereinbarungen, die zur Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten ... 46

8. Angaben über das Kapital der Emittentin ... 46

9. Geschäftstätigkeit ... 46

9.1. Haupttätigkeitsbereiche ... 46
9.1.1. Überblick ... 46
9.1.2. Detailbeschreibung der Geschäftsfelder ... 48
9.1.3. Investmentansatz und -kriterien ... 51
9.1.4. Risikomanagement der Insofinance ... 54
9.2. Wichtigste Märkte ... 55
9.2.1. Überblick ... 55
9.2.2. Deutscher Mittelstand ... 55
9.2.3. Markt für Gewerbeimmobilien ... 56
9.3. Immobiliensegment „Light Industrial Real Estate“ ... 56
9.4. Entwicklung der Anzahl von Insolvenzverfahren ... 57
9.5. Angaben zu Wettbewerbsposition ... 58
9.5.1. Direkte Wettbewerber ... 58
9.5.2. Wettbewerbsstärken ... 59

10. Verwaltungs- und Geschäftsführungsorgane ... 59

10.1. Gesellschafterversammlung ... 59
10.2. Geschäftsführung ... 59
10.3. Interessenkonflikte zwischen Management- und Geschäftsführungsorganen ... 61

11. Praktiken der Geschäftsführung ... 62

11.1. Audit-Ausschuss ... 62
11.2. Corporate Governance ... 62
11.3. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren ... 62
11.4. Bedeutende Veränderungen in der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin ... 62

12. Angaben über das Kapital der Emittentin ... 62

13. Wesentliche Verträge ... 62

14. Angaben von Seiten Dritter und Interessenerklärungen ... 67

15. Einsehbare Dokumente ... 67

TEIL D. BESCHREIBUNG DES ANGEBOTS ... 69

1. Angaben über die anzubietenden Schuldverschreibungen ... 69

1.1. Interessen von Personen, die an dem Angebot beteiligt sind ... 69
1.2. Angebotsstruktur ... 69
1.3. WKN, ISIN, Börsenkürzel ... 70
1.4. Rechtsvorschriften für die Schaffung der Wertpapiere ... 70
1.5. Art der Schuldverschreibung/Verbriefung ... 70
1.6. Währung ... 70

1.7. Rang der Schuldverschreibungen sowie der Informationen zur geplanten Besicherung der Schuldverschreibungen ... 70
1.8. Mit den Schuldverschreibungen verbundene Rechte ... 71
1.9. Verzinsung ... 83
1.10. Fälligkeitstermin ... 83
1.11. Rendite ... 84
1.12. Vertreter von Schuldtitelinhaber ... 84
1.13. Treuhänder ... 84
1.14. Voraussichtlicher Begebungstag ... 100
1.15. Etwaige Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Papiere ... 100
1.16. Quellensteuer in Bezug auf die Wertpapiere ... 100

2. Angebot, Zeichnung und Verkauf der Schuldverschreibungen ... 100

2.1. Das Angebot ... 100
2.2. Zeichnungsangebote über die Zeichnungsfunktionalität ... 100
2.3. Angebotszeitraum ... 101
2.4. Zuteilung ... 103
2.5. Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung ... 103
2.6. Lieferung und Abrechnung ... 103
2.7. Begebung, Anzahl der zu emittierenden Schuldverschreibungen und Ergebnis des öffentlichen Angebots ... 104
2.8. Ausgabepreis ... 104
2.9. Platzierung ... 104
2.9.1. Koordinator des Angebots ... 104
2.9.2. Zahl- und Depotstelle ... 104
2.10. Einbeziehung in den Freiverkehr ... 104
2.11. Rating ... 104

3. Zusätzliche Angaben ... 104

TEIL E BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND ... 107

1. Allgemeine Hinweise ... 107

2. Besteuerung der Anleihegläubiger in der Bundesrepublik Deutschland ... 107

2.1. Besteuerung von Zinseinkünften der Anleihegläubiger ... 108
2.1.1. Kapitalertragsteuer ... 108
2.1.2. In Deutschland ansässige Anleihegläubiger ... 108
2.1.3. Außerhalb von Deutschland ansässige Anleihegläubiger ... 109
2.2. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen ... 109
2.2.1. In Deutschland ansässige Anleihegläubiger ... 109
2.2.2. Außerhalb von Deutschland ansässige Anleihegläubiger ... 111
2.3. Erbschaft- und Schenkungsteuer ... 111
2.4. Besondere Regelungen für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds ... 111

3. Besteuerung der Kapitalgesellschaft in der Bundesrepublik Deutschland ... 112

4. Sonstige Steuern ... 113

TEIL F JÜNGSTE GESCHÄFTSENTWICKLUNG UND GESCHÄFTSAUSSICHTEN ... 115

1. Jüngste Geschäftsentwicklung ... 115

2. Geschäftsaussichten ... 115

3. Trendinformationen ... 116

TEIL G GLOSSAR ... 117

TEIL H HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN H-1

1. Jahresabschluss der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH zum 31.12.2016 (HGB) (geprüft) H-3

1.1. Bilanz zum 31.12.2016 ..... H-4
1.2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 15. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2016 ..... H-6
1.3. Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 15. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2016 ..... H-8
1.4. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers H-12

UNTERSCHRIFTENSEITE ..... U

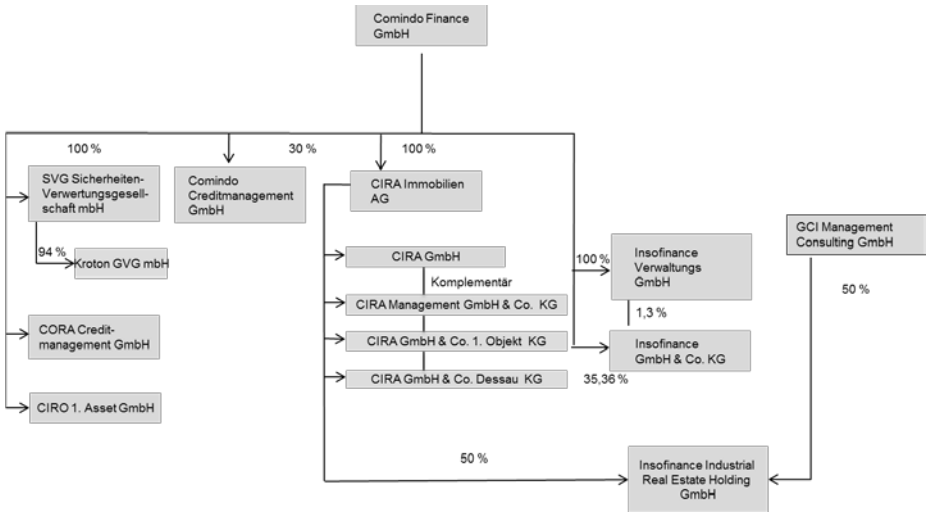
(Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen frei.)

TEIL A.

ZUSAMMENFASSUNG

Diese Zusammenfassung setzt sich aus den Offenlegungspflichten zusammen, die als „Bestandteile“ bezeichnet werden. Die einzelnen Bestandteile sind mit Abschnitt A - E (A.1 - E.7) nummeriert. Diese Zusammenfassung beinhaltet alle für diese Wertpapierart und Emittentin vorgeschriebenen Bestandteile. Da manche Bestandteile nicht relevant sind, können Lücken in der Nummerierung auftreten. Es ist möglich, dass zu einem in der Zusammenfassung geforderten Bestandteil von der Emittentin keine Aussagen getroffen werden können. In diesem Fall ist in der rechten Spalte ein „Entfällt“ mit einer kurzen Angabe der entsprechenden Gründe angegeben.

A.	**Warnhinweise**	
A.1	Warnhinweise	Die Zusammenfassung sollte als Einführung zu diesem Prospekt verstanden werden. Der Anleger sollte jede Entscheidung zur Anlage in die Wertpapiere der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH (nachfolgend auch „Insofinance“, „Gesellschaft“ oder „Emittentin“ sowie zusammen mit ihren zukünftigen Tochtergesellschaften „Insofinance Gruppe“ oder „Gruppe“) auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.
A.2	Zustimmung gegenüber Finanzintermediären zur Verwendung des Prospekts	Entfällt. Die Emittentin hat keine Zustimmung für die Verwendung des Wertpapierprospekts für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Wertpapiere durch Finanzintermediäre erteilt.
B.	**Emittent und etwaige Garantiegeber**	
B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin	Die Emittentin führt die Firma „Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH“ und ist unter dieser Bezeichnung im Rechtsverkehr tätig. Der rechtliche Name entspricht dem kommerziellen Namen der Gesellschaft.
B.2	Sitz, Rechtsform, maßgebliche Rechtsordnung und Gründung	Die Gesellschaft hat ihren Sitz in München. Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Maßgebliche Rechtsordnung ist das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Insofinance wurde mit Errichtungsurkunde vom 15. Dezember 2016 gegründet und am 12. Januar 2017 in das Handelsregister des Amtsgericht München unter HRB 230573 eingetragen.

B.4b	Alle bereits bekannten Trends, die sich auf die Emittentin und die Branche, in denen sie tätig ist, auswirken	Entfällt. Derzeit sind der Emittentin keine Trends bekannt, die sich auf den Tätigkeitsbereich der Emittentin sowie auf die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken.
B.5	Beschreibung der Gruppe und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe	Die Gesellschafter der Insofinance sind zu gleichen Teilen die GCI Management Consulting GmbH und die CIRA Immobilien AG. Die CIRA Immobilien AG ist Teil der Comindo Gruppe. Die Stellung der CIRA Immobilien AG und der Emittentin wird in nachfolgendem Organigramm dargestellt. Im Rahmen der Stellung der Emittentin innerhalb der Comindo Gruppe soll die Emittentin mögliche Immobilien, die im Rahmen der Beratungen der anderen Unternehmen der Comindo Gruppe identifiziert werden und den Ankaufskriterien entsprechen, erwerben. 
B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Entfällt. Die Emittentin verzichtet auf die Angabe einer Gewinnprognose.
B.10	Beschränkungen in Bestätigungsvermerken	Entfällt. Für sämtliche historische Finanzinformationen wurden uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt.
B.12	Ausgewählte historische Finanzinformationen,	Die Gesellschaft hat für das Rumpfgeschäftsjahr vom 15. Dezember 2016 bis zum 31. Dezember 2016 einen Jahresabschluss nach HGB aufgestellt. Die nachfolgenden Daten stammen aus dem geprüften Jahresabschluss. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2016 eine Bilanzsumme von EUR 25.152,52 aus. Das Umlaufvermögen der Gesellschaft besteht aus einem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 24.991,12, das aus der Einzahlung der Stammeinlagen der Gesellschafter stammt. Weiterhin werden sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 161,40 ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ein Vorsteuerguthaben. Zum 31.12.2016 weist die Gesellschaft ein gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 25.000,00, einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 1.458,38, sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 600,00 für Rechts- und Beratungs- sowie Abschlusskosten und Verbindlichkeiten aus Lieferung uns Leistungen in Höhe von EUR 1.010,90 aus. Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 wurden sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von EUR 1.458,38 ausgewiesen, die auf den Gründungskosten der Gesellschaft basieren. Hieraus ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 1.458,38. Bis zum Prospektdatum wurden nur Aufwendungen für die Gründung und Ingangsetzung der Gesellschaft getätigt.

Ausgewählte Ergebniskennzahlen der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH

Zeitraum	15.12.2016 – 31.12.2016 EUR (geprüft)
Sonstige betriebliche Aufwendungen*	-1.458
Jahresfehlbetrag	-1.458

* sonstige betriebliche Aufwendungen: Gründungskosten

Grundlage: Geprüfter Jahresabschluss nach HGB zum 31.12.2016

Ausgewählte Bilanzkennzahlen der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH

Stichtag	31.12.2016 EUR (geprüft)
sonstige Vermögensgegenstände	161
Guthaben bei Kreditinstituten	24.991
Eigenkapital	23.542
Rückstellungen	600
Verbindlichkeiten	1.011
Bilanzsumme	25.153

Grundlage: Geprüfter Jahresabschluss nach HGB zum 31.12.2016

	Erklärung über die Aussichten der Gesellschaft	Es gibt keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses der Gesellschaft, hier: 31. Dezember 2016.
	Beschreibung der wesentlichen Veränderungen bei der Finanzanlage oder Handelsposition der Gesellschaft	Entfällt. Wesentliche Veränderungen bei der Finanzanlage oder Handelsposition der Emittentin sind seit dem 31.12.2016 nicht eingetreten, da die Gesellschaft noch nicht operativ tätig war.
B.13	Beschreibung aller Ereignisse aus der jüngsten Zeit, die für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevant sind.	Entfällt. Es gibt keine Ereignisse aus der jüngsten Zeit, die für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevant sind.

B.14	Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe	Entfällt. Die Emittentin ist weder von Unternehmen der Comindo Gruppe noch von anderen dritten Unternehmen abhängig, da zukünftige Immobilien auch auf Vermittlung von Unternehmen außerhalb der Comindo Gruppe angekauft werden können und keine exklusiven Ankaufsverträge mit dritten Unternehmen bestehen.
B.15	Beschreibung der Haupttätigkeit der Emittentin	Der Geschäftszweck der Insofinance ist der Erwerb und das Halten eigener Immobilien sowie Immobiliengesellschaften und damit zusammenhängende Tätigkeiten. Das operative Geschäft soll nicht durch eigene Mitarbeiter erfolgen, sondern auf Basis eines Asset Management Vertrags mit der MS Industrie AG, der H2 Immobilienobjekte GmbH und der Comindo Creditmanagement GmbH durchgeführt werden. Der Erwerb der Immobilien soll aus Gründen der Risikodiversifikation nicht durch die Insofinance selbst, sondern durch einzelne zukünftige Tochtergesellschaften der Insofinance Gruppe erfolgen. Diese zukünftigen Tochtergesellschaften werden nach ihrer Gründung von der Gesellschaft mit liquiden finanziellen Mitteln aus der begebenen Anleihe der Insofinance entweder durch Gesellschaftereinlagen oder durch Fremdkapital in Form von Darlehen ausgestattet. Der Erwerb der Immobilie durch die Tochtergesellschaften erfolgt mit Eigen- und/oder Fremdkapital. Die Insofinance plant mit einem klaren „Buy & Hold“ - Ansatz langfristig in die Asset Klasse „Light Industrial Real Estate“ zu investieren. Dabei wird sie sich auf den Erwerb, die Finanzierung, Verwaltung und Optimierung betriebsnotwendiger Immobilienobjekte fixieren. Geographisch fokussiert sich die Gesellschaft auf den deutschsprachigen Raum (neben Deutschland, auch Österreich, die deutschsprachige Schweiz und Südtirol). Derzeit sondiert die Gesellschaft den Markt. Immobilien werden erst mit Begebung der Anleihe und Zufluss des Emissionserlöses unmittelbar erworben. Der Erwerb der Immobilien soll auf 3 Wege erfolgen: 1) Erwerb aus Insolvenzverfahren Die Insofinance beabsichtigt u. a. über zukünftige Tochtergesellschaften Bestandsimmobilien oder Objektgesellschaften von operativ tätigen, mittelständischen Unternehmen in Insolvenz mit einer positiven Fortführungsprognose zu erwerben. Der Erwerb der Immobilie erfolgt in diesem Fall vom Insolvenzverwalter des insolventen Unternehmens oder bei Insolvenz in Eigenverwaltung vom insolventen Unternehmen selbst. Durch die Gewinnung der Comindo Creditmanagent GmbH als Partner erhält die Insofinance Zugang zu Insolvenzverwaltern. Die Comindo Creditmanagement GmbH arbeitet im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit u.a. bei der Finanzierung von Insolvenzverfahren oder dem Erwerb von Restvermögenswerten im Rahmen von Insolvenzverfahren eng mit Insolvenzverwaltern zusammen. Nach Ansicht der Gesellschaft gibt es eine positive Fortführungsprognose, wenn die tatsächlichen Krisenursachen des Unternehmens bestimmbar und beseitigbar sind sowie Kosteneinsparungspotential gegeben ist. Nach Ansicht der Gesellschaft gelingt es oft den Insolvenzverwaltern, das insolvente operative Geschäft an einen neuen strategischen Investor zu veräußern. Oft haben die Investoren jedoch kein Interesse am Erwerb von betrieblich genutzten Immobilien, die auch zur Insolvenzmasse gehören, da durch den Erwerb finanzielle Mittel gebunden werden, die der Investor in die Finanzierung der Geschäftstätigkeit stecken will. Im Rahmen der Insolvenzverfahren ist jedoch der Insolvenzverwalter verpflichtet alle Vermögensgegenstände zu verwerten, sodass es der Gesellschaft gelingen kann die Immobilie aus dem Insolvenzverfahren eventuell günstiger zu erwerben. Der Erwerb durch die Emittentin erfolgt jedoch nur, wenn bereits ein Mietvertrag über die Bestandsimmobilie mit der neuen operativ tätigen Gesellschaft vorliegt. 2) Erwerb im Rahmen von „Sale-Lease-Back“-Lösungen Neben dem Erwerb von Immobilien im Rahmen von Insolvenzverfahren beabsichtigt die Gesellschaft, Bestandsimmobilien im Rahmen von „Sale-and-Lease-Back“-Lösungen zu erwerben. Hierbei werden Immobilien von operativ tätigen Unternehmen erworben und gleichzeitig an diese wieder zurückvermietet. 3) Erwerb vom Eigentümer, der nicht selbst Nutzer der Immobilie ist Darüber hinaus ist der Erwerb von vermieteten Objekten außerhalb von Insolvenzverfahren und „Sale-and-Lease-Back“- Lösungen direkt vom Eigentümer denkbar. Für den zukünftigen Mieter soll durch die Veräußerung der betriebsnotwendigen Immobilie das tägliche Geschäft nicht negativ beeinflusst werden, weshalb die Gesellschaft hier einen nahtlosen Übergang des Eigentums ohne Unterbrechung der operativen Geschäftstätigkeit des veräußernden Unternehmens vorsieht. Nach dem Erwerb können die Immobilien gemäß den Anforderungen des jeweiligen Mieters und in Absprache mit diesem weiterentwickelt werden. So können bspw. vorhandene freie Flächen

		bebaut und an die Anforderungen der Geschäftstätigkeit des Mieters angepasst werden. Sollte es sich aus wirtschaftlichen oder organisatorischen Gründen ergeben, zieht die Gesellschaft auch in Erwägung Objektgesellschaften, die Immobilien im Eigentum halten, mehrheitlich zu erwerben. Die Gesellschaft beabsichtigt in diesem Fall, grundsätzlich sämtliche Anteile an einer Objektgesellschaft zu erwerben. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sie weniger Anteile erwirbt, jedoch wird die Gesellschaft immer die Mehrheit der Anteile halten, um Einfluss auf die Objektgesellschaft auszuüben. Da die Insofinance in einem solchen Fall nicht alleinige Gesellschafterin der entsprechenden Objektgesellschaften wäre, müsste sie die Minderheitsrechte des oder der übrigen Gesellschafter beachten.
B.16	Beherrschungsverhältnisse	Die beiden Gesellschafter der Insofinance, die CIRA Immobilien AG und die GCI Management Consulting GmbH, besitzen jeweils 50 % der Gesellschaftsanteile und haben damit beide unmittelbar beherrschenden Einfluss auf die Emittentin. Sämtliche Gesellschaftsanteile an der CIRA Immobilien AG werden von der Comindo Finance GmbH gehalten. Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten, sind der Emittentin derzeit nicht bekannt.
B.17	Rating	Entfällt. Weder für die Emittentin noch für die Schuldverschreibungen wurde ein Rating erstellt.
B.18	Beschreibung von Art und Umfang der Garantie	Die Emittentin hat am 11.08.2017 mit der Treuhandgesellschaft Südbayern GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft München einen Treuhandvertrag hinsichtlich der Bestellung, Verwaltung und Abwicklung der Anleihe-Sicherheiten zur Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger abgeschlossen. Aufgabe des Treuhänders ist es, die Bestellung der in den Anleihebedingungen genannten Sicherungsrechte zugunsten der Anleihegläubiger zu kontrollieren, sie im Interesse der Anleihegläubiger zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, Sicherheiten freizugeben oder zu verwerten. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Besitzer der Sicherheiten, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch für die Anleihegläubiger. Den Anleiheinhabern steht ein eigenes Recht aus dem Treuhandvertrag gegenüber dem Treuhänder zu (Vertrag zugunsten Dritter). Im Verwertungsfall können Ansprüche durch die Anleiheinhaber selbst gegenüber dem Treuhänder geltend gemacht werden. Während der Laufzeit der Anleihe verwaltet der Treuhänder, die ihm übertragenen Sicherheiten treuhänderisch im Rahmen eines Pools für die Anleiheinhaber. Der Treuhänder ist verpflichtet die Sicherheiten zu verwerten, wenn die Emittentin ihren finanziellen Verpflichtungen aus der Anleihe nicht mehr nachkommt und vom Treuhänder zuvor schriftlich zur Befriedigung der Anleiheansprüche aufgefordert wurde. Änderungen an den durch die Emittentin gewährten Sicherheiten können nur im Rahmen einer Gläubigerversammlung im Sinne des Schuldverschreibungsgesetzes mit Mehrheitsbeschluss und Änderung der Anleihebedingungen getroffen werden. Dem Treuhänder stehen keine Rechte (z.B. Stimmrechte) aus den Schuldverschreibungen zu. Er kann somit auch kein Veto hinsichtlich der Änderungen der Anleihebedingungen gelten machen. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, für die Anleihegläubiger Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder Einsicht in Unterlagen zu gestatten.
B.19	Angaben zum Garantiegeber	Entfällt. Der Treuhänder fungiert nicht als Garantiegeberin, sondernverwaltet die von der Emittentin gestellten Sicherheiten treuhänderisch. .
C. Wertpapiere		
C.1	Beschreibung der Wertpapiere	Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um Schuldverschreibungen. Wertpapierkennnummer (WKN): A2GSD3 International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2GSD35 Börsenkürzel: ISF1
C.2	Währung der Wertpapieremission	Die Schuldverschreibungen lauten auf Euro (EUR).
C.5	Etwaige Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere	Entfällt. Alle Schuldverschreibungen der Insofinance sind nach den allgemeinen gesetzlichen Regelungen frei übertragbar. Die Schuldverschreibungen können in buchmäßiger Form als Miteigentumsanteile an der bei der Clearstream Banking AG hinterlegten Globalurkunde übertragen werden.

C.8	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte einschließlich der Rangordnung und Beschränkung dieser Rechte	Die Gläubiger der Schuldverschreibungen haben das Recht auf Zahlung der jährlichen Zinszahlungen. Darüber hinaus haben sie das Recht auf Rückzahlung des jeweiligen Schuldverschreibungsbetrags (nominal) am Ende der Laufzeit. Unter bestimmten Voraussetzungen sind Anleihegläubiger gemäß den Anleihebedingungen berechtigt, die Kündigung der Schuldverschreibungen zu erklären und die unverzügliche Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu verlangen. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals am Ende der Laufzeit, der Anspruch der Anleihegläubiger auf fristgerechte Zahlung der Zinsen und die sonstigen gegenwärtig und künftig den Anleihegläubigern aus den Schuldverschreibungen zustehenden Zahlungsansprüche sollen besichert werden. Als Absicherung dieser Ansprüche haben die CIRA Immobilien AG, die MS Industrie AG, die Comindo Finance GmbH, die GCI Management Consulting GmbH und die H2 Immobilienobjekte GmbH jeweils einzeln eine Zusicherung gegenüber der Gesellschaft und dem Treuhänder über die Einhaltung der Satzung und der Geschäftsordnung der Emittentin abgegeben. Die Zusicherung ist aufschiebend bedingt auf die wirksame Begebung der Anleihe. Zum Prospektdatum ist die Anleihe noch unbesichert. Mit Begebung der Anleihe wird ein Teilbetrag in Höhe von 7 % p. a. bezogen auf das tatsächliche Zeichnungsvolumen der Schuldverschreibungen (Barsicherheit) zuzüglich eines fixen Betrags in Höhe von TEUR 50 (Einbehalt) auf einem Treuhandkonto hinterlegt. Weiterhin sollen zur Absicherung alle Geschäftsanteile an zukünftigen Tochtergesellschaften der Insofinance, deren Gründung, Erwerb oder finanzielle Ausstattung entweder durch Gesellschaftereinlagen oder durch Fremdkapital in Form von Darlehen durch Mittel aus der Anleihe vollständig oder teilweise finanziert wurden, verpfändet werden. Darüber hinaus hat sich die Insofinance vertraglich verpflichtet, alle zukünftigen Forderungen der Emittentin gegenüber den zukünftigen Tochtergesellschaften, die als Darlehen aus Mitteln der Anleihe an die zukünftigen Tochtergesellschaften ausgereicht werden, bis zu einer Summe von 90 % des ausgekehrten und nachträglichen Emissionserlöses im Wege einer Globalzession an den Treuhänder mit separatem Vertrag abzutreten. Die Gesellschaftsanteile an zukünftigen Tochtergesellschaften befinden sich zum Prospektdatum und zum Zeitpunkt der Begebung der Anleihe noch nicht im Eigentum der Emittentin. Ebenso existieren die Forderungen gegenüber den zukünftigen Tochtergesellschaften zum Prospektdatum und zum Zeitpunkt der Begebung der Anleihe noch nicht. Somit sind die Schuldverschreibungen bei Begebung der Anleihe bis zur Verpfändung und Forderungsabtretung unbesichert. Insoweit der Nominalwert der Schuldverschreibungen und die nach den Anleihebedingungen zu zahlenden Zinsen den Wert der von der Emittentin zur Verfügung gestellten Sicherheiten zukünftig übersteigen, stellen die Schuldverschreibungen unbesicherte, nicht nachrangige, unmittelbare und unbedingte Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander und mit allen anderen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im gleichen Rang stehen, sofern diesen nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird. Gemäß § 9 des Treuhandvertrages ist der Treuhänder verpflichtet der Zahlstelle die Barsicherheit teilweise oder vollständig zur Verfügung zu stellen, wenn die Emittentin ihrer Verpflichtung zur Überweisung der fälligen Zinsansprüche der Anleihegläubiger an die Zahlstelle vollständig oder teilweise nicht nachgekommen ist. Mit den aus der Barsicherheit durch den Treuhänder zur Verfügung gestellten Mitteln wird die Zahlstelle die fälligen Zinsansprüche der Anleihegläubiger bedienen. Beträge aus der Barsicherheit, die nicht zur Zahlung von fälligen Zinsen verwendet wurden, werden im Verwertungsfall durch den Treuhänder verwertet. Die Emittentin ist berechtigt, alle oder einen Teil der ausstehenden Schuldverschreibungen ab dem 3. Jahrestag des Begebungstages jederzeit mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung zu kündigen und vorzeitig wie folgt zurückzuzahlen: • ab dem 3. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum 4. Jahrestag des Begebungstages (ausschließlich) 102 % des gekündigten Nennbetragsanteils der Schuldverschreibungen • ab dem 4. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum 5. Jahrestag des Begebungstages (ausschließlich) 101,5 % des gekündigten Nennbetragsanteils der Schuldverschreibungen • ab dem 5. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum 6. Jahrestag des Begebungstages (ausschließlich) 101 % des gekündigten Nennbetragsanteils der Schuldverschreibungen • ab dem 6. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum Rückzahlungstag (ausschließlich) 100,5 % des gekündigten Nennbetragsanteils der Schuldverschreibungen jeweils zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den gekündigten Nennbetragsanteil aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch Anleihegläubiger ist nicht möglich. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet fällig Tilgungszahlungen, wenn die Gesellschaft die Anleihe teilweise oder vollständig kündigt, zu überwachen. Die Barsicherheit darf für Tilgungszahlungen, wenn die Gesellschaft die Anleihe vorzeitig teilweise kündigt, nicht verwendet werden. Sollten

		fällige Tilgungszahlungen an die Anleihegläubiger ausbleiben, wenn die Gesellschaft die Anleihe vorzeitig teilweise kündigt, ist der Treuhänder gemäß Treuhandvertrag verpflichtet nach Fristsetzung die Anleihe zu kündigen und die Sicherheiten zu verwerten. Sollte die fällige Rückzahlung des ausstehenden Nennbetrags auf die Anleihe, am Ende der Laufzeit der Anleihe oder falls die Gesellschaft die Anleihe vollständig vorzeitig kündigt, an die Anleihegläubiger ausbleiben, ist der Treuhänder verpflichtet die Sicherheiten zu verwerten. Die Barsicherheit darf unabhängig vom Verwertungsfall von der Emittentin für die letzte Zins-und Tilgungszahlung verwendet werden, wenn diese vollständig von der Emittentin geleistet werden kann. Hierzu muss die Gesellschaft den erforderlichen Zins- und Tilgungsbetrag abzüglich der Barsicherheit und des Einbehalts auf das Konto des Treuhänders überweisen, der den vollständigen Betrag an die Zahlstelle zu Auszahlung weiterleitet.
C.9	• Nominaler Zinssatz • Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden und Fälligkeitstermine • ist der Zinssatz nicht festgelegt, Beschreibung des Basiswerts, auf den er sich stützt • Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Darlehenstilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren • Angabe der Rendite • Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber	Die Schuldverschreibungen werden vom 01.10.2017 an mit jährlich 7 % vom Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 01. Oktober eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 01. Oktober 2018 fällig. Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit Beginn des Tages, an dem sie zur Tilgung fällig werden (und zwar auch dann, wenn die Leistung gemäß § 193 BGB später als am Fälligkeitstag bewirkt wird). Die Zinsperioden laufen jeweils vom 01. Oktober (einschließlich) bis zum 30. September (einschließlich) der Jahre 2017 bis 2024 vorbehaltlich einer Kündigung. Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet, werden die Schuldverschreibungen vorbehaltlich einer vorherigen Kündigung nach Ablauf der Laufzeit, d. h. am 30. September 2024, zum Nennbetrag zurückgezahlt. Sämtliche zahlbaren Beträge der Emittentin sind von der Emittentin über die Zahlstelle an den Verwahrer oder dessen Order zwecks Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Depotbanken zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger zu zahlen. Die Emittentin wird durch Zahlung an den Verwahrer oder dessen Order von ihrer Zahlungspflicht gegenüber den Anleihegläubigern befreit. Falls eine Zahlung auf Kapital oder Zinsen einer Schuldverschreibung an einem Tag zu leisten ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall steht den betreffenden Anleihegläubigern weder eine Zahlung noch ein Anspruch auf Verzugszinsen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu. Die jährliche Bruttorendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit entspricht der Nominalverzinsung und beträgt 7 %. Individuelle Steuern und Kosten bei den Anlegern wurden nicht berücksichtigt. *Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber* Ein gemeinsamer Vertreter von Schuldtitelinhabern nach dem Schuldverschreibungsgesetz – SchVG wurde bis zum Prospektdatum noch nicht benannt. Die Emittentin hat jedoch am 11.08.2017 mit der Treuhandgesellschaft Südbayern GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft München, Mannhardtstr. 3, 80538 München, vertreten durch Herrn Claus Vogt, einen Treuhandvertrag hinsichtlich der Bestellung, Verwaltung und Abwicklung der Anleihe-Sicherheiten zur Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger abgeschlossen.
C.10	Derivative Komponente	Entfällt. Die Anleihe hat bei der Zinszahlung keine derivative Komponente.
C.11	Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt	Entfällt. Ein Antrag auf Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel an einem geregelten Markt ist nicht vorgesehen. Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr der Börse München wurde beantragt.
D. Risiken		
D.2	Angaben zu den zentralen Risikofaktoren, die der Emittentin zu eigen sind	**Unternehmensbezogene Risiken** • Bei der Insofinance handelt es sich um ein klassisches Start-up Unternehmen. • Die Insofinance ist als Holdinggesellschaft vom Geschäftserfolg ihrer zukünftigen Tochtergesellschaften abhängig. • Es besteht ein erhöhtes Schlüsselpersonenrisiko wegen des umfangreichen Know-hows, der langjährigen Kontakte und Geschäftsbeziehungen sowie der Branchenerfahrung der Geschäftsführer der Insofinance. • Es bestehen Risiken aus Interessenkonflikten der Geschäftsführer sowie einer Gesellschafterin der Insofinance. **Spezielle Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Insofinance** • Die Investition in die Insofinance hat "Blind Pool" Charakter.

		• Die Insofinance ist vom deutschsprachigen Immobilienmarkt abhängig. • Die Insofinance Gruppe unterliegt einem Wechselkursrisiko. • Der geplante Erwerb von Bestandsimmobilien von operativ tätigen mittelständischen Unternehmen in Insolvenz oder Sparten von Konzernen in Insolvenz ist risikobehaftet. • Die Insofinance ist vom Mittelstand und Sparten von Konzernen im deutschsprachigen Raum abhängig. • Es besteht die Gefahr, dass einzelne Objekte von der Insofinance zu teuer eingekauft werden. • Die Immobilien der Insofinance unterliegen einem Bewertungsrisiko. • Die Insofinance könnte gegen ihren Kriterienankaufskatalog verstoßen. • Die Insofinance könnte trotz ihres internen Risikomanagementsystems Fehlentwicklungen übersehen. • Die Immobilien der Insofinance könnten mit Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderen schädlichen Bodenveränderungen belastet sein. • Der geschäftliche Erfolg der Insofinance hängt wesentlich davon ab, dass die vereinbarten Mieterlöse vereinnahmt werden. • Eine etwaige partielle oder weitreichende Zerstörung von Immobilien kann zu Umsatzeinbußen führen. • Die Insofinance ist von der allgemeinen Entwicklung des Kapital- und Kreditmarkts insgesamt sowie ggf. von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungskonditionen und –bedingungen abhängig. • Die Insofinance ist im besonderen Maße von den Tätigkeiten der MS Industrie AG, der H2 Immobilienobjekte GmbH und der Comindo Creditmanagement GmbH abhängig. • Es besteht das Risiko, dass sich die Insofinance im Wettbewerb nicht behaupten kann. • Die Insofinance Gruppe könnte nicht ausreichend versichert sein. • Die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen könnten sich nachteilig verändern. • Die Insofinance könnte durch gesellschaftsrechtliche Minderheitenrechte Dritter in ihren Entscheidungen beschränkt werden.
D.3	Angaben zu den zentralen Risikofaktoren, die die Schuldverschreibung betreffen	**Die Schuldverschreibung betreffende Risiken** • Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Potenzielle Anleger sollten prüfen, ob eine Anlage in die Schuldverschreibung der Insofinance angesichts ihrer jeweiligen persönlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Verhältnisse eine für sie geeignete Anlage darstellt. • Es kann nicht garantiert werden, dass sich nach der Notierungsaufnahme zum Handel an der Börse München ein nennenswerter aktiver Handel mit der Schuldverschreibung der Insofinance ergibt. Die Schuldverschreibungen könnten sich dauerhaft zum Teil oder insgesamt als unveräußerbar erweisen oder ggf. nur mit einem erheblichen Preisabschlag zu verkaufen sein. • Sofern das Mindestemissionsvolumen von EUR 7,5 Mio. nicht erreicht wird, könnten Anleger, welche Barmittel für den Erwerb der Anleihe der Insofinance zurückgelegt haben, keine gleichwertige Alternativanlage finden. • Sofern das Mindestemissionsvolumen von EUR 7,5 Mio. nicht erreicht wird, könnte die Emittentin nicht in der Lage sein, Anlegern ihre bereits erbrachten Zahlungen zurückzuzahlen. • Der Kurs der Schuldverschreibungen der Emittentin könnte aus einer Reihe von Gründen erheblich schwanken, ohne dass dies in einem direkten Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Insofinance steht. • Eine Einbeziehung der Schuldverschreibung der Insofinance in den Freiverkehr der Börse München entspricht nicht einer Börsennotierung an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG). Darüber hinaus sind Anleihegläubiger dem Risiko ausgesetzt, dass die Schuldverschreibung vom Handel an der Börse ausgeschlossen wird. • Ein Anleihegläubiger der festverzinslichen Schuldverschreibung ist besonders dem Risiko ausgesetzt, dass der Preis der Schuldverschreibung aufgrund von Änderungen des Marktzinses sinkt. • Nach den Regelungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG) sind Anleihegläubiger dem Risiko ausgesetzt, überstimmt zu werden und gegen ihren Willen Rechte gegenüber der Emittentin zu verlieren, die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss der Schuldverschreibungsbedingungen beschließen. • Die Schuldverschreibungen vermitteln keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung.

		• Die Sicherheiten könnten die Ansprüche der Anleihegläubiger im Hinblick auf Zahlungen von Zinsen und die Rückzahlung des Nennwerts der Schuldverschreibung nicht ausreichend abdecken. • Eine Verwendung der Barsicherheit für fällige Zinszahlungen könnte sich nachteilig auf die Anleihesicherheiten auswirken. • Eine mögliche Verwertung der verpfändeten Geschäftsanteile bzw. das Vorgehen aus der Zusicherung könnte sich für den Treuhänder als schwierig erweisen. • Eine Pflichtverletzung des Treuhänders könnte zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen. • Im Fall einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin besteht die Gefahr der vorrangigen Bedienung anderer Verbindlichkeiten, sofern die Sicherheiten die Ansprüche der Anleihegläubiger im Hinblick auf Zahlungen von Zinsen und die Rückzahlung des Nennwerts der Schuldverschreibung nicht ausreichend abdecken. • Eine mögliche Neuverschuldung der Insofinance könnte zu gleichrangigen oder sogar vorrangigen Ansprüchen führen. Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen am dem 3. Jahrestag des Begebungstages jederzeit, also auch vor Ende der Laufzeit, vorzeitig zu kündigen. • Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es mangels bestehender Einlagensicherung für die Schuldverschreibungen zu einem Totalverlust für den Anleger kommen.
E. Angebot		
E.2b	Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse	Die Insofinance erhält aus der Emission einen voraussichtlichen Bruttoerlös von TEUR 15.000 bei Ausgabe aller Schuldverschreibungen zu einem Ausgabebetrag von 100 % des Nennbetrags. Die von der Insofinance zu tragenden Kosten für die Emission inkl. Platzierungsprovisionen belaufen sich voraussichtlich auf ca. TEUR 688. Nach Abzug der Kosten ergibt sich ein voraussichtlicher Nettoemissionserlös von TEUR 14.312. Die Insofinance wird den Emissionserlös für die Aufnahme ihrer Geschäftstätigkeit, d. h. für den Erwerb von Immobilien bzw. Aufbau eines Immobilienportfolios nach festgelegten Kriterien verwenden. Zum Prospektdatum beabsichtigt die Gesellschaft, nach Hinterlegung der Barsicherheit in Höhe von 7% des tatsächlichen Zeichnungsvolumens und des Einbehaltes in Höhe von EUR 50.000 auf ein Treuhandkonto des Treuhänders, den Emissionserlös entsprechend der nachfolgenden Ankaufspriorisierung zu verwenden. Da die Gesellschaft keine Vorverträge oder verbindlichen Zusagen hinsichtlich der aufgeführten Objekte besitzt, kann der Erwerb der Objekte vollständig oder teilweise noch scheitern. Die Gesellschaft wird dann alternative Objekte, die dem Kriterienkatalog entsprechen in das Portfolio aufnehmen. Aus dem Emissionserlös wird vorab ein Betrag in Höhe von EUR 1.050.000 als Barsicherheit und ein Betrag in Höhe von EUR 50.000 als Einbehalt auf einem Treuhandkonto hinterlegt. 1. Die Gesellschaft beabsichtigt, einen Betrag von bis zu EUR 3.030.000 zum Erwerb einer Immobilie in Pfullingen einzusetzen. 2. Die Gesellschaft beabsichtigt einen Betrag von bis zu EUR 2.520.000 zum Erwerb einer Immobilie in Burghausen einzusetzen. 3. Die Gesellschaft beabsichtigt einen Betrag von bis zu EUR 5.610.000 zum Erwerb einer Immobilie in Hostmar einzusetzen. 4. Die Gesellschaft beabsichtigt einen Betrag von bis zu EUR 1.806.000 zum Erwerb einer Immobilie in Lehre einzusetzen.
E.3	Angebotskonditionen	Die Emittentin bietet EUR 15.000.000 7 % Schuldverschreibungen mit Fälligkeit am 30. September 2024 an (das „Angebot“). Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot in der Bundesrepublik Deutschland durch die Emittentin über die Zeichnungsfunktionalität des börslichen Handelssystems MAX-ONE der Börse München für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „Zeichnungsfunktionalität“). Die Schuldverschreibungen werden ausschließlich durch die Emittentin öffentlich in der Bundesrepublik Deutschland angeboten. Die Platzierung der Schuldverschreibungen wird durch Selling Agents unterstützt. Zusätzlich ist eine Privatplatzierung an qualifizierte Anleger in der Bundesrepublik Deutschland sowie in bestimmten weiteren Staaten außerhalb Deutschlands, (mit Ausnahme von den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan) geplant. Das öffentliche Angebot richtet sich an alle potentiellen Anleger der Bundesrepublik Deutschland und ist nicht auf bestimmte Kategorien potenzieller Investoren beschränkt.

		Es gibt keine festgelegten Tranchen der Schuldverschreibungen für das öffentliche Angebot und die Privatplatzierung. Der Mindestbetrag für Zeichnungsangebote für Schuldverschreibungen liegt bei TEUR 10. Das Mindestemissionsvolumen liegt bei EUR 7.500.000. Wird das Mindestemissionsvolumen innerhalb der Angebotsfrist nicht vollständig gezeichnet bzw. werden innerhalb der Angebotsfrist nicht verbindlich Angebote zur Zeichnung von Schuldverschreibungen im Ausmaß des Mindestemissionsvolumens abgegeben, so wird die Emission abgebrochen und die Schuldverschreibungen werden nicht begeben. Bereits erbrachte Zahlungen werden in diesem Fall zurückgezahlt. Anleger, die im Rahmen des öffentlichen Angebots Zeichnungsangebote für Schuldverschreibungen abgeben möchten, können diese über ihre jeweilige Depotbank während des Angebotszeitraums (wie nachstehend definiert) abgeben. Dies setzt voraus, dass die Depotbank (i) als Marktteilnehmer an der Börse München zugelassen ist oder über einen an der Börse München zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen MAX-ONE-Zugang verfügt und (iii) zur Nutzung der MAX-ONE-Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Bayerische Börse AG berechtigt und in der Lage ist (der „Handelsteilnehmer“). Der Handelsteilnehmer stellt für den Anleger auf dessen Aufforderung anonymisierte Zeichnungsangebote über die Zeichnungsfunktionalität ein. Der Erwerb der Schuldverschreibungen im Rahmen der Privatplatzierung erfolgt für ausgewählte Investoren über einen von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Zeichnungsschein. Die Baader Bank in ihrer Funktion als Orderbuchmanager sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer bzw. die über Zeichnungsscheine eingereichten Kaufangebote, kann das Orderbuch mindestens einmal täglich erstmals nach Erreichen des Mindestzeichnungsvolumens während des Angebotszeitraums sperren (der Zeitabschnitt zwischen Beginn des Angebots und der ersten Sperrung bzw. zwischen jeder weiteren Sperrung wird nachfolgend jeweils als ein „Zeitabschnitt“ bezeichnet) und kann die in dem jeweiligen Zeitabschnitt eingegangenen Kaufangebote in Abstimmung mit der Emittentin annehmen. Kaufangebote, die nach dem Ende eines Zeitabschnitts eingestellt werden, werden jeweils im nächsten Zeitabschnitt berücksichtigt. Durch die Annahme der Kaufangebote durch die Baader Bank in Abstimmung mit der Emittentin kommt ein Kaufvertrag über die Schuldverschreibungen zustande, der unter der auflösenden Bedingung steht, dass die Schuldverschreibungen an dem Begebungstag nicht begeben werden. Erfüllungstag ist der in den Anleihebedingungen genannte Begebungstag, der zugleich Valutatag ist. Der Angebotszeitraum, während dessen Anleger die Möglichkeit erhalten, Zeichnungsangebote abzugeben, beginnt am 18. September 2017 und endet am 29. September 2017 um 15:00 Uhr (der „Angebotszeitraum“). Im Falle einer Überzeichnung endet der Angebotszeitraum für das öffentliche Angebot jedoch vor dem bezeichneten Termin, und zwar mit dem Börsentag, an dem die Überzeichnung eingetreten ist. Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 01. Oktober 2017 ausgegeben. Die Anzahl der zu emittierenden Schuldverschreibungen wird nach dem Ende des Angebotszeitraums gemäß den erhaltenen Zeichnungsangeboten bestimmt und wird zusammen mit dem Ergebnis des Angebots voraussichtlich am 02. Oktober 2017 im Wege einer Pressemitteilung auf der Internetseite der Emittentin (www.insofinance-immo.com unter der Rubrik „Investor Relations“ mit dem Unterpunkt „Wertpapierprospekt“) veröffentlicht. Die Emittentin behält sich vor, das Ergebnis sowie Zwischenstände bereits vorher zu veröffentlichen.
E.4	Für das Angebot wesentliche Interessen und Interessenskonflikte	Die GCI Management Consulting GmbH, München, die Portfolio Control GmbH, Starnberg, die Portfolio Financial Services GmbH, Starnberg, sowie die Bayrische Börse AG, München, haben ein Interesse an der erfolgreichen Platzierung der Anleihe, da sie nur im Erfolgsfall eine provisionsabhängige Vergütung erhalten. Die MS Industrie AG, die H2 Immobilienobjekte GmbH und die Comindo Creditmanagement GmbH haben mit der Emittentin einen Vertrag über die Betreuung des zukünftigen Immobilienportfolios abgeschlossen. Der Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der erfolgreichen Begebung der Anleihe. Somit haben die genannten Parteien ein Interesse an dem Angebot, da nur nach erfolgreicher Begebung der Vertrag mit der Emittentin zustande kommt. Die GCI Management Consulting GmbH ist Gesellschafterin der Emittentin und hat mit dieser einen Vertrag über die Beratung und Unterstützung bei der Begebung der Anleihe geschlossen. Diese gesellschaftsrechtliche und vertragliche Verflechtung kann zu Interessenkonflikten führen, da hier die Gefahr besteht, dass die von der GCI Management Consulting GmbH bezogene Dienstleistung bei einem anderen Anbieter günstiger bzw. zu einem besseren Preis-/Leistungsverhältnis bezogen werden könnte. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass mögliche Kostensenkungspotenziale bei der Insofinance nicht ausgeschöpft werden.

E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin oder Anbieter in Rechnung gestellt werden	Den Zeichnern werden von der Emittentin im Zusammenhang mit dem Erwerb der Schuldverschreibungen keine Ausgaben oder Gebühren in Rechnung gestellt. Die Anleger haben sich selbst über Kosten und Steuern zu informieren, die im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen anfallen können, einschließlich etwaiger Gebühren der Depotbanken in Verbindung mit der Zeichnung und dem Halten der Schuldverschreibungen.

(Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen frei.)

TEIL B.

RISIKOFAKTOREN

Hinweis zur Verwendung von Bezeichnungen

Die Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH, München, wird im Folgenden auch „Insofinance“, „Emittentin“ oder „Gesellschaft“ sowie zusammen mit ihren zukünftigen Tochtergesellschaften „Insofinance Gruppe“ oder „Gruppe“ genannt.

Allgemeine Hinweise zu den Risikofaktoren

Vor einer Entscheidung über die Zeichnung oder den Kauf der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen der Insofinance sollten potenzielle Anleger insbesondere die folgenden Risikofaktoren sorgfältig lesen und abwägen. Gleiches gilt für alle weiteren in diesem Prospekt enthaltenen Informationen. Sowohl die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als auch der mögliche spätere Börsenkurs der Schuldverschreibungen der Insofinance sowie in einigen Fällen der Fortbestand der Emittentin könnten durch jedes einzelne oder jede denkbare Kombination der nachfolgenden Risiken wesentlich nachteilig beeinflusst werden und Investoren könnten ihr investiertes Geld teilweise oder ganz verlieren.

Die im Folgenden aufgeführten Risiken sind nach Einschätzung der Emittentin für diese und die Schuldverschreibungen von wesentlicher Bedeutung. Darüber hinausgehende Risiken sind der Emittentin nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Weitere Risiken oder Unsicherheiten, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der Insofinance ebenfalls erheblich beeinträchtigen.

Die gewählte Reihenfolge der Risiken enthält keine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit der im Folgenden dargestellten Risiken oder das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen des Geschäftsbetriebs der Insofinance. Die genannten Risiken können einzeln oder kumulativ eintreten.

1. Unternehmens- und branchenbezogene Risiken

1.1. Risiken als Start-Up Unternehmen

Bei der Insofinance handelt es sich um ein klassisches Start-up Unternehmen. Dies bedeutet, dass bei der Gesellschaft zwar bislang Gründungskosten und Ingangsetzungsaufwendungen angefallen sind, jedoch die Gesellschaft ihre Geschäftstätigkeit noch nicht aufgenommen hat. Dies kann erst nach der Ausgabe der Schuldverschreibungen und Vereinnahmung des Emissionserlöses durch die Emittentin erfolgen.

Auch nach Vereinnahmung des Emissionserlöses der Schuldverschreibungen könnte es der Insofinance nicht gelingen geeignete Immobilienobjekte zu akquirieren bzw. zu erwerben.

Die Insofinance plant zukünftig, vorwiegend Immobilien von Unternehmen in Insolvenz zu erwerben. Beim Erwerb von Immobilien von insolventen Gesellschaften bedarf es oft einer raschen Abwicklung des Verkaufsprozesses, da die zeitnahe Vereinnahmung des Veräußerungserlöses für das insolvente Unternehmen bzw. den Insolvenzverwalter von maßgeblicher Bedeutung ist. Es besteht daher das Risiko, dass die Insofinance von einem anderen Kaufinteressenten mit einer schnelleren Kaufentscheidung überboten wird.

Sollte sich das Geschäftsmodell der Insofinance aus vorgenannten Gründen als nicht tragfähig erweisen, wäre die Insofinance Gruppe und damit auch die Gesellschaft in ihrem Fortbestand gefährdet.

1.2. Die Insofinance ist als Holdinggesellschaft vom Geschäftserfolg ihrer zukünftigen Tochtergesellschaften abhängig.

Der Geschäftszweck der Insofinance ist u. a. der Kauf von Immobilien und die Gründung von Tochtergesellschaften.

Da sich der operative Geschäftsbetrieb weitgehend in den zukünftigen Tochtergesellschaften vollziehen wird, wird der wirtschaftliche Erfolg der Insofinance in fundamentaler Weise vom Geschäftserfolg sowie von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dieser zukünftigen Tochtergesellschaften abhängen. Nur falls diese nachhaltig Gewinne ausschütten werden bzw. ihre Zins- und Tilgungszahlungen auf die von der Gesellschaft zukünftig gewährten Darlehen erfüllen, kann es zu einem nennenswerten Mittelzufluss bei der Emittentin kommen.

Ein teilweises oder vollständiges Ausbleiben von zukünftigen Gewinnausschüttungen kann erheblich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Des Weiteren besteht das Risiko einer eventuellen Wertberichtigung des Beteiligungsansatzes, von Forderungswertberichtigungen und von fehlenden Erträgen aus Darlehensvereinbarungen. Im ungünstigsten Fall könnten die geschilderten Risiken den Fortbestand der Gruppe und auch der Emittentin gefährden.

1.3. Es besteht ein erhöhtes Schlüsselpersonenrisiko.

Zentrale Komponenten für einen möglichen künftigen Erfolg der Insofinance bilden nach Einschätzung der Emittentin das umfangreiche Know-how, die langjährigen Kontakte und Geschäftsbeziehungen sowie die Branchenerfahrung ihrer Geschäftsführer und Gründungsgesellschafter.

Das Geschäftsführungsmitglied, Herr Heinrich Strauß, ist zugleich Vorstand und über Beteiligungsgesellschaften auch mittelbarer Aktionär der CIRA Immobilien AG. Die CIRA Immobilien AG wiederum ist Gesellschafterin der Emittentin. Die CIRA Immobilien AG erwirbt problembehaftete gewerbliche Immobilien, um strukturelle Verwertungshindernisse zu beheben und die Immobilien nachhaltig zu revitalisieren.

Das Geschäftsführungsmitglied, Herr Andrea Fiocchetta, ist zugleich Geschäftsführer der Beno Immobilien GmbH. Die Beno Immobilien GmbH ist ein moderner Allrounddienstleister zur Optimierung der Rentabilität gewerblich genutzter Immobilien. Die Beno Immobilien GmbH fokussiert sich, wie die Insofinance, auf rein industriell genutzte Liegenschaften und erwirbt diese zum Zweck der dauerhaften Rückvermietung.

Ein etwaiges Ausscheiden bzw. ein Verlust, eine teilweise oder vollständige Arbeitsunfähigkeit oder

eine sonstig geartete, physisch oder psychisch bedingte Verminderung der Leistung der vorgenannten Personen könnte sich negativ auf die Unternehmensentwicklung auswirken.

Sollten sich die dargestellten Personalrisiken realisieren, könnte dies nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit der Emittentin haben.

1.4. Es bestehen Risiken aus Interessenkonflikten.

Der Geschäftsführer der Insofinance, Herr Heinrich Strauß, ist Vorstand und über Beteiligungsgesellschaften auch mittelbarer Aktionär der CIRA Immobilien AG. Die CIRA Immobilien AG ist wiederum Gesellschafterin der Insofinance. In der Doppelrolle von Heinrich Strauß als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und Vorstand einer Gesellschafterin sowie mittelbarer Gesellschafter der Emittentin andererseits könnte ein potenzieller Interessenkonflikt angelegt sein. So könnte das Interesse eines Geschäftsführers darin bestehen, das Kapital in der Gesellschaft zu halten, während das Interesse eines Gesellschafters der Emittentin darin bestehen könnte, Gewinnausschüttungen vorzunehmen. Ferner kann es zu Interessenkonflikten kommen, wenn z. B. eine Dienstleistung von der CIRA Immobilien AG oder von einem verbundenen Unternehmen der CIRA Immobilien AG bezogen werden sollte, obwohl diese Leistung bei einem anderen Anbieter günstiger bzw. zu einem besseren Preis-/Leistungsverhältnis zu beziehen wäre. Dann würden bei der Insofinance mögliche Kostensenkungspotenziale nicht ausgeschöpft werden. Ferner kann es zu Interessenkonflikten bezüglich des Umgangs mit sensiblen Informationen und Geschäftsgeheimnissen kommen.

Der weitere Geschäftsführer der Insofinance, Herr Andrea Fiocchetta, ist Geschäftsführer der Beno Immobilien GmbH, einem Wettbewerber der Emittentin. In der Doppelrolle von Andrea Fiocchetta als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und Geschäftsführer einer Wettbewerberin der Emittentin andererseits könnte ein potenzieller Interessenkonflikt angelegt sein. Auch in diesem Fall kann es zu Interessenkonflikten und daraus resultierenden Risikopotenzialen bspw. bezüglich des Umgangs mit sensiblen Informationen und Geschäftsgeheimnissen kommen. Dies gilt etwa beim Ankaufsprozess einer Immobilie, da Herr Fiocchetta über die Kaufpreisangebote sowohl der Emittentin als auch der Beno Immobilen GmbH informiert wäre.

Die MS Industrie AG und weitere Partner haben mit der Insofinance einen Asset-Management Vertrag geschlossen. Vertragsinhalt ist die umfassende Betreuung des Immobilienportfolios einschließlich der Geschäftsbesorgung der Insofinance bzw. ihrer zukünftigen Tochtergesellschaften. Das Geschäftsführungsmitglied Andrea Fiocchetta ist Angestellter der MS Industrie AG. Diese personelle und vertragliche Verflechtung kann zu Interessenkonflikten führen, da auch hier die Gefahr besteht, dass die von der MS Industrie AG bezogene Dienstleistung bei einem anderen Anbieter günstiger bzw. zu einem besseren Preis-/Leistungsverhältnis bezogen werden könnte. Auch in diesem Fall besteht die Gefahr, dass mögliche Kostensenkungspotenziale bei der Insofinance nicht ausgeschöpft werden.

Gemäß 37 Abs.1 GmbHG ist die Gesellschafterversammlung gegenüber der Geschäftsführung der Gesellschaft weisungsbefugt. In dieser Weisungsbefugnis könnte ein potenzieller Interessenkonflikt angelegt sein. Denn das Interesse eines Geschäftsführers könnte darin bestehen, das Kapital in der Gesellschaft zu halten, während das Interesse einer Gesellschafterin der Emittentin darin bestehen könnte, Gewinnausschüttungen vorzunehmen. Durch Weisungen durch die Gesellschafter könnte die Geschäftsführung zu Handlungen verpflichtet werden, die den Fortbestand der Gesellschaft oder deren wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit beeinträchtigen können.

Die Realisierung der vorgenannten Risiken könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit der Emittentin auswirken.

1.5. Spezielle Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Insofinance

1.5.1. Die Investition in die Insofinance hat „Blind Pool“ Charakter.

Künftige Investitionsvorhaben der Insofinance stehen zum Prospektdatum noch nicht verbindlich fest. Eine Investition in die Schuldverschreibungen hat daher „Blind-Pool“ Charakter, da der Anleger nicht weiß, für welche konkreten Immobilienobjekte die Emittentin den Emissionserlös tatsächlich verwenden wird. Deshalb muss damit gerechnet werden, dass derzeit avisierte Immobilienobjekte im Ganzen oder teilweise bzw. zu den geplanten Bedingungen nicht realisiert werden können und durch andere Immobilienobjekte ersetzt werden müssen. In diesem Zusammenhang sind Entwicklungen möglich, die sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Insofinance Gruppe und damit der Emittentin auswirken können.

1.5.2. Die Insofinance ist vom deutschsprachigen Immobilienmarkt abhängig.

Die Insofinance wird in der Assetklasse „Light Industrial Real Estate“ tätig sein. Dabei konzentriert sie sich auf den Erwerb, die Finanzierung, Verwaltung und Optimierung betriebsnotwendiger Immobilienobjekte mit bestehenden Mietern. Geographisch wird die Insofinance ausschließlich auf dem deutschsprachigen Immobilienmarkt tätig sein. Die einzelnen Investitionsobjekte sollen in eigenständigen Tochtergesellschaften positioniert werden.

Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit der Insofinance ist daher von der Entwicklung des deutschsprachigen Immobilienmarkts abhängig. Der Markt für Gewerbeimmobilien hat sich in den vergangenen Jahren durchweg positiv entwickelt. Dass diese positive Entwicklung anhält, kann jedoch nicht garantiert werden.

Der Immobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen und ist – neben den grundlegenden marktwirtschaftlichen Auswirkungen von Angebot und Nachfrage – auch wesentlich von einer Vielzahl anderer externer Faktoren abhängig, die von der Insofinance nicht beeinflussbar und auch nicht immer vorhersehbar sind. Dies sind z. B. volkswirtschaftliche Faktoren oder die Entwicklung der Geld-, Kapital- und Finanzmärkte.

Dabei ist zu bedenken, dass die Entwicklung des Immobilienmarkts im deutschsprachigen Raum in den letzten Jahren durch die extreme Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank und das hieraus resultierende günstige Zinsniveau positiv beeinflusst wurde. Ohne die geldpolitischen Maßnahmen der Europäischen Zentralbank läge das Zinsniveau deutlich über den aktuellen Werten. Sollten sich jedoch Kritiker der Niedrigzinspolitik durchsetzen, so wäre die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank wohl bald beendet. Für diesen Fall wäre auch mit steigenden Zinsen für Immobilienkredite zu rechnen, was sich wiederum negativ auf den Markt für Gewerbeimmobilien auswirken würde.

Eine solche negative Entwicklung des Immobilienmarkts im deutschsprachigen Raum könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Insofinance Gruppe und damit der Emittentin auswirken.

1.5.3. Die Insofinance Gruppe unterliegt einem Wechselkursrisiko.

Geographisch fokussiert sich die Gesellschaft auf den deutschsprachigen Raum. Sollte die Gesellschaft einen Teil ihrer Erträge in der deutschsprachigen Schweiz erwirtschaften, unterliegt die Gesellschaft grundsätzlich einem Wechselkursrisiko. In den

vergangenen Jahren unterlag der Wechselkurs von Schweizer Franken und Euro keinerlei Schwankungen, da der Euro-Kurs von der Schweizer Nationalbank künstlich billig gehalten wurde. Diese Politik des Mindestkurses hat die Schweizer Nationalbank nun aufgegeben. Insbesondere ein fallender Kurs des Euro gegenüber dem Schweizer Franken hätte negative Auswirkungen auf die Insofinance Gruppe. Da der Jahresabschluss der Insofinance in Euro aufgestellt wird, werden zukünftig die Fremdwährungsgeschäfte und die nicht auf Euro lautenden Positionen zu den am Ende der jeweiligen Periode geltenden Wechselkurs in Euro umgerechnet werden. Sollten infolge von Währungsschwankungen Erträge, die in Schweizer Franken anfallen, bei der Umrechnung in Euro niedriger ausfallen oder Aufwendungen, die in Schweizer Franken anfallen, bei der Umrechnung in Euro höher ausfallen, könnte dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Insofinance Gruppe und damit der Emittentin haben.

1.5.4. Die Insofinance plant überwiegend Immobilien von Unternehmen in Insolvenz zu erwerben.

Die Insofinance plant Bestandsimmobilien von operativ tätigen mittelständischen Unternehmen in Insolvenz oder Sparten von Konzernen in Insolvenz zu übernehmen und diese anschließend an die neuen Investoren, die das operative Geschäft des insolventen Unternehmens übernommen haben, zurück zu vermieten. Die Übernahme der Immobilien erfolgt jedoch nur, wenn die Immobilie bereits wieder vermietet ist.

Sollte den neuen Unternehmen die langfristige positive Fortführung der Gesellschaft nicht gelingen, wäre die Insofinance zwar Eigentümerin der werthaltigen Immobilie, müsste aber mit Mietausfällen rechen und einen neuen Mieter für die Immobile suchen. Da die Insofinance ausschließlich industriell genutzte Bestandsimmobilien erwerben wird, könnte es ihr nicht oder nur mit erheblichem zeitlichem und wirtschaftlichem Aufwand gelingen, einen der industriellen Nutzung entsprechenden Mieter zu finden.

Der geplante Erwerb von Immobilien von Unternehmen in Insolvenz könnte daher erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit der Emittentin haben.

1.5.5. Die Insofinance Gruppe ist vom Mittelstand und Sparten von Konzernen im deutschsprachigen Raum abhängig.

Um erfolgreich Akquisitionen von Immobilienprojekten durchzuführen, muss die Insofinance unter anderem geeignete mittelständische Unternehmen mit einer guten Fortführungsprognose identifizieren, die ihre Bestandsimmobilien veräußern möchten.

Bislang zeigte sich der deutschsprachige Mittelstand von der Staatsschuldenkrise und den davon ausgehenden Finanzmarktturbulenzen weitgehend unberührt. Dennoch können erneute Krisenszenarien nicht ausgeschlossen werden, welche auch den deutschsprachigen Mittelstand empfindlich treffen können. In diesem Fall könnte es der Insofinance Gruppe nicht gelingen, geeignete Immobilienprojekte zu akquirieren, was sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit der Emittentin auswirken könnte.

1.5.6. Die Immobilien der Insofinance unterliegen einem zukünftigen Ankaufswertrisiko.

Maßgeblich für den geschäftlichen Erfolg der Insofinance ist die Akquisition geeigneter Immobilien. Sollte es der Insofinance nicht gelingen, geeignete Objekte zu akquirieren, wäre die Gesellschaft in ihrem Fortbestand gefährdet.

Bei der Akquisition von Immobilien ist der Kaufpreis von entscheidender Bedeutung. Bei der Bewertung von Immobilien bzw. Objektgesellschaften spielt eine Vielzahl von Faktoren eine Rolle, die im Einzelfall teilweise subjektiv eingeschätzt werden müssen. Die beim Erwerb von der Emittentin aufgestellten Annahmen und Prämissen könnten sich daher im Nachhinein ganz oder teilweise als unrichtig oder unzutreffend herausstellen.

Die Insofinance plant vor jedem Ankauf einer Immobilie eine Due Diligence (eine mit „gebotener Sorgfalt“ durchgeführte Risikoprüfung) durchzuführen, um den Wert der jeweiligen Immobilie ermitteln zu können. Wenn möglich sollen für die Immobilien Wertgutachten vorliegen. Vereinzelt könnte jedoch bei interessanten Objekten auf das Vorliegen eines solchen Wertgutachtens verzichtet werden, insbesondere wenn ein Insolvenzverwalter zeitnah eine Immobilie, die zur Insolvenzmasse gehört, veräußern möchte. Erwerbsgrundlage wäre in einem solchen Fall allein die von der Insofinance durchgeführte Due Diligence. Hierbei kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Due Diligence einzelne wertbildende Faktoren falsch eingeschätzt werden. Selbst bei Vorliegen eines Wertgutachtens kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass die Bewertung objektiv fehlerbehaftet ist. Es besteht daher die Gefahr, dass einzelne Objekte zu teuer eingekauft werden.

Die Insofinance plant über zukünftige Tochtergesellschaften, betriebsnotwenige Immobilien u. a. von Unternehmen in Insolvenz zu erwerben. Es kann nicht gewährleistet werden, dass es der Insofinance zukünftig gelingen wird, dieses Risiko durch eine entsprechende Auswahl von Immobilien über ihre zukünftige Tochtergesellschaften zu diversifizieren. Die anfängliche geringe Risikodiversifikation könnte zu einer Kumulation negativer wirtschaftlicher Entwicklungen im Immobilienportfolio innerhalb kurzer Zeiträume führen.

Die Realisierung der vorgenannten Risiken würde die Rentabilität der Geschäftstätigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen und könnte sich somit negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit der Emittentin auswirken.

1.5.7. Die Immobilien der zukünftigen Insofinance Gruppe unterliegen einem Bewertungsrisiko.

Die Insofinance plant ihre Immobilienobjekte auf der Basis von selbst oder von externen Gutachtern erstellten Bewertungen zu erwerben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass derartige Bewertungen objektiv fehlerbehaftet sind. Eine solche falsche Bewertung könnte sich daraus ergeben, dass sich der Ersteller des Gutachtens in seiner Einschätzung getäuscht hat. Weiterhin könnten sich entscheidende Bewertungsfaktoren, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht voraussehbar waren, wie das Umfeld des Objektes, neue rechtliche Vorgaben etc., mit der Zeit entscheidend ändern. Ein Immobilienbewertungsgutachten ist darüber hinaus kein Garant dafür, dass der dargestellte Wert für ein Objekt tatsächlich zu erzielen ist; vielmehr stellt diese Bewertung nur eine momentane Entscheidungshilfe dar, die nicht unbedingt auf eine zu einem späteren Zeitpunkt ggf. veränderte Marktsituation Bezug nimmt.

Problematisch könnten vor allem Gutachten mit zu hoher Bewertung sein. Denn dies könnte zur Folge haben, dass das betreffende Objekt zu teuer angekauft wurde und im Nachhinein abgewertet werden müsste, was wiederum eine Ergebnisverschlechterung für die Insofinance Gruppe bedeuten würde. Der zukünftige Erwerb einer Immobilie aufgrund eines fehlerbehafteten Gutachtens würde sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit der Gesellschaft auswirken.

1.5.8. Die Insofinance könnte gegen ihren Kriterienankaufskatalog verstoßen.

Die Insofinance plant, nach klar definierten selbst auferlegten Muss- und Soll-Kriterien zu investieren. Die Muss-Kriterien müssen unbedingt, die Soll-Kriterien müssen mindestens zur Hälfte erfüllt sein. Sollte die Gesellschaft bewusst oder unbewusst gegen den Kriterienankaufskatalog verstoßen, könnte es zu Fehlinvestitionen und notwendigen Abwertungen der Immobilien kommen. Dies würde sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit der Gesellschaft auswirken.

1.5.9. Die Insofinance könnte trotz ihres internen Risikomanagementsystems Fehlentwicklungen übersehen.

Die Insofinance plant ein internes Risikomanagementsystem einzurichten, welches ihr zukünftig helfen soll, drohende Geschäfts- und Unternehmensrisiken der zukünftigen Tochtergesellschaften und der Mieter rechtzeitig zu erkennen. Sollte die Insofinance zukünftig trotz des internen Risikomanagementsystems Fehlentwicklungen übersehen, hätte dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und der Emittentin.

1.5.10. Die zukünftigen Immobilien der Insofinance Gruppe unterliegen einem Altlastenrisiko.

Ein Soll-Kriterium für den Erwerb einer Immobilie durch die Insofinance ist das Vorliegen eines Altlastengutachtens, wenn Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht bestehen. Da es sich lediglich um ein Soll-Kriterium handelt, könnte die Insofinance vereinzelt auch Immobilien ohne entsprechendes Altlastengutachten erwerben. In diesem Fall könnten mögliche Altlasten auf dem Grundstück vorhanden sein. Selbst wenn ein solches Gutachten vorläge, könnte dieses fehlerbehaftet sein und es sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass entgegen des Gutachtens doch Altlasten vorhanden sind. Daher tragen die Insofinance und ihre zukünftigen Tochtergesellschaften das Risiko, dass die sich zukünftig in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderen schädlichen Bodenveränderungen belastet sind und dass sie wegen einer Beseitigung dieser Belastungen durch öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen werden. Ein Ausschluss der Haftung für Altlasten, Bodenverunreinigungen oder andere schädliche Bodenveränderungen ist – wenn überhaupt – rechtlich nur eingeschränkt möglich.

Sollten bei erworbenen Immobilien aufgrund der vorgefundenen Gebäude- oder Bodenverhältnisse, etwa Belastungen der Bausubstanz, hoher Grundwasserstand oder ähnliches, zusätzliche Maßnahmen zur exakten Bestimmung der Problematik erforderlich werden, könnte dies zu entsprechenden Nachteilen, insbesondere zu zusätzlichen Kosten, Verzögerungen und schlechteren Vermietungs- und Verwertungsmöglichkeiten führen, was sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Insofinance Gruppe auswirken könnte.

Mögliche Inanspruchnahmen könnten sich u. a. auf gutachterliche Untersuchungen, Sicherungsmaßnahmen, Beseitigung und Entsorgung von schädlich veränderten Böden, Gebäudeteilen oder sonstigen Gegenständen, Säuberung von verunreinigtem Grundwasser sowie auf Ersatz der durch Altlasten, Bodenverunreinigungen oder andere schädliche Bodenveränderungen verursachten Kosten und Schäden richten. Selbst wenn die Insofinance Gruppe nicht selbst für die schädlichen Veränderungen verantwortlich wäre, könnten sich bestehende Regressansprüche gegen den Verursacher oder einen früheren Eigentümer aus den verschiedensten Gründen als nicht durchsetzbar erweisen. Allein schon der Verdacht, dass eine Bodenverunreinigung oder sonstige Altlasten vorhanden sein könnten, könnte selbst dann negative Folgen haben, wenn sich der Verdacht später als falsch herausstellt. Hierdurch

könnten mögliche Interessenten schon frühzeitig vom Mietinteresse zurücktreten, wodurch es zur Verzögerung oder sogar Ausfall geplanter Erträge kommen könnte.

Jedes dieser Risiken könnte zu erheblichen Zahlungsverpflichtungen und/oder Ertragseinbußen führen und könnte sich im Falle einer zukünftigen Realisierung nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit der Gesellschaft auswirken.

1.5.11. Die zukünftigen Immobilien der Insofinance Gruppe unterliegen einem Vermietungsrisiko.

Der zukünftige geschäftliche Erfolg der Insofinance Gruppe hängt wesentlich davon ab, dass die vereinbarten Mieterlöse tatsächlich vereinnahmt werden.

Die Insofinance beabsichtigt u. a. über Tochtergesellschaften Bestandsimmobilien oder Objektgesellschaften von operativ tätigen, mittelständischen Unternehmen in Insolvenz zu erwerben. Der Erwerb der Immobilie erfolgt in diesem Fall vom Insolvenzverwalter des insolventen Unternehmens.

Darüber hinaus ist der Erwerb von vermieteten Objekten direkt vom Eigentümer denkbar. In diesem Fall plant die Insofinance zu Beginn einer Akquisition Bonitätsabfragen bei Auskunfteien, wie z. B. Creditreform, über den zukünftigen Mieter der Immobilie zu starten und auch in der Folgezeit laufend die Bonität der Mieter nach festgelegten Kriterien zu überwachen.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestehende Mietverträge von Mietern in den zukünftigen Tochtergesellschaften nicht mehr erfüllt werden können und nicht sofort ein Anschlussmieter zu den bisherigen und/oder kalkulierten Mietbedingungen gefunden werden kann. Dies gilt insbesondere, wenn es sich bei den Mietern um Unternehmen, die aus der Insolvenz hervorgingen, handelt. Darüber hinaus können Mieterwechsel mit nicht unerheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die nicht kalkulierbare Kosten nach sich ziehen und zu einem vorübergehenden Mietausfall führen können.

Die Realisierung der vorstehend geschilderten Risiken könnte zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit der Emittentin führen und diese schlimmstenfalls in ihrem Fortbestand gefährden.

1.5.12. Eine etwaige partielle oder weitreichende Zerstörung von Immobilien kann zu Umsatzeinbußen führen.

Eine Immobilie könnte teilweise oder vollständig durch Feuer, Explosion, Sabotage oder höhere Gewalt zerstört werden. Da eine etwaige großflächige Zerstörung auch die Zerstörung der Produktionsstätte des jeweiligen Mieters bedeuten würde, wäre ein solches Ereignis im schlimmsten Fall mit dauerhaften Produktionsausfällen für den Mieter verbunden, sodass dieser seinen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis nicht mehr nachkommen könnte und es zu Mietausfällen bei der Insofinance Gruppe kommen würde. Darüber hinaus könnte die Instandsetzung der Immobilie mit unkalkulierbar hohen Kosten für die Gruppe verbunden sein, die u. U. nicht vom Versicherungsschutz umfasst wären.

Die Realisierung der vorgenannten Risiken könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe bzw. der Emittentin auswirken.

1.5.13. Die Insofinance ist von der allgemeinen Entwicklung des Kapital- und Kreditmarkts insgesamt sowie ggf. von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungskonditionen und bedingungen abhängig.

Zunächst wird die Insofinance Gruppe Immobilien durch Eigen- und/oder Fremdmittel erwerben. Nach erfolgreicher Aufnahme ihrer Geschäftstätigkeit plant die Emittentin, jedoch ihre Immobilienobjekte überwiegend über Fremdkapital zu finanzieren bzw. bestehende Finanzierungen über Eigenmittel mit der Aufnahme von Fremdkapital umzufinanzieren sowie den Eigenkapitalanteil zu reduzieren. Die Insofinance ist daher von der Entwicklung des Kapital- und Kreditmarkts insgesamt sowie von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungskonditionen abhängig.

Grundsätzlich gilt es zu beachten, dass sich – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der jüngsten Eurokrise – nach Einschätzung der Insofinance die Finanzierungsmöglichkeiten verschlechtert haben. Dies gilt sowohl für die Beschaffung von Eigen- als auch für die Aufnahme von Fremdkapital. Vor dem Hintergrund nach wie vor bestehender Verunsicherungen und potenzieller Verwerfungen im nationalen Bankensektor sind weitere Einschränkungen der Kreditvergabepraxis seitens der Geschäftsbanken nicht auszuschließen. In diesem Zusammenhang wurde Ende Oktober 2016 ein Gesetzentwurf der Bundesregierung bekannt, mit dem Immobilienkredite weitgehend reguliert werden sollen, um eine sog. „Preisblase“ am Immobilienmarkt zu verhindern. Das Gesetzgebungsverfahren zur Regulierung von Immobilienkrediten soll noch in der laufenden Legislaturperiode des Deutschen Bundestages abgeschlossen werden (Quelle: https://www.aktuelle-bauzinsen.info/tendenz-bauzinsen.html, Abruf vom 13.02.2017).

Darüber hinaus wird bereits seit Längerem der deutsche Immobilienmarkt durch ein sehr niedriges Zinsniveau, basierend auf der extremen Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank, begünstigt.

Richtet man das Augenmerk auf die Fremdkapitalseite, so kann bei Marktzinsänderungen aber auch bei einer evtl. eintretenden Bonitätsverschlechterung der Insofinance Gruppe die jeweilige Bank das Recht haben, die Zinsen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist zu erhöhen. Besteht keine Zinsbindungsfrist, kann die Bank im Falle einer Bonitätsverschlechterung die Zinsen sogar jederzeit erhöhen. In diesen Fällen müsste die Insofinance Gruppe erheblich höhere Zinsaufwendungen tragen als ursprünglich geplant. Weiterhin könnte das jeweilige Finanzierungsinstitut möglicherweise die vorzeitige Rückzahlung der Darlehen verlangen oder nach Ablauf des Finanzierungsfestschreibungszeitraumes das Darlehen nicht verlängern. In der Folge würde dies bedeuten, dass das Darlehen entweder aus Eigenmitteln oder durch eine anderweitige Kreditaufnahme zurückzuzahlen wäre. Eine solche anderweitige Kreditaufnahme könnte sich aber als sehr schwierig darstellen und im schlechtesten Fall mit für die Insofinance Gruppe sehr ungünstigen Kreditbedingungen und sonstigen negativen Vertragsbestandteilen ausgestattet sein.

Falls es vor dem Hintergrund der geschilderten Risiken und Einschränkungen der Insofinance nicht gelingen sollte, ihre geschäftlichen Aktivitäten ausreichend und zu wirtschaftlich angemessenen Konditionen zu finanzieren, könnte sich dies erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit der Emittentin auswirken.

1.5.14. Die Insofinance ist im besonderen Maße von der MS Industrie AG, der H2 Immobilienobjekte GmbH und der Comindo Creditmanagement GmbH abhängig.

Die Gesellschaft beabsichtigt, keine eigenen Mitarbeiter zu beschäftigen. Deshalb haben die Insofinance, die MS Industrie AG („Auftragnehmer 1“), die

H2 Immobilienobjekte GmbH („Auftragnehmer 2“) und die Comindo Creditmanagement GmbH („Auftragnehmer 3“) am 01.08.2017 einen Asset-Management Vertrag geschlossen. Vertragsinhalt ist die umfassende Betreuung des Immobilienportfolios einschließlich der Geschäftsbesorgung der Insofinance bzw. ihrer Tochtergesellschaften. Weiterhin ist der Auftragnehmer 3 zuständig für die Immobilienakquisition, die Fremdkapitalbeschaffung sowie die Vertragsabwicklung im Ankaufsprozess. Sollten die MS Industrie AG und/oder die H2 Immobilienobjekte GmbH sowie die Comindo Creditmanagement GmbH z. B. wegen erhöhten Arbeitsaufkommens oder aus anderen Gründen ihren vertraglichen Pflichten nicht ordnungsgemäß nachkommen, könnten bspw. Mietverträge von der Insofinance erst verspätet abgeschlossen und entsprechende Mieteinkünfte erst später vereinnahmt werden. Die Realisierung der geschilderten Risiken könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit der Emittentin auswirken.

1.5.15. Es besteht das Risiko, dass sich die Insofinance im Wettbewerb nicht behaupten kann.

Die Konkurrenzsituation für die Insofinance ist ihrer Ansicht nach zum aktuellen Zeitpunkt noch relativ überschaubar und es gibt auf dem deutschsprachigen Markt für Betriebsimmobilien im Bereich der Assetklasse „Light Industrial Real Estate“ bisher nur eine geringe Anzahl von Wettbewerbern. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Wettbewerber über ggf. erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten verfügen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich der Wettbewerb, nicht zuletzt auch durch die voranschreitende Globalisierung, zukünftig verschärfen wird. Es besteht daher das Risiko, dass sich die Insofinance nicht ausreichend gegenüber ihren Konkurrenten differenzieren und/oder sich im Wettbewerb nicht bzw. nicht hinreichend erfolgreich behaupten kann.

Die Realisierung der geschilderten Markt- und Wettbewerbsrisiken könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit der Emittentin auswirken.

1.5.16. Die Insofinance Gruppe könnte nicht ausreichend versichert sein.

Die Insofinance Gruppe plant, sich umfassend zu versichern. Trotz umfangreichen Versicherungsschutzes kann sie jedoch nicht garantieren, dass eventuell eintretende Schäden an den Immobilien vollumfänglich kompensiert werden.

Sollten Schadensfälle eintreten, die nicht oder nicht ausreichend durch Versicherungsschutz gedeckt sind, könnte dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit der Emittentin haben.

1.5.17. Die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen könnten sich nachteilig verändern.

Die Insofinance ist derzeit vorsteuerabzugsberechtigt. D. h. die Insofinance kann die auf Waren oder Leistungen von anderen Unternehmen ihr oder ihren zukünftigen Tochtergesellschaften gegenüber in Rechnung gestellte Umsatzsteuer steuermindernd gegenüber dem Finanzamt geltend machen. Auch hier ist nicht auszuschließen, dass sich die steuerlichen Rahmenbedingungen nachteilig ändern, sodass die Insofinance nicht mehr umsatzsteuerabzugsberechtigt wäre und es im schlechtesten Fall zu einer Nachzahlung von Umsatzsteuer in nicht unerheblichem Umfang kommen könnte oder die Gesellschaft zukünftig nicht mehr umsatzsteuerabzugsberechtigt wäre, was dazu führen würde, dass die Waren und Leistungen für die Insofinance verteuern würde. Dies würde sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit der Emittentin auswirken.

1.5.18. Die Insofinance könnte durch gesellschaftsrechtliche Minderheitenrechte Dritter in ihren Entscheidungen beschränkt werden

Die Insofinance plant betriebsnotwendige Immobilien bzw. Anteile an Objektgesellschaften, welche wiederum Immobilien im Betriebsvermögen halten, zu erwerben. Sofern die Insofinance mehr als 94 % der Anteile an einer solchen Objektgesellschaft oder die Immobilie selbst erwirbt, fällt beim Erwerb der Gesellschaftsanteile oder der Immobilie Grunderwerbsteuer an.

Die Insofinance plant, grundsätzlich sämtliche Anteile an einer Objektgesellschaft zu erwerben bzw. zu halten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sie jeweils nur 94 % der Anteile oder weniger Anteile erwirbt, womit keine Grunderwerbsteuer anfallen würde. Da die Insofinance in einem solchen Fall nicht alleinige Gesellschafterin der entsprechenden Objektgesellschaften wäre, müsste sie die Minderheitsrechte des oder der übrigen Gesellschafter beachten. Es ist nicht auszuschließen, dass es der Insofinance nicht gelingt, wichtige notwendige Entscheidungen vollständig und zeitnah umzusetzen, da bspw. die Minderheitsgesellschafter entsprechenden Maßnahmen nicht zustimmen. Zukünftig ist es außerdem nicht auszuschließen, dass sich die steuerlichen Rahmenbedingungen ändern und die Grenzwerte, bis zu welchem ein Immobilienerwerb grunderwerbsteuerfrei möglich ist, abgeschafft, angehoben oder geändert werden. Im Falle einer Abschaffung müsste bei jedem Erwerb von Objektgesellschaften Grunderwerbssteuer gezahlt werden. Sollte die Beteiligungsquote an Objektgesellschaften, die zu einer Begründung der Grunderwerbssteuerpflicht herangezogen wird, durch den Gesetzgeber abgesenkt werden, könnte die Gruppe verpflichtet sein, wenn sie das Anfallen von Grunderwerbssteuer vermeiden will, eine niedrigere Beteiligungsquote an der zukünftigen Objektgesellschaft, zu akzeptieren. In diesem Fall hätten der oder die anderen Gesellschafter aufgrund der höheren Quote ein größeres Stimm- und somit Mitspracherecht bei den Entscheidungen. Ebenso würden sich die Gewinnzuweisungen bzw. –ausschüttungen für die Gruppe anteilig verringern.

Die Realisierung der vorgenannten Risiken könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit der Emittentin auswirken.

.

2. Die Schuldverschreibungen betreffende Risiken

2.1. Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Potenzielle Anleger sollten prüfen, ob eine Anlage in die Schuldverschreibungen der Insofinance angesichts ihrer jeweiligen persönlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Verhältnisse eine für sie geeignete Anlage darstellt.

Potenzielle Anleger sollten vor einer Investition in die Schuldverschreibungen der Emittentin eingehend prüfen, ob diese vor dem Hintergrund der persönlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Verhältnisse eine für sie geeignete Anlage darstellen. Schuldverschreibungen gewähren insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs-, Stimm- oder Vermögensrechte in Bezug auf die Emittentin mit Ausnahme der im Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG) gewährten Rechte. Die Anleger haben daher grundsätzlich keine Möglichkeiten, die Strategie der Emittentin mitzubestimmen und sind von den Entscheidungen der Geschäftsführung und der Gesellschafter abhängig. Dies gilt auch hinsichtlich des Emissionserlöses der Schuldverschreibungen. Die Anleger haben keinen Anspruch gegen die Emittentin auf eine bestimmte Verwendung des eingeworbenen Kapitals.

Insbesondere besteht das Risiko, dass Investoren

- nicht über ausreichende Kenntnisse und Erfahrung verfügen, um sich hinsichtlich der Risiken einer Anlage in die in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen ein Urteil bilden zu können,

- nicht über ausreichende finanzielle Mittel und Liquidität verfügen, um alle mit einer Investition in die Schuldverschreibungen verbundenen möglichen Risiken tragen zu können,

- den Inhalt dieses Prospekts sowie die Schuldverschreibungsbedingungen und ihre rechtlichen Implikationen nicht vollständig oder sogar falsch verstehen.

2.2. Es kann nicht garantiert werden, dass sich nach der Notierungsaufnahme zum Handel an der Börse München ein nennenswerter aktiver Handel mit den Schuldverschreibungen der Insofinance ergibt. Schuldverschreibungen könnten sich dauerhaft zum Teil oder insgesamt als unveräußerbar erweisen oder ggf. nur mit einem erheblichen Preisabschlag zu verkaufen sein.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich nach der geplanten Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr an der Börse München ein nennenswerter aktiver Handel mit den Schuldverschreibungen der Emittentin ergibt. Es ist somit weder garantiert, dass der Inhaber von Schuldverschreibungen bei einer Verkaufsabsicht einen Käufer findet, noch dass der festgestellte Kurs dem rechnerischen Wert entspricht.

Diese Gefahr besteht insbesondere auch aufgrund des möglicherweise engen Marktes. Ein enger Markt ist ein für den Käufer, vor allem aber auch für den Verkäufer von Wertpapieren besonders schwieriger Markt, bei dem die durchschnittlichen Tagesumsätze bei einem bestimmten Wertpapier vergleichsweise niedrig sind. Daher kann es für den Inhaber der Schuldverschreibungen aufgrund der relativen Marktenge der Emission schwer sein, bei einer Verkaufsabsicht einen Käufer zu finden. Sofern kein Käufer gefunden werden kann, sind die Schuldverschreibungen trotz der vorgesehenen Notierungsaufnahme möglicherweise dauerhaft zum Teil bzw. insgesamt unveräußerbar oder ggf. nur mit einem erheblichen Abschlag zu verkaufen.

Der Kurs der Schuldverschreibungen kann erheblichen Schwankungen unterliegen, die nicht der wirt-

schaftlichen Lage entsprechen müssen. Eine negative wirtschaftliche Entwicklung der Insofinance könnte dabei zu einer Übertreibung der Kurse nach unten führen, sodass die Kurse stärker sinken würden, als dies aufgrund der wirtschaftlichen Lage angemessen erscheint.

2.3. Sofern das Mindestemissionsvolumen von EUR 7,5 Mio. nicht erreicht wird, könnten Anleger, welche Barmittel für den Erwerb der Anleihe der Insofinance zurückgelegt haben, keine gleichwertige Alternativanlage finden.

Die Emittentin hat ein Mindestemissionsvolumen von EUR 7,5 Mio. vorgesehen. Wird das Mindestemissionsvolumen innerhalb der Angebotsfrist nicht vollständig gezeichnet bzw. werden innerhalb der Angebotsfrist nicht verbindlich Angebote zur Zeichnung von Schuldverschreibungen im Ausmaß des Mindestemissionsvolumens abgegeben, so wird die Emission abgebrochen und die Schuldverschreibungen werden nicht begeben. Bereits erbrachte Zahlungen werden in diesem Fall zurückgezahlt. Die Emittentin kann nicht garantieren, dass Anleger, welche für den Erwerb von Schuldverschreibungen der Insofinance Mittel zurückgelegt haben, eine geeignete Alternativanlage finden, sofern die Insofinance Anleihe nicht begeben wird. Darüber hinaus kann die Insofinance nicht garantieren, dass Anlegern von den jeweiligen depotführenden Instituten Aufwendungen in Rechnung gestellt werden, sofern diese bereits eine Order aufgegeben haben.

2.4. Sofern das Mindestemissionsvolumen von EUR 7,5 Mio. nicht erreicht wird, könnte die Emittentin nicht in der Lage sein, Anlegern ihre bereits erbrachten Zahlungen zurückzuzahlen.

Die Emittentin kann ihren Geschäftsbetrieb erst nach Vereinnahmung der Anleihemittel aufnehmen. Sollte das Mindestemissionsvolumen nicht erreicht werden, wird die Anleihe nicht begeben und die Emittentin wird ihren Geschäftsbetrieb nicht aufnehmen und müsste ggf. liquidiert werden. Aufgrund bereits eingegangener finanzieller Verpflichtungen könnte die Gesellschaft auch verpflichtet sein Insolvenzantrag zu stellen. In diesem Fall wäre die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage oder es könnte ihr untersagt sein, den das Mindestemissionsvolumen unterschreitenden Betrag an die Anleger zurückzuzahlen. Die Anleger könnten somit ihr eingesetztes Geld teilweise oder vollständig verlieren.

2.5. Der Kurs der Schuldverschreibungen der Emittentin könnte aus einer Reihe von Gründen erheblich schwanken, ohne dass dies in einem direkten Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Insofinance steht.

Generell haben Wertpapiermärkte in den letzten Jahren deutliche Preis- und Umsatzschwankungen erfahren. In jüngster Zeit hat insbesondere auch die Finanz- und Wirtschaftskrise zu dramatischen Kurseinbrüchen an den Finanzmärkten sowie zu stark schwankenden Kursverläufen und damit zu erheblichen Vermögensschäden bei vielen Anlegern geführt.

Auch nach der geplanten Notierungsaufnahme in den Freiverkehr an der Börse München könnte der Kurs der Schuldverschreibungen der Emittentin aus vielfältigen Gründen erheblich schwanken, und zwar insbesondere infolge schwankender tatsächlicher oder prognostizierter Ergebnisse, schwankender Zinssätze am Kapitalmarkt, geänderter Gewinnprognosen oder der Nichterfüllung der Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysen, der Veränderung oder veränderter allgemeiner Wirtschaftsbedingungen oder anderer Faktoren.

2.6. Risiken aufgrund der Nichtanwendbarkeit wichtiger Anlegerschutzbestimmungen des organisierten Marktes bzw. Risiken wegen des Verstoßes von Folgepflichten.

Da eine Einbeziehung der Schuldverschreibung der Insofinance in den Freiverkehr der Börse München nicht einer Börsennotierung an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) entspricht, gelten wichtige Anlegerschutzbestimmungen für organisierte Märkte nicht. So gelten Regelungen wie u. a. die Verpflichtung zur regelmäßigen Finanzberichterstattung, nicht. Für einen potenziellen Käufer ist es daher schwierig, sich ein umfassendes Bild von der Lage der Emittentin zu machen. Investoren sollten sich daher des erhöhten Risikos einer Anlage in die Schuldverschreibungen der Insofinance im Freiverkehr der Börse München bewusst sein.

Sollten die Schuldverschreibungen vom Handel an der Börse München egal aus welchem Grund ausgeschlossen werden und die Einbeziehung der Schuldverschreibungen nicht an einer anderen Börse erfolgen, könnten Anleihegläubiger ihre Schuldverschreibungen nicht oder nur schwer handeln und dadurch einen wesentlichen Nachteil erleiden.

2.7. Ein Anleihegläubiger der festverzinslichen Schuldverschreibungen ist besonders dem Risiko ausgesetzt, dass der Preis der Schuldverschreibungen aufgrund von Änderungen des Marktzinses sinkt.

Die Schuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung festverzinslich. Der Zinssatz der Schuldverschreibungen beträgt 7 % p. a. Daher passt sich der Zinssatz nicht den Zinsentwicklungen an den Finanzmärkten an. D.h. es können sich innerhalb der Laufzeit der Schuldverschreibung von 7 Jahren infolge einer generellen Erhöhung des Zinsniveaus Verbesserungen der mit anderen Anlagen erzielbaren Renditen ergeben. Die Schuldverschreibungen würden dann im Vergleich zu anderen Anlagen an Attraktivität verlieren.

Der Inhaber von festverzinslichen Wertpapieren unterliegt darüber hinaus dem Risiko, dass sich der Kurs für Wertpapiere aufgrund einer Änderung der gegenwärtigen Zinssätze am Kapitalmarkt (Marktzins) ändert. Eine Änderung des Zinsniveaus führt auch bei festverzinslichen Wertpapieren zu Kursänderungen, nur in entgegengesetzte Richtung. Wenn der Marktzins steigt, fällt typischerweise der Preis festverzinslicher Schuldverschreibungen bis der Effektivzins dieser Schuldverschreibungen ungefähr dem Marktzins vergleichbarer Anleihen entspricht. Wenn der Marktzins fällt, steigt wiederum typischerweise der Preis festverzinslicher Schuldverschreibungen. Anleger sollten sich bewusst sein, dass sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Kurs der Schuldverschreibungen auswirken könnten und im Falle des Verkaufs der Schuldverschreibungen vor Ende der Laufzeit zu Verlusten führen könnte.

2.8. Nach den Regelungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG) sind Anleihegläubiger dem Risiko ausgesetzt, überstimmt zu werden und gegen ihren Willen Rechte gegenüber der Emittentin zu verlieren, die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss der Anleihebedingungen beschließen.

Das Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG) sieht vor, dass die Gläubiger derselben Anleihe durch Mehrheitsbeschlüsse Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter bestimmen können. Dies bedeutet, dass ein Anleihegläubiger dem Risiko ausgesetzt ist, durch die Gläubigerversammlung überstimmt zu werden und gegen seinen Willen Rechte gegenüber der Emittentin zu verlieren. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters kann

darüber hinaus dazu führen, dass ein Anleihegläubiger ganz oder teilweise die Möglichkeit verliert, seine Rechte gegenüber der Emittentin unabhängig von anderen Gläubigern geltend zu machen und durchzusetzen. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der zu einem Rechtsverlust der Anleihegläubiger führt, kann erhebliche Auswirkungen auf den Wert der Schuldverschreibungen und dessen Realisierbarkeit haben und im Extremfall zum Totalausfall beim Anleger führen.

2.9. Die Schuldverschreibungen vermitteln keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung.

Die Schuldverschreibungen vermitteln keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung. Die Schuldverschreibungen sind nicht mit Stimmrechten ausgestattet und gewähren keinerlei Mitgliedsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte.

2.10. Die Sicherheiten könnten die Ansprüche der Anleihegläubiger im Hinblick auf Zahlungen von Zinsen und die Rückzahlung des Nennwerts der Anleihe nicht ausreichend abdecken.

Der Anspruch der Anleihegläubiger auf fristgerechte Zahlung der Zinsen sowie der Anspruch der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen sollen besichert werden. Als Absicherung dieser Ansprüche haben die CIRA Immobilien AG, die MS Industrie AG, die Comindo Finance GmbH, die GCI Management Consulting GmbH und die H2 Immobilienobjekte GmbH jeweils einzeln eine Zusicherung gegenüber der Gesellschaft und dem Treuhänder über die Einhaltung der Satzung und der Geschäftsordnung der Emittentin abgegeben. Die Zusicherung ist aufschiebende bedingt auf die wirksame Begebung der Anleihe. Zum Prospektdatum ist die Anleihe noch unbesichert. Mit Begebung der Anleihe wird ein Teilbetrag in Höhe von 7 % p. a. bezogen auf das tatsächliche Zeichnungsvolumen (der Schuldverschreibungen Barsicherheit) zuzüglich eines fixen Betrags in Höhe von TEUR 50 (Einbehalt) auf einem Treuhandkonto hinterlegt. Weiterhin sollen zur Absicherung alle Geschäftsanteile an zukünftigen Tochtergesellschaften der Insofinance, deren Gründung, Erwerb oder finanzielle Ausstattung entweder durch Gesellschaftereinlagen oder durch Fremdkapital in Form von Darlehen durch Mittel aus der Anleihe vollständig oder teilweise finanziert wurden, verpfändet werden. Darüber hinaus hat sich die Insofinance vertraglich verpflichtet, alle zukünftigen Forderungen der Emittentin gegenüber den zukünftigen Tochtergesellschaften, die als Darlehen aus Mitteln der Anleihe an die zukünftigen Tochtergesellschaften ausgereicht werden, bis zu einer Summe von 90 % des ausgekehrten und nachträglichen Emissionserlöses im Wege einer Globalzession an den Treuhänder mit separatem Vertrag abzutreten. Die Gesellschaftsanteile an zukünftigen Tochtergesellschaften befinden sich zum Prospektdatum und zum Zeitpunkt der Begebung der Anleihe noch nicht im Eigentum der Emittentin. Ebenso existieren die Forderungen gegenüber den zukünftigen Tochtergesellschaften zum Prospektdatum und zum Zeitpunkt der Begebung der Anleihe noch nicht. Somit sind die Schuldverschreibungen bei Begebung der Anleihe bis zur Verpfändung und Forderungsabtretung unbesichert.

Der Wert der verpfändeten Geschäftsanteile der zukünftigen Tochtergesellschaften der Insofinance sowie die Werthaltigkeit der abgetretenen Forderungen der zukünftigen Tochtergesellschaften ist abhängig von der Geschäftsentwicklung der zukünftigen Insofinance Gruppe. Insbesondere der Wert für Grundstücke, die in Zukunft den maßgeblichen Wert der Insofinance darstellen werden, unterliegt Wertschwankungen, die sich sowohl aus allgemeinen als auch lokalen Marktentwicklungen ergeben können.

Dasselbe gilt für die Zusicherung über die Einhaltung der Satzung und Geschäftsordnung der Gesellschaft

der CIRA Immobilien AG, der MS Industrie AG, der Comindo Finance GmbH, der GCI Management Consulting GmbH und der H2 Immobilienobjekte GmbH. In dieser Zusicherung verpflichten sich die CIRA Immobilien AG, die MS Industrie AG, die Comindo Finance GmbH, die GCI Management Consulting GmbH und die H2 Immobilienobjekte GmbH gegenüber der Emittentin und dem Treuhänder jeweils einzeln für Schäden aufzukommen, die durch den Verstoß der jeweils handelnden Vertragspartner gegen die Satzung und die Geschäftsordnung der Emittentin entstanden sind. Die Comindo Creditmanagement GmbH, die MS Industrie AG und die H2 Immobilienobjekte GmbH werden im Rahmen des abgeschlossenen Asset-Management Vertrags für die Gesellschaft tätig. Sie werden hierbei direkt für die Gesellschaft handeln, da sie u.a. die Geschäftsbesorgung für die Gesellschaft übernommen haben und die Geschäftsführer stellen. Die GCI Management Consulting GmbH und die CIRA Immobilien AG sind als Gesellschafter der Emittentin den Geschäftsführern der Gesellschaft weisungsbefugt. Eine Weisung entgegen der Geschäftsordnung und Satzung müssten trotz Verstoß gegen die abgegebene Zusicherung somit von den Geschäftsführern ausgeführt werden. Der der Gesellschaft entstandene Schaden soll durch Schadenersatzzahlungen in bar an den Treuhänder durch die jeweils gegen die Zusicherung verstoßende Vertragspartei ausgeglichen werden. Der Treuhänder ist im Fall der Verwertung der Anleihesicherheiten, die Eintritt, wenn die Emittentin ihren Verpflichtungen aus der Anleihe nicht mehr nachkommt, gemäß Treuhandvertrag verpflichtet zu überprüfen, ob der Gesellschaft durch Handlungen der einzelnen Vertragsparteien ein Schaden entstanden ist und wie hoch dieser ist. Daher ist die Zahlung des Schadensersatzes in erheblichem Maße von der wirtschaftlichen Situation der Vertragspartei abhängig, die einen Schaden verursacht hat. Sollten die schadensverursachenden Vertragsparteien nicht in der Lage sein, einen möglichen Schadenersatz aufgrund deren wirtschaftlichen Situation zu zahlen, würden der Gesellschaft bzw. dem Treuhänder keine Mittel zufließen, die diese an die Anleihegläubiger auszahlen könnte. Weiterhin ist die Schadenersatzzahlung der Höhe nach auf den Schaden begrenzt, der durch den Verstoß gegen die Satzung und/oder Geschäftsordnung entstanden ist. Sollte der Ersatz des Schadens nicht ausreichen alle ausstehenden Anleiheansprüche zu bedienen, würde der Anleihegläubiger sein eingesetztes Kapital teilweise oder vollständig nicht zurückerhalten.

Darüber hinaus könnten sich die Wertigkeiten der Sicherheiten während der Laufzeit der Anleihe negativ entwickeln, sodass die Rückzahlung des Nennwerts der Anleihe nicht vollständig gesichert ist und für Anleihegläubiger im Extremfall ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals eintritt bzw. sie keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen erhalten.

2.11. Eine Verwendung der Barsicherheit für fällige Zinszahlungen könnte sich nachteilig auf die Anleihesicherheiten auswirken.

Die Emittentin ist verpflichtet, jährlich Zinsen auf die Anleihe zu zahlen und den fälligen Zinsbetrag der Zahlstelle zur Auszahlung an die Anleihegläubiger zur Verfügung zu stellen. Sollte die Emittentin die fälligen Zinsen nicht oder nicht vollständig der Zahlstelle zur Verfügung stellen, ist der Treuhänder gemäß Treuhandvertrag verpflichtet den fälligen Zinsbetrag vollständige oder teilweise der Zahlstelle aus den Mitteln der Barsicherheit zur Verfügung zu stellen. Sollte der Treuhänder Mittel aus der Barsicherheit zur Bedienung der fälligen Zinsansprüche verwendet haben, ist die Emittentin entsprechend des Treuhandvertrages verpflichtet, die Barsicherheit bis zur ursprünglichen Höhe innerhalb von 6 Monaten wieder aufzufüllen. Sollte die Emittentin ihrer Verpflichtung nicht nachkommen, ist der Treuhänder verpflichtet, die Anleihe für die Anleihegläubiger zu kündigen und die Sicherheiten zu verwerten. In diesem Fall könnte es sein, dass die Barsicherheit nicht mehr oder nur noch anteilig zur Verfügung steht, da

sie bereits für fällige Zinszahlungen verwendet wurde. Sollten die übrigen Sicherheiten nicht ausreichen um sämtliche Anleiheansprüche vollständig zu bedienen, könnte diese zu einem vollständigen oder teilweisen Verlustes des eingesetzten Kapitals der Anleihegläubiger führen.

Zusätzlich wären die Anleihegläubiger gezwungen, da der Treuhänder die Anleihe nach Nichtauffüllung der Barsicherheit kündigen und die Sicherheiten verwerten muss, die nach der Verwertung erhaltenen durch den Treuhänder ausgekehrten Mittel anderweitig anzulegen. Die Gesellschaft kann nicht garantieren, dass die Anleger alternative Anlagemöglichkeiten finden werden.

2.12. Eine mögliche Verwertung der verpfändeten Geschäftsanteile bzw. des Vorgehens aus der Zusicherung könnte sich für den Treuhänder als schwierig erweisen.

Eine Verwertung der verpfändeten Geschäftsanteile durch den Treuhänder könnte aus verschiedenen Gründen nur sehr schwierig und im schlimmsten Fall sogar gar nicht möglich sein oder sehr lange andauern.

So könnte der Treuhänder keinen Käufer für die verpfändeten Geschäftsanteile der zukünftigen Tochtergesellschaften der Insofinance bzw. deren Firmenwerte finden, der den erwarteten Kaufpreis zu zahlen bereit ist. Der Treuhänder müsste dann entsprechende Preisabschläge hinnehmen, die dazu führen könnten, dass die Rückzahlung des Nennwerts der Schuldverschreibungen nicht vollständig gesichert ist und für Anleihegläubiger im Extremfall ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals eintritt bzw. sie keine oder allenfalls geringere Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen erhalten. Bis zum Zeitpunkt einer Verwertung der verpfändeten Geschäftsanteile besteht zusätzlich das Risiko, dass aufgrund sich möglicherweise verschlechternder allgemeiner wirtschaftlicher, finanzmarkt- und unternehmensbezogener Rahmenbedingungen zu diesem späteren Zeitpunkt niedrigere Verkaufspreise für die Anleihesicherheiten als die zum heutigen Tage erwarteten hingenommen werden müssten.

Dasselbe gilt für das Vorgehen aus der Zusicherung der CIRA Immobilien AG, der MS Industrie AG, der Comindo Finance GmbH, der GCI Management Consulting GmbH und der H2 Immobilienobjekte GmbH. In dieser Zusicherung verpflichten sich die CIRA Immobilien AG, die MS Industrie AG, die Comindo Finance GmbH, die GCI Management Consulting GmbH und die H2 Immobilienobjekte GmbH jeweils einzeln für Schäden aufzukommen, die durch den Verstoß gegen die Satzung und die Geschäftsordnung der Gesellschaft entstanden sind. Dies bedeutet, dass im Falle der Verwertung der Sicherheiten vom Treuhänder erst einmal geklärt werden müsste, ob ein entsprechender Verstoß der Vertragspartner vorliegt und ob sich hieraus Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die CIRA Immobilien AG, die MS Industrie AG, die Comindo Finance GmbH, die GCI Management Consulting GmbH und die H2 Immobilienobjekte GmbH ergeben.

Im Extremfall sieht sich der Treuhänder mit der Unveräußerbarkeit der vorgenannten Sicherheiten konfrontiert, was zu einem Total-Ausfall der Rückzahlung des Kapitals der Anleihegläubiger führen könnte.

2.13. Eine Pflichtverletzung des Treuhänders könnte zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen.

Der Treuhänder hat auf Grundlage eines abgeschlossenen Treuhandvertrags weitreichende Verpflichtungen. Verletzt der Treuhänder seine Pflichten, kann dies zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen, wenn der Treuhänder nicht für seine Pflichtverletzungen haftet oder entsprechende Ansprüche gegen den Treuhänder nicht durchsetzbar sind. Insbesondere besteht das Risiko, dass im Fall der Insol-

venz des Treuhänders die von diesem für die Anleihegläubiger treuhänderisch gehaltenen Sicherheiten nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen, da der Treuhänder selbst operativ tätig und auch keine Einzweckgesellschaft ist. Im Falle der Verwertung der Anleihe-Sicherheiten ist der Treuhänder berechtigt, vor Auskehrung des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger die durch die Verwertung entstandenen Kosten (einschließlich seiner Vergütung) für sich abzuziehen, soweit diese nicht von der Emittentin getragen werden oder getragen werden können. Dadurch kann sich der an die Anleihegläubiger auszukehrende Verwertungserlös ggf. entsprechend vermindern.

2.14. Im Fall einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin besteht die Gefahr der vorrangigen Bedienung anderer Verbindlichkeiten, sofern die Sicherheiten die Ansprüche der Anleihegläubiger im Hinblick auf Zahlungen von Zinsen und die Rückzahlung des Nennwerts der Schuldverschreibungen nicht ausreichend abdecken.

Soweit der Nominalwert der Schuldverschreibungen und die zu zahlenden Zinsen den Wert der von der Emittentin zur Verfügung gestellten Sicherheiten übersteigen, stellen die in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen samt Zinszahlungen unbesicherte, nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander und mit allen anderen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im gleichen Rang stehen, sofern diesen nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird. Aus diesem Grund besteht für Investoren im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Insofinance das Risiko, dass sie, sofern die Sicherheiten die Ansprüche der Anleihegläubiger im Hinblick auf Zahlungen von Zinsen und die Rückzahlung des Nennwerts der Schuldverschreibungen nicht ausreichend abdecken, erst nach einer etwaigen Befriedigung dinglich besicherter Ansprüche anderer Gläubiger, beispielsweise von Kreditinstituten, bedient werden. Darüber hinaus sind zum Prospektdatum ein Teil der Sicherheiten noch nicht bestellt, da sich die Vermögenswerte noch nicht im Eigentum der Emittentin befinden und erst nach Begebung der Anleihe existent werden. Bis zur wirksamen Bestellung der Sicherheiten sind die Schuldverschreibungen daher unbesichert. Dies könnte zu einem partiellen bis hin zu einem vollständigen Verlust der Kapitaleinlagen und der Zinsen führen.

2.15. Eine mögliche Neuverschuldung der Insofinance könnte zu gleichrangigen oder sogar vorrangigen Ansprüchen führen.

Es gibt keine gesetzliche, vertragliche oder sonstige Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin gleichrangig mit den Schuldverschreibungen aufnehmen darf, mit Ausnahme der Anleihe-Sicherheiten, welche zugunsten der Anleihegläubiger bestellt werden. Diese Neuverschuldung kann mit den Schuldverschreibungen gleichrangig oder ihr gegenüber, mit Ausnahme der Anleihe-Sicherheiten, sogar vorrangig sein. Für die Anleger besteht folglich das Risiko, dass eine Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital der Emittentin mit einer Reduktion des Rückzahlungsanspruches im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Insofinance einhergeht.

2.16. Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen ab dem 3. Jahrestag des Begebungstages jederzeit, also auch vor dem Ende der Laufzeit, vorzeitig zurückzuzahlen.

Die Insofinance ist gemäß Anleihebedingungen berechtigt, alle oder einen Teil der ausstehenden Schuldverschreibungen ab dem 3. Jahrestag des Begebungstages (01.10.2020) jederzeit mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung im Bundesanzei-

ger zu kündigen und vorzeitig zurückzuzahlen. Eine solche Kündigung ist nur zulässig, wenn die Schuldverschreibungen jeweils mindestens in Höhe von 10 % ihres Nennbetrages gekündigt werden. Die teilweise Kündigung der ausgegebenen Schuldverschreibungen erfolgt durch anteilige Reduzierung des Nennbetrags je Schuldverschreibung. Die Emittentin kann daher auch bereits vor dem Ende der regulären Laufzeit der Schuldverschreibungen die Kündigung mit der Folge erklären, dass die Anleger einen Anspruch auf vorzeitige Rückzahlung des Kapitals haben. Nach Wirksamwerden der Kündigung endet die Pflicht der Emittentin zur Zinszahlung. Der Anleger trägt insoweit ein Wiederanlagerisiko für das zurückbezahlte Kapital.

2.17. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es mangels bestehender Einlagensicherung für die Schuldverschreibungen zu einem Totalverlust für den Anleger kommen.

Die in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Darüber hinaus kann die Emittentin nicht garantieren oder Gewähr dafür geben, dass sie ihre wirtschaftlichen Ziele erreicht und sich ihre Erwartungen erfüllen. Die Gesellschaft muss im Rahmen des Geschäftsbetriebs oder durch Refinanzierungsmaßnahmen ausreichend liquide Mittel generieren. Im ungünstigsten Fall kann deshalb eine Insolvenz der Emittentin nicht ausgeschlossen werden. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der geltenden Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt, wenn vorab die für die Schuldverschreibungen vorgesehenen Sicherheiten verwertet wurden. Bei der Insolvenz wird das Vermögen verwertet und zur Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderung zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an diese verteilt. Sofern die bestehenden, erstrangigen Sicherheiten in ihrem Wert verfallen und ggf. eine Verwertung nicht möglich ist, besteht für die Anleger das Risiko, dass sie ihr eingesetztes Kapital sowie etwaige Zinsansprüche teilweise oder sogar ganz verlieren.

(Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen frei.)

TEIL C.

BESCHREIBUNG DER EMITTENTIN

Hinweis zur Verwendung von Bezeichnungen

Die Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH, München, wird im Folgenden auch „Insofinance“, „Emittentin“ oder „Gesellschaft“ sowie zusammen mit ihren zukünftigen Tochtergesellschaften „Insofinance Gruppe“ oder „Gruppe“ genannt.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen, die sich nicht immer auf historische und gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Insbesondere gilt dies für solche Angaben, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage der Gesellschaft sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen, rechtliche und technologische Entwicklungen und sonstige für die zukünftige Geschäftstätigkeit relevante Rahmenbedingungen beziehen. Solche zukunftsgerichtete Aussagen geben nur die Auffassungen der Gesellschaft hinsichtlich zukünftiger Ereignisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt wieder und unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten.

Zukunftsgerichtete Aussagen beruhen in der Regel auf Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Gesellschaft sowie auf bestimmten Annahmen, die sich als fehlerhaft erweisen können. Insbesondere erfolgt über die gesetzlichen Verpflichtungen der Gesellschaft hinaus keine Anpassung oder Fortschreibung dieser zukunftsgerichteten Aussagen an zukünftige Entwicklungen. Zahlreiche Faktoren können somit dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge der Gesellschaft wesentlich von der in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommenen Entwicklung oder den Erträgen abweichen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Marktstudien und Umfragen häufig auf Annahmen und Informationen Dritter beruhen und von Natur aus spekulativ und vorausschauend sind. Anleger sollten berücksichtigen, dass einige Einschätzungen der Gesellschaft auf solchen Marktstudien Dritter beruhen.

Prüfung des Prospekts

Dieser Prospekt wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gem. § 13 WpPG nur auf Vollständigkeit der nach § 7 WpPG vorgeschriebenen Angaben sowie auf Kohärenz und Verständlichkeit der vorgelegten Informationen geprüft. Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nicht geprüft.

1. Verantwortliche Personen

Die Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH, Oskar-von-Miller-Ring 34-36, 80333 München übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 WpPG die Ver-

antwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt gemäß § 5 Abs. 4 WpPG, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Des Weiteren hat die Insofinance die erforderliche Sorgfalt walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

2. Abschlussprüfer

2.1. Name und Anschrift des Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH nach HGB für das Rumpfgeschäftsjahr zum 31.12.2016 wurde von der AUTACO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Kardinal-Faulhaber-Str. 15, 80333 München, geprüft.

Die AUTACO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglieder der Wirtschaftsprüferkammer Deutschland, Berlin.

Vorstehend genannter Abschluss ist in diesem Prospekt in Teil H. „Historische Finanzinformationen“ (S. H-1 ff.) abgedruckt.

2.2. Wechsel des Abschlussprüfers

Ein Wechsel des Abschlussprüfers hat bei der Gesellschaft nicht stattgefunden.

3. Ausgewählte Finanzinformationen

Die Gesellschaft hat für das Rumpfgeschäftsjahr vom 15. Dezember 2016 bis zum 31. Dezember 2016 einen Jahresabschluss nach HGB aufgestellt. Die nachfolgenden Daten stammen aus dem geprüften Jahresabschluss. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2016 eine Bilanzsumme von EUR 25.152,52 aus. Das Umlaufvermögen der Gesellschaft besteht aus einem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 24.991,12, das aus der Einzahlung der Stammeinlagen der Gesellschafter stammt. Weiterhin werden sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 161,40 ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ein Vorsteuerguthaben.

Zum 31.12.2016 weist die Gesellschaft ein gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 25.000,00, einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 1.458,38, sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 600,00 für Rechts- und Beratungs- sowie Abschlusskosten und Verbindlichkeiten aus Lieferung uns Leistungen in Höhe von EUR 1.010,90 aus.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 wurden sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von EUR 1.458,38 ausgewiesen, die auf den Gründungskosten der Gesellschaft basieren. Hieraus ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 1.458,38.

Bis zum Prospektdatum wurden nur Aufwendungen für die Gründung und Ingangsetzung der Gesellschaft getätigt.

Ausgewählte Ergebniskennzahlen der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH

Zeitraum	15.12.2016 – 31.12.2016 EUR
Sonstige betriebliche Aufwendungen*	-1.458
Jahresfehlbetrag	-1.458
* sonstige betriebliche Aufwendungen: Gründungskosten Grundlage: Geprüfter Jahresabschluss nach HGB zum 31.12.2016	

Ausgewählte Bilanzkennzahlen der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH

Stichtag	31.12.2016 EUR (geprüft)
sonstige Vermögensgegenstände	161
Guthaben bei Kreditinstituten	24.991
Eigenkapital	23.542
Rückstellungen	600
Verbindlichkeiten	1.011
Bilanzsumme	25.153
Grundlage: Geprüfter Jahresabschluss nach HGB zum 31.12.2016	

4. Angaben über die Emittentin

4.1. Firma, Registernummer, Sitz, Rechtsform, Geschäftsanschrift

Die Emittentin führt die Firma „Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH“ und ist unter dieser Bezeichnung im Rechtsverkehr tätig. Der rechtliche Name entspricht dem kommerziellen Namen der Gesellschaft.

Die Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht.

Die Insofinance ist im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter HRB 230573 eingetragen.

Der Sitz der Gesellschaft ist München.

Die Geschäftsanschrift der Gesellschaft lautet Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH, Oskar-von-Miller-Ring 34-36, 80333 München. Telefonisch ist die Emittentin unter der Nummer +49 (0)89 23 23 91 80 erreichbar.

4.2. Gründung, Dauer und Geschäftsjahr

Die Emittentin wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 15.12.2016 gegründet und am 12.01.2017 ins Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen.

Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

4.3. Gegenstand der Insofinance

Gemäß § 2 der Satzung der Emittentin ist Gegenstand des Unternehmens der Erwerb und die Verwaltung eigener Immobilien sowie Immobiliengesellschaften und die damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art erwerben, vertreten oder sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten.

4.4. Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in erheblichem Maße für die Bewertung der Solvenz relevant sind

In jüngster Zeit sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit bzw. Solvenz der Emittentin in erheblichem Maße relevant sind.

5. Investitionen

5.1. Beschreibung der wichtigsten Investitionen seit dem Datum des letzten Jahresabschlusses

Im Geschäftsjahr 2017 wurden von der Insofinance bis zum Prospektdatum keine Investitionen getätigt.

5.2. Beschreibung der wichtigsten künftigen Investitionen, die von den Verwaltungsorganen bereits fest beschlossen sind

Zum Prospektdatum gibt es keine wesentlichen künftigen Investitionen, die von den Verwaltungsorganen der Emittentin verbindlich beschlossen worden sind.

6. Gründe für die Emission und Verwendung des Emissionserlöses

Die Insofinance erhält aus der Emission einen voraussichtlichen Bruttoerlös von TEUR 15.000 bei Ausgabe aller Schuldverschreibungen zu einem Ausgabebetrag von 100 % des Nennbetrags. Die von der Insofinance zu tragenden Kosten für die Emission inkl. Platzierungsprovisionen belaufen sich voraussichtlich auf ca. TEUR 688. Nach Abzug der

Kosten ergibt sich ein voraussichtlicher Nettoemissionserlös von TEUR 14.312.

Die Insofinance wird den Emissionserlös für die Aufnahme ihrer Geschäftstätigkeit, d. h. für den Erwerb von Immobilien und damit des Aufbaues eines Immobilienportfolios nach festgelegten Kriterien verwenden.

Zum Prospektdatum beabsichtigt die Gesellschaft, nach Hinterlegung der Barsicherheit in Höhe von 7% des tatsächlichen Zeichnungsvolumens und des Einbehaltes in Höhe von EUR 50.000 auf ein Treuhandkonto des Treuhänders, den Emissionserlös entsprechend der nachfolgenden Ankaufspriorisierung zu verwenden. Da die Gesellschaft keine Vorverträge oder verbindlichen Zusagen hinsichtlich der aufgeführten Objekte besitzt, kann der Erwerb der Objekte vollständig oder teilweise noch scheitern. Die Gesellschaft wird dann alternative Objekte, die dem Kriterienkatalog entsprechen in das Portfolio aufnehmen. Aus dem Emissionserlös wird vorab ein Betrag in Höhe von EUR 1.050.000 als Barsicherheit und ein Betrag in Höhe von EUR 50.000 als Einbehalt auf einem Treuhandkonto hinterlegt.

(1) Die Gesellschaft beabsichtigt, einen Betrag von bis zu EUR 3.030.000 zum Erwerb einer Immobilie in Pfullingen einzusetzen.

(2) Die Gesellschaft beabsichtigt einen Betrag von bis zu EUR 2.520.000 zum Erwerb einer Immobilie in Burghausen einzusetzen.

(3) Die Gesellschaft beabsichtigt einen Betrag von bis zu EUR 5.610.000 zum Erwerb einer Immobilie in Hostmar einzusetzen.

(4) Die Gesellschaft beabsichtigt einen Betrag von bis zu EUR 1.806.000 zum Erwerb einer Immobilie in Lehre einzusetzen.

7. Wesentliche Beteiligungen und Gesellschafter

7.1. Wesentliche Beteiligungen

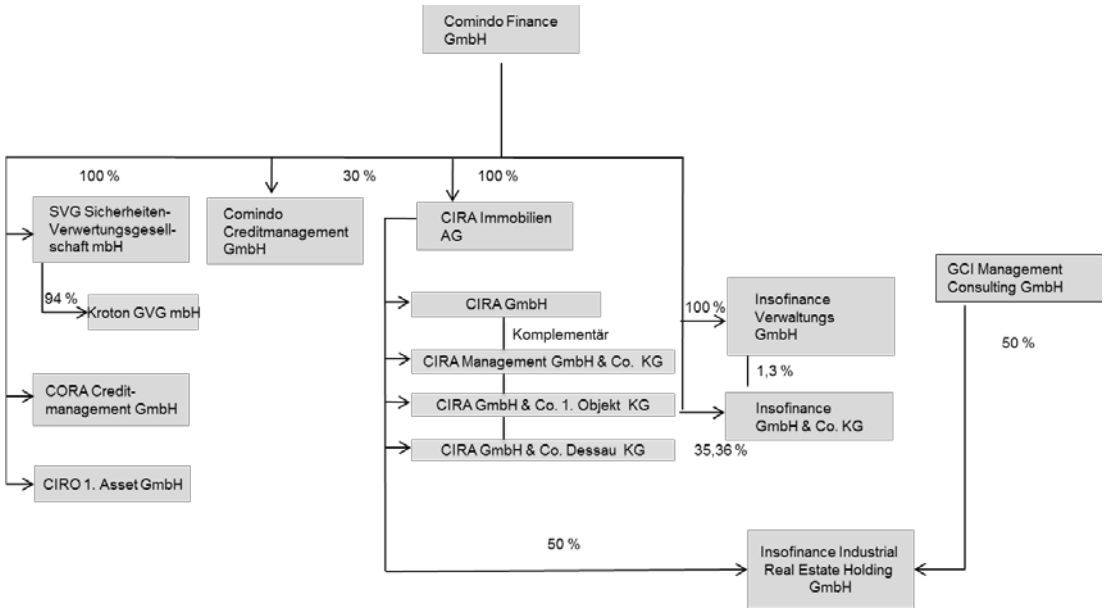
Die Insofinance hält zum Prospektdatum keine Beteiligungen.

7.2. Gesellschafter der Insofinance und Stellung innerhalb der Comindo Gruppe

Die GCI Management Consulting GmbH und die CIRA Immobilien AG halten jeweils 50 % der Geschäftsanteile der Insofinance.

Die Insofinance ist Teil der Comindo Gruppe. Die Stellung der Gesellschaft innerhalb der Comindo Gruppe wird im nachfolgenden Organigramm dargestellt. Im Rahmen der Stellung der Emittentin innerhalb der Comindo Gruppe soll die Emittentin mögliche Immobilien, die im Rahmen der Geschäftstätigkeit der anderen Gruppenunternehmen identifiziert werden und den Ankaufskriterien entsprechen, erwerben. Die Emittentin ist weder von Unternehmen der Comindo Gruppe noch von anderen dritten Unternehmen abhängig, da zukünftige Immobilien auch auf Vermittlung von Unternehmen außerhalb der Comindo Gruppe angekauft werden können und keine exklusiven Ankaufsverträge mit dritten Unternehmen bestehen.

Die Emittentin ist von anderen Unternehmen der Comindo Gruppe nicht abhängig.



7.3. Vereinbarungen, die zur Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten

Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung der Kontrolle der Insofinance führen könnten, sind der Emittentin derzeit nicht bekannt.

8. Angaben über das Kapital der Emittentin

Das Stammkapital der Emittentin beträgt TEUR 25.

Das Stammkapital ist eingeteilt in 2 Geschäftsanteile von je EUR 12.500,00.

Das Stammkapital ist in voller Höhe erbracht.

9. Geschäftstätigkeit

9.1. Haupttätigkeitsbereiche

9.1.1. Überblick

Der Geschäftszweck der Insofinance ist der Erwerb und das Halten eigener Immobilien sowie Immobiliengesellschaften und damit zusammenhängende Tätigkeiten. Der Erwerb der Immobilien soll jedoch nicht durch die Insofinance selbst, sondern durch zukünftige Tochtergesellschaften der Insofinance Gruppe erfolgen. Diese zukünftigen Tochtergesellschaften werden nach ihrer Gründung von der Gesellschaft mit liquiden finanziellen Mitteln aus der begebenen Anleihe der Insofinance entweder durch Gesellschaftereinlagen oder durch Fremdkapital in Form von Darlehen ausgestattet. Der Erwerb der Immobilie durch die Tochtergesellschaften erfolgt mit Eigen- und/oder Fremdkapital.

Die Gesellschaft plant keine eigenen Mitarbeiter zu beschäftigen. Die Abwicklung des operativen Geschäfts der Gesellschaft erfolgt durch die Beauftragung der MS Industrie AG, der H2 Immobilienobjekte GmbH und der Comindo Creditmanagement GmbH

im Rahmen eines Asset-Management Vertrages. Die Aufgabe der MS Industrie AG und der H2 Immobilienobjekte GmbH ist die umfassende Betreuung des Immobilienportfolios (Asset Management) einschließlich der Geschäftsbesorgung der Insofinance sowie den Unternehmen der Insofinance Gruppe. Die Comindo Creditmanagement GmbH ist zuständig für die Immobilienakquisition, die Fremdkapitalbeschaffung, die Vertragsabwicklung im Ankaufsprozess von Immobilien sowie die Geschäftsbesorgung der Insofinance und den Unternehmen der Insofinance Gruppe.

Die Insofinance plant mit einem klaren „Buy & Hold" - Ansatz (Anlagestrategie, die darauf abzielt, die Immobilien langfristig zu behalten) langfristig in die Asset Klasse „Light Industrial Real Estate" (Gewerbeimmobilien, die der Produktion und Verwaltung von Gütern dienen) zu investieren. Dabei wird sie sich auf den Erwerb, die Finanzierung, Verwaltung und Optimierung betriebsnotwendiger Immobilienobjekte fixieren. Geographisch fokussiert sich die Gesellschaft auf den deutschsprachigen Raum (neben Deutschland, auch Österreich, die deutschsprachige Schweiz und Südtirol). Derzeit sondiert die Gesellschaft den Markt. Immobilien werden erst mit Begebung der Anleihe und Zufluss des Emissionserlöses unmittelbar erworben. Der Erwerb der Immobilien soll auf 3 Wege erfolgen:

1. Erwerb aus Insolvenzverfahren

Die Insofinance beabsichtigt u. a. über zukünftige Tochtergesellschaften Bestandsimmobilien oder Objektgesellschaften von operativ tätigen, mittelständischen Unternehmen in Insolvenz mit einer positiven Fortführungsprognose zu erwerben. Der Erwerb der Immobilie erfolgt in diesem Fall vom Insolvenzverwalter des insolventen Unternehmens oder bei Insolvenz in Eigenverwaltung vom insolventen Unternehmen selbst. Durch die Gewinnung der Comindo Gruppe als Partner erhält die Insofinance Zugang zu Insolvenzverwaltern. Die Comindo Gruppe arbeitet eng mit Insolvenzverwaltern zusammen, indem sie u.a. Insolvenzverfahren finanziert und/oder Restvermögenswerte von Unternehmen in Insolvenz erwirbt.

Nach Ansicht der Gesellschaft gibt es eine positive Fortführungsprognose, wenn die tatsächlichen Krisenursachen des Unternehmens bestimmbar und beseitigbar sind sowie Kosteneinsparungspotential gegeben ist.

Nach Ansicht der Gesellschaft gelingt es oft den Insolvenzverwaltern, das insolvente operative Geschäft an einen neuen strategischen Investor zu veräußern. Oft haben die Investoren jedoch kein Interesse am Erwerb von betrieblich genutzten Immobilien, die auch zur Insolvenzmasse gehören, da durch den Erwerb finanzielle Mittel gebunden werden, die der Investor in die Finanzierung der Geschäftstätigkeit stecken will. Im Rahmen der Insolvenzverfahren ist jedoch der Insolvenzverwalter verpflichtet alle Vermögensgegenstände zu verwerten, sodass es der Gesellschaft gelingen kann die Immobilie aus dem Insolvenzverfahren eventuell günstiger zu erwerben. Der Erwerb durch die Emittentin erfolgt jedoch nur, wenn bereits ein Mietvertrag über die Bestandsimmobilie mit der neuen operativ tätigen Gesellschaft vorliegt.

2. Erwerb im Rahmen von „Sale-Lease-Back"-Lösungen

Neben dem Erwerb von Immobilien im Rahmen von Insolvenzverfahren beabsichtigt die Gesellschaft, Bestandsimmobilien im Rahmen von „Sale-and-Lease-Back"-Lösungen zu erwerben. Hierbei werden Immobilien von operativ tätigen Unternehmen erworben und gleichzeitig an diese wieder zurückvermietet.

3. Erwerb vom Eigentümer, der nicht Nutzer der Immobilie ist

Darüber hinaus ist der Erwerb von vermieteten Objekten außerhalb von Insolvenzverfahren und „Sale-and-Lease-Back"- Lösungen direkt vom Eigentümer denkbar.

Für den zukünftigen Mieter soll durch die Veräußerung der betriebsnotwendigen Immobilie das tägliche Geschäft nicht negativ beeinflusst werden, weshalb die Gesellschaft hier einen nahtlosen Übergang des Eigentums ohne Unterbrechung der operativen Geschäftstätigkeit des veräußernden Unternehmens vorsieht.

Nach dem Erwerb können die Immobilien gemäß den Anforderungen des jeweiligen Mieters und in Absprache mit diesem weiterentwickelt werden. So können bspw. vorhandene freie Flächen bebaut und an die Anforderungen der Geschäftstätigkeit des Mieters angepasst werden. Hierbei werden in einem ersten Schritt Weiterentwicklungspotential identifiziert. In Absprache mit den bestehenden Mietern wird deren Interesse an der Nutzung von weiteren Flächen abgefragt. Sollte hier kein Interesse bestehen, werden die Entwicklungsmöglichkeiten Dritten vorgestellt und zu einer späteren Nutzung angeboten. Erst wenn bestehende Mieter oder Dritte verbindlich Interesse an den neuen Flächen zeigen, wird die Gesellschaft Weiterentwicklung durchführen. Je nach personeller Verfügbarkeit werden die Weiterentwicklungen selbst durchgeführt oder es werden dritte Unternehmen mit der Konzeptionierung und Durchführung der Weiterentwicklung beauftragt.

Sollte es sich aus wirtschaftlichen oder organisatorischen Gründen ergeben, zieht die Gesellschaft auch in Erwägung Objektgesellschaften, die Immobilien im Eigentum halten, mehrheitlich zu erwerben. Die Gesellschaft beabsichtigt in diesem Fall, grundsätzlich sämtliche Anteile an einer Objektgesellschaft zu erwerben. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sie weniger Anteile erwirbt, jedoch wird die Gesellschaft immer die Mehrheit der Anteile halten, um Einfluss auf die Objektgesellschaft auszuüben. Da die Insofinance in einem solchen Fall nicht alleinige Gesellschafterin der entsprechenden Objektgesellschaften wäre, müsste sie die Minderheitsrechte des oder der übrigen Gesellschafter beachten.

9.1.2. Detailbeschreibung der Geschäftsfelder

Die Geschäftsidee der Insofinance entstammt der Suche nach einer Lösung für betriebsnotwendige Immobilien mittelständischer Unternehmen, vorrangig Unternehmen in Insolvenz.

Insolvenzverwalter, die mit Abwicklung und Betreuung von Unternehmen, über die das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, beauftragt sind, sehen sich im ersten Moment vielfältigen Aufgaben ausgesetzt. Primäres Ziel der Insolvenzverwalter wird es nicht sein, Betriebsimmobilien zu veräußern, vielmehr werden und müssen sie prüfen, ob das Unternehmen positiv fortgeführt werden kann. In diesem Zusammenhang ist die Finanzierung des Insolvenzverfahrens und/oder die Übernahme von Restvermögenswerten notwendig. Hierdurch erfolgt die Kontaktaufnahme mit der Comindo Gruppe mit den Insolvenzverwaltern im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Comindo Gruppe. Durch diesen Erstkontakt des Insolvenzverwalters mit der Comindo Gruppe, hofft die Gesellschaft frühzeitig von Verkaufsabsichten der Insolvenzverwalter zu erfahren und kann frühzeitig mit der Prüfung des Erwerbs der Bestandsimmobilie und der Bereitstellung einer möglichen Erwerbsfinanzierung beginnen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass durch diese frühzeitige Kontaktaufnahme ein Kaufvertrag zu für die Gesellschaft günstige Konditionen abgeschlossen werden kann.

„Sale-and-Lease-Back"-Lösungen (Veräußerung der Betriebsimmobilie mit anschließender weiterer Nut-

zung und Anmietung durch das veräußernde Unternehmen) bietet verschiedene Vorteile für das operative Geschäft:

- Eine Verkürzung der Bilanz führt grundsätzlich zu einer Verbesserung der Eigenkapitalquote des veräußernden Unternehmens und damit verbunden zu einer Stärkung sowohl der Liquidität als auch der Bonität, und zu einer erleichterten Aufnahme von Fremdmitteln, etc.

- Die Einnahme aus dem Veräußerungserlös könnte dem veräußernden Unternehmen zur Entschuldung dienen oder als Mitteleinsatz im Rahmen von Investitionen, Working Capital Aufbau, Forschung und Entwicklung, etc.

- Langfristige (Mindestlaufzeit 10 Jahre) und nach Ansicht der Gesellschaft sehr mieterfreundliche Mietverträge mit flexiblen Mietverlängerungsoptionen, welche die Insofinance zukünftig grundsätzlich vereinbaren wird, ermöglichen einen nachhaltig planbaren Mietaufwand für die operativ tätige Gesellschaft.

- Die operativ tätige Gesellschaft hat nach Veräußerung volle Verfügung über die Immobilie im täglichen Betriebsablauf. Sie kann dabei schalten und walten als würde sich die Betriebsimmobilie noch in ihrem Eigentum befinden. Die Insofinance verfolgt dabei das Ziel, das operative Geschäft durch die Veräußerung in keiner Weise zu beeinträchtigen.

Im Hinblick auf die Vertragsgestaltung ergibt sich grundsätzlich ein gleichgerichtetes Interesse des veräußernden Unternehmens sowie der Insofinance. Das veräußernde Unternehmen ist interessiert an langfristig kalkulierbaren Mietaufwendungen sowie Planungssicherheit hinsichtlich des Standorts und die Insofinance verfolgt das Ziel einer möglichst geringen Leerstandsquote und langfristig abgesicherten Cashflows.

Beim Erwerb vom Eigentümer, der nicht selbst Nutzer der Immobilie ist, kann die Gesellschaft ihr bestehendes Wissen ausnutzen und jede angebotene Immobilie entsprechend des Kriterienkataloges und der bestehenden Erfahrungen auf Rentabilität überprüfen. Sollte die die Gesellschaft zu einer positiven Kaufentscheidung gelangen, kann sie durch geschickte Verhandlungen den Kaufpreis reduzieren und somit die Rentabilität der erworbenen Immobilie erhöhen.

Die Insofinance plant in diesem Zusammenhang, zukünftig mit allen Mietern Triple-Net-Mietverträge abzuschließen. Bei Triple-Net-Mietverträgen (dreifache Nettomiete) tragen Mieter neben Steuern und Abgaben, Kosten der Versicherung und Betriebskosten sämtliche Reparaturen sowie Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Insofinance wird hierbei lediglich Arbeiten, die „Dach und Fach“ betreffen, während der Mietvertragslaufzeit übernehmen. „Dach“ ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Dachrinnen einschließlich von Vor- und Neben- sowie Glasdächern sowie Zu- und Abgängen des Daches. „Fach“ sind die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragenden Wände, Stützen, Pfeiler sowie Geschossdecken) und die Fassaden nebst Fassadenbekleidung ohne Verglasung und ohne Beschläge der Türen und Fenster sowie Fensterrahmen. Umbaumaßnahmen und Erweiterungen der Immobilie, die über die Instandhaltungsmaßnahmen nach „Dach und Fach“ hinausgehen, werden entweder auf Wunsch des bestehenden Mieters umgesetzt oder auf Grundlage einer konkreten Anfrage eines neuen Mieters. Die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen werden entweder über eine Zusatzmiete mit dem bestehenden Mieter finanziert oder durch den Abschluss eines neuen Mietvertrages mit einem neuen Mieter. Die Zusatzmiete wird in einem Nachtrag zu dem bestehenden Mietvertrag vereinbart. Die Höhe der Zusatzmiete oder der neuen Miete richtet sich nach den Gesamtkosten der erforderlichen Baumaßnahme. Die Umsetzung der Baumaßnahme erfolgt

erst nach Unterzeichnung des Nachtrags oder Abschluss des neuen Mietvertrages.

Die Insofinance Gruppe vermittelt den Mietern auf Wunsch erfahrene Immobilienexperten aus dem eigenen Netzwerk zur Optimierung von Wertschöpfungspotentialen im täglichen Geschäfts- und Produktionsablauf zur Seite. Hierbei handelt es sich um dritte Personen oder Unternehmen, mit denen die MS Industrie AG, die H2 Immobilienobjekte GmbH und/oder die Comindo Creditmanagement GmbH bereits zusammengearbeitet haben. Dadurch sollen zum Beispiel Bau- und Vermietungs-Reserven identifiziert sowie Gebäudezusammenhänge optimiert werden. Darüber hinaus bietet die Gesellschaft Unterstützung bei Standorterweiterung sowie effektiven Flächengestaltung an und unterstützt die Mieter bei der tatsächlichen Umsetzung. Die Dienstleistungen erfolgen entgeltlich und werden teilweise durch die Emittentin selbst oder durch von der Emittentin beauftragte Dritte erbracht. Bei den Dienstleistungen handelt es sich bspw. um die Erstellung von Plänen zur Umsetzung des Bauvorhabens, die Vermittlung von Handwerkern oder die Übernahme der Ausschreibung zur Vergabe von Aufträgen. Die Kosten der beauftragten Unternehmen werden von der Insofinance provisionsfrei an den Mieter in Rechnung gestellt. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass der Mieter die empfohlenen Immobilienexperten direkt mit der Beratung beauftragt. Die Umsetzung der Empfehlungen der Immobilienexperten, unabhängig, ob diese von der Insofinance Gruppe oder dem Mieter beauftragt wurden, wird anschließend zwischen der Insofinance Gruppe und den Mietern verhandelt, vereinbart und direkt zwischen der Insofinance Gruppe und dem Mieter abgewickelt, da es sich um Eingriffe am Bestand handelt, die der Zustimmung der Insofinance Gruppe bedürfen.

Die Insofinance hat im Rahmen eines Asset-Management Vertrages die MS Industrie AG sowie die H2 Immobilienobjekte GmbH und die Comindo Creditmanagement GmbH beauftragt, vollumfängliche Asset Management Leistungen für das Portfolio zu übernehmen. Der MS Industrie AG sowie der H2 Immobilienobjekte GmbH und der Comindo Creditmanagement GmbH kommen als „Fund Advisors“ (d.h. Anlageberater) im Rahmen des Vertrages zentrale koordinierende Funktionen für die werterhaltende und wertsteigernde immobilienwirtschaftliche Bewirtschaftung des Portfolios zu.

Der Vertrag umfasst insbesondere sämtliche Leistungen rund um das Immobilienportfolio der Insofinance Gruppe, wie z. B. die strategische Immobilienberatung, das monatliche Reporting, das Vermietungsmanagement, die Projektentwicklung oder ein evtl. Objektverkauf. Nicht zu den Aufgaben gehört das Property Management (Hausverwaltung) und die Finanzbuchhaltung der einzelnen Tochtergesellschaften. Darüber hinaus ist die Comindo Creditmanagement GmbH primär für die Immobilienakquisition, die Fremdkapitalbeschaffung und die Vertragsabwicklung im Ankaufsprozess zuständig.

Kurzbeschreibung eines typischen Investitionsprozesses

Der idealtypische Prozess einer Immobilieninvestition der Insofinance wird sich aus folgenden Schritten zusammensetzen:

- Ein mögliches Zielobjekt wird der Insofinance angeboten oder von ihr selbst identifiziert. Ein erster Geschäftsführer der Insofinance nimmt eine erste grobe Einschätzung der Immobilie vor.

- Sollte diese Erstbewertung gemäß Kriterienkatalog positiv sein, wird im Geschäftsführerkreis über das Zielobjekt diskutiert.

- Wird dann auf Geschäftsführer-Ebene die Entscheidung getroffen, sich intensiver mit dem Zielobjekt auseinanderzusetzen, werden die jeweiligen Gesellschafter der Emittentin über das Ziel-

objekt informiert und deren Zustimmung für weitere Schritte eingeholt.

- Dann erfolgt eine Due Diligence auf das Zielobjekt, indem Unterlagen angefordert werden, wie z. B. Grundbuchauszug (Abt. I + II), amtlicher Lageplan, Mietverträge, Pläne, Flächenzusammenstellung, Baugenehmigung, Baulastenverzeichnis, Bodenbelastungskataster und aktuelles Wertgutachten.

- Nach erfolgter und eingehender Prüfung der Unterlagen wird dann ein Vor-Ort-Termin zur Besichtigung des Objektes vereinbart. Bei diesem Termin liegt der Fokus auf dem Zustand der Immobilie. Darüber hinaus werden mögliche Baureserven sowie möglicher Investitionsstau der Immobilie beurteilt.

- Meistens schließt dann ein zusätzlicher Vor-Ort-Termin an, wo das Insofinance-Management mit den potenziellen oder bestehenden Mietern des Standortes spricht.

- Anschließend erfolgt eine weitere Beratung zwischen Management-Team und Gesellschaftern. Hier erfolgt dann eine Abwägung aller Für und Wider die Kaufentscheidung sprechenden Argumente.

- Nach positiver Beratung wird dann in der Regel eine Kaufabsichtserklärung unter Mieter- und Finanzierungsvorbehalt abgegeben.

- Sollte der Erwerb nicht rein aus Eigenmitteln erfolgen, werden anschließend diverse Banken aus dem Kontaktkreis der Insofinance bzw. in der Zielregion befindliche Kreditinstitute bezüglich einer Finanzierung des Zielobjektes kontaktiert.

- Meistens erfolgt dann noch ein Vor-Ort-Termin mit dem entsprechenden Kreditinstitut, welches gelegentlich noch einen eigenen Gutachter einbezieht.

- Sobald die Emittentin eine positive gesicherte Finanzierung des Kaufpreises besitzt, geht es in die konkreten Kaufpreisverhandlungen mit dem Verkäufer des Zielobjekts.

- Bei entsprechender Einigung wird ein Kaufvertragsentwurf erstellt und entsprechend geprüft.

- Sind sich die Parteien über die jeweiligen Vertragsinhalte einig, wird ein Notartermin vereinbart, wo der finale Kaufvertrag dann notariell beurkundet wird („Signing“).

- Sobald die jeweiligen Fälligkeitsvoraussetzungen seitens des Notars als erfüllt angesehen werden, erfolgt die Kaufpreiszahlung („Closing“).

- Dann erfolgt die Aufnahme des Objektes in das Insofinance-Portfolio.

- Sollte das Objekt vorab rein aus Eigenmitteln finanziert worden sein, wird versucht die Eigenmittel durch Fremdkapital umzufinanzieren. Freiwerdende Eigenmittel sollen für den nächsten Erwerb eingesetzt werden.

9.1.3. Investmentansatz und -kriterien

Der Investmentansatz der Insofinance wird auf rein industrielle Bestandsobjekte mit idealerweise ca. 80 % Produktions- und 20 % Bürofläche bei einem aus Sicht der Gesellschaft attraktivem Chance/Risikoverhältnis ausgerichtet. Im Gegensatz dazu investiert die Gesellschaft nicht in reine Wohn-, Büro- oder Logistikimmobilien, Einzelhandelsflächen oder Hotels, schwerindustriell genutzte Flächen mit erhöhten Auflagen bezüglich Wasser-, Lärm-, Brandschutz, etc. („Heavy Industrial Real Estate“) oder Rechenzentren. Außerdem sollte die Geschäftstätigkeit der zukünftigen Mieter nicht gegen die guten Sit-

ten verstoßen, dazu zählen insbesondere Waffen- und Rüstungsgeschäfte sowie Glücksspiel.

Die Insofinance wird sich auf Objekte über ca. 3.000 qm Nutzfläche konzentrieren. Der Vermietungsstand des zu erwerbenden Objektes muss mindestens 60 % der vermietbaren Gebäudeflächen betragen. Darüber hinaus muss die industrielle Nutzung des zu erwerbenden Objektes jedenfalls größer als 50 % der vermietbaren Gebäudeflächen sein. Die industrielle Nutzung wird definiert als Produktionsfläche mit und ohne Maschinen und Anlagen, Montageflächen, Lager- und Zwischenlagerflächen, Flächen für innerbetrieblichen Transport, Warenkontrollen, Rangier- und Verpackungstätigkeiten, Flächen für Gebäude- und Haustechnik sowie Versorgungseinrichtungen (Strom, Heizung, Wasser, Druckluft, Belüftung). Um Risiken aus Altlasten zu vermeiden, soll für neu zu erwerbende Objekte, bei denen ein Altlastenverdacht besteht, Altlastengutachten eingeholt oder beauftragt werden.

Die Insofinance überprüft vor jedem Investment die in der Immobilie operativ tätigen Unternehmen, d. h. die zukünftigen Mieter, auf deren Zahlungs- und Geschäftsfähigkeit im Rahmen einer eingeschränkten Due Diligence. Dabei werden gesamtwirtschaftliche, branchen- und unternehmensspezifische Rahmenbedingungen und Entwicklungen berücksichtigt, insbesondere eine positive Fortführungsprognose des insolventen Unternehmens bzw. der neuen operativen Einheit um aus Sicht der Gesellschaft Mietausfall- sowie Leerstandsrisiken zu minimieren und nachhaltige Miet-Cashflows zu gewährleisten. Hierbei werden Unternehmensplanungen der Mieter angefordert und auf Plausibilität überprüft.

Die Konzentration auf die Mieterqualität wird dabei in der gesamtheitlichen Betrachtung einer Investitionsmöglichkeit als wesentliches Entscheidungskriterium berücksichtigt. Hinsichtlich der Lage wird die Insofinance grundsätzlich nicht in innerstädtischen A-Lagen investieren, aufgrund des in der Regel nachteiligeren Chance-Risiko-Verhältnisses. Nichtsdestotrotz gilt als Soll-Voraussetzung für eine Investition die Anbindung an eine Autobahn in einem Umkreis von weniger als 50 km vom zu erwerbenden Standort.

Die Insofinance wird eine Investition nur durchführen, wenn eine Finanzierung für das Objekt gewährleistet ist. Das heißt, dass verbindliche Darlehenszusagen von finanzierenden Kreditinstituten vorliegen und/oder Eigenkapital in notwendiger Höhe in Form von liquiden Mitteln vorhanden ist. Die Gesellschaft ist bestrebt, bei jedem Investment mindestens 60 % der gesamten Anschaffungskosten anfänglich oder später durch Umfinanzierungen über Darlehen zu finanzieren. Durch hohe Fremdkapitalquoten versucht die Insofinance ein größeres Immobilienportfolio aufzubauen, einen höheren Mieterlös zu erzielen und dadurch letztendlich die Eigenkapitalrendite zu steigern.

Kriterienkatalog

Die Insofinance investiert nach folgenden klar definierten Kriterien, die stets befolgt werden müssen. Ein Abweichen von den Kriterien ist nicht vorgesehen. Die H2 Immobilienobjekte GmbH, Königsdorf, die MS Industrie AG, München, und die CIRA Immobilien AG, München, als operativ handelnde Gesellschaften haben die Einhaltung der Kriterien, die Bestandteil der Geschäftsordnung der Emittentin ist, vertraglich zugesichert.

Folgende Muss-Kriterien müssen zwingend erfüllt sein:

1. Die industrielle Nutzung des zu erwerbenden „Bestand“-Objektes ist definiert als:

    - Produktionsflächen mit und ohne Maschinen und Anlagen,

    - Montageflächen,

- Lager- und Zwischenlagerflächen,
- Flächen für innerbetrieblichen Transport, Warenkontrollen, Rangier- und Verpackungstätigkeiten und
- Flächen für Gebäude- und Haustechnik sowie Versorgungseinrichtungen (Strom, Heizung, Wasser, Druckluft, Belüftung)

müssen zusammen mehr als 50 % der vermietbaren Gebäudeflächen ausmachen.

2. Der Vermietungsstand des zu erwerbenden Objektes muss mindestens 60 % der vermietbaren Gebäudeflächen betragen.

3. Das zu erwerbende Objekt muss sich im deutschsprachigen Raum befinden. Als deutschsprachiger Raum ist die Bundesrepublik Deutschland, Österreich, die deutschsprachige Schweiz sowie Südtirol definiert.

4. Die Finanzierung für das Objekt muss gewährleistet sein, d. h. verbindliche Darlehenszusagen liegen vor und Eigenkapital in notwendiger Höhe ist liquide vorhanden.

Folgende Soll-Kriterien müssen zusätzlich zur Hälfte erfüllt sein:

1. Der Kaufpreis ist kleiner oder gleich dem 10-fachen der durchschnittlichen Jahresnettosollmiete für die Restlaufzeit des Mietvertrags nach Übernahme.

2. Eine Autobahnanbindung befindet sich in einem Umkreis von weniger als 50 km vom zu erwerbenden Standort.

3. Die vermietbare Fläche (Nutzfläche) der neuen Liegenschaft ist größer als 3.000 qm.

4. Bestehende Mietverträge haben noch eine „durchschnittliche, auf Basis der Ist-Nettojahresmiete gewichtete“ Restlaufzeit ab geplanter Übernahme von mindestens 5 Jahren.

5. Falls aufgrund einer Auskunft des zuständigen Altlastenkatasters Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten bestehen, liegt für das neu zu erwerbende Objekt ein negatives Altlastengutachten vor.

6. Die zu erzielende Nettojahressollmiete beträgt mindestens EUR 60.000,00.

7. Für das neu zu erwerbende Objekt liegt eine gültige Baugenehmigung vor.

8. Mindestens 60 % der gesamten Anschaffungskosten sind über Darlehen finanzierbar.

9. Bei dem zu erwerbenden Objekt bestehen Wertschöpfungsmöglichkeiten z. B. durch Erweiterungen oder effektivere Flächengestaltungen oder Umnutzungen.

10. Die Geschäftstätigkeit der zukünftigen Mieter soll nicht gegen die guten Sitten verstoßen (z. B. keine Waffen– und Rüstungsgeschäfte, kein Glücksspiel etc.).

11. Bei zukünftigen Fremdfinanzierungen ist darauf zu achten, dass aufgrund der Risikostreuung zunächst mit alternativen Kreditinstituten zu verhandeln ist, bevor auf bereits vorhandene Finanzierungspartner zurückgegriffen wird. Darüber hinaus ist die Fremdfinanzierung „non-recourse“ (d.h. Darlehenssicherheit ist allein die zu finanzierende Immobilie) mit Ausnahme aller Objekte, die von demselben Kreditinstitut finanziert wurden.

Ein Erwerb von neuen Immobilien darf nur erfolgen, wenn im Rahmen der Prüfung der Immobilien sämtliche Muss-Kriterien positiv und mindestens 6 der 11

Soll-Kriterien positiv bewertet wurden. Die übrigen 5 Soll-Kriterien können auch negativ bewertet werden. Die Bewertung der Kriterien obliegt im ersten Schritt der Geschäftsführung der Emittentin. Zum finalen Erwerb der Immobilien ist ein positiver Gesellschafterbeschluss entsprechend der für die Gesellschaft gültigen Geschäftsordnung erforderlich. Der Gesellschafterversammlung obliegt es, die Kriterien final zu bewerten. Bei Kriterien, die ein Ermessen zulassen, ist die jeweilige Entscheidung der Gesellschafterversammlung maßgeblich.

9.1.4. Risikomanagement der Insofinance

Die Risikodiversifikation der Insofinance Gruppe soll dabei im Wesentlichen über die Verteilung der einzelnen Investitionen über mehrere Standorte und unterschiedliche Mieter aus verschiedenen Branchen erfolgen. In Verbindung mit Mietverträgen, die eine Restlaufzeit von mindestens 5 Jahren haben, können dadurch nachhaltige Miet-Cashflows und eine geringe Leerstandsquote erzielt werden. In anderen Worten wird durch Bündelung mehrerer Industriestandorte zu einem Portfolio das Risiko eines Mietausfalls eher kompensiert als bei einer herkömmlichen Immobilieneinzelbetrachtung.

Im Sinne der Risikominimierung werden sämtliche Objekte in eigenständigen vermögensverwaltenden zukünftigen Tochtergesellschaften verankert. Durch die bloße Vermietung und Verwaltung der Immobilie werden die erwirtschafteten Mietüberschüsse der einzelnen Tochtergesellschaften außerdem gewerbesteuerbefreit sein.

Die Insofinance Gruppe hält sich zur Verhinderung von potenziellen Risiken an folgende Kriterien:

- Investitionen nach Kriterienkatalog
- Alle Objekte werden, wenn möglich, von eigenen Tochtergesellschaften gehalten
- Laufende Bewertung der Bonität der Mieter
- Umfassende Due Diligence vor einer Investitionsentscheidung
- Bei entsprechenden Anhaltspunkten, Erstellung von Altlastengutachten vor Investition
- Keine Investition in leerstehende Objekte
- Risikominimierung durch unterschiedliche Branchen im Mieter-Portfolio

Kurzbeschreibung der geplanten Bonitätsüberwachung der Mieter

Die vereinnahmten Mietzinszahlungen der Mieter sind wesentliche Voraussetzung für den zukünftigen geschäftlichen Erfolg der Insofinance Gruppe. Deshalb wird die Bonität der Mieter laufend entsprechend überwacht:

- Nachdem der Mieter ins Insofinance-Portfolio aufgenommen worden ist, wird seitens der Insofinance Gruppe für jeden Standort und jeden Mieter ein Datenordner angelegt. In diesem Datenordner werden Informationen, wie Jahresabschlüsse, Unternehmensnachrichten, Präsentationen etc. dokumentiert. Bei Anzeichen von Abweichungen von der positiven Fortführungsprognose oder Unternehmensplanung eines Unternehmens, setzt sich das Insofinance-Management mit dem Unternehmen in Verbindung und beurteilt den möglichen Ausfall von Mietzinszahlungen. Darüber hinaus wird die Insofinance im Einzelfall auch Abfragen von Auskunfteien, wie z.B. Creditreform heranziehen.
- Die Mieteingänge werden monatlich überwacht.
- Sollte ein Mieter nicht pünktlich oder nicht zahlen, setzt sich das Insofinance-Management mit diesem in Verbindung und es wird nach pragmati-

schen Lösungen gesucht ggf. unter Beiziehung eines Rechtsanwalts.

- Aufgrund eines permanenten Informationsaustausches zwischen der Insofinance Gruppe und den einzelnen Mietern (regelmäßige Vor-Ort-Termine) können nach Ansicht der Gesellschaft drohende finanzielle Schwierigkeiten relativ schnell identifiziert und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

- Durch Zusammenarbeit mit örtlichen Maklern, Kammern und Behörden (Wirtschaftsförderung) etc. können nach Ansicht der Gesellschaft im Falle eines Mieterausfalls relativ kurzfristig Möglichkeiten einer Anschlussvermietung an Dritte sondiert werden.

9.2. Wichtigste Märkte

9.2.1. Überblick

Die Insofinance Gruppe investiert langfristig ausschließlich in die Asset Klasse „Light Industrial Real Estate“. Dabei konzentriert sie sich auf den Erwerb, die Finanzierung, Verwaltung und Optimierung betriebsnotwendiger Immobilienobjekte von Unternehmen in Insolvenz. Geographisch fokussiert sich die Gesellschaft auf den ihrer Ansicht nach wirtschaftlich starken, deutschsprachigen Raum (neben Deutschland, auch Österreich, die deutschsprachige Schweiz und Südtirol).

Neben der wirtschaftlichen Lage des deutschen Mittelstandes spielt für die Gesellschaft insbesondere der Markt für Gewerbeimmobilien eine wesentliche Rolle für die weitere Geschäftstätigkeit.

9.2.2. Deutscher Mittelstand

Die Konjunktur in Deutschland hat sich deutlich positiv entwickelt. Die Wirtschaft in Deutschland wuchs im Jahr 2016 insgesamt um 1,9 % und damit so stark wie zuletzt vor 5 Jahren. Doch es gibt nicht nur Positives zu verzeichnen: Obwohl Deutschlands Exportwirtschaft 2016 das dritte Rekordjahr in Folge erreichte, bremste der Außenhandel nach vorläufigen Berechnungen das Wachstum. Die Importe stiegen deutlich stärker als die Ausfuhren (Quelle: Die Zeit, Es läuft für die deutsche Wirtschaft, http://www.zeit.de/wirtschaft/2017-02/statistisches-bundesamt-wirtschaftswachstum-deutschland-tempo-anstieg, Abrufdatum: 10.05.2017).

Zwar ist das außenwirtschaftliche Umfeld aufgrund Schwierigkeiten in einigen anderen Weltregionen weiterhin leicht angespannt, dennoch stiegen die Exporte im März 2017 um 10,8 % gegenüber dem Vorjahr (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 149 vom 09.05.2017, https://www.destatis.de/DE/ PresseService/Presse/ Pressemitteilungen/ 2017/05/PD17_149_51.html, Abrufdatum: 10.05.2017).

Auch hat sich die Stimmung in den Firmen erneut verbessert. Der ifo Geschäftsklimaindex stieg im April von 112,4 (saisonbereinigt korrigiert) auf 112,9 Punkte. Die aktuelle Lage wird von den Unternehmen nochmals deutlich besser beurteilt (Quelle: CESifo Group Munich, http://www.cesifo-group.de/de/ifoHome/facts/Survey-Results/Business-Climate.html, Abrufdatum: 10.05.2017). Für das Jahr 2017 rechnet der Deutsche Sparkassen- und Giroverband (DSGV) mit einem gesamtwirtschaftlichen Wachstum von 1,3 % im Jahresdurchschnitt (Quelle: Deutscher Sparkassen- und Giroverband, Konjunkturprognose der Chefvolkswirte der Sparkassen-Finanzgruppe 2017, file:///C:/Users/SBA/Downloads /170123_Konjunkturprognose_Praesentation%20(1). pdf, Abrufdatum: 10.05.2017).

Von großer Relevanz ist für die Gesellschaft jedoch nicht nur die gesamtwirtschaftliche Konjunktur, sondern auch die wirtschaftliche Entwicklung des Mittelstandes, da das Geschäftsmodell speziell auf den Mittelstand ausgerichtet ist.

Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie erwirtschaftet 35,3 % des Gesamtumsatzes aller deutschen Unternehmen der Mittelstand. Er stellt 58,5 % aller Arbeitsplätze, beschäftigt 81,8 % der Auszubildenden und erzielt 55,5 % der Wertschöpfung in Deutschland. Zugleich werden rund 37 % des gesamten Umsatzes aller deutschen Unternehmen von mittelständischen Firmen erwirtschaftet. Im Gegensatz zu anderen Industrienationen beschäftigt der Mittelstand in Deutschland mit fast 20 Millionen Menschen die meisten Arbeitnehmer und stellt zudem die überwiegende Anzahl an Ausbildungsplätzen für junge Menschen (Quelle: BMWi, https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/politik-fuer-den-mittelstand.html, Abrufdatum: 22.06.2017).

Auch das Geschäftsklima im Mittelstand konsolidierte sich im 1. Quartal 2017 auf hohem Niveau. Zwar konnte im März gegenüber den Vormonaten Januar und Februar eine leichte Eintrübung verzeichnet werden, trotzdem errechnet sich hieraus für die Geschäftslage im Mittel das zweitbeste Quartalsergebnis seit der Deutschen Wiedervereinigung, welches auf einen starken Wachstumsschub des Mittelstands im Jahr 2017 schließen lässt (Quelle: KfW- ifo-Mittelstandsbarometer, https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/ Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-KfW-ifo-Mittelstandsbarometer/2017/KfW-ifo-Mittelstandsbarometer_2017-03.pdf, Abrufdatum: 10.05.2017).

9.2.3. Markt für Gewerbeimmobilien

Nach sechs Rekordjahren ist der Markt für deutsche Gewerbeimmobilien 2016 erstmals um 4 % auf 52,9 Millarden Euro geschrumpft. Grund für den Rückgang ist vor allem der enge Markt, sodass Investoren nicht mehr genügend Kaufobjekte finden. (Quelle: Handelsblatt, Deutscher Gewerbeimmobilien-Markt schrumpft, http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/erstmals-seit-2009-deutscher-gewerbeimmobilien-markt-schrumpft/19217636.html, Abrufdatum: 10.05.2017).

Mit gut 47 % entfiel der Großteil des Transaktionsvolumens auf Büroimmobilien, gestützt unter anderem durch mehrere Großtransaktionen (Einzeltransaktionen und Portfolios) mit 100 Millionen Euro und mehr, insbesondere die Übernahme des Office First-Portfolios durch den US-amerikanischen Investor Blackstone. Das zweithöchste Transaktionsvolumen entfiel auf Einzelhandelsassets (24 %) sowie Hotels (9,7 %). Auf Lager- und Logistikimmobilien entfielen 8,5 %. Besonders stark zeigten sich Pflegeimmobilien, die im Wert von rund 3 Milliarden Euro gehandelt wurden. Hier zeigt sich der anhaltende Trend seitens der Investoren, vermehrt auch in alternative Assetklassen – wie eben Pflege und Hotels – zu investieren, um ihre Renditeanforderungen zu erfüllen (Quelle: CBRE, Media Centre, http://news.cbre.de/investmentmarkt-fur-gewerbeimmobilien-2016-mit-dritthochstem-transaktionsvolumen-seit-2006, Abrufdatum: 11.05.2017).

Darüber hinaus begünstigt die anhaltende Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank die positive Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und wirkt als Beweggrund für ein erhöhtes Engagement in Immobilien.

Auch das Jahr 2017 startete sehr vielversprechend. Das Transaktionsvolumen im 1. Quartal 2017 summierte sich auf insgesamt EUR 12,6 Milliarden. Das ist das volumenmäßig beste jemals dokumentierte Quartal zu einem Jahresauftakt und gleichbedeutend einem Plus gegenüber dem 1. Quartal 2016 von fast 60 % (Quelle: Jones Lang LaSalle GmbH, Investmentmarktüberblick Deutschland 1.Quartal 2017, http://www.jll.de/germany/de-de/Research/ Investmentmarktueberblick-Germany-JLL.pdf, Abrufdatum: 11.05.2017).

9.3. Immobiliensegment „Light Industrial Real Estate“

Nach Einschätzung der Gesellschaft steht die Entwicklung eines spezifischen Immobiliensegment

„Light Industrial Real Estate“ in Deutschland noch am Anfang. Während Immobiliengesellschaften für Wohnungen, Büroflächen, Logistikzentren oder Einzelhandelsunternehmen weitgehend etabliert und als Anlageklassen akzeptiert sind, ist dies bei dem Segment bzw. der Asset-Klasse „Light Industrial Real Estate“ nicht der Fall. Dementsprechend ist der zu betrachtende Markt von Industriebauten, wie z. B. Produktions-, Montage- und Lagerhallen mit einer Beimischung von Büro- und Sozialflächen, durch eine eher geringe Wettbewerbsintensität geprägt.

Nicht nur die geringe Wettbewerbsintensität, sondern auch das zukünftige Potential bietet sehr gute Voraussetzungen für die Gesellschaft und den weiteren geplanten Ausbau ihrer Geschäftsaktivitäten. Denn derzeit haben noch rund 80 % der mittelständischen Unternehmen die von ihnen genutzten Flächen in eigenem Besitz. Im Gegensatz zu Deutschland liegt der Eigentumsanteil im anglo-amerikanischen Raum nur bei 30 % bis 40 %. Auch deutsche Großunternehmen nutzen ebenfalls bereits die Vorteile, das Eigenkapital profitabler im Kerngeschäft der Gesellschaft einzusetzen, der Monetisierung eigen genutzter Immobilien. Bis zum Jahr 2020 wird sich auch der Mittelstand vermehrt mit dem Verkauf eigener Immobilienobjekte auseinandersetzen. Denn in den kommenden Jahren werden ca. 900.000 mittelständische Unternehmen in Deutschland einen Generationenwechsel in ihrer Führungsspitze durchlaufen (Quelle: BEOS AG, Der Mittelstand als Motor von Unternehmensimmobilien, http://www.beos.net, http://beos.net/fileadmin/user_upload/06_BEOS-NET_Wissen/06_4_Wissen_BEOS-Survey/06_4_BEOS-Survey_Nr6/06_4_3_Nr6_Textinhalte/BEOS-Survey_Nr6_April2014.pdf, Abrufdatum: 11.05.2017).

9.4. Entwicklung der Anzahl von Insolvenzverfahren

Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland ist das sechste Jahr in Folge rückläufig. 2016 wurden insgesamt 123.800 Insolvenzfälle registriert. Das sind 3,0 % weniger als 2015 (127.570 Fälle). Der Rückgang schwächte sich aber ab – nach der deutlichen Positiventwicklung in den beiden Vorjahren (2015: minus 5,5 %; 2014: minus 4,6 %) Im 1. Quartal 2017 meldeten die deutschen Amtsgerichte 5.177 Unternehmensinsolvenzen. Das waren 4,3 % weniger als im 1. Quartal 2016. Damit setzte sich der Trend abnehmender Unternehmensinsolvenzen im 1. Quartal 2017 fort. In der regionalen Insolvenzentwicklung zeigen sich gegen den Trend in vier Bundesländern (Saarland, Sachsen, Hamburg, Brandenburg) steigende Insolvenzquoten bei den Unternehmen. Baden-Württemberg und Thüringen sind die Länder mit dem geringsten Insolvenzaufkommen bezogen auf den Unternehmensbestand (Quellen: www.destatis.de, https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/UnternehmenHandwerk/Insolvenzen/Insolvenzen.html, Abrufdatum: 12.06.17; www.creditreform.de; https://www.creditreform.de/nc/aktuelles/news-list/details/news-detail/insolvenzen-in-deutschland-jahr-2016-3303.html, Abrufdatum: 12.06.17).

Die Unternehmensinsolvenzen in Österreich sind nach einem stetigen Rückgang in den vergangenen Jahren im Jahr 2016 wieder leicht gestiegen. Im 1.Quartal des laufenden Jahres konnte jedoch wieder ein Rückgang der Insolvenzen verzeichnet werden (Quelle: www.creditreform.de; https://www.creditreform. at/presse/insolvenzstatistik-oesterreich.html, Abruf: 29.06.17).

In der deutschsprachigen Schweiz konnte im Jahr 2016 ein Anstieg der Insolvenzen von Unternehmen verzeichnet werden (Quelle: www.insolvenz-portal.de, https://www.insolvenz-portal.de/insolvenzen-in-der-schweiz/1493; Abruf: 29.06.17).

9.5. Angaben zu Wettbewerbsposition

9.5.1. Direkte Wettbewerber

Die Konkurrenzsituation für die Insofinance Gruppe ist nach Ansicht der Gesellschaft zum aktuellen Zeitpunkt noch relativ überschaubar und es gibt im deutschensprachigen Bereich des Immobiliensegmentes „Light Industrial Real Estate“ bisher nur eine geringe Anzahl von Anbietern. Dies liegt insbesondere auch daran, dass sich ein Großteil der Immobilien der Ziel-Asset Klasse noch im Eigentum der Mittelstandsunternehmen befindet.

Neben milliardenschweren internationalen Immobiliengesellschaften, welche insbesondere Großobjekte akquirieren und nicht zur direkten Konkurrenz gezählt werden, existieren auf dem Markt auch kleine Nischenanbieter und einige Finanzdienstleister, welche vor allem Sale-and-Lease-Back-Transaktionen anbieten, die dem Geschäftsmodell der Insofinance Gruppe ähnlich sind. Dazu zählen die folgenden Unternehmen:

Beos AG

Die inhabergeführte Beos AG, Berlin, ist im Bereich Projektentwicklung und Asset Management tätig. Dabei konzentriert sie sich auf die Entwicklung und Betreuung von Bestandsimmobilien, die häufig über Sale-and-Lease-back oder als Revitalisierungsobjekte erworben und neuen Nutzungen zugeführt werden. Die Beos AG ist reiner Dienstleister und arbeitet dabei in der Projektentwicklung und im Bereich Asset Management für die von deutschen institutionellen Investoren gehaltenen Spezialfonds. Die Beos AG beschäftigt 128 Mitarbeiter und betreut Objekte mit einer Gesamtgröße von 2,4 Millionen qm (Quelle: https://beos.net/beos-ag/profil/; Abruf: 01.08.2017).

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden: „DEMIRE“), Frankfurt, konzentriert sich auf Bestandsimmobilien für den unternehmerischen Mittelstand in Deutschland. Dabei verfolgt sie eine „Buy and Hold“ Strategie in Verbindung mit einem aktiven Portfolio-Management. Die Aktien der DEMIRE sind im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse sowie im Freiverkehr der Börsen Stuttgart, Berlin und Düsseldorf notiert. Zum 31.12.2016 beschäftigte DEMIRE 77 Mitarbeiter und verfügte über einen Immobilienbestand mit einem Marktwert von Millionen Euro 1.005,6 (Quelle: http://www.demire.ag/index.php?article_id=12&clang=0; Abruf: 01.08.2017).

Sirius Facilities GmbH

Die Sirius Facilities GmbH, Berlin, (im Folgenden: „Sirius“), Tochtergesellschaft der Sirius Real Estate Ltd. Gruppe, entwickelt und betreibt deutschlandweit mehr als 43 Business Parks. Ehemalige Industrieflächen werden neu positioniert, revitalisiert und modern genutzt. Sirius ist Dienstleister für kleine und mittelständische Unternehmen und bietet Asset Management, Property Management, Vermarktung und Vermietung sowie Seminar- und Konferenzraumvermietung. Sirius ist ein Tochterunternehmen der Sirius Real Estate Limited, Guernsey, England, deren Aktien an der London Stock Exchange und der Johannesburg Stock Exchange gehandelt werden (Quelle: https://www.siriusfacilities.com/de/sirius-facilities; Abruf: 01.08.2017).

Beno Immobilien GmbH

Die Beno Immobilien GmbH, Starnberg, ist ein moderner Allrounddienstleister zur Optimierung der Rentabilität gewerblich genutzter Immobilien. Die Beno Immobilien GmbH fokussiert sich auf rein industriell genutzte Liegenschaften im deutschsprachigen Raum und erwirbt diese zum Zweck der dauer-

haften Rückvermietung an den Veräußerer. Die Beno Immobilien GmbH betreut insgesamt eine vermietete Fläche von über 100.000 qm (Quelle: http://www.beno-gmbh.de/; Abruf: 01.08.2017).

9.5.2. Wettbewerbsstärken

Das Alleinstellungsmerkmal der zukünftigen Insofinance Gruppe ist nach Ansicht der Gesellschaft der geplante günstige Erwerb der Immobilien, auch von Unternehmen in Insolvenz. Durch die Gewinnung der Comindo Creditmanagement GmbH als Partner erhält die Insofinance Zugang zu Insolvenzverwaltern. Die Comindo Creditmanagement GmbH arbeitet im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit u.a. bei der Finanzierung von Insolvenzverfahren oder dem Erwerb von Restvermögenswerten im Rahmen von Insolvenzverfahren eng mit Insolvenzverwaltern zusammen. Eine weitere Wettbewerbsstärke sieht die Gesellschaft darin, dass sie im Rahmen von „Sale-and-Lease-Back"-Lösungen beabsichtigt überwiegend von Selbstnutzern zu kaufen, und somit dem Veräußerer die Möglichkeit gibt den Kaufpreis selbst über die Miete, die dieser bereit ist, im Anschluss zu akzeptieren, zu steuern. Im Rahmen der Kostenoptimierung aufseiten des Verkäufers bzw. Erwerbers wird die vereinbarte monatliche Miete pro qm in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten pro qm eines entsprechenden neu zu errichtenden Gebäudes liegen. Durch die geringeren Anschaffungskosten im Vergleich zu den Herstellungskosten eines neuen Gebäudes kann die Insofinance bei Leerstand oder bei Verlängerung des Mietvertrags eine niedrigere als die marktübliche Miete verlangen. Einerseits wird dadurch die Immobilie für eine Neuanmietung besonders attraktiv. Andererseits sinkt damit nach Ansicht der Gesellschaft auch die Attraktivität eines Standortwechsels für einen bestehenden Mieter, da die Neuanmietung eines Gebäudes an einem anderen Standort oder der Neubau eines entsprechenden Gebäudes demgegenüber deutlich teurer wäre.

Darüber hinaus ist der Geschäftsführer der Emittentin, Heinrich Strauß, auch im Management verschiedener Unternehmen der Dachmarke "Insofinance" tätig. Diese Unternehmen bieten u. a. Finanzierungslösungen für Insolvenzverfahren sowie beim Erwerb von Restaktiva und arbeiten in diesem Zusammenhang bereits mit verschiedenen Insolvenzverwaltern zusammen. Auf dieses nach Ansicht der Gesellschaft bestehende Netzwerk kann die Emittentin beim Erwerb von Immobilien von Unternehmen in Insolvenz zurückgreifen. Ziel von Insolvenzverwaltern ist es, möglichst schnell die Vermögensgegenstände des Unternehmens zu verwerten und das Insolvenzverfahren zum Abschluss zu bringen. Nach Ansicht der Gesellschaft kann durch die frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Insolvenzverwalter und der Bereithaltung der Finanzierung eine Veräußerung der Immobilie schnell durchgeführt werden und somit ein Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Unternehmen, die im Bereich des Immobiliensegments „Light Industrial Real Estate" investieren, erreicht werden.

10. Verwaltungs- und Geschäftsführungsorgane

Die Emittentin hat satzungsgemäß folgende Organe: die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung.

10.1. Gesellschafterversammlung

Das oberste Organ der GmbH ist die Gesellschafterversammlung. Die Gesellschafterversammlung stellt den Gesellschaftsvertrag fest und beschließt über dessen Änderungen. Sie trifft ihre Entscheidungen durch Beschlüsse. Insbesondere kann sie der Geschäftsführung Weisungen erteilen.

10.2. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Insofinance besteht aus 2 Geschäftsführern. Die Geschäftsführer vertreten die Insofinance gerichtlich und außergerichtlich. Gemäß

§ 37 Abs.1 GmbHG ist die Gesellschafterversammlung gegenüber der Geschäftsführung der Gesellschaft weisungsbefugt.

Andrea Fiocchetta

Herr Andrea Fiocchetta ist Geschäftsführer der Insofinance. Herr Andrea Fiocchetta begann 1999 nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre in Osnabrück als Beteiligungscontroller bei der Triumph-Adler Experts @ Output GmbH, Nürnberg. 2001 wechselte er zur Mercatura Holding GmbH, Nürnberg. Von 2006 bis 2010 war er Leiter für Finanzen und Controlling bei der Hansen Sicherheitstechnik AG in München. Neben seinem berufsbegleitenden Master of Business Administration in Milton Keynes (UK) ist Herr Fiocchetta seit dem Jahr 2010 Geschäftsführer der Beno Immobilien GmbH, Starnberg. Herr Fiocchetta befindet sich ein einem Anstellungsverhältnis bei der MS Industrie AG.

Herr Fiocchetta ist derzeit Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender weiterer Gesellschaften und Unternehmen:

- Geschäftsführer der Beno Immobilien GmbH, Starnberg
- Geschäftsführer der Beno Verwaltungs GmbH, München
- Geschäftsführer der Hellweg Objekt GmbH, Dortmund
- Geschäftsführer der Kempen Objekt GmbH, Dortmund
- Geschäftsführer der Nottuln Objekt GmbH, Dortmund
- Geschäftsführer der SK Immobilien GmbH, München
- Geschäftsführer der Hartha Objekt GmbH, Dortmund
- Persönlich haftender Gesellschafter der MR3W Solarpark Leipzig GmbH & Co. KG, Augsburg

Herr Andrea Fiocchetta ist unter der Geschäftsanschrift der Emittentin, Oskar-von-Miller-Ring 34-36, 80333 München, erreichbar.

Heinrich Strauß

Herr Heinrich Strauß ist Geschäftsführer der Insofinance. Herr Strauß begann nach seiner Ausbildung zum Bankfachwirt IHK und Betriebswirt (VWA) im Jahr 1984 seine Karriere als Kreditspezialist für das gewerbliche Kreditgeschäft bei der DZ Bank, München. Nach Übernahme der Leitungsfunktion verschiedener Krediteinheiten innerhalb der Bank übernahm Herr Strauß 2001 die Abteilung Krediteinheit Sonderengagement Süd. Im Jahr 2006 gründete er mit anderen Gesellschaftern die Comindo Finance GmbH, München, und ist seitdem auch ein Mitglied der Geschäftsführung im Unternehmen. Seit dem Jahr 2009 ist Herr Strauß außerdem Vorstandsmitglied der CIRA Immobilien AG, München.

Herr Strauß ist derzeit Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender weiterer Gesellschaften und Unternehmen:

- Geschäftsführer der dabea gmbh, Puchheim
- Geschäftsführer der Paolo Vermögensverwaltung GmbH, Seefeld
- Geschäftsführer der Paolo GmbH & Co. KG, München
- Geschäftsführer der Comindo Finance GmbH, München

- Geschäftsführer SVG Sicherheiten Verwertungsgesellschaft mbH, München,
- Geschäftsführer der Kroton Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München
- Geschäftsführer der CORA Creditmanagement GmbH, München
- Geschäftsführer der CIRO 1. Asset GmbH, München
- Geschäftsführer der Comindo Creditmanagement GmbH, München
- Vorstand der CIRA Immobilien AG, München
- Geschäftsführer der CIRA GmbH, München
- Geschäftsführer der CIRA GmbH & Co. 1. Objekt KG, München
- Geschäftsführer der CIRA Management GmbH & Co. KG, München
- Geschäftsführer der CIRA GmbH & Co. Dessau KG, München
- Geschäftsführer der Insofinance Verwaltungs GmbH, München
- Geschäftsführer der Insofinance GmbH & Co. KG, München

Herr Heinrich Strauß ist unter der Geschäftsanschrift der Emittentin, Oskar-von-Miller-Ring 34-36, 80333 München, erreichbar.

10.3. Interessenkonflikte zwischen Management- und Geschäftsführungsorganen

Der Geschäftsführer der Insofinance, Herr Heinrich Strauß, ist Vorstand und über Beteiligungsgesellschaften auch mittelbarer Aktionär der CIRA Immobilien AG. Die CIRA Immobilien AG ist wiederum Gesellschafterin der Insofinance. In der Doppelrolle von Heinrich Strauß als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und Vorstand einer Gesellschafterin der Emittentin andererseits könnte ein potenzieller Interessenkonflikt angelegt sein. So könnte das Interesse eines Geschäftsführers darin bestehen, das Kapital in der Gesellschaft zu halten, während das Interesse einer Gesellschafterin der Emittentin darin bestehen könnte, Gewinnausschüttungen vorzunehmen. Ferner kann es zu Interessenkonflikten kommen, wenn z. B. eine Dienstleistung von der CIRA Immobilien AG oder von einem verbundenen Unternehmen der CIRA Immobilien AG bezogen werden sollte, obwohl diese Leistung bei einem anderen Anbieter günstiger bzw. zu einem besseren Preis-/Leistungsverhältnis zu beziehen wäre. Dann würden bei der Insofinance mögliche Kostensenkungspotenziale nicht ausgeschöpft werden. Ferner kann es zu Interessenkonflikten bezüglich des Umgangs mit sensiblen Informationen und Geschäftsgeheimnissen kommen.

Der weitere Geschäftsführer der Insofinance, Herr Andrea Fiocchetta, ist Geschäftsführer der Beno Immobilien GmbH, einem Wettbewerber der Emittentin. In der Doppelrolle von Herrn Andrea Fiocchetta als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und Geschäftsführer einer Wettbewerberin der Emittentin andererseits könnte ein potenzieller Interessenkonflikt angelegt sein. Auch in diesem Fall kann es zu Interessenkonflikten und daraus resultierenden Risikopotenzialen bspw. bezüglich des Umgangs mit sensiblen Informationen und Geschäftsgeheimnissen kommen. Dies gilt etwa beim Ankaufsprozess einer Immobilie, da Herr Fiocchetta über die Kaufpreisangebote sowohl der Emittentin als auch der Beno Immobilen GmbH informiert wäre.

Die MS Industrie AG und weitere Partner haben mit der Insofinance einen Asset-Management Vertrag geschlossen. Vertragsinhalt ist die umfassende Be-

treuung des Immobilienportfolios einschließlich der Geschäftsbesorgung der Insofinance bzw. ihrer zukünftigen Tochtergesellschaften. Das Geschäftsführungsmitglied Andrea Fiocchetta ist Angestellter der MS Industrie AG. Diese personelle und vertragliche Verflechtung kann zu Interessenkonflikten führen, da auch hier die Gefahr besteht, dass die von der MS Industrie AG bezogene Dienstleistung bei einem anderen Anbieter günstiger bzw. zu einem besseren Preis-/Leistungsverhältnis bezogen werden könnte. Auch in diesem Fall besteht die Gefahr, dass mögliche Kostensenkungspotenziale bei der Insofinance nicht ausgeschöpft werden.

Gemäß § 37 Abs.1 GmbHG ist die Gesellschafterversammlung gegenüber der Geschäftsführung der Gesellschaft weisungsbefugt. In dieser Weisungsbefugnis könnte ein potenzieller Interessenkonflikt angelegt sein. Denn das Interesse eines Geschäftsführers könnte darin bestehen, das Kapital in der Gesellschaft zu halten, während das Interesse einer Gesellschafterin der Emittentin darin bestehen könnte, Gewinnausschüttungen vorzunehmen. Durch Weisungen durch die Gesellschafter könnte die Geschäftsführung zu Handlungen verpflichtet werden, die den Fortbestand der Gesellschaft oder deren wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit beeinträchtigen können.

11. Praktiken der Geschäftsführung

11.1. Audit-Ausschuss

Bei der Emittentin besteht kein Audit-Ausschuss.

11.2. Corporate Governance

Der Deutsche Corporate Governance Kodex stellt wesentliche gesetzliche Vorschriften zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Aktiengesellschaften dar. Derzeit verzichtet die Insofinance auf Anwendung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, weil sie weder eine Aktiengesellschaft noch börsennotiert ist und deshalb auch nicht dazu verpflichtet ist.

11.3. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

Staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin auswirken könnten bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben, haben im Zeitraum der letzten zwölf Monate weder bestanden noch wurden solche Verfahren abgeschlossen.

11.4. Bedeutende Veränderungen in der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin

Seit dem 31.12.2016 sind keine bedeutenden Veränderungen in der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin eingetreten.

12. Angaben über das Kapital der Emittentin

Das Stammkapital der Emittentin beträgt TEUR 25.

Das Stammkapital ist eingeteilt in 2 Geschäftsanteile von je EUR 12.500,00.

Das Stammkapital ist in voller Höhe erbracht. Jeder Euro des Stammkapitals gewährt ein Stimmrecht. Jeder Gesellschaftsanteil gewährt das gleiche Recht. Vorzugsrechte bestehen nicht.

13. Wesentliche Verträge

Die Gesellschaft hat folgende Verträge abgeschlossen, die außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit liegen.

Geschäftsbesorgungsvereinbarung vom 11.08.2017 zwischen der Insofinance Verwaltungs GmbH und der Insofinance

Am 11.08.2017 haben die Insofinance Verwaltungs GmbH, München, (im Folgenden „Auftragnehmer") und die Emittentin eine Geschäftsbesorgungsvereinbarung geschlossen. Inhalt des Vertrags ist die Weiterentwicklung der Dachmarke „Insofinance" und die diesbezügliche Durchführung geeigneter Werbemaßnahmen durch den Auftragnehmer. Der Auftragnehmer erhält für seine Tätigkeit eine erfolgsbezogene Vergütung in Höhe von 0,25 % des Transaktionsvolumens (=wirtschaftlicher Kaufpreis) bei jedem Immobilienerwerb der Insofinance oder einer ihrer zukünftigen Tochtergesellschaften. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Er kann von beiden Seiten mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden, erstmals zum 31.12.2020.

Zusicherung vom 11.08.2017 zwischen der H2 Immobilienobjekte GmbH, der MS Industrie AG, der CIRA Immobilien AG, der COMINDO Finance GmbH, der GCI Management Consulting GmbH und der Insofinance

Am 11.08.2017 haben die H2 Immobilienobjekte GmbH, Königsdorf, die MS Industrie AG, München, die CIRA Immobilien AG, München, die COMINDO Finance GmbH, München, die GCI Management Consulting GmbH, München, gegenüber der Treuhandgesellschaft Südbayern GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Treuhänder und der Insofinance jeweils einzeln eine Zusicherung abgegeben. Darin sichern die Parteien mit vollständiger erfolgreicher Platzierung der Anleihe der Insofinance jeweils einzeln dem Treuhänder im Wege einer selbständigen unwiderruflichen Erklärung zu, dass die Satzung der Insofinance sowie deren Geschäftsordnung einschließlich der Kriterien zum Erwerb und Veräußerung von Objektgesellschaften und/oder Immobilien beachtet werden. Die Schadensgeltendmachung aus einem Verstoß gegen die Zusicherung ist der Höhe nach beschränkt auf sämtliche Verpflichtungen (Zinszahlung und Rückzahlung) aus der begebenen Anleihe unter Berücksichtigung der im Treuhandvertrag zwingend festgelegten Verwertung der Sicherheiten, wonach zuerst die Barsicherheit verwertet werden muss, dann die abgetretenen Forderungen gegenüber zukünftigen Tochtergesellschaften, anschließend die Verwertung der Geschäftsanteile erfolgt und erst danach die Geltendmachung von möglichen Ansprüchen aus der Zusicherung geprüft werden darf. Weiterhin ist die Höhe der Zusicherung auf die Höhe des Schadens, der der Insofinance durch den Verstoß gegen die Satzung oder die Geschäftsordnung durch die einzelne Vertragspartei entstanden ist, beschränkt. Durch die Zusicherung soll der Emittentin und dem Treuhänger gegenüber bestätigt werden, dass die operativ für die Gesellschaft handelnden Personen sich an die gesellschaftsrechtlichen Regelungen (Satzung und Geschäftsordnung) der Emittentin halten. Es soll so sichergestellt werden, dass nur Immobilien erworben werden, die den Ankaufskriterien entsprechen und der Emissionserlös nicht zweckentfremdet verwendet wird. Ansprüche aus dieser Zusicherung können nur im Rahmen eines Verwertungsfalls der Anleihe durch den Treuhänder geltend gemacht werden. Hierzu hat der Treuhänder erst einen Verstoß gegen die Satzung und/oder Geschäftsordnung, einen Schaden bei der Emittentin und die Schadenshöhe zu prüfen und festzulegen. Der der Gesellschaft entstandene Schaden soll durch Schadenersatzzahlungen in bar an den Treuhänder durch die jeweils gegen die Zusicherung verstoßende Vertragspartei ausgeglichen werden. Der Treuhänder wird den erhaltenen Geldbetrag dem Treuhandkonto gutbringen und im Rahmen der Auskehrung des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger entsprechend ihrer nominalen Beteiligung auszahlen.

Asset-Management Vertrag vom 01.08.2017 zwischen der Insofinance, der MS Industrie AG, der H2 Immobilienobjekte GmbH und der Comindo Creditmanagement GmbH

Am 01.08.2017 haben die Insofinance als Auftraggeber und die MS Industrie AG (im Folgenden „Auftragnehmer 1“), die H2 Immobilienobjekte GmbH (im Folgenden „Auftragnehmer 2“) und die Comindo Creditmanagement GmbH (im Folgenden „Auftragnehmer 3“) gemeinschaftlich einen Asset-Management Vertrag geschlossen. Die Aufgabe der Auftragnehmer ist die umfassende Betreuung des Immobilienportfolios (Asset Management) einschließlich der Geschäftsbesorgung der Insofinance sowie den Unternehmen der Insofinance Gruppe. Weiterhin ist der Auftragnehmer 3 zuständig für die Immobilienakquisition, die Fremdkapitalbeschaffung sowie die Vertragsabwicklung im Ankaufsprozess. Asset Management und Geschäftsbesorgung sollen so umfänglich sein, dass sich die Mitwirkung des Auftraggebers auf die von diesem zu treffenden unternehmerischen Entscheidungen und auf Sonderfälle konzentrieren kann. Nicht zu den Aufgaben der Auftragnehmer gehört die Hausverwaltung und die Finanzbuchhaltung der einzelnen Unternehmen der Insofinance Gruppe. Die feste Vertragslaufzeit ist vom 01.08.2017 bis zum 31.12.2024. Der Vertrag wandelt sich nach Ablauf der vorgenannten festen Vertragslaufzeit in einen unbefristeten Vertrag um und kann dann durch die Parteien mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden, erstmals mit Wirkung zum 31.07.2025. Die Auftraggeber 1 und 2 erhalten gemeinschaftlich eine jährliche Grundvergütung in Höhe von EUR 1.500,00 p. a. Der Auftraggeber 3 erhält eine jährliche Grundvergütung in Höhe von EUR 1.500,00 p. a. Darüber hinaus erhalten die Auftragnehmer eine Vergütung in Abhängigkeit von den jährlichen Ist-Netto-Mieterlösen. Die Grundvergütungen werden auf die vorgenannte Vergütung angerechnet. Die Vergütung für die Leistungen der Auftragnehmer in Abhängigkeit von den jährlichen Ist-Netto-Mieterlösen bestimmt sich wie folgt: a) 5 % der Ist-Netto-Mieterlöse des Immobilienportfolios bis zu EUR 2 Mio., b) 4 % der Ist-Netto-Mieterlöse des Immobilienportfolios zwischen EUR 2 Mio. und EUR 4 Mio., c) 3 % der Ist-Netto-Mieterlöse des Immobilienportfolios ab EUR 4 Mio. Alle Entgelte sowie zu erstattende Kosten und Auslagen verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung in Abhängigkeit von den jährlichen Ist-Netto-Mieterlösen steht zur Hälfte den Auftragnehmern 1 und 2 gemeinsam und zur Hälfte dem Auftragnehmer 3 zu. Die Auftragnehmer 1 und 2 verteilen deren Vergütung intern nach freiem Ermessen. Die Vergütung der Auftragnehmer entsteht erst der Höhe nach, wenn sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren oder andere Ausgaben egal welcher Art des Auftragsgebers eines Geschäftsjahres ausgeglichen wurden und die Gesellschaft einen Liquiditätspuffer von EUR 25.000 („Referenzwert“) zum Ende des Geschäftsjahres ausweist. Die Vergütung ist aus der freien Liquidität über den Referenzwert hinaus des Auftragsgebers zu zahlen. Reicht die freie Liquidität zum vollständigen Ausgleich der Vergütung in Abhängigkeit von den jährlichen Ist-Netto-Mieterlösen nicht aus, verringert sich die Vergütung anteilig. Ein Ausgleich der verringerten Vergütung in einem folgenden Geschäftsjahr ist ausgeschlossen. Die Vergütung kann von den Auftragnehmern monatlich in Höhe von erwarteten Abschlagsbeträgen in Rechnung gestellt bzw. abgerechnet werden. Am Ende des Geschäftsjahres wird von den Auftragnehmern auf Basis der Ist-Netto-Mieterlöse eine Jahresgesamtabrechnung erstellt und allfällige Differenzen zur Summe der monatlichen Abschlagszahlungen an den Auftraggeber nachbelastet oder diesem gutgeschrieben.

Treuhandvertrag vom 11.08.2017 zwischen der Treuhandgesellschaft Südbayern GmbH und der Insofinance

Am 11.08.2017 haben die Treuhandgesellschaft Südbayern GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, und die Insofinance einen Treuhandvertrag geschlossen. Gegenstand dieses Vertrags ist

die Übernahme der Tätigkeit als Treuhänders durch die Treuhandgesellschaft Südbayern GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (im Folgenden „Treuhänder“). Der Treuhänder wird den Emissionserlös vollständig vereinnahmen und den Emissionserlös als Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen halten. Der Treuhänder wird einen Teilbetrag in Höhe von 7 % des tatsächlichen Zeichnungsvolumens als Barsicherheit zuzüglich eines fixen Betrages in Höhe von TEUR 50 als Einbehalt auf dem Treuhandkonto belassen. Die Emittentin erklärt und verpflichtet sich im Vertrag im Wege eines abstrakten Schuldversprechens (§ 780 BGB) gegenüber dem Treuhänder, für die Anleiheansprüche jeweils in gleicher Höhe und in gleicher Währung gegenüber dem Treuhänder einzustehen. Zur Sicherung des Schuldversprechens verpflichtet sich die Emittentin unwiderruflich zur Verpfändung sämtlicher im Eigentum der Emittentin stehenden Gesellschaftsanteile an zukünftigen Tochtergesellschaften, die mit Anleihemitteln gegründet, erworben oder finanziell entweder durch Gesellschaftereinlagen oder durch Fremdkapital in Form von Darlehen ausgestattet wurden und sich im Eigentum der Emittentin befinden. Darüber hinaus verpflichtet sich die Insofinance sämtliche bestehenden und zukünftigen Forderungen der Emittentin gegenüber zukünftigen Tochtergesellschaften, die als Darlehen an die zukünftigen Tochtergesellschaften ausgereicht werden, bis zu einer Summe von 90 % des ausgekehrten und nachträglichen Emissionserlöses an den Treuhänder mit separatem Vertrag abzutreten.

Die Emittentin hat jeweils 10 Bankarbeitstage vor dem jährlichen Zinszahlungstermin den erforderlichen Betrag zur Bedienung der Anleihezinsen der Zahlstelle zur Verfügung zu stellen und dies dem Treuhänder in geeigneter Form nachzuweisen. Gemäß § 9 des Treuhandvertrages ist der Treuhänder verpflichtet der Zahlstelle die Barsicherheit teilweise oder vollständig zur Verfügung zu stellen, wenn die Emittentin ihrer Verpflichtung zur Überweisung der fälligen Zinsansprüche der Anleihegläubiger an die Zahlstelle vollständig oder teilweise nicht nachgekommen ist. Mit den aus der Barsicherheit durch den Treuhänder zur Verfügung gestellten Mitteln wird die Zahlstelle die fälligen Zinsansprüche der Anleihegläubiger bedienen. Der Treuhänder darf die Barsicherheit nicht für die Erfüllung für Tilgungszahlungen, falls die Emittentin die Anleihe teilweise gekündigt hat, verwenden. Füllt die Emittentin die Barsicherheit nicht oder nicht vollständig innerhalb von 6 Monaten wieder auf, hat der Treuhänder die Anleihe im Namen der Anleihegläubiger zu kündigen und für Rechnung der Anleihegläubiger die Verwertung der Anleihe-Sicherheiten einzuleiten. Sämtliche Erlöse aus der Verwertung der Anleihe-Sicherheiten sind auf dem Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung – den Verwertungserlös an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung an der Anleihe untereinander in bar auskehren. Der Treuhänder ist verpflichtet, erst die Barsicherheit, soweit diese nicht bereits für fällige Zinszahlungen verwendet wurde, dann die abgetretenen Forderungen gegenüber zukünftigen Tochtergesellschaften und anschließend die verpfändeten Geschäftsanteile zu verwerten. Sollten die Erlöse aus der Verwertung der Barsicherheit, der abgetretenen Forderungen gegenüber zukünftigen Tochtergesellschaften und der Geschäftsanteile nicht zur Befriedigung der Anleiheansprüche ausreichen, wird der Treuhänder prüfen, ob Verstöße gegen die Satzung oder die Geschäftsordnung der Gesellschaft vorliegen und aus der Zusicherung zwischen der H2 Immobilienobjekte GmbH, der MS Industrie AG, der CIRA Immobilien AG, der COMINDO Finance GmbH, der GCI Management Consulting GmbH und der Insofinance vorgehen. Am Ende der Laufzeit der Anleihe bzw. bei einer vorzeitigen Beendigung der Anleihe ist der Treuhänder zur Freigabe der Anleihe-Sicherheiten auf Kosten der Emittentin verpflichtet. Die Freigabe erfolgt Zug-um-Zug gegen den Nachweis der Emittentin, dass sämtliche Anleiheansprüche befriedigt sind. Dies umfasst die Aufhebung der

Verpfändung sowie die Auszahlung der Barsicherheit (soweit nicht verwertet). Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Anleiheansprüche ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen und sie den Fremdmittelgebern dazu Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder die entsprechenden Anleihe-Sicherheiten Zug-um-Zug gegen die entsprechende Befriedigung aller Anleiheansprüche herausgeben bzw. abtreten. Der Treuhänder ist bereits vor vollständiger Befriedigung aller durch die Anleihe-Sicherheiten gesicherten Ansprüche verpflichtet, die Forderungen aus dem abstrakten Sicherungsversprechen zu reduzieren, wenn die Anleiheansprüche der Höhe nach nicht mehr bestehen. Sämtliche Kosten für die Freigabe von Anleihe-Sicherheiten trägt die Emittentin.

Der Treuhänder ist nicht verpflichtet fällige Tilgungszahlungen, wenn die Gesellschaft die Anleihe teilweise oder vollständig kündigt, zu überwachen. Die Barsicherheit darf für Tilgungszahlungen, wenn die Gesellschaft die Anleihe vorzeitig teilweise kündigt, nicht verwendet werden. Sollten fällige Tilgungszahlungen an die Anleihegläubiger ausbleiben, wenn die Gesellschaft die Anleihe vorzeitig teilweise kündigt, ist der Treuhänder gemäß Treuhandvertrag verpflichtet, nach Fristsetzung die Anleihe zu kündigen und die Sicherheiten zu verwerten. Sollte die fällige Rückzahlung des ausstehenden Nennbetrags auf die Anleihe am Ende der Laufzeit der Anleihe, oder falls die Gesellschaft die Anleihe vollständig vorzeitig kündigt, an die Anleihegläubiger ausbleiben, ist der Treuhänder verpflichtet, die Sicherheiten zu verwerten.

Die Barsicherheit darf unabhängig vom Verwertungsfall von der Emittentin für die letzte Zins- und Tilgungszahlung verwendet werden, wenn diese vollständig von der Emittentin geleistet werden kann. Hierzu muss die Gesellschaft den erforderlichen Zins- und Tilgungsbetrag abzüglich der Barsicherheit und des Einbehalts auf das Konto des Treuhänders überweisen, der den vollständigen Betrag an die Zahlstelle zu Auszahlung weiterleitet.

Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit im Voraus von der Emittentin eine pauschale jährliche Vergütung pro angefangenes Kalenderjahr in Höhe von TEUR 5. Sämtliche Vergütungen verstehen sich zuzüglich einer Auslagenpauschale in Höhe von 3,5 % sowie den nachgewiesenen Reisekosten, verauslagtem Drittaufwand und der darauf entfallenen gesetzlichen Umsatzsteuer. Sollte es zur Verwertung der Anleihe-Sicherheiten kommen, hat der Treuhänder Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung für die Vornahme der Verwertungsmaßnahmen in Höhe von 4,5 % des Verwertungserlöses wiederum zzgl. den nachgewiesenen Reisekosten, verauslagtem Drittaufwand und der darauf entfallenen gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Durchführung sonstiger Aufgaben sowie die Beantwortung von Anfragen von Schuldverschreibungsgläubigern wird von dem Treuhänder mit einem Stundensatz in Höhe von EUR 250,00 zzgl. 3,5 % Auslagenpauschale und verauslagtem Drittaufwand jeweils zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer abgerechnet. Die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen. Kosten für Anfragen der Schuldverschreibungsgläubiger hat der anfragende Schuldverschreibungsgläubiger selbst zu tragen.

Während der Laufzeit der Anleihe ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Emittentin ausgeschlossen. Der Treuhänder kann den Treuhandvertrag mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Kalendermonats ordentlich kündigen. Eine Kündigung des Treuhandvertrages aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bleibt unberührt.

Ansonsten wurden von der Insofinance keine wesentlichen Verträge außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abgeschlossen, die eine Bestimmung enthalten, der zufolge die Insofinance eine Verpflichtung eingeht oder ein Recht erlangt, die

bzw. das für die Emittentin von wesentlicher Bedeutung ist.

14. Angaben von Seiten Dritter und Interessenerklärungen

Sämtliche Zahlenangaben zu Marktanteilen, Marktentwicklungen und -trends, Wachstumsraten, zu Umsätzen auf den in diesem Prospekt beschriebenen Märkten sowie zur Wettbewerbssituation der Unternehmen der zukünftigen Insofinance Gruppe beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen oder Schätzungen der Gesellschaft.

Sofern die Angaben auf Schätzungen der Gesellschaft beruhen, können diese von den Einschätzungen der Wettbewerber der Unternehmen der Insofinance oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder andere unabhängige Quellen abweichen.

Sofern Angaben von Seiten Dritter übernommen wurden, wird hiermit bestätigt, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und dass – soweit es der Emittentin bekannt ist und sie aus den von diesem Dritten veröffentlichen Informationen ableiten konnte – keine Tatsachen unterschlagen wurden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Die Emittentin hat allerdings die in öffentlich zugänglichen Quellen enthaltenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Angaben nicht überprüfen können und kann daher keine Gewähr für die Richtigkeit der den öffentlichen Quellen entnommenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Informationen übernehmen.

Bestimmte Zahlen und Finanzangaben sowie Marktdaten in diesem Prospekt wurden nach kaufmännischen Grundsätzen gerundet, sodass die hierin angegebenen Gesamtbeträge nicht in allen Fällen den Beträgen in den zugrunde liegenden Quellen entsprechen. Angaben können zum Teil in Tausend Euro (TEUR bzw. T€) erfolgen. Durch die vorgenommenen Rundungen sowie ggf. durch die Darstellung in Tausend Euro können sich Rundungsdifferenzen zwischen den Zahlenangaben, auch im Vergleich zu den im Teil H. „Historische Finanzinformationen“ dieses Prospekts abgedruckten Abschlüssen ergeben.

15. Einsehbare Dokumente

Folgende Unterlagen stehen während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, d. h. bis zum Ablauf von 12 Monaten nach Billigung des Prospekts bzw. eventuell erforderlicher Nachträge, bei der Insofinance in Papierform zur Verfügung und können in den Geschäftsräumen der Gesellschaft (Oskar-von-Miller-Ring 34-36, 80333 München) während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- Satzung der Gesellschaft
- Anleihebedingungen
- Treuhandvertrag
- Geprüfter Jahresabschluss der Gesellschaft (HGB) zum 31.12.2016 nebst Bestätigungsvermerk

(Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen frei.)

TEIL D.

BESCHREIBUNG DES ANGEBOTS

1. Angaben über die anzubietenden Schuldverschreibungen

1.1. Interessen von Personen, die an dem Angebot beteiligt sind

Die Emittentin und gleichzeitig die Anbieterin, die Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH, hat ein Interesse an dem öffentlichen Angebot der Wertpapiere, da das Zeichnungsvolumen allein ihr zufließen wird. Je höher das gezeichnete Volumen von Inhaberschuldverschreibungen ist, umso höher ist der ihr aus der Zeichnung zufließende Erlös. Deshalb ist die Insofinance an einem möglichst hohen Zeichnungsvolumen interessiert.

Die GCI Management Consulting GmbH, München, die Portfolio Control GmbH, Starnberg, die Portfolio Financial Services GmbH, Starnberg, sowie die Bayrische Börse AG, München, haben ein Interesse an der erfolgreichen Platzierung der Anleihe, da sie nur im Erfolgsfall eine provisionsabhängige Vergütung erhalten.

1.2. Angebotsstruktur

Die Gesellschaft beabsichtigt eine Inhaberschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 15.000.000,00 (in Worten: Euro fünfzehn Millionen) eingeteilt in 15.000 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 zu begeben.

Die Gesamtkosten für das Angebot belaufen sich bei vollständiger Platzierung der Inhaberschuldverschreibung auf ca. TEUR 688. Die Kosten werden vollständig von der Emittentin getragen.

Die Gesellschaft plant, mit den Erlösen aus der Begebung der Schuldverschreibungen ein Immobilienportfolio nach festgelegten Kriterien aufzubauen.

Zum Prospektdatum beabsichtigt die Gesellschaft, nach Hinterlegung der Barsicherheit in Höhe von 7% des tatsächlichen Zeichnungsvolumens und des Einbehaltes in Höhe von EUR 50.000 auf ein Treuhandkonto des Treuhänders, den Emissionserlös entsprechend der nachfolgenden Ankaufspriorisierung zu verwenden. Da die Gesellschaft keine Vorverträge oder verbindlichen Zusagen hinsichtlich der aufgeführten Objekte besitzt, kann der Erwerb der Objekte vollständig oder teilweise noch scheitern. Die

Gesellschaft wird dann alternative Objekte, die dem Kriterienkatalog entsprechen in das Portfolio aufnehmen. Aus dem Emissionserlös wird vorab ein Betrag in Höhe von EUR 1.050.000 als Barsicherheit und ein Betrag in Höhe von EUR 50.000 als Einbehalt auf einem Treuhandkonto hinterlegt.

1. Die Gesellschaft beabsichtigt, einen Betrag von bis zu EUR 3.030.000 zum Erwerb einer Immobilie in Pfullingen einzusetzen.

2. Die Gesellschaft beabsichtigt einen Betrag von bis zu EUR 2.520.000 zum Erwerb einer Immobilie in Burghausen einzusetzen.

3. Die Gesellschaft beabsichtigt einen Betrag von bis zu EUR 5.610.000 zum Erwerb einer Immobilie in Hostmar einzusetzen.

4. Die Gesellschaft beabsichtigt einen Betrag von bis zu EUR 1.806.000 zum Erwerb einer Immobilie in Lehre einzusetzen.

1.3. WKN, ISIN, Börsenkürzel

Die International Security Identification Number (ISIN) der angebotenen Wertpapiere lautet DE000A2GSD35, die Wertpapierkennnummer (WKN) A2GSD3. Das Börsenkürzel der Schuldverschreibungen ist ISF1.

1.4. Rechtsvorschriften für die Schaffung der Wertpapiere

Die bestehende Inhaberschuldverschreibung ist auf Basis deutscher Rechtsvorschriften geschaffen worden. Die Schaffung und Begebung der Schuldverschreibungen wurde von den Gesellschaftern am 01.08.2017 beschlossen.

1.5. Art der Schuldverschreibung/Verbriefung

Bei der Inhaberschuldverschreibung handelt es sich um auf den Inhaber lautende Inhaberteilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00.

Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine Inhaberdauerglobalurkunde (die „Globalurkunde") ohne Zinsschein verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstr. 1, 60487 Frankfurt am Main, („Clearstream AG“) hinterlegt, bis sämtliche Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Effektive Schuldverschreibungen oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Ein Einzelverbriefungsanspruch besteht insoweit nicht.

Die Schuldverschreibungen sind für das Clearing durch die Clearstream Banking AG angenommen worden.

1.6. Währung

Die Schuldverschreibung lauten auf EURO (EUR).

1.7. Rang der Schuldverschreibungen sowie der Informationen zur geplanten Besicherung der Schuldverschreibungen

Insoweit der Nominalwert der Inhaberteilschuldverschreibungen und die nach den Inhaberschuldverschreibungsbedingungen zu zahlenden Zinsen den Wert der von der Emittentin zur Verfügung gestellten Sicherheiten zukünftig übersteigen, stellen die Inhaberteilschuldverschreibungen unbesicherte, nicht nachrangige, unmittelbare und unbedingte Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander und mit allen anderen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im gleichen Rang stehen, sofern diesen nicht durch zwingende

gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.

Zur Absicherung der Ansprüche der Anleiheinhaber aus der Anleihe haben die CIRA Immobilien AG, die MS Industrie AG, die Comindo Finance GmbH, die GCI Management Consulting GmbH und die H2 Immobilienobjekte GmbH jeweils einzeln eine Zusicherung gegenüber der Gesellschaft und dem Treuhänder über die Einhaltung der Satzung und der Geschäftsordnung der Emittentin abgegeben. Die Zusicherung ist aufschiebend bedingt auf die wirksame Begebung der Anleihe. Zum Prospektdatum ist die Anleihe noch unbesichert. Mit Begebung der Anleihe wird ein Teilbetrag in Höhe von 7 % p. a. bezogen auf das tatsächliche Zeichnungsvolumen der Schuldverschreibungen (Barsicherheit) zuzüglich eines fixen Betrags in Höhe von TEUR 50 (Einbehalt) auf einem Treuhandkonto hinterlegt. Weiterhin sollen zur Absicherung alle Geschäftsanteile an zukünftigen Tochtergesellschaften der Insofinance, deren Gründung, Erwerb oder finanzielle Ausstattung entweder durch Gesellschaftereinlagen oder durch Fremdkapital in Form von Darlehen durch Mittel aus der Anleihe vollständig oder teilweise finanziert wurden, verpfändet werden. Darüber hinaus hat sich die Insofinance vertraglich verpflichtet, alle zukünftigen Forderungen der Emittentin gegenüber den zukünftigen Tochtergesellschaften, die als Darlehen aus Mitteln der Anleihe an die zukünftigen Tochtergesellschaften ausgereicht werden, bis zu einer Summe von 90 % des ausgekehrten und nachträglichen Emissionserlöses im Wege einer Globalzession an den Treuhänder mit separatem Vertrag abzutreten. Die Gesellschaftsanteile an zukünftigen Tochtergesellschaften befinden sich zum Prospektdatum und zum Zeitpunkt der Begebung der Anleihe noch nicht im Eigentum der Emittentin. Ebenso existieren die Forderungen gegenüber den zukünftigen Tochtergesellschaften zum Prospektdatum und zum Zeitpunkt der Begebung der Anleihe noch nicht. Somit sind die Schuldverschreibungen bei Begebung der Anleihe bis zur Verpfändung und For-derungsabtretung unbesichert.

Die Insofinance ist berechtigt, Schulden in beliebiger Höhe aufzunehmen. Diese Neuverschuldung kann mit den angebotenen Schuldverschreibungen gleichrangig oder, im Fall einer dinglichen Besicherung der Neuverschuldung, ihr gegenüber sogar vorrangig sein.

1.8. Mit den Schuldverschreibungen verbundene Rechte

Die Rechtsgrundlage für Schuldverschreibungen auf den Inhaber bilden §§ 793 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Der Inhaber einer Schuldverschreibung hat gemäß § 793 BGB Anspruch auf die Leistung nach Maßgabe des Versprechens. Der Inhalt von auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen ist jedoch gesetzlich nicht näher geregelt und ergibt sich aus nachfolgenden Anleihebedingungen.

****

Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH

München

Anleihebedingungen

der

Inhaberschuldverschreibung 2017/2024

§ 1
Nennbetrag / Verbriefung / Emissionsvolumen

1. Die Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH, München, Bundesrepublik Deutschland (die „**Emittentin**“), begibt eine Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00 (in Worten: Euro fünfzehn Millionen) verbrieft in auf den Inhaber lautenden und unter sich gleichberechtigten, bis zu einer Gesamtzahl von 15.000 Schuldverschreibungen zu je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro tausend) (die „**Anleihe**“ oder die „**Schuldverschreibungen**“).

2. Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine Inhaberdauerglobalurkunde (die „**Globalurkunde**") ohne Zinsschein verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, („**Clearstream AG**“) hinterlegt, bis sämtliche Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Effektive Schuldverschreibungen oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Ein Einzelverbriefungsanspruch besteht insoweit nicht.

3. Den Inhabern eines Miteigentumsanteils oder Rechts an der Globalurkunde (die „**Anleihegläubiger**“) stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts (§ 15) und der maßgeblichen Regeln und Bestimmungen der Clearstream AG übertragen werden können.

4. Der Nennbetrag in Höhe von EUR 7.500.000 (in Worten: Euro sieben Millionen fünfhunderttausend) ist das „**Mindestemissionsvolumen**“. Wird das Mindestemissionsvolumen innerhalb der Angebotsfrist nicht vollständig gezeichnet bzw. werden innerhalb der Angebotsfrist nicht verbindlich Angebote zur Zeichnung von Schuldverschreibungen im Ausmaß des Mindestemissionsvolumens abgegeben, so wird die Emission abgebrochen und die Schuldverschreibungen werden nicht begeben. Bereits erbrachte Zahlungen werden in diesem Fall zurückgezahlt. Die Summe aller tatsächlich gezeichneten Schuldverschreibungen wird gemeinsam das „**tatsächliche Zeichnungsvolumen**“ genannt.

§ 2
Status

Insoweit der Nominalwert der Schuldverschreibungen und die nach diesen Anleihebedingungen zu zahlenden Zinsen den Wert der von der Emittentin gemäß § 7 zur Verfügung gestellten Sicherheiten übersteigen, stellen die Schuldverschreibungen unbesicherte, nicht nachrangige, unmittelbare und unbedingte Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander und mit allen anderen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im gleichen Rang stehen, sofern diesen nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.

§ 3
Zeichnungsfrist, Verzinsung

1. Der Zeitraum, während dessen Anleger die Möglichkeit erhalten, Zeichnungsangebote abzugeben, beginnt am 18.09.2017 und endet am 29.09.2017 um 15:00 Uhr (die „Zeichnungsfrist“).

2. Eine Überzeichnung liegt vor, wenn der Gesamtbetrag der im Wege der Platzierung eingegangenen Zeichnungsangebote den Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen übersteigt. Im Falle einer Überzeichnung endet die Zeichnungsfrist mit dem Tag, an dem die Überzeichnung eingetreten ist.

3. Die Zuteilung der eingegangenen Zeichnungsangebote wird nach Ermessen der Emittentin festgelegt.

4. Die Schuldverschreibungen werden vom 01. Oktober 2017 (der „**Begebungstag**“) an mit jährlich 7 % vom entsprechenden Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 1. Oktober (der „**Fälligkeitstag**“) eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 1. Oktober 2018 fällig. Der Zinslauf der Schuldverschreibungen endet mit Beginn des Tages, an dem sie zur Tilgung fällig werden (und zwar auch dann, wenn die Leistung gemäß § 193 BGB später als am Fälligkeitstag bewirkt wird). Die Zinsperioden laufen jeweils vom 1. Oktober (einschließlich) bis zum 30. September (einschließlich) der Jahre 2017 bis 2024 vorbehaltlich einer Kündigung gemäß § 5 der Anleihebedingungen.

5. Falls Zinsen für weniger als ein Jahr berechnet werden, findet die taggenaue Zinsberechnungsmethode actual / actual (ICMA-Regel 251), d. h. auf Basis der tatsächlichen Anzahl der Tage (365 für ein Normaljahr bzw. 366 im Fall eines Schaltjahres) eines Zinsjahres und der tatsächlich abgelaufenen Tage einer Zinsperiode, Anwendung.

6. Sollte das Mindestemissionsvolumen erreicht werden, aber die Anleihe innerhalb der Zeichnungsfrist nicht vollständig gezeichnet worden sein, behält sich die Gesellschaft vor, weitere Schuldverschreibungen auf Basis dieser Anleihebedinungen unter Berechnung der aufgelaufenen Stückzinsen bis zur Ausgabe der weiteren Schuldverschreibungen, an interessierte Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung auszugeben.

§ 4

Laufzeit / Endfälligkeit / Rückzahlung / Rückkauf

1. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen ist ab dem Begebungstag auf 7 Jahre bis zum 30. September 2024 (ausschließlich) befristet.

2. Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet, werden die Schuldverschreibungen vorbehaltlich einer vorherigen Kündigung gem. § 5 nach Ablauf der Laufzeit, d. h. am 30. September 2024 (der „**Endfälligkeitstag**“), zum entsprechenden ausstehenden Nennbetrag zurückgezahlt.

3. Falls die Emittentin die Schuldverschreibungen bei Endfälligkeit oder wenn der Endfälligkeitstag ein Samstag, Sonntag oder ein anderer Tag ist, an dem die Banken und/oder das Abrechnungssystem des Verwahrers nicht geöffnet haben, am darauffolgenden Geschäftstag (§ 6 Abs. 3 und 4) nicht oder nicht vollständig einlöst, wird die Emittentin auf den ausstehenden Nennbetrag ab dem Fälligkeitstermin Verzugszinsen in Höhe des jeweils geltenden Zinssatzes bis zum Ablauf des Tages, der dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung vorangeht, entrichten. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist ausgeschlossen.

4. Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit Schuldverschreibungen (auch über beauftragte Dritte) im Markt oder auf sonstige Weise anzukaufen. Die von der Emittentin erworbenen Schuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, verkauft oder entwertet werden.

5. Die Emittentin ist berechtigt, alle oder einen Teil der ausstehenden Schuldverschreibungen ab dem 3. Jahrestag des Begebungstages jederzeit mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung gemäß § 11 zu kündigen und vorzeitig zum Vorzeitigen Rückzahlungsbetrag (Call) (Abs. 6) zurückzuzahlen. Eine solche Kündigungserklärung ist unwiderruflich. Die Kündigung ist jeweils nur zulässig, wenn die Schuldverschreibungen jeweils mindestens in Höhe von 10 % ihres ausstehenden Nennbetrages gekündigt werden. Die teilweise Kündigung der ausgegebenen Schuldverschreibungen erfolgt durch anteilige Reduzierung des Nennbetrags je Schuldverschreibung.

6. „**Vorzeitiger Rückzahlungsbetrag (Call)**“ bezeichnet im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung

   ab dem 3. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum 4. Jahrestag des Begebungstages (ausschließlich) 102 % des gekündigten Nennbetragsanteils der Schuldverschreibungen

   ab dem 4. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum 5. Jahrestag des Begebungstages (ausschließlich) 101,5 % des gekündigten Nennbetragsanteils der Schuldverschreibungen

   ab dem 5. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum 6. Jahrestag des Begebungstages (ausschließlich) 101 % des gekündigten Nennbetragsanteils der Schuldverschreibungen

   ab dem 6. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum Rückzahlungstag (ausschließlich) 100,5 % des gekündigten Nennbetragsanteils der Schuldverschreibungen

   jeweils zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den gekündigten Nennbetragsanteils aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen.

§ 5
Kündigung

1. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen aus wichtigem Grund zu kündigen und deren Rückzahlung zum entsprechenden ausstehenden Nennbetrag zuzüglich der bis zu dem Tag vor der Rückzahlung aufgelaufenen und nicht ausgezahlten Zinsen (§ 3) zu verlangen. Die Rückzahlung ist sofort fällig. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

   a. die Anleiheschuldnerin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder ihre Zahlungen einstellt, wobei Zahlungen des Treuhänders aus der Barsicherheit gem. § 7 keine Zahlungsunfähigkeit oder -einstellung darstellen, oder

   b. gegen die Anleiheschuldnerin ein Insolvenzverfahren gerichtlich eröffnet wird, das nicht innerhalb von 60 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird, oder die Anleihe-

schuldnerin selbst ein solches Verfahren beantragt oder ihre Zahlungen einstellt oder einen generellen Vergleich mit der Gesamtheit ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt, oder

c. die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dass eine solche Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft vorgenommen wird und diese Gesellschaft anstelle der Anleiheschuldnerin alle Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen übernimmt.

2. Eine Benachrichtigung oder Kündigung gemäß Abs. 1 ist schriftlich gemäß § 126 BGB in deutscher Sprache gegenüber der Emittentin zu erklären. Der Benachrichtigung ist ein Nachweis beizufügen, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Abgabe der Benachrichtigung Inhaber der betreffenden Schuldverschreibungen ist. Der Nachweis kann durch eine Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise erbracht werden. Eine Benachrichtigung oder Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Emittentin wirksam.

3. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Eingang der Kündigungserklärung geheilt wurde.

4. Der Treuhänder (§ 7 Abs. 2) ist berechtigt die Anleihe für die Anleiheinhaber zu kündigen, wenn die Emittentin gegen Verpflichtungen aus dem Treuhandvertag verstößt.

§ 6
Zahlungen

1. Die Emittentin verpflichtet sich unwiderruflich, Kapital und Zinsen (nachstehend zusammen auch „**Forderungen aus Schuldverschreibungen**“) bei Fälligkeit in Euro zu zahlen.

2. Sämtliche gemäß dieser Anleihebedingungen zahlbaren Beträge sind von der Emittentin über die Zahlstelle (§ 9) an den Verwahrer oder dessen Order zwecks Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Depotbanken zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger zu zahlen. Die Emittentin wird durch Zahlung an den Verwahrer oder dessen Order von ihrer Zahlungspflicht gegenüber den Anleihegläubigern befreit.

3. Falls eine Zahlung auf Kapital oder Zinsen einer Schuldverschreibung an einem Tag zu leisten ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall steht den betreffenden Anleihegläubigern weder eine Zahlung noch ein Anspruch auf Verzugszinsen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu.

4. “**Geschäftstag**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), an dem (i) das Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET) und (ii) die Clearstream AG geöffnet ist und Zahlungen weiterleitet.

5. Die Emittentin ist berechtigt, alle auf die Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge, auf die Anleihegläubiger keinen Anspruch erhoben haben, beim Amtsgericht in München zu hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das

Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

§ 7
Besicherung der Schuldverschreibungen

1. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des eingesetzten und ausstehenden Kapitals am Ende der Laufzeit, der Anspruch der Anleihegläubiger auf fristgerechte Zahlung der Zinsen und die sonstigen gegenwärtig und künftig den Anleihegläubigern aus den Schuldverschreibungen zustehenden Zahlungsansprüche einschließlich etwaiger Verzugszinsen werden wie folgt durch die Emittentin bzw. Dritte besichert:

    a. Verpfändung (ohne Stimmrecht) von aller im Eigentum der Emittentin stehenden Geschäftsanteile an zukünftigen Tochtergesellschaften, deren Gründung, Erwerb oder finanzielle Ausstattung entweder durch Gesellschaftereinlagen oder durch Fremdkapital in Form von Darlehen durch Mittel aus dieser Anleihe vollständig oder teilweise finanziert wurden, durch die Emittentin zugunsten des Treuhänders (die „**Verpfändung**“),

    b. Hinterlegung eines Betrages in Höhe von 7 % des tatsächlichen Zeichnungsvolumens (die „**Barsicherheit**“) zuzüglich eines fixen Betrages in Höhe von EUR 50.000,00 (der „**Einbehalt**“) auf ein zugunsten der Anleiheschuldnerin durch einen Treuhänder gehaltenes Treuhandkonto durch die Emmitentin,

    c. Globalzession sämtlicher bestehender und zukünftiger Forderungen, die als Darlehen an die zukünftigen Tochtergesellschaften ausgereicht werden, bis zu einer Höhe von 90% des ausgekehrten und nachträglichen Emissionserlöses, an den Treuhänder (die „**Globalzession**“), und

    d. Zusicherung der CIRA Immobilien AG, München, der Comindo Finance GmbH, München, der MS Industrie AG, München, der H2 Immobilienobjekte GmbH, Königsdorf und der GCI Management Consulting GmbH, München jeweils einzeln gegenüber der Gesellschaft und dem Treuhänder über die Einhaltung der Satzung und der Geschäftsordnung der Emittentin (die „**Zusicherung**“)

    Die in a) bis d) aufgeführten Sicherheiten werden nachfolgend zusammen als die „**Anleihe-Sicherheiten**“ bezeichnet.

2. Die Emittentin bestellt einen Treuhänder, dessen wesentliche Aufgabe es ist, die Bestellung der in diesen Anleihebedingungen genannten Sicherungsrechte zugunsten der Anleihegläubiger zu halten, sie im Interesse der Anleihegläubiger zugunsten der Anleihegläubiger zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, Sicherheiten freizugeben oder zu verwerten. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der Sicherheiten, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch für die Anleihegläubiger. Zu diesem Zwecke wird zwischen der Emittentin und dem Treuhänder ein Treuhandvertrag abgeschlossen, welcher das Treuhandverhältnis abschließend regelt.

3. Sollte das Treuhandverhältnis vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin berechtigt und verpflichtet einen neuen Treuhänder zu bestellen.

4. Jeder Anleihegläubiger stimmt dem Abschluss des Treuhandvertrages mit Zeichnung oder Erwerb der Schuldverschreibungen zu und erkennt diesen als für sich verbindlich an. Eine Änderung des Treuhänders im Rahmen der Bestimmungen des Treuhandvertrages ist davon mitumfasst. Jedem Anleihegläubiger stehen Rechte gegen den Treuhänder aus dem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Die im Treuhandvertrag genannten Rechte sind insoweit abschließend. Die Anleihegläubiger erhalten hierdurch Mitwirkungsrechte, welche die Anleihegläubiger entsprechend § 12 wahrnehmen können. Weitergehende Rechte der Anleihegläubiger bestehen nicht, es sei denn, dass dies gesetzlich unabdingbar vorgesehen ist.

5. Sollte die Emittentin weitere Schuldverschreibungen gemäß § 3 Abs. 6 nach Ende der Zeichnungsfrist ausgeben, wird sie diese dem Treuhänder mitteilen und dem Treuhänder einen Betrag in entsprechender Anwendung des § 7 Abs. 1 b) zur Hinterlegung auf dem Treuhandkonto übertragen.

§ 8
Steuern

Sämtliche in Bezug auf die Anleihe zu zahlenden Beträge, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zinszahlungen, erfolgen ohne Abzug und Einbehaltung von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, sofern die Emittentin nicht kraft Gesetzes oder einer sonstigen Rechtsvorschrift zum Abzug und/oder zur Einbehaltung verpflichtet ist. Sofern die Emittentin zur Abführung von Abzug- und Ertragsteuern auf Forderungen aus Schuldverschreibungen verpflichtet ist, vermindern diese jeweils den Auszahlungsbetrag. Die Emittentin ist nicht verpflichtet wegen eines solchen Einbehalts oder Abzugs zusätzliche Beträge an Kapital und/oder Zinsen an die Anleihegläubiger zu zahlen. Die Anleihegläubiger tragen jeweils sämtliche auf die Schuldverschreibungen entfallenden persönlichen Steuern.

§ 9
Zahlstelle

1. Zahlstelle ist die Baader Bank AG, Weihenstephaner Straße 4, 85716 Unterschleißheim; Telefon: +49 89 5150 1421; Telefax: + 49 89 5150 29 14 00 („**Baader Bank**“).

2. Die Emittentin garantiert, dass stets eine Zahlstelle vorhanden ist. Die Emittentin ist berechtigt, während der Laufzeit der Anleihe eine andere oder zusätzliche Zahlstelle(n) zu bestellen. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird von der Emittentin unverzüglich gemäß § 11 bekanntgegeben.

3. Die Zahlstelle ist berechtigt, falls sie ihrer Funktion als Zahlstelle nicht nachkommen kann, eine andere Bank als Zahlstelle zu bestellen, die dieser Funktion vollumfänglich nachkommen kann.

4. Die Zahlstelle haftet dafür, dass sie Erklärungen abgibt, nicht abgibt oder entgegennimmt oder Handlungen vornimmt oder unterlässt, nur, wenn und soweit sie die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns verletzt hat. Al-

le Bestimmungen und Berechnungen durch die Hauptzahlstelle erfolgen in Abstimmung mit der Emittentin und sind, soweit nicht ein offenkundiger Fehler vorliegt, in jeder Hinsicht endgültig und für die Emittentin und alle Anleihegläubiger bindend.

5. Die Zahlstelle ist in dieser Funktion ausschließlich Beauftragte der Emittentin. Zwischen der Hauptzahlstelle und den Anleihegläubigern besteht kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis.

6. Die Zahlstelle ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und etwaigen gleichartigen Beschränkungen des anwendbaren Rechts anderer Länder befreit.

§ 10
Vorlegungsfrist / Verjährung

Die Vorlegungsfrist gemäß § 801 Abs. 1 S. 1 BGB für fällige Schuldverschreibungen wird auf 10 Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt werden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an. Die Vorlegung der Schuldverschreibungen erfolgt durch Übertragung der jeweiligen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde auf das Konto der Zahlstelle beim Verwahrer.

§ 11
Bekanntmachungen und Mitteilungen

1. Alle die Schuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen werden, soweit keine weiteren Bekanntmachungen gesetzlich vorgeschrieben sind, im Bundesanzeiger oder in einem später an dessen Stelle tretendes Veröffentlichungsmedium veröffentlicht. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht.

2. Die Anleihegläubiger müssen Mitteilungen schriftlich, zusammen mit einem Nachweis über den Besitz der betroffenen Schuldverschreibungen persönlich oder per Einschreiben an die Emittentin übermitteln. § 5 Abs. 2 dieser Bedingungen gilt entsprechend. Der Nachweis kann durch die Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise erbracht werden.

§ 12
Anleihegläubigerversammlung

1. Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Anleiheschuldnerin oder dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger einberufen. Sie ist einzuberufen, wenn Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Schuldverschreibungen erreichen, dies schriftlich mit der Begründung verlangen, sie wollten einen gemeinsamen Vertreter bestellen oder abberufen, sie wollten nach § 5 Abs. 5 Satz 2 SchVG über das Entfallen der Wirkung der Kündigung beschließen oder sie hätten ein sonstiges besonderes Interesse an der Einberufung. Es darf nur ein gemeinsamer Vertreter bestellt, werden, der nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz („**RVG**“) oder in entsprechend Anwendung des RVG abrechnet.

2. Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Anleiheschuldnerin spätestens einen Monat vor dem Versammlungstag durch Bekanntmachung gemäß § 11 dieser Anleihebedingungen einberufen. Die Versammlung findet am Sitz der Anleiheschuldnerin oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse statt. Die Einberufung muss Zeit und Ort der Versammlung sowie die Bedingungen angeben, von denen die Teilnahme an der Versammlung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Die beschlossenen Änderungen sind bekannt zu machen.

3. Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung sind durch notarielle Niederschriften in entsprechender Anwendung des § 130 Abs. 2 bis 4 AktG zu beurkunden.

4. Soweit in den Anleihebedingungen nichts anderes geregelt ist, gelten für das Verfahren und die Beschlussfassung in der Anleihegläubigerversammlung die gesetzlichen Vorschriften des SchVG.

§ 13
Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger

1. Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung gemäß § 5 SchVG werden auf der Anleihegläubigerversammlung mit einfacher Mehrheit gefasst.

2. Die Anleihegläubiger können mit einer Mehrheit von 75 % der teilnehmenden Stimmrechte insbesondere folgenden Maßnahmen zustimmen:

   a) der Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss der Zinsen;

   b) der Veränderung der Laufzeit;

   c) der Verringerung der Hauptforderung;

   d) dem Nachrang der Forderung aus der Anleihe im Insolvenzverfahren der Anleiheschuldnerin;

   e) der Umwandlung oder dem Umtausch der Schuldverschreibungen in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;

   f) der Änderung der Währung der Anleihe;

   g) dem Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkungen;

   h) der Schuldnerersetzung;

   i) Änderungen von § 12 Abs. 1 S. 3 der Anleihebedingungen (Vergütung des gemeinsamen Vertreters)

§ 14
Änderungen der Anleihebedingungen

1. Die Anleiheschuldnerin ist ausschließlich in den folgenden Fällen berechtigt, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen:

   a) Änderung der Fassung, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge;

   b) Änderungen, die für eine Zulassung oder Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel an einem geregelten Markt oder einem privatrechtlich organisierten Markt erforderlich sind, insbesondere die Einteilung der Anleihe bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag der Schuldverschreibungen.

2. Änderungen der Anleihebedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anleihegläubigern erfolgen.

3. Änderungen der Anleihebedingungen sind ferner mit Zustimmung der Anleihegläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des § 13 der Anleihebedingungen möglich.

§ 15
Anwendbares Recht / Erfüllungsort / Gerichtsstand

1. Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie alle Rechte und Pflichten der Emittentin, der Anleihegläubiger und der Zahlstelle bestimmen sich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

2. Erfüllungsort ist München.

3. Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit diesen Anleihebedingungen ist München. Der Gerichtsstand München ist für alle Klagen gegen die Emittentin ausschließlich.

4. Jeder Anleihegläubiger kann in Rechtsstreitigkeiten gegen die Emittentin oder in Rechtsstreitigkeiten, an denen der Anleihegläubiger und die Emittentin beteiligt sind, im eigenen Namen seine Rechte aus den von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen geltend machen unter Vorlage einer

   a) Bescheinigung seiner Depotbank, die (i) den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers enthält, (ii) den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen angibt, die am Tag der Ausstellung dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot des Anleihegläubigers gutgeschrieben sind, und (iii) bestätigt, dass die Depotbank die Angaben gemäß (i) und (ii) schriftlich mitgeteilt hat und einen Bestätigungsvermerk der Clearstream AG sowie des betreffenden Inhabers des Kontos bei der Clearstream AG trägt, sowie

b) einer von einem Vertretungsberechtigten der Clearstream AG beglaubigten Ablichtung der Globalurkunde.

„**Depotbank**" bezeichnet ein Bank- oder sonstiges Finanzinstitut (einschließlich Clearstream AG, Clearstream Luxembourg und Euroclear), das eine Genehmigung für das Wertpapier-Depotgeschäft hat und bei dem der Anleihegläubiger Schuldverschreibungen im Depot verwahren lässt.

5. Für die Kraftloserklärung abhandengekommener oder vernichteter Schuldverschreibungen sind ausschließlich die Gerichte der Bundesrepublik Deutschland zuständig.

§ 16
Salvatorische Klausel

Sollte eine der Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder unwirksam oder nicht durchsetzbar werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit oder die Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen bzw. nicht durchsetzbaren Bestimmung soll, soweit rechtlich möglich, eine dem Sinn und wirtschaftlichen Zweck dieser Anleihebedingungen zum Zeitpunkt der Begebung der Schuldverschreibungen entsprechende Regelung gelten. Unter Umständen, unter denen sich diese Anleihebedingungen als unvollständig erweisen, soll eine ergänzende Auslegung, die dem Sinn und Zweck dieser Anleihebedingungen entspricht, unter angemessener Berücksichtigung der berechtigten Interessen der beteiligten Parteien erfolgen.

****

1.9. Verzinsung

Der Nominalzinssatz der Inhaberschuldverschreibungen wird mit 7,0 % p. a. vom Nennbetrag festgelegt.

Die Zinsperioden laufen jeweils vom 1. Oktober bis zum 30. September (jeweils einschließlich) der Jahre 2017 bis 2024 vorbehaltlich einer Kündigung gemäß der Schuldverschreibungsbedingungen in Teil D 1.8. Der Zinslauf der Inhaberschuldverschreibungen endet mit Beginn des Tages, an dem sie zur Tilgung fällig werden (und zwar auch dann, wenn die Leistung gemäß § 193 BGB später als am Fälligkeitstag bewirkt wird). Die Zinsen werden jährlich nachträglich am 1. Oktober eines jeden Jahres zur Zahlung fällig, erstmals am 1. Oktober 2018. Fällt einer der Fälligkeitstage auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag, so tritt an die Stelle dieses Tages der nächste darauffolgende Bankarbeitstag.

Falls Zinsen für weniger als ein Jahr berechnet werden, findet die taggenaue Zinsberechnungsmethode actual/actual (ICMA-Regel 251), d. h. auf Basis der tatsächlichen Anzahl der Tage (365 für ein Normaljahr bzw. 366 im Fall eines Schaltjahres) eines Zinsjahres und der tatsächlich abgelaufenen Tage einer Zinsperiode, Anwendung. Die Berechnung der Zinsen erfolgt durch die Insofinance.

Die Vorlegungsfrist gemäß § 801 Abs. 1 S. 1 BGB für fällige Schuldverschreibungen wird auf 10 Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt werden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an. Sonstige Ansprüche im Rahmen der Anleihe verjähren entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des BGB, in der Regel in 3 Jahren.

1.10. Fälligkeitstermin

Die Laufzeit der Schuldverschreibung beginnt am 1. Oktober 2017 und endet mit Ablauf des 30. September 2024.

Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet, werden die Schuldverschreibungen vorbehaltlich einer vorherigen Kündigung gem. § 5 der Anleihebedingungen nach Ablauf der Laufzeit, d. h. am 30. September 2024, zum Nennbetrag zurückgezahlt.

Die Emittentin ist berechtigt, alle oder einen Teil der ausstehenden Schuldverschreibungen ab dem 3. Jahrestag des Begebungstages jederzeit mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch entsprechende Bekanntmachung zu kündigen und vorzeitig zum vorzeitigen Rückzahlungsbetrag zurückzuzahlen. Eine solche Kündigungserklärung ist unwiderruflich. Eine Kündigung ist jeweils nur zulässig, wenn die Schuldverschreibungen jeweils mindestens in Höhe von 10 % ihres ausstehenden Nennbetrages gekündigt werden. Die teilweise Kündigung der ausgegebenen Schuldverschreibungen erfolgt durch anteilige Reduzierung des Nennbetrags je Schuldverschreibung.

Der vorzeitige Rückzahlungsbetrag im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung beträgt

- ab dem 3. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum 4. Jahrestag des Begebungstages (ausschließlich) 102% des gekündigten Nennbetragsanteils der Schuldverschreibungen

- ab dem 4. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum 5. Jahrestag des Begebungstages (ausschließlich) 101,5 % des gekündigten Nennbetragsanteils der Schuldverschreibungen

- ab dem 5. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum 6. Jahrestag des Begebungstages (ausschließlich) 101 % des gekündigten Nennbetragsanteils der Schuldverschreibungen

- ab dem 6. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum Rückzahlungstag (ausschließlich) 100,5 % des gekündigten Nennbetragsanteils der Schuldverschreibungen

jeweils zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den gekündigten Nennbetragsanteil aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen.

1.11. Rendite

Die jährliche Bruttorendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit entspricht der Nominalverzinsung und beträgt 7,0 %. Individuelle Steuern und Kosten bei den Anlegern wurden nicht berücksichtigt.

Für einen Anleger errechnet sich die Nettorendite aus einer Schuldverschreibung über die Gesamtlaufzeit unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag zum Erwerb der Schuldverschreibung zuzüglich etwaiger Stückzinsen. Darüber hinaus muss der Anleger angefallene Transaktionskosten, Steuern und die Laufzeit beachten.

1.12. Vertreter von Schuldtitelinhaber

Ein gemeinsamer Vertreter von Schuldtitelinhabern nach dem Schuldverschreibungsgesetz – SchVG wurde bis zum Prospektdatum nicht benannt.

1.13. Treuhänder

Die Emittentin hat am 11.08.2017 mit der Treuhandgesellschaft Südbayern GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft München, Mannhardtstr. 3, 80538 München, vertreten durch Herrn Claus Vogt, einen Treuhandvertrag hinsichtlich der Bestellung, Verwaltung und Abwicklung der Anleihe-Sicherheiten zur Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger abgeschlossen. Aufgabe des Treuhänders ist es, die Bestellung der in den Anleihebedingungen genannten Sicherungsrechte zugunsten der Anleihegläubiger zu kontrollieren, sie im Interesse der Anleihegläubiger zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, Sicherheiten freizugeben oder zu verwerten. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Besitzer der Sicherheiten, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch für die Anleihegläubiger.

Den Anleiheinhabern steht ein eigenes Recht aus dem Treuhandvertrag gegenüber dem Treuhänder zu (Vertrag zugunsten Dritter). Im Verwertungsfall können Ansprüche durch die Anleiheinhaber selbst gegenüber dem Treuhänder geltend gemacht werden. Während der Laufzeit der Anleihe verwaltet der Treuhänder, die ihm übertragenen Sicherheiten treuhänderisch im Rahmen eines Pools für die Anleiheinhaber. Der Treuhänder ist während der Laufzeit der Anleihe und des Treuhandvertrages verpflichtet

- ein Treuhandkonto zu errichten,

- den Emissionserlös entgegenzunehmen,

- an der Verpfändung der Geschäftsanteile an den zukünftigen Tochtergesellschaften mitzuwirken,

- die Abtretung der vorgegebenen Forderungen gegenüber den zukünftigen Tochtergesellschaften zu veranlassen,

- die Sicherheiten zu verwalten,

- die jährliche Zinszahlung auf die Anleihe zu überwachen,
- die Freigabe von Sicherheiten durchzuführen, wenn die Voraussetzungen hierzu vorliegen,
- am Ende der Laufzeit der Anleihe das Treuhandkonto aufzulösen und
- die Verwertung der Sicherheiten durchzuführen, wenn die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Der Treuhänder ist verpflichtet die Sicherheiten zu verwerten, wenn die Emittentin ihren finanziellen Verpflichtungen aus der Anleihe nicht mehr nachkommt und vom Treuhänder zuvor schriftlich zur Befriedigung der Anleiheansprüche aufgefordert wurde. Der Treuhänder ist zunächst verpflichtet, die Barsicherheit, sofern diese nicht bereits für fällige Zinszahlungen verwendet wurde, zu verwerten. Gemäß § 9 des Treuhandvertrages ist der Treuhänder verpflichtet der Zahlstelle die Barsicherheit teilweise oder vollständig zur Verfügung zu stellen, wenn die Emittentin ihrer Verpflichtung zur Überweisung der fälligen Zinsansprüche der Anleihegläubiger an die Zahlstelle vollständig oder teilweise nicht nachgekommen ist. Mit den aus der Barsicherheit durch den Treuhänder zur Verfügung gestellten Mitteln wird die Zahlstelle die fälligen Zinsansprüche der Anleihegläubiger bedienen. Beträge aus der Barsicherheit, die nicht zur Zahlung von fälligen Zinsen verwendet wurden, werden im Verwertungsfall durch den Treuhänder verwertet. Der Treuhänder darf Mittel aus der Barsicherheit zur Erfüllung von Tilgungsansprüche, falls die Emittentin die Anleihe teilweise gekündigt hat, nicht verwenden. Anschließend muss der Treuhänder aus der Abtretung der Forderungen gegenüber den zukünftigen Tochtergesellschaften vorgehen. Sollten die Erlöse aus den Sicherheiten (noch) nicht ausreichen, um die Ansprüche der Anleiheinhaber vollständig zu bedienen, muss der Treuhänder die verpfändeten Geschäftsanteile verwerten. In einem letzten Schritt hat der Treuhänder zu prüfen, ob eine Partei gegen die Zusicherung auf Einhaltung der Satzung und der Geschäftsordnung verstoßen hat und ob dadurch der Gesellschaft ein Schaden entstanden ist. Die Verwertung der Anleihesicherheiten erfolgt entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen. Der Verwertungserlös ist erst dem Treuhandkonto gutzubringen. Vom Verwertungserlös sind die Verwertungskosten sowie die Kosten des Treuhänders abzuziehen. Der verbleibende Verwertungserlös ist entsprechend der nominalen Beteiligungen der Anleiheinhaber an diese anteilig auszukehren.

Der Treuhänder ist nicht verpflichtet fällige Tilgungszahlungen, wenn die Gesellschaft die Anleihe teilweise oder vollständig kündigt, zu überwachen. Die Barsicherheit darf für Tilgungszahlungen, wenn die Gesellschaft die Anleihe vorzeitig teilweise kündigt, nicht verwendet werden. Sollten fällige Tilgungszahlungen an die Anleihegläubiger ausbleiben, wenn die Gesellschaft die Anleihe vorzeitig teilweise kündigt, ist der Treuhänder gemäß Treuhandvertrag verpflichtet, nach Fristsetzung die Anleihe zu kündigen und die Sicherheiten zu verwerten. Sollte die fällige Rückzahlung des ausstehenden Nennbetrags auf die Anleihe am Ende der Laufzeit der Anleihe, oder falls die Gesellschaft die Anleihe vollständig vorzeitig kündigt, an die Anleihegläubiger ausbleiben, ist der Treuhänder verpflichtet, die Sicherheiten zu verwerten.

Die Barsicherheit darf unabhängig vom Verwertungsfall von der Emittentin für die letzte Zins- und Tilgungszahlung verwendet werden, wenn diese vollständig von der Emittentin geleistet werden kann. Hierzu muss die Gesellschaft den erforderlichen Zins- und Tilgungsbetrag abzüglich der Barsicherheit und des Einbehalts auf das Konto des Treuhänders überweisen, der den vollständigen Betrag an die Zahlstelle zu Auszahlung weiterleitet.

Änderungen an den durch die Emittentin gewährten Sicherheiten können nur im Rahmen einer Gläubigerversammlung im Sinne des Schuldverschreibungsgesetzes mit Mehrheitsbeschluss und Änderung der Anleihebedingungen getroffen werden. Dem Treuhänder stehen keine Rechte (z.B. Stimmrechte) aus den Schuldverschreibungen zu. Er kann somit auch kein Veto hinsichtlich der Änderungen der Anleihebedingungen gelten machen.

Der Treuhänder steht nicht für den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin und der Anleihe ein. Ansprüche gegen den Treuhänder aufgrund einer Pflichtverletzung aus dem Treuhandvertrag sind auf eine Summe von EUR 4 Mio. beschränkt.

Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, für die Anleihegläubiger Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder Einsicht in Unterlagen zu gestatten.

Der Treuhandvertrag kann in den Geschäftsräumen der Emittentin (Oskar-von-Miller-Ring 34 - 36, 80333 München) eingesehen werden. Der Wortlaut des Vertrages ist zusätzlich nachfolgend wiedergegeben.

****

TREUHANDVERTRAG

zwischen

Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH,

Oskar-von-Miller-Ring 34-36,

80333 München

vertreten durch die gemeinsam zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer
Heinrich Strauß und Andrea Fiocchetta

im Folgenden **„Emittentin“** genannt,

und

Treuhandgesellschaft Südbayern GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,

Mannhardtstr. 3,

80538 München

vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Claus Vogt

im Folgenden „**Treuhänder**“ genannt,

sowie Emittentin und Treuhänder im Folgenden gemeinsam **„Parteien“** genannt,

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

Präambel

(1) Die Emittentin beabsichtigt, eine Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00 (in Worten: Euro fünfzehn Millionen) eingeteilt in bis zu 15.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen (die **„Schuldverschreibungen“**) zu je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro

tausend) zu begeben (im Folgenden **„Anleihe“** genannt). Die Anleihe wird auf Grundlage der als **Anlage 1** beigefügten Anleihebedingungen (im Folgenden **„Anleihebedingungen“** genannt) begeben. Das Mindestzeichnungsvolumen der Anleihe beträgt EUR 7.500.000,00 nominal.

(2) Jedem Inhaber einer Schuldverschreibung (im Folgenden **„Anleihegläubiger“** genannt) stehen die in den Anleihebedingungen bestimmten Ansprüche und Rechte, insbesondere der Anspruch auf Rückzahlung des Nennbetrages der jeweiligen Schuldverschreibung sowie auf Zahlung der entsprechenden Zinsen, zu.

(3) Für die Zwecke des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland wird die Emittentin nach Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einen Wertpapierprospekt veröffentlichen. Dieser Vertrag wird Bestandteil des Wertpapierprospektes sein.

(4) Die Emittentin beabsichtigt, den etwaigen Emissionserlös aus der Begebung der Anleihe in Höhe von bis zu EUR 15.000.000,00 zum Aufbau eines Immobilienportfolios nach festgelegten Kriterien zu verwenden.

(5) Die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals sowie auf fristgerechte Zahlung der Zinsen und der sonstigen gegenwärtig und künftig den Anleihegläubigern aus den Schuldverschreibungen gegen die Emittentin zustehenden Zahlungsansprüche (im Folgenden **„Anleiheansprüche“** genannt) werden durch die Emittentin nach Maßgabe dieses Vertrages durch die Hinterlegung von Barmitteln, durch eine Verpfändung von Geschäftsanteilen, durch eine Abtretung von Forderungen und durch die Abgabe einer Zusicherung (im Folgenden „Anleihe-Sicherheiten“ genannt) besichert.

(6) Mit einer Zusicherung haben die CIRA Immobilien AG, München, die Comindo Finance GmbH, München, die MS Industrie AG, München, die H2 Immobilienobjekte GmbH, Königsdorf und die GCI Management Consulting GmbH jeweils einzeln gegenüber der Gesellschaft und dem Treuhänder die Einhaltung der Satzung und der Geschäftsordnung der Emittentin bestätigt (im Folgenden „**Zusicherung**“ genannt).

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien, was folgt:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Übernahme von Treuhandtätigkeiten durch den Treuhänder.

(2) Der Treuhänder führt seine Treuhandtätigkeiten auf Grundlage und nach Maßgabe dieses Vertrages (im Folgenden „**Treuhandvertrag**“) unter Beachtung seiner berufsrechtlichen Pflichten aus.

(3) Das Treuhandverhältnis wird durch die Zeichnung bzw. den Erwerb der Anleihe seitens jedes einzelnen Anleihegläubigers und durch die Unterzeichnung dieses Treuhandvertrages durch die Parteien zugunsten jedes einzelnen Anleihegläubigers begründet.

(4) Jedem Anleihegläubiger stehen die Rechte aus diesem Vertrag nach Maßgabe der in diesem Vertrag getroffenen Bestimmungen gegen den Treuhänder aus eigenem Recht zu. Dieses Recht der einzelnen Anleihegläubiger besteht unabhängig davon, ob die Zeichnung oder der Erwerb der Anleihe vor oder nach Abschluss dieses Vertrages erfolgte.

§ 2 Einrichtung eines Treuhandkontos

(Aufgabe 1 des Treuhänders)

(1) Der Treuhänder hat ein Treuhandkonto zugunsten der Emittentin bei einer Bank mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland getrennt von seinem übrigen Vermögen zu errichten („**Treuhandkonto**“).

(2) Auf diesem Treuhandkonto hat der Treuhänder:

(a) den Emissionserlös gem. dem nachstehenden § 3 vollständig zu vereinnahmen und nach Maßgabe dieses Vertrages zu halten und zu verwalten resp. auszukehren sowie

(b) sämtliche Geldbeträge, die er im Rahmen der Verwaltung und Verwertung der Sicherheiten vereinnahmt, gutzubringen.

§ 3 Emissionserlös

(1) Die durch die Anleihegläubiger auf die gezeichneten Schuldverschreibungen geleisteten Zahlungen (im Folgenden „**Emissionserlös**“ genannt) werden seitens der Anleihegläubiger zunächst auf das im Zeichnungsschein oder in der elektronischen Zeichnungsfunktionalität der Bayrischen Börse AG angegebene Konto bei der Baader Bank AG, München, oder bei einer gemäß den Anleihebedingungen bestellten Zahlstelle (im Folgenden zusammen „**Zahlstelle**“ genannt) eingezahlt.

(2) Die Emittentin verpflichtet sich, die Zahlstelle unwiderruflich anzuweisen, den Emissionserlös innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Ende der Zeichnungsfrist, unter der Bedingung, dass das Mindestzeichnungsvolumen in Höhe von EUR 7.500.000,00 nominal erzielt wurde, unverzüglich auf das Treuhandkonto weiterzuleiten („**tatsächliche Zeichnungsvolumen**“). Die Emittentin verpflichtet sich hierzu, der Zahlstelle eine verbindliche Weisung zu erteilen.

§ 4 Entgegennahme und Verwendung des tatsächlichen Zeichnungsvolumens

(Aufgabe 2 des Treuhänders)

(1) Der Treuhänder hat das tatsächliche Zeichnungsvolumen auf dem Treuhandkonto entgegenzunehmen und sodann wie folgt zu verwenden und zu verwalten:

(a) einen Teilbetrag in Höhe von 7 % des tatsächlichen Zeichnungsvolumens (im Folgenden „**Barsicherheit**“ genannt) zuzüglich eines fixen Betrages in Höhe von EUR 50.000 (im Folgenden „**Einbehalt**“ genannt) hat der Treuhänder auf dem Treuhandkonto zu belassen.

(b) den verbleibenden Betrag (tatsächliche Zeichnungsvolumen abzüglich Barsicherheit und Einbehalt, im Folgenden "**ausgekehrter Emisionserlös**") hat der Treuhänder innerhalb von 10 Bankarbeits-

tagen nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf ein ihm vom der Emittentin zu bennendes Konto zu überweisen.

(2) Die Überprüfung der anschließenden sachgerechten Verwendung des ausgekehrten Emissionserlöses durch die Emittentin ist nicht Gegenstand dieses Treuhandvertrages und somit nicht Aufgabe des Treuhänders.

(3) Der Einbehalt in Höhe von EUR 50.000,00 soll als Rücklage für die Kosten einer Verwertung dienen. Verringert sich in Folge der Kündigung der Anleihe sowie der Zahlung von Zinsen durch die Emittentin der Zinsanspruch der Anleihegläubiger, wird ein insoweit freiwerdender Anteil an der Barsicherheit dem Einbehalt zugeführt und wird dann als rückgestellter Betrag behandelt, auf den der Treuhänder im Falle der Verwertung von Sicherheiten für die entstehenden Kosten bei Einleitung von Verwertungsmaßnahmen zugreifen kann. Die Barsicherheit und der Einbehalt dürfen - unbeschadet der Rechte nach § 9 dieses Vertrages - für die letzte Zins- und Tilgungszahlung verwendet werden, wenn diese in durch die Emittentin vollständig geleistet werden kann. Die Emittentin muss 15 Bankarbeitstage vor dem Laufzeitende den erforderlichen Zins- und Tilgungsbetrag abzüglich der Barsicherheit und des Einbehalts auf das Konto des Treuhänders überweisen. Der Treuhänder leitet dann den gesamten Betrag einschließlich der Barsicherheit und des Einbehalts der Zahlstelle zur Auszahlung an die Anleihegläubiger weiter.

(4) Sollte die Emittentin nach Ende der Zeichnungsfrist weitere Schuldverschreibungen auf Grundlage der Anleihebedingungen ausgeben, wird die Emittentin den Treuhänder über die Ausgabe informieren und einen anteiligen Betrag entsprechend § 4 Abs. 1 a) dem Treuhänder zur Erhöhung der Barsicherheit zur Verfügung stellen (im Folgenden „**nachträglicher Emissionserlös**“).

§ 5 Parallelansprüche des Treuhänders

(1) Die Emittentin erklärt und verpflichtet sich hiermit im Wege eines abstrakten Schuldversprechens (§ 780 BGB) gegenüber dem Treuhänder als Recht für die Anleihegläubiger, für die Anleiheansprüche jeweils in gleicher Höhe und in gleicher Währung gegenüber dem Treuhänder einzustehen („**Parallelverpflichtung**“). Ansonsten erfolgt die Abgabe dieses Versprechens unwiderruflich und unbedingt. Der Treuhänder hat ein eigenes, von den Anleiheansprüchen abstraktes Recht, von der Emittentin die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtung zu verlangen.

(2) Die Parteien vereinbaren folgenden Inhalt der Parallelverpflichtung:

(a) Die Parallelverpflichtung begründet eine getrennte und abstrakte Verbindlichkeit der Emittentin gegenüber dem Treuhänder neben denjenigen der Anleihegläubiger. Sie besteht unabhängig von den Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern aus den Anleiheansprüchen.

(b) Eine Zahlung der Emittentin auf die Anleiheansprüche befreit die Emittentin in dieser Höhe von ihren Verpflichtungen aus der Parallelverpflichtung.

(c) Wird der Treuhänder aus welchen Rechtsgründen auch immer von einer Verbindlichkeit gegenüber einem, mehreren oder allen Anleihegläubigern frei, so erlischt insoweit die Parallelverpflichtung der Emittentin in entsprechender Höhe.

§ 6 Verpfändung von Geschäftsanteilen und deren Entgegennahme durch den Treuhänder

(Aufgabe 3 des Treuhänders)

(1) Die Emittentin verpflichtet sich unwiderruflich, sämtliche Gesellschaftsanteile (ohne Stimmrecht) an bestehenden und noch zugründenden Tochtergesellschaften, die mit dem ausgekehrten oder nachträglichen Emissionserlös ganz oder teilweise gegründet, erworben oder finanziell entweder durch Gesellschaftereinlagen oder durch Fremdkapital in Form von Darlehen ausgestattet werden und sich im Eigentum der Emittentin befinden, an den Treuhänder zur der Besicherung der Parallelverpflichtung gemäß § 5 wirksam zu verpfänden (im Folgenden: "**Verpfändung**" genannt).

(2) In den der jeweiligen Verpfändung zugrundeliegenden Verpfändungsverträgen ist u. a. sicherzustellen, dass

(a) der Treuhänder abweichend von § 1227 Abs. 1 BGB die verpfändeten Gesellschaftsanteile ohne vollstreckbaren Titel öffentlich meistbietend versteigern lassen kann,

(b) der Treuhänder von der Emittentin verlangen kann, nach dessen Weisung die verpfändeten Gesellschaftsanteile bestmöglich zu verwerten oder bei der Verwertung mitzuwirken hat,

(c) sich die Emittentin mit einer anderweitigen Verwertung einverstanden erklärt, namentlich mit einem Verfall der verpfändeten Gesellschaftsanteile zugunsten des Treuhänders oder mit dem freihändigen Verkauf der verpfändeten Gesellschaftsanteile durch den Treuhänder.

(3) Der Treuhänder hat an der Verpfändung mitzuwirken und die verpfändeten Gesellschaftsanteile entgegenzunehmen.

(4) Die Emittentin trägt sämtliche Kosten der Verpfändung und deren Umsetzung.

§ 7 Abtretung sämtlicher Forderungen und deren Entgegennahme durch den Treuhänder

(Aufgabe 4 des Treuhänders)

(1) Die Emittentin verpflichtet sich sämtliche bestehenden und zukünftigen Forderungen der Emittentin gegenüber zukünftigen Tochtergesellschaften, die als Darlehen an die zukünftigen Tochtergesellschaften ausgereicht werden, bis zu einer Summe von 90 % des ausgekehrten und nachträglichen Emissionserlöses an den Treuhänder mit separaten Vertrag wirksam abzutreten (im Folgenden „**Globalzession**“ genannt).

(2) Die Abtretung erfolgt zur Sicherung aller Anleiheansprüche.

(3) Der Treuhänder hat an der Abtretung mitzuwirken und die abgetretenen Forderungen entgegenzunehmen.

§ 8 Sicherheitenverwaltung

(Aufgabe 5 des Treuhänders)

(1) Die Anleihe-Sicherheiten werden zwischen den Parteien auf der Grundlage dieses Vertrages bestellt oder übertragen. Der Treuhänder hat über die Rechte in diesem Vertrag hinaus kein Recht, die Stellung weiterer Sicherheiten zu verlangen. Unberührt bleiben die Rechte der Anleihegläubiger gegen die Emittentin nach dem Gesetz über Schuldverschreibungen und Gesamtemissionen („**SchVG**“) in seiner jeweils geltenden Fassung.

(2) Der Treuhänder hat die Anleihe-Sicherheiten im Interesse der Anleihegläubiger zu halten, zu verwalten und, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, nach Maßgabe dieses Vertrages freizugeben oder zu verwerten.

(3) Der Treuhänder ist berechtigt, unter Beachtung der Vorgaben dieses Vertrages uneingeschränkt über die Sicherheiten zu verfügen.

§ 9 Jährliche Zinszahlungen an die Anlagegläubiger

(Aufgabe 6 des Treuhänders)

(1) 10 Bankarbeitstage vor dem jährlichen Zinszahlungstermin hat die Emittentin den für die jährliche Zinszahlung erforderlichen Betrag der Zahlstelle zur Verfügung zu stellen und dies dem Treuhänder in geeigneter Form nachzuweisen.

(2) Wenn dieser Nachweis nicht oder nur teilweise erfolgt, ist der Treuhänder verpflichtet, die Barsicherheit der Zahlstelle ganz bzw. in der Höhe zu überweisen, dass die jährliche Zinszahlung an die Anlagegläubiger sichergestellt ist.

(3) Im Falle der vollständigen oder teilweisen Verwendung der Barsicherheit zur Sicherstellung der jährlichen Zinszahlung an die Anleihegläubiger ist die Emittentin verpflichtet, die Barsicherheit in Höhe des verwendeten Betrages innerhalb von sechs Monaten auf den ursprünglichen Betrag wieder aufzufüllen.

§ 10 Freigabe der Anleihe-Sicherheiten

(Aufgabe 7 des Treuhänders)

(1) Der Treuhänder hat am Ende der Laufzeit der Anleihe bzw. bei einer vorzeitigen Beendigung der Anleihe die Anleihe-Sicherheiten freizugeben.

(2) Die Freigabe hat Zug-um-Zug gegen entsprechende Nachweise der Emittentin zu erfolgen, dass die Anleiheansprüche vollständig befriedigt sind.

(3) Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Anleiheansprüche ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen und den Fremdmittelgebern dazu Sicherheiten gewähren muss, wird der Treuhänder die entsprechenden Anleihe-Sicherheiten Zug-um-Zug gegen die entsprechende Befriedigung der Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals und auf Zahlung der Zinsen herausgeben bzw. abtreten.

(4) Sämtliche Kosten für die Freigabe von Anleihe-Sicherheiten trägt die Emittentin.

§ 11 Auflösung des Treuhandkontos

(Aufgabe 8 des Treuhänders)

(1) Der Treuhänder hat am Ende der Laufzeit der Anleihe bzw. bei einer vorzeitigen Beendigung der Anleihe und nach vollständiger Befriedigung sämtlicher Anleiheansprüche das Treuhandkonto aufzulösen.

(2) Sofern auf dem Treuhandkonto zu diesem Zeitpunkt ein Guthaben besteht ist dieser Betrag abzüglich der noch zu erwartenden Kosten von dem Treuhänder an die Emittentin auszukehren.

§ 12 Verwertung der Anleihe-Sicherheiten

(Aufgabe 9 des Treuhänders)

(1) Füllt die Emittentin die Barsicherheit gem. § 9 Abs. 3 nicht oder nicht vollständig wieder auf oder erfüllt die Emittentin fällige Anleiheansprüche nicht, hat der Treuhänder die Anleihe im Namen der Anleihegläubiger zu kündigen und für Rechnung der Anleihegläubiger die Verwertung der Anleihe-Sicherheiten gem. Abs. 2 einzuleiten (im Folgenden „**Verwertungsmaßnahmen**“ genannt).

(2) Vor der Einleitung von Verwertungsmaßnahmen wird der Treuhänder der Emittentin schriftlich eine Frist von 30 Tagen zur Befriedigung der fälligen Anleiheansprüche (Zinszahlungen oder Rückzahlungsansprüche) setzen. Der Zugang des Ankündigungsschreibens des Treuhänders gilt als erfolgt mit Ablauf des 3. Werktages nach Absendung des Ankündigungsschreibens an die letzte bekannt gegebene Anschrift der Emittentin. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung der fälligen Anleiheansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin gestellt wurde.

(3) Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird der Treuhänder gegenüber dem Insolvenzverwalter bezüglich der von ihm verwalteten Anleihe-Sicherheiten seine Rechte aus der jeweils anwendbaren Insolvenzordnung geltend machen.

(4) Sämtliche Erlöse aus der Verwertung der Anleihe-Sicherheiten sind dem Treuhandkonto gutzubringen. Nach Abschluss der Verwertung der Anleihe-Sicherheiten wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung – den Verwertungserlös an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung an der Anleihe untereinander auskehren.

(5) Der Treuhänder ist verpflichtet zunächst die Barsicherheit, dann die abgetretenen Forderungen und dann die verpfändeten Geschäftsanteile zu verwerten. Sollten die Erlöse aus der Verwertung der Barsicherheit, der Globalzession und der Verpfändung nicht zur Befriedigung der Anleiheansprüche ausreichen, wird der Treuhänder prüfen, ob gegen die Zusicherung verstoßen wurden, und wird und, sofern ein Verstoß vorliegt, die Rechte gemäß der Zusicherung geltend machen.

§ 13 Rechte der Anleihegläubiger und des Treuhänders

(1) Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter), mit Ausnahme all derjenigen Rechte, welche in diesem Vertrag oder den Anleihebedingungen explizit ausgeschlossen werden.

(2) Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, für die Anleihegläubiger deren Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen.

(3) Von etwaigen Beschlüssen der Anleihegläubigerversammlung ist der Treuhänder von der Emittentin zu verständigen. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Emittentin auf ihre Kosten Abschriften der Niederschriften über die Anleihegläubigerversammlung an den Treuhänder zu übermitteln.

(4) Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit, nach vorheriger Ankündigung, sämtliche Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Anleihe sowie die von ihm verwalteten Anleihe-Sicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Treuhandvertrag und zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Die Zurverfügungstellung erfolgt grundsätzlich auf elektronischem Wege. Das Einsichtsrecht gibt nicht zugleich das Recht, die Geschäftsräume der Emittentin zu betreten. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Emittentin auf ihre Kosten dem Treuhänder außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Emittentin ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber verbundenen Gesellschaften der Emittentin zu ermöglichen. Der Treuhänder ist nicht berechtigt die erhaltenen Unterlagen und Informationen ohne ausdrückliches Einverständnis der Emittentin an Dritte weiterzugeben; ausgenommen hiervon sind Personen, die von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet sind und denen der Treuhänder sich zur ordnungsgemäßen Ausübung seines Amtes als Treuhänder bedient.

(5) Die Emittentin ist darüber hinaus verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über alle Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe oder auf die vom Treuhänder verwalteten Anleihe-Sicherheiten haben können.

(6) Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.

(7) Der Treuhänder ist verpflichtet, die Anleihe zu kündigen und ggf. die Anleihesicherheiten zu verwerten, wenn die Emittentin ihre Verpflichtungen aus diesem Treuhandvertrag verletzen. Eine solche Kündigung

ist nur zulässig, wenn der Treuhänder die Emittentin mit einer Frist von einem Monat mit eingeschriebenen Brief an die zuletzt bekanntgegebene Adresse ergebnislos aufgefordert hat, den Verstoß zu beheben.

§ 14 Haftung des Treuhänders

(1) Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, welche die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist. Der Treuhänder übernimmt insbesondere auch keine Haftung für den von der Emittentin veröffentlichten Wertpapierprospekt. Den Anleihegläubigern stehen keine Prospekthaftungsansprüche gegenüber dem Treuhänder zu.

(2) Der Treuhänder haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und bis zu einem Höchstbetrag für alle Schadensfälle aus diesem Vertrag von insgesamt EUR 4,0 Mio.

(3) Von den Haftungsbeschränkungen unberührt bleibt die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Pflichtverletzung zu vertreten hat.

(4) Der Treuhänder stellt sicher, dass seine Haftung nach diesem Vertrag bis zu einem Höchstbetrag von EUR 4.000.000 (in Worten: Euro vier Millionen) für die Laufzeit dieses Vertrages von seiner berufsständischen Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgedeckt ist.

(5) Sofern in diesem Vertrag nicht abweichend geregelt sowie bei lückenhaften und/oder unwirksamen Regelungen, gelten die als Anlage 2 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002.

§ 15 Hinweise des Treuhänders

Der Treuhänder weist ausdrücklich auf Folgendes hin:

(a) Der Treuhänder übernimmt keine Haftung für den Eintritt der von den Schuldverschreibungsgläubigern mit der Zeichnung oder dem Erwerb der Schuldverschreibungen und der Stellung der Sicherheiten angestrebten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse.

(b) Der Treuhänder übernimmt weder eine Haftung für die Bonität der Emittentin noch für die Werthaltigkeit der Sicherheiten, soweit seine Treuhändertätigkeit diese nicht beeinflusst.

(c) Der Treuhänder übernimmt keine Haftung für die Erfolge der von der Emittentin geplanten Investitionen sowie für den Eintritt der von den Schuldverschreibungsgläubigern oder von der Emittentin verfolgten Ziele.

(d) Der Treuhänder übernimmt keine Haftung für die Erfüllung der Verpflichtungen, die die Emittentin gegenüber ihm aus diesem Treuhandvertrag hat.

(e) Der Treuhänder haftet nicht für die Erfüllung der Verpflichtungen, die die Emittentin gegenüber den Schuldverschreibungsgläubigern sowie Vertragspartner gegenüber der Emittentin haben, soweit in dieser Vereinbarung und den Anleihebedingungen nicht anders geregelt.

(f) Der Treuhänder hat an der Konzeption und Erstellung eines der Begebung der Schuldverschreibungen zugrundeliegenden Konzeptes nicht mitgewirkt und dessen Aussagen nicht auf ihre Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten überprüft. Die Emittentin erkennt an, dass der Treuhänder zu einer solchen Prüfung auch nicht verpflichtet war.

(g) Die Aufgaben und Pflichten des Treuhänders aus dem Treuhandverhältnis sind in diesem Treuhandvertrag abschließend geregelt. Weitere Aufgaben und Pflichten treffen den Treuhänder nicht. Der Treuhänder hat außerhalb dieser Vereinbarung, insbesondere auf die Geschäftstätigkeit, auf Geschäftsführungsmaßnahmen, erforderliche Genehmigungen und Erlaubnisse und somit den Erfolg oder Misserfolg der Emittentin keinen Einfluss.

(h) Der Treuhänder weist ausdrücklich auf die vereinbarte Haftungsbeschränkung für Schadensersatzansprüche nach § 13 hin. Diese gilt nicht nur für etwaige Schadensersatzansprüche der Emittentin, sondern auch für solche Ansprüche Dritter.

§ 16 Vergütung

(1) Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit als Treuhänder im Voraus von der Emittentin eine pauschale jährliche Vergütung pro angefangenem Kalenderjahr in Höhe von EUR 5.000. Sämtliche Vergütungen verstehen sich zuzüglich einer Auslagenpauschale in Höhe von 3,5 % der Vergütung sowie den nachgewiesenen Reisekosten (Bahn, Hotel, Taxi o. ä.), verauslagtem, durch die Emittentin freigegebenen Drittaufwand (Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwälte, Verwerter, Zusatzprämie Vermögensschadensversicherung etc.) sowie der darauf entfallenen gesetzlichen Umsatzsteuer.

(2) Sollte es zur Verwertung der Anleihe-Sicherheiten kommen, hat der Treuhänder Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung für die Vornahme der Verwertungsmaßnahmen in Höhe von 4,5 % des im Rahmen der Verwertung realisierten Erlöses sowie den nachgewiesenen Reisekosten (Bahn, Hotel, Taxi o. ä.), verauslagtem Drittaufwand (Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwälte, Verwerter, Zusatzprämie Vermögensschadensversicherung etc.) sowie der darauf entfallenen gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Treuhänder ist berechtigt, seine Vergütung nebst Aufwendungsersatz vor Verteilung des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger in Abzug zu bringen und direkt vom Treuhandkonto vorbehaltlich der Stellung einer ordnungsgemäßen Rechnung an die Emittentin an sich selbst auszuzahlen.

(3) Die im Rahmen der Verwertung der Anleihe-Sicherheiten entstandenen Kosten sind, soweit sie nicht von der Emittentin direkt beglichen worden sind, unter Anrechnung des Einbehaltes, von dem an die Anleihegläubiger auszukehrenden Verwertungserlös in Abzug zu bringen und direkt durch den Treuhänder zu begleichen.

(4) Die Durchführung sonstiger Aufgaben sowie die Beantwortung von Anfragen von Schuldverschreibungsgläubigern wird von dem Treuhänder mit einem Stundensatz in Höhe von EUR 250,00 zzgl. 3,5 % Auslagenpauschale und verauslagtem Drittaufwand jeweils zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer abgerechnet. Die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen. Kosten für Anfragen der Schuldverschreibungsgläubiger trägt der anfragende Schuldverschreibungsgläubiger selbst.

§ 17 Laufzeit, Kündigung und Abtretbarkeit

(1) Dieser Treuhandvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass ein Mindestzeichnungsvolumen in Höhe von EUR 7.500.000,00 nominal erzielt wird.

(2) Während der Laufzeit der Anleihe ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Emittentin ausgeschlossen. Der Treuhänder kann den Treuhandvertrag mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Kalendermonats ordentlich kündigen. Eine Kündigung des Treuhandvertrages aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bleibt unberührt. Jeder Verstoß gegen Bestimmungen dieses Treuhandvertrags berechtigt den Treuhänder zu einer Kündigung aus wichtigem Grund. Vor einer derartigen Kündigung ist der Treuhänder verpflichtet, der Emittentin eine Frist von einem Monat mit eingeschriebenem Brief an die zuletzt bekanntgegebene Adresse zu setzen, um den Verstoß zu beheben.

(3) Im Fall einer Kündigung (aus wichtigem Grund) hat die Emittentin unverzüglich einen neuen Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger zu benennen und zu beauftragen. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Anleihe-Sicherheiten auf den neuen Treuhänder mitzuwirken. Die Kosten für die Übertragung der Anleihe-Sicherheiten auf den neuen Treuhänder trägt die Emittentin.

(4) Dieser Vertrag endet ohne dass es einer Kündigungserklärung der Parteien bedarf automatisch

(a) mit vollständiger Befriedigung aller Anleiheansprüche und Freigabe der Anleihe-Sicherheiten;

(b) mit vollständiger Verwertung der Anleihe-Sicherheiten außerhalb oder im Rahmen eines Insolvenzverfahrens nebst Erlösauskehr.

(5) Eine Abtretung von Ansprüchen aus dieser Vereinbarung oder eine sonstige Verfügung über diese Ansprüche ist ausgeschlossen.

§ 18 Ausübung von Rechten aus Schuldverschreibungen

Jedwede Rechte aus den Schuldverschreibungen, z. B. Stimmrechte in einer etwaigen Schuldverschreibungsgläubigerversammlung, werden ausschließlich durch den jeweiligen Schuldverschreibungsgläubiger ausgeübt. Soweit erforderlich stimmt der Treuhänder jedweder Rechtsausübung durch den jeweiligen Schuldverschreibungsgläubiger zu bzw. ermächtigt diesen zu jedweder Rechtsausübung.

§ 19 Änderung der Anleihebedingungen

Sofern die Anleihegläubigerversammlung gemäß dem SchVG eine Änderung der Anleihebedingungen beschließt, ändern sich die Bestimmungen in diesem Vertrag, welche sich auf die Anleihebedingungen beziehen, entsprechend.

§ 20 Sicherung der Anleihegläubiger

(1) Dieser Treuhandvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass über das Vermögen des Treuhänders ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgewiesen wird.

(2) Mit Eintritt der auflösenden Bedingungen wird der Treuhänder in der gesetzlich vorgeschriebenen Form auf alle ihm eingeräumten Befugnisse und Vollmachten verzichten und die für die Übertragung der Anleihe-Sicherheiten erforderlichen Erklärungen abgeben. Die Kosten hierfür trägt die Emittentin.

§ 21 Schlussbestimmungen

(1) Die Anleihebedingungen sind integraler Bestandteil dieses Vertrages.

(2) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien gewollten möglichst nahekommt. Sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.

(4) Erfüllungsort ist München. Gerichtsstand für alle sich aus den in diesem Treuhandvertrag geregelten Rechtsverhältnissen ergebenden Rechtsstreitigkeiten mit der Emittentin ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz des Treuhänders.

(5) Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss von dessen kollisionsrechtlichen Bestimmungen.

München, den 11.08.2017

Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH	Treuhandgesellschaft Südbayern GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anlage 1: Anleihebedingungen

Anlage 2: Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002

****

1.14. Voraussichtlicher Begebungstag

Die Emission der Wertpapiere erfolgt voraussichtlich am 01.10.2017.

1.15. Etwaige Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Papiere

Alle Schuldverschreibungen der Insofinance sind nach den allgemeinen gesetzlichen Regelungen frei übertragbar. Die Schuldverschreibungen können in buchmäßiger Form als Miteigentumsanteile an der bei der Clearstream Banking AG hinterlegten Globalurkunde übertragen werden.

1.16. Quellensteuer in Bezug auf die Wertpapiere

Die Verantwortung für die Einhaltung einer möglichen Steuerpflicht obliegt grundsätzlich alleine dem Anleger. Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle, soweit sie dazu gesetzlich verpflichtet ist.

Eine Zusammenfassung wichtiger Besteuerungsgrundsätze, die für den Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Schuldverschreibungen der Gesellschaft von Bedeutung sein können, befindet sich in Teil E „Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland“ dieses Prospekts.

2. Angebot, Zeichnung und Verkauf der Schuldverschreibungen

2.1. Das Angebot

Die Emittentin bietet 15.000 auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung mit Fälligkeit am 30. September 2024 an (das „Angebot“). Der Gesamtnennbetrag des Angebots beträgt EUR 15.000.000,00.

Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot in der Bundesrepublik Deutschland über die Zeichnungsfunktionalität des börslichen Handelssystems MAX-ONE der Börse München oder einem an dessen Stelle getretenen Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „Zeichnungsfunktionalität“).

Die Schuldverschreibungen werden ausschließlich durch die Emittentin öffentlich in der Bundesrepublik Deutschland, angeboten. Das Angebot wird durch Selling Agents unterstützt. Zusätzlich ist eine Privatplatzierung an qualifizierte Anleger in der Bundesrepublik Deutschland sowie in bestimmten weiteren Staaten außerhalb Deutschlands, (mit Ausnahme von den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan) geplant.

Es gibt keine festgelegten Tranchen der Schuldverschreibungen für das öffentliche Angebot und die Privatplatzierung. Im Rahmen des öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung können Zeichnungsangebote nur ab einem Mindestbetrag von EUR 10.000,00 pro Zeichnung abgegeben werden.

Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf nicht in die USA, nach Kanada oder Japan versandt werden. Personen, die das Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen wollen, werden aufgefordert, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehende Beschränkungen zu informieren und diese zu beachten.

2.2. Zeichnungsangebote über die Zeichnungsfunktionalität

Anleger, die im Rahmen des öffentlichen Angebots Zeichnungsangebote für Schuldverschreibungen abgeben möchten, können diese über ihre jeweilige Depotbank während des Angebotszeitraums (wie

nachstehend definiert) abgeben. Dies setzt voraus, dass die Depotbank (i) als Marktteilnehmer an der Börse München zugelassen ist oder über einen an der Börse München zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen MAX-ONE-Zugang verfügt und (iii) zur Nutzung der MAX-ONE-Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Bayerische Börse AG berechtigt und in der Lage ist (der „Handelsteilnehmer"). Der Handelsteilnehmer stellt für den Anleger auf dessen Aufforderung anonymisierte Kaufangebote über die Zeichnungsfunktionalität ein.

Der Erwerb der Schuldverschreibungen ist darüber hinaus für ausgewählte Investoren im Rahmen der Privatplatzierung über einen von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Zeichnungsschein möglich.

Die Baader Bank in ihrer Funktion als Orderbuchmanager sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer bzw. die über Zeichnungsscheine eingereichten Kaufangebote, kann das Orderbuch nach Erreichen der Mindestzeichnungssumme mindestens einmal täglich während des Angebotszeitraums sperren (der Zeitabschnitt zwischen Beginn des Angebots und der ersten Sperrung (= Erreichen des Mindestzeichnungsvolumens von TEUR 7.500) bzw. zwischen jeder weiteren Sperrung wird nachfolgend jeweils als ein „Zeitabschnitt" bezeichnet) und kann die in dem jeweiligen Zeitabschnitt eingegangenen Kaufangebote in Abstimmung mit der Emittentin annehmen. Kaufangebote, die nach dem Ende eines Zeitabschnitts eingestellt werden, werden jeweils im nächsten Zeitabschnitt berücksichtigt.

Durch die Annahme der Kaufangebote durch die Baader Bank in Abstimmung mit der Emittentin kommt ein Kaufvertrag über die Schuldverschreibungen zustande, der unter der auflösenden Bedingung steht, dass die Schuldverschreibungen an dem Begebungstag nicht begeben werden. Erfüllungstag ist der in den Anleihebedingungen genannte Begebungstag, der zugleich Valutatag ist.

Bis zur Annahme der Kaufangebote im jeweiligen Zeitabschnitt kann der Zeichner sein Kaufangebot über seine Depotbank zurückziehen oder reduzieren. Im Falle eines Rückzuges oder einer Reduzierung der Zeichnung oder einer Nichtannahme des Kaufangebots wird dem Zeichner ein bereits gezahlter Betrag über die Depotbank zurückerstattet.

2.3. Angebotszeitraum

Der Angebotszeitraum, während dessen Anleger die Möglichkeit erhalten, Kaufangebote abzugeben, beginnt voraussichtlich am 18. September 2017 und endet am 29. September 2017 um 15.00 Uhr (der „Angebotszeitraum"). Im Falle einer Überzeichnung (wie nachstehend definiert) endet der Angebotszeitraum für das öffentliche Angebot jedoch vor dem bezeichneten Termin, und zwar mit dem Börsentag, an dem die Überzeichnung eingetreten ist.

Eine „Überzeichnung" liegt vor, wenn der Gesamtbetrag (i) der im Wege des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität eingestellten und an die Baader Bank in ihrer Funktion als Orderbuchmanager übermittelten Zeichnungsangebote und (ii) der im Wege der Privatplatzierung bei der Baader Bank eingegangenen Zeichnungsangebote den Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen übersteigt.

Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen. Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums sowie weitere Angebotszeiträume oder die Beendigung des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen wird auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht.

Jeder wichtige neue Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthalte-

nen Angaben, die die Beurteilung der Schuldverschreibungen beeinflussen könnten und die nach der Billigung des Prospekts und vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots oder der Einführung in den Handel auftreten oder festgestellt werden, werden in einem Nachtrag gemäß § 16 WpPG zu diesem Prospekt genannt, der nach seiner Billigung auf der Internetseite der Insofinance veröffentlicht werden wird.

Nachfolgende Tabelle zeigt den Zeitplan für das öffentliche Angebot und das Zeichnungsverfahren. Es wird darauf hingewiesen, dass der angegebene Zeitplan vorläufig ist und sich Änderungen ergeben können.

Zeitplan

Datum	Maßnahme
04.09.2017 (voraussichtlich)	Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite www.insofinance-immo.com unter der Rubrik „Investor Relations“ mit dem Unterpunkt „Wertpapierprospekt“, auf der er zum Download bereitstehen wird. Außerdem wird der Prospekt kostenlos in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zu den üblichen Geschäftszeiten erhältlich sein.
18.09.2017 (voraussichtlich)	Beginn des öffentlichen Angebots
29.09.2017, 15 Uhr (voraussichtlich)	Ende des öffentlichen Angebots
02.10.2017	Offenlegung der Ergebnisse des Angebots auf der Internetseite www.insofinance-immo.com unter der Rubrik „Investor Relations“ mit dem Unterpunkt „Wertpapierprospekt“
02.10.2017	Notierungsaufnahme der Schuldverschreibungen im Freiverkehr an der Börse München

2.4. Zuteilung

Solange keine Überzeichnung vorliegt, werden die im Rahmen des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität eingegangenen Zeichnungsangebote, die einem bestimmten Zeitabschnitt zugerechnet werden, sowie die im Rahmen der Privatplatzierung im selben Zeitabschnitt zugegangenen Zeichnungsangebote grundsätzlich jeweils vollständig zugeteilt.

Sobald eine Überzeichnung vorliegt, erfolgt die Zuteilung der im letzten Zeitabschnitt eingegangenen Zeichnungsangebote nach Ermessen der Emittentin.

Im Übrigen ist die Emittentin berechtigt, Zeichnungsangebote zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Zeichnungsangebot abgegeben hat.

Anleger, die Zeichnungsangebote über die Zeichnungsfunktionalität abgegeben haben, können bei ihrer Depotbank die Anzahl der ihnen zugeteilten Schuldverschreibungen erfragen.

Ein Handel mit Schuldverschreibungen der Insofinance ist im Rahmen von Leerverkäufen auch vor Lieferung und Mitteilung über die Zuteilung der Schuldverschreibungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen möglich.

2.5. Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung

Das Mindestzeichnungsvolumen beträgt TEUR 10 pro Zeichner. Höchstbeträge für Zeichnungsangebote für Schuldverschreibungen gibt es nicht.

2.6. Lieferung und Abrechnung

Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichneten Schuldverschreibungen wird durch die Baader Bank vorgenommen.

Die Zeichnungsaufträge über die Zeichnungsfunktionalität werden nach der Annahme durch die Baader Bank in Abstimmung mit der Emittentin, abweichend von der üblichen zweitägigen Valuta für die Geschäfte an der Börse München, mit Valuta zum Begebungstag, d. h. voraussichtlich dem 01. Oktober 2017, ausgeführt. Die Baader Bank hat sich in diesem Zusammenhang gegenüber der Emittentin verpflichtet, die Schuldverschreibungen nach der Zutei-

lung an die Anleger im Sinne eines Finanzkommissionärs für Rechnung der Emittentin zu übernehmen und an die im Rahmen des öffentlichen Angebots zeichnenden Anleger entsprechend der Zuteilung zu liefern und gegenüber diesen abzurechnen. Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrags für die jeweiligen Schuldverschreibungen. Die Übernahme ist beschränkt auf die Anzahl der Schuldverschreibungen, die über die Zeichnungsfunktionalität gekauft oder im Rahmen der Privatplatzierung gezeichnet wurden. Für die Tätigkeit erhält die Baader Bank AG weder eine separate Übernahme- noch eine Platzierungsprovision. Die entsprechende Vereinbarung zwischen der Baader Bank AG und der Gesellschaft wurde am 22./29.05.2017 geschlossen.

Effektive Stücke werden nicht geliefert.

2.7. Begebung, Anzahl der zu emittierenden Schuldverschreibungen und Ergebnis des öffentlichen Angebots

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 01. Oktober 2017 ausgegeben. Die Anzahl der zu emittierenden Schuldverschreibungen wird nach dem Ende des Angebotszeitraums gemäß den erhaltenen Zeichnungsangeboten bestimmt und zusammen mit dem Ergebnis des Angebots voraussichtlich am 02. Oktober 2017 auf der Internetseite der Emittentin (www.insofinance-immo.com unter der Rubrik „Investor Relations“ mit dem Unterpunkt „Wertpapierprospekt“) veröffentlicht.

2.8. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für jede Schuldverschreibung beträgt EUR 1.000,00 und entspricht 100 % des Nennbetrags. Den Zeichnern werden von der Emittentin im Zusammenhang mit dem Erwerb der Schuldverschreibungen keine Ausgaben oder Gebühren in Rechnung gestellt. Etwaige von der Depotbank des Anlegers in Rechnung gestellte Spesen, Gebühren und Steuern sind vom Erwerber zu tragen.

2.9. Platzierung

2.9.1. Koordinator des Angebots

Die Portfolio Financial Services GmbH, Buchhofstr. 1 a, 82319 Starnberg, Telefon + 49 8151 268 65 30; Telefax: + 49 8151 268 65 40 übernimmt die Koordination des Angebots.

2.9.2. Zahl- und Depotstelle

Zahlstelle ist die Baader Bank AG, Weihenstephaner Straße 4, 85716 Unterschleißheim; Telefon: +49 89 5150 1421; Telefax: + 49 89 5150 29 14 00.

Als Hinterlegungsstelle der Globalurkunde der Schuldverschreibung fungiert die Clearstream Banking AG, Neue Börsenstr. 1, 60487 Frankfurt am Main.

2.10. Einbeziehung in den Freiverkehr

Die Einbeziehung sämtlicher Schuldverschreibungen in den Freiverkehr an der Börse München wurde beantragt. Der Einbeziehungsbeschluss der Bayerische Börse AG als Träger der Börse München wird voraussichtlich für den 29. September 2017 erwartet. Ein Antrag auf Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel an einem geregelten Markt ist nicht vorgesehen.

2.11. Rating

Weder für die Gesellschaft, noch für die Schuldverschreibung wurde ein Rating erstellt.

3. Zusätzliche Angaben

Die GCI Management Consulting GmbH, München, übt ein Beratungsmandat für die Anbieterin aus und

hat in diesem Zusammenhang die Vorbereitung des öffentlichen Angebots einschließlich der Abstimmung mit den beteiligten externen Partnern übernommen.

(Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen frei.)

TEIL E

BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

1. Allgemeine Hinweise

Dieser Abschnitt enthält eine Darstellung wichtiger deutscher Besteuerungsgrundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Übertragung von Inhaberschuldverschreibungen für einen Anleihegläubiger (eine natürliche Person oder Körperschaft), der in Deutschland steuerlich ansässig ist (d. h. dessen Wohnsitz, gewöhnlicher Aufenthalt, Satzungssitz oder Ort der Geschäftsleitung sich in Deutschland befindet) als auch für einen Anleihegläubiger, der außerhalb Deutschlands steuerlich ansässig ist, typischerweise von Bedeutung sind oder sein können.

Die nachstehenden Ausführungen stellen keine umfassende oder gar abschließende Darstellung aller denkbaren steuerlichen Aspekte dar, die für einen Erwerber von Inhaberschuldverschreibungen relevant sein könnten.

Insbesondere kann dieser Abschnitt nicht die individuelle steuerliche Beratung des einzelnen Anleihegläubigers ersetzen. Potenziellen Erwerbern der Inhaberschuldverschreibungen wird daher nachdrücklich empfohlen, wegen der Steuerfolgen des Erwerbs, des Haltens sowie der Übertragung Inhaberschuldverschreibungen und wegen des bei einer möglichen Erstattung der Quellensteuer (Verrechnungssteuer) einzuhaltenden Verfahrens ihre steuerlichen Berater zu konsultieren. Nur diese sind in der Lage, auch die besonderen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anleihegläubigers angemessen zu berücksichtigen.

Die Verantwortung für die Erfüllung einer möglichen Steuerpflicht obliegt grundsätzlich alleine dem Anleger. Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle, soweit sie dazu gesetzlich verpflichtet ist.

Diese Zusammenfassung bezieht sich auf die in der Bundesrepublik Deutschland am Tage des Prospekts anwendbaren Rechtsvorschriften, und gilt vorbehaltlich künftiger Gesetzesänderungen, Gerichtsentscheidungen, Änderungen der Verwaltungspraxis und sonstiger Änderungen.

2. Besteuerung der Anleihegläubiger in der Bundesrepublik Deutschland

Bei der Besteuerung der Anleihegläubiger ist zu unterscheiden zwischen der Besteuerung im Zusammenhang mit dem Halten („Besteuerung von Zinseinkünften“), der Veräußerung („Besteuerung von Veräußerungsgewinnen“) und der unentgeltlichen Übertragung („Erbschafts- und Schenkungsteuer“) von Inhaberschuldverschreibungen.

Die nachstehende Darstellung basiert hinsichtlich der deutschen Besteuerung auf dem am Tag der Ausgabe dieses Prospekts geltenden deutschen Steuer-

recht. Es ist zu beachten, dass sich die Rechtslage sowie die Verwaltungsauffassung – u. U. auch rückwirkend – ändern kann.

2.1. Besteuerung von Zinseinkünften der Anleihegläubiger

2.1.1. Kapitalertragsteuer

Falls die Inhaberschuldverschreibungen für den Anleihegläubiger durch ein inländisches Kreditinstitut, inländisches Finanzdienstleistungsinstitut, inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder durch eine inländische Wertpapierhandelsbank (einschließlich inländischer Zweigstellen ausländischer Institute) verwahrt oder verwaltet werden („inländische Depotstelle"), hat diese inländische Depotstelle grundsätzlich für Rechnung der Anleihegläubiger von den ausgeschütteten Zinsen eine Kapitalertragsteuer in Form der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % und einen auf die Kapitalertragsteuer erhobenen Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (insgesamt also 26,375 %) einzubehalten und abzuführen.

Einbehaltung und Abführung der Kapitalertragsteuer sind unabhängig davon, in welcher Höhe die Zinszahlung beim Anleihegläubiger steuerlich zu berücksichtigen ist.

2.1.2. In Deutschland ansässige Anleihegläubiger

(i) Besteuerung von Zinseinkünften von in Deutschland steuerlich ansässigen Anleihegläubigern, die ihre Inhaberschuldverschreibungen im Privatvermögen halten

Zinszahlungen, die ein in Deutschland steuerlich ansässiger Anleihegläubiger, der die Inhaberschuldverschreibungen im Privatvermögen hält, erhält, gehören bei ihm zu den steuerpflichtigen Einkünften aus Kapitalvermögen, die einem besonderen, einheitlichen Einkommensteuersatz von 25 % zuzüglich eines Solidaritätszuschlages von 5,5 % (insgesamt also 26,375 %) unterliegen. Die Einkommensteuerschuld für diese Einkünfte aus den Zinszahlungen wird grundsätzlich mit dem Kapitalertragssteuerabzug durch die inländische Depotstelle abgegolten (sog. Abgeltungsteuer). Der Anleihegläubiger kann aber beantragen, dass seine Einkünfte aus Kapitalvermögen (einschließlich der Zinszahlungen) zusammen mit seinen sonstigen Einkünften statt dem einheitlichen Steuersatz für Kapitaleinkünfte dem Satz der tariflichen, progressiven Einkommensteuer unterworfen werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. In diesem Fall wird die Kapitalertragsteuer auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet und ein sich etwa ergebender Überhang erstattet. Werbungskosten können in beiden Fällen bis auf einen jährlichen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801 resp. EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten nicht von Einkünften aus Kapitalvermögen abgezogen werden.

Bis zum 31.12.2014 wurde auf Antrag eines kirchensteuerpflichtigen Anleihegläubigers, der die Inhaberschuldverschreibungen im Privatvermögen hält und im Rahmen der anwendbaren Landeskirchensteuergesetze wird die Kirchensteuer auf die Zinszahlungen durch die inländische Depotstelle, die die Auszahlung der Zinsen für die Rechnung der Emittentin an den Anleihegläubiger vornimmt, einbehalten und abgeführt. In diesem Fall wurde mit dem Steuerabzug durch die inländische Depotstelle auch die Kirchensteuer für die Zinszahlungen abgegolten. Wurde keine Kirchensteuer durch eine inländische Zahlstelle einbehalten, war ein kirchensteuerpflichtiger Anleihegläubiger verpflichtet, die erhaltenen Zinsen in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Kirchensteuer auf die Zinseinkünfte wurde dann im Wege der Veranlagung erhoben. Ab dem 1. Januar 2015 ist es nicht mehr erforderlich, einen Antrag auf Einbehalt von Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge zu stellen. Der Einbehalt für und die Weiterleitung an die steuererhebende Religionsge-

meinschaft erfolgt nun automatisch. "Automatisch" bedeutet, dass die Mitglieder einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft nichts weiter veranlassen müssen, um ihren kirchensteuerrechtlichen Pflichten im Zusammenhang mit der Abgeltungsteuer nachzukommen.

(ii) Besteuerung von Zinseinkünften von in Deutschland steuerlich ansässigen Anleihegläubigern, die ihre Inhaberschuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten

Für Zinsen aus Inhaberschuldverschreibungen, die im Betriebsvermögen eines in Deutschland steuerlich ansässigen Anleihegläubigers gehalten werden, gilt die Abgeltungsteuer nicht. Die Besteuerung richtet sich danach, ob der Anleihegläubiger eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist. Sofern die Inhaberschuldverschreibungen bei einer inländischen Depotstelle verwahrt werden, wird die Kapitalertragsteuer für Zinszahlungen in Höhe von 25 % zzgl. des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5 % (insgesamt also 26,375 %) von der inländischen Depotstelle einbehalten und abgeführt und als Steuervorauszahlung auf die jeweilige Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Anleihegläubigers angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag) hat für den Anleihegläubiger in diesem Fall keine abgeltende Wirkung.

2.1.3. Außerhalb von Deutschland ansässige Anleihegläubiger

Im Ausland ansässige Anleihegläubiger, die die Inhaberschuldverschreibungen nicht über eine inländische Betriebsstätte oder feste Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das im Inland ein ständiger Vertreter bestellt ist, halten, unterliegen generell nicht der deutschen Besteuerung.

Sofern jedoch die Inhaberschuldverschreibungen eines Anleihegläubigers bei einer inländischen Depotstelle verwahrt werden und die Inhaberschuldverschreibungen über eine inländische Betriebsstätte oder feste Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das im Inland ein ständiger Vertreter bestellt ist, gehalten werden, unterliegen Zinszahlungen grundsätzlich der deutschen Besteuerung mit Kapitalertragsteuer und das oben in Bezug auf in Deutschland ansässige Anleihegläubiger beschriebene gilt entsprechend (s. o.).

2.2. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

2.2.1. In Deutschland ansässige Anleihegläubiger

(i) Besteuerung von Veräußerungsgewinnen von in Deutschland steuerlich ansässigen Anleihegläubigern, die ihre Inhaberschuldverschreibungen im Privatvermögen halten

Gewinne aus der Veräußerung, Übertragung oder Rückzahlung von Inhaberschuldverschreibungen, die ein in Deutschland steuerlich ansässiger Anleihegläubiger im Privatvermögen hält, unterliegen in Deutschland, unabhängig von der Haltedauer, als Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich der Einkommensteuer mit einem besonderen, einheitlichen Steuersatz für Einkünfte aus Kapitalvermögen von 25 % (zuzüglich eines Solidaritätszuschlages von 5,5 %, also insgesamt 26,375 %).

Der steuerbare Veräußerungsgewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten der Inhaberschuldverschreibungen und den Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der Veräußerung stehen.

Von den gesamten Einkünften aus Kapitalvermögen ist lediglich der Abzug eines jährlichen Sparer-Pauschbetrags in Höhe von EUR 801 resp. EUR

1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten möglich. Ein Abzug von Werbungskosten im Zusammenhang mit Veräußerungsgewinnen ist nicht zulässig. Veräußerungsverluste aus Inhaberschuldverschreibungen dürfen nur mit Gewinnen, die aus der Veräußerung von Inhaberschuldverschreibungen entstehen, ausgeglichen werden.

Falls eine inländische Depotstelle die Veräußerung der Inhaberschuldverschreibungen durchführt und den Veräußerungserlös auszahlt oder gutschreibt, wird die Steuer auf den Veräußerungsgewinn grundsätzlich damit abgegolten, dass diese inländische Depotstelle eine Kapitalertragsteuer in Höhe von 26,375 % (einschließlich Solidaritätszuschlag) auf den Veräußerungsgewinn von dem Veräußerungserlös einbehält und an das Finanzamt abführt (Abgeltungsteuer).

Die Kirchensteuer auf den Veräußerungsgewinn eines kirchensteuerpflichtigen Anleihegläubigers wird im Rahmen der anwendbaren Landeskirchensteuergesetze auch durch die inländische Depotstelle einbehalten und gilt mit dem Steuerabzug als abgegolten. Ein Abzug der einbehaltenen Kirchensteuer als Sonderausgabe ist nicht zulässig.

Falls die Kapitalertragsteuer oder ggf. die Kirchensteuer auf den Veräußerungsgewinn nicht durch eine inländische Depotstelle einbehalten wurde, ist der Anleihegläubiger verpflichtet, den Veräußerungsgewinn in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Einkommensteuer und ggf. die Kirchensteuer auf den Veräußerungsgewinn werden dann im Rahmen der Veranlagung festgesetzt.

Der Anleihegläubiger kann beantragen, dass seine gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen zusammen mit seinen sonstigen steuerpflichtigen Einkünften statt dem einheitlichen Steuersatz für Kapitaleinkünfte dem Satz der tariflichen, progressiven Einkommensteuer unterworfen werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. 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.

(ii) Besteuerung von Veräußerungsgewinnen von in Deutschland steuerlich ansässigen Anleihegläubigern, die ihre Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten

Werden die Inhaberschuldverschreibungen im Betriebsvermögen gehalten, so richtet sich die Besteuerung des Gewinns aus der Veräußerung danach, ob der Anleihegläubiger eine Kapitalgesellschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft ist.

Sollte eine inländische Depotstelle die Veräußerung der Inhaberschuldverschreibungen durchführen und den Veräußerungserlös auszahlen oder gutschreiben, unterliegen Veräußerungsgewinne aus Inhaberschuldverschreibungen, die im Betriebsvermögen gehalten werden, grundsätzlich in gleicher Weise der Kapitalertragsteuer wie bei einem Anleihegläubiger, der die Inhaberschuldverschreibungen im Privatvermögen hält (s. o.). Die inländische Depotstelle kann jedoch vom Kapitalertragssteuerabzug Abstand nehmen, wenn (i) der Anleihegläubiger eine in Deutschland steuerlich ansässige Körperschaft ist, oder (ii) der Anleihegläubiger die Inhaberschuldverschreibungen in einem inländischen Betriebsvermögen hält und dies gegenüber der auszahlenden Stelle nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt und bestimmte weitere Voraussetzungen erfüllt werden. Wird dennoch Kapitalertragsteuer durch eine inländische Depotstelle einbehalten, wird die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet.

2.2.2. Außerhalb von Deutschland ansässige Anleihegläubiger

Veräußerungsgewinne, die nicht von in Deutschland steuerlich ansässigen Anleihegläubigern erzielt werden, unterliegen grundsätzlich nicht der deutschen Steuer, außer wenn z. B. der veräußernde Anleihegläubiger die Inhaberschuldverschreibungen in einem Depot einer inländischen Depotstelle hält und über eine inländische Betriebsstätte oder feste Einrichtung oder einen ständigen Vertreter in Deutschland verfügt.

Für Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Inhaberschuldverschreibungen, die über eine inländische Betriebsstätte oder feste Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, gehalten werden, gilt das oben für in Deutschland steuerlich ansässige Anleihegläubiger, die ihre Inhaberschuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten, Dargestellte entsprechend (s. o.).

2.3. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Teil des die jeweiligen Freibeträge überschreitenden Zuflusses durch den Erwerb von Inhaberschuldverschreibungen von Todes wegen oder durch Schenkung unter Lebenden wird grundsätzlich der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer unterworfen, wenn der Erblasser zur Zeit seines Todes, der Schenker zur Zeit der Schenkungsausführung oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer seinen Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, Geschäftsleitung oder Sitz in Deutschland hat.

Falls im konkreten Fall ein Doppelbesteuerungsabkommen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer einschlägig sein sollte, könnte dieses das deutsche Besteuerungsrecht möglicherweise einschränken.

Auf deutsche Staatsangehörige, die im Inland keinen Wohnsitz haben, finden möglicherweise Sonderregelungen Anwendung.

2.4. Besondere Regelungen für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds

Für Schuldverschreibungen, die bei Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten gemäß § 1a Kreditwesengesetz ihrem Handelsbuch zuzurechnen sind, findet die üblicherweise für Kapitalgesellschaften geltende Steuerbefreiung bzw. das Teileinkünfteverfahren sowohl auf Dividendeneinnahmen als auch auf Veräußerungsgewinne bzw. -verluste keine Anwendung, d. h. Dividendeneinnahmen und Veräußerungsgewinne unterliegen in vollem Umfang der Körperschaftsteuer. Das Gleiche gilt für Schuldverschreibungen, die von Finanzunternehmen im Sinne des Kreditwesengesetzes mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelserfolges erworben wurden. Dies gilt ebenso für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaft oder einem anderen Vertragsstaat des EWR-Abkommens, soweit sie die Schuldverschreibungen in einer deutschen Betriebsstätte halten. Ebenso findet die üblicherweise für Kapitalgesellschaften geltende Steuerbefreiung sowohl auf Dividendeneinnahmen als auch auf Veräußerungsgewinne bzw. -verluste keine Anwendung auf Schuldverschreibungen, die bei Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen sowie Pensionsfonds den Kapitalanlagen zuzurechnen sind.

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 14.01.2009 (Az. I R 36/08) klargestellt, dass auch Holding- und Beteiligungsgesellschaften im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 KWG unter die vorgenannte Regelung fallen.

3. Besteuerung der Kapitalgesellschaft in der Bundesrepublik Deutschland

Deutsche Kapitalgesellschaften unterliegen mit ihrem zu versteuernden Einkommen einer Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % zuzüglich eines Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5 % der Körperschaftsteuerschuld. Insgesamt beträgt somit die körperschaftsteuerliche Belastung der Gesellschaft 15,825 % des zu versteuernden Ein-kommens.

Dividenden und andere Gewinnanteile, welche die Kapitalgesellschaft sowohl von inländischen als auch von ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, sind im Ergebnis zu 95 % von der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer befreit; 5 % gelten pauschal als so genannte „nicht abzugsfähige Betriebsausgaben''. Dieselbe Regelung gilt für Gewinne der Gesellschaft aus der Veräußerung von Anteilen an einer inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaft. Die körperschaftsteuerliche Steuerbefreiung ist nicht an die Voraussetzung einer bestimmten Mindestbeteiligungsquote geknüpft.

Zusätzlich zur körperschaftsteuerlichen Belastung unterliegen deutsche Kapitalgesellschaften mit ihren in inländischen Betriebsstätten erzielten Gewerbeerträgen der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer beträgt je nach Hebesatz der Gemeinde in der Regel ca. 7 bis 17 % des Gewerbeertrags. Die Gewerbesteuer darf bei der Ermittlung des körperschaftsteuerpflichtigen Einkommens der Kapitalgesellschaft nicht als Betriebsausgabe abgezogen werden. Für Zwecke der Gewerbesteuer werden von inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften bezogene Gewinnanteil sowie Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an einer anderen Kapitalgesellschaft grundsätzlich in gleicher Weise behandelt wie für Zwecke der Körperschaftsteuer. Allerdings sind von inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften bezogene Gewinnanteile grundsätzlich nur dann effektiv zu 95 % von der Gewerbesteuer befreit, wenn die Gesellschaft zu Beginn bzw. im Fall von ausländischen Kapitalgesellschaften seit Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes zu mindestens 15 % am Grund- oder Stammkapital der ausschüttenden Gesellschaft beteiligt war („gewerbesteuerliches Schachtelprivileg"). Falls die Beteiligung an einer ausländischen Kapitalgesellschaft i. S. d. Art. 2 der Richtlinie 90/435/EWG vom 23. Juli 1990 („Mutter-Tochter-Richtlinie") mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union besteht, greift das gewerbesteuerliche Schachtelprivileg schon bei einer Beteiligung von 10 % am Grund- oder Stammkapital der ausländischen Kapitalgesellschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums ein. Anderenfalls unterliegen die Gewinnanteile vollständig der Gewerbesteuer. Für Gewinnanteile, die von ausländischen Kapitalgesellschaften stammen und für die nicht die Mutter-Tochter-Richtlinie anwendbar ist, gelten zusätzliche Einschränkungen.

Zinsaufwendungen sind nach den Regelungen der sogenannten Zinsschranke gegebenenfalls nur beschränkt abziehbar. Im Grundsatz kann danach der Nettozinsaufwand grundsätzlich nur in Höhe von 30 % des steuerlichen EBITDA im jeweiligen Wirtschaftsjahr von der steuerlichen Bemessungsgrundlage (steuermindernd) abgezogen werden, wobei Ausnahmen von dieser Regelung bestehen. Nicht abzugsfähiger Zinsaufwand und nicht ausgeschöpftes EBITDA-Volumen können unter bestimmten Voraussetzungen in die Folgejahre vorgetragen werden.

Steuerliche Verlustvorträge können grundsätzlich für Körperschaft- und Gewerbesteuerzwecke nach Berücksichtigung eines Sockelbetrages von EUR 1,0 Mio. nur mit 60 % des steuerpflichtigen Gewinns verrechnet werden. Nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge können grundsätzlich unbefristet vorgetragen werden und im Rahmen der dargestellten 60 %-Beschränkung zukünftiges steuerpflichtiges Einkommen mindern. Nicht genutzte Verluste gehen aber vollständig unter, falls innerhalb von fünf Jahren

mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals, der Mitgliedschaftsrechte, Beteiligungsrechte oder Stimmrechte unmittelbar oder mittelbar auf einen Erwerber oder diesem nahestehende Personen übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt (sog. schädlicher Beteiligungserwerb). Zusätzlich können die bis zum schädlichen Beteiligungserwerb entstandenen Verluste des laufenden Wirtschaftsjahres nicht mehr ausgeglichen werden. Bei entsprechender unmittelbarer oder mittelbarer Übertragung von mehr als 25 % bis zu 50 % des gezeichneten Kapitals bzw. der oben genannten Rechte können nicht genutzte Verluste quotal ggf. nicht mehr genutzt werden.

4. Sonstige Steuern

Beim Erwerb, der Veräußerung oder anderen Formen der Übertragung von Inhaberschuldverschreibungen fallen keine anderen Steuern (z. B. Umsatzsteuer) an.

Vermögens- oder Kapitalverkehrssteuern werden in Deutschland zurzeit nicht erhoben.

(Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen frei.)

TEIL F

JÜNGSTE GESCHÄFTSENTWICKLUNG UND GESCHÄFTSAUSSICHTEN

1. Jüngste Geschäftsentwicklung

Seit Gründung und anschließender Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister sind noch keine Geschäftsvorfälle bei der Gesellschaft zu verzeichnen. Die Gesellschaft bereitete sich auf die Begebung der Anleihe vor. Hierbei wurden die Anleihebedingungen, der Treuhandvertrag und die Geschäftsordnung für die Geschäftsführer strukturiert. Sämtliche Vereinbarungen und Verträge wurden unter der aufschiebenden Bedingung der Platzierung der Anleihe geschlossen.

2. Geschäftsaussichten

Die Geschäftsführung sondiert bereits den Markt nach möglichen Objekten, die den Kriterienkatalog der Gesellschaft erfüllen, um im Falle einer Platzierung der Anleihe sofort geeignete Objekte erwerben zu können. Zum Prospektdatum beabsichtigt die Gesellschaft, nach Hinterlegung der Barsicherheit in Höhe von 7% des tatsächlichen Zeichnungsvolumens und des Einbehaltes in Höhe von EUR 50.000 auf ein Treuhandkonto des Treuhänders, den Emissionserlös entsprechend der nachfolgenden Ankaufspriorisierung zu verwenden. Da die Gesellschaft keine Vorverträge oder verbindlichen Zusagen hinsichtlich der aufgeführten Objekte besitzt, kann der Erwerb der Objekte vollständig oder teilweise noch scheitern. Die Gesellschaft wird dann alternative Objekte, die dem Kriterienkatalog entsprechen in das Portfolio aufnehmen. Aus dem Emissionserlös wird vorab ein Betrag in Höhe von EUR 1.050.000 als Barsicherheit und ein Betrag in Höhe von EUR 50.000 als Einbehalt auf einem Treuhandkonto hinterlegt.

1. Die Gesellschaft beabsichtigt, einen Betrag von bis zu EUR 3.030.000 zum Erwerb einer Immobilie in Pfullingen einzusetzen. Die Immobilie hat eine Grundstücksfläche von 5.132 qm und eine Nutzfläche von 4.694 qm. Die Immobilie ist vollständig vermietet und bietet nach Ansicht der Gesellschaft eine interessante kalkulierte Rendite.

2. Die Gesellschaft beabsichtigt einen Betrag von bis zu EUR 2.520.000 zum Erwerb einer Immobilie in Burghausen einzusetzen. Die Immobilie hat eine Grundstücksfläche von 38.504 qm und eine Nutzfläche von 8.388 qm. Die Immobilie ist vollständig vermietet und bietet noch Erweiterungsmöglichkeiten für Neubauten.

3. Die Gesellschaft beabsichtigt einen Betrag von bis zu EUR 5.610.000 zum Erwerb einer Immobilie in Hostmar einzusetzen. Die Immobilie hat eine Grundstücksfläche von 28.200 qm und eine Nutzfläche von 15.330 qm. Die Immobilie ist vollständig vermietet. Die Immobilie befindet sich in einer Objektgesellschaft. Die Gesellschaft prüft, ob sie ggf.

nur 94% der Gesellschaftsanteile erwirbt, um die Grunderwerbsteuer zu sparen.

4. Die Gesellschaft beabsichtigt einen Betrag von bis zu EUR 1.806.000 zum Erwerb einer Immobilie in Lehre einzusetzen. Die Immobilie verfügt über eine Grundstücksfläche von 18.025 qm und eine Nutzfläche von 3.604 qm. Die Immobilie ist ebenfalls derzeit komplett vermietet.

Die Organe der Gesellschaft haben die vorgenannten zukünftigen Investitionen zum Prospektdatum weder verbindlich beschlossen, noch hat die Gesellschaft zum Prospektdatum Vorverträge über die Erwerbe geschlossen.

3. Trendinformationen

Es gibt keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses der Gesellschaft, hier: 31. Dezember 2016.

TEIL G

GLOSSAR

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Beteiligung	Gesellschaft, an der eine Beteiligung von weniger als 50 % gehalten wird (=> Tochtergesellschaft)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
Emittentin	Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH
EStG	Einkommensteuergesetz
EUR	Euro
EU	Europäische Union
evtl.	eventuell
Freiverkehr	Handel im privatrechtlich organisierten Freiverkehrssegment. Dieser findet entweder im Börsensaal während der Börsenzeit oder im elektronischen Handelssystem statt. Handelsrichtlinien sollen einen ordnungsgemäßen Handel gewährleisten. Im Vergleich zum regulierten Markt sind die qualitativen Anforderungen an die Wertpapiere sowie die Publizitätsanforderungen geringer.
gem.	gemäß

Gesellschaft	Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
HRB	Handelsregister Teil B
I. d. R.	in der Regel
i. H. v.	in Höhe von
ISIN	International Securities Identification Number. Die ISIN hat die alte Wertpapierkennnummer (=> WKN) abgelöst und dient der eindeutigen internationalen Identifikation von Wertpapieren. Sie besteht aus einem zweistelligen Ländercode (zum Beispiel DE für Deutschland), gefolgt von einer zehnstelligen numerischen Kennung.
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
KStG	Körperschaftsteuergesetz
Light Industrial Real Estate	Dies sind Industriebauten, wie z. B. Produktions-, Montage- und Lagerhallen mit einer Beimischung von Büro- und Sozialflächen
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
Objektgesellschaft	Gesellschaft, die eine oder mehrere Immobilien hält
p. a.	per annum
rd.	rund
SchVG	Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz)

Tochtergesellschaft	Gesellschaft, an der eine Beteiligung von 50 % oder mehr gehalten wird. (=> Beteiligung).
TEUR	tausend Euro
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliche
u. U.	unter Umständen
WKN	Wertpapierkennnummer (=>ISIN)
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz
WpPG	Wertpapierprospektgesetz
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
zzgl.	zuzüglich

(Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen frei.)

Teil H.

HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN

Hinweis:

Im folgenden Teil „H. Historische Finanzinformationen“ befindet sich die fortlaufende Seitenzählung des Prospekts – beginnend mit dieser Seite H-1 – weiterhin mittig unterhalb der Fußlinie.

(Diese Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen frei.)

1. Jahresabschluss der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH zum 31.12.2016 (HGB) (geprüft)

1.1. Bilanz zum 31.12.2016

Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH
München

Bilanz zum 31.12.2016

AKTIVA

	31.12.2016 Euro	15.12.2016 Euro
Umlaufvermögen		
I. Sonstige Vermögensgegenstände	161,40	0,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	24.991,12	25.000,00
	25.152,52	**25.000,00**

PASSIVA

	31.12.2016 Euro	15.12.2016 Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Jahresfehlbetrag	-1.458,38	0,00
	23.541,62	25.000,00
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	600,00	0,00
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.010,90	0,00
	25.152,52	**25.000,00**

1.2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 15. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2016

Anlage 2

Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH
München

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 15. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2016

		2016 Euro
1.	Sonstige betrieblichen Aufwendungen	1.458,38
2.	Ergebnis nach Steuern	-1.458,38
3.	Jahresfehlbetrag	**-1.458,38**

1.3. Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 15. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2016

Anhang

für das Rumpfgeschäftsjahr
vom 15. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2016

der

Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH i. G., München

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH i. G. hat ihren Sitz in München und wurde am 12. Januar 2017 unter der Nummer HRB 230573 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für Kleinstkapitalgesellschaften i. S. d. § 267a HGB. Als Kleinstkapitalgesellschaft ist die Gesellschaft zur Aufstellung eines Anhangs nicht verpflichtet. Die Erstellung des Anhangs erfolgt freiwillig nach den Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB.

Die Gliederung der Bilanz entspricht § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung folgt dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

1. Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit ihren Nominalwerten aktiviert.

2. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel werden mit den Nennwerten angesetzt.

3. Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften und sind jeweils in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt.

4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. ANGABEN ZUR BILANZ

1. Sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

2. Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

IV. SONSTIGE ANGABEN

1. Anzahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Rumpfgeschäftsjahr vom 15. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2016 keine Mitarbeiter.

2. Gesellschaftsorgane

Zu Geschäftsführern der Gesellschaft sind bestellt:

Herr Andrea Fiocchetta, Diplom-Kaufmann
Herr Heinrich Strauß, Betriebswirt (VWA)

München, den 10. Februar 2017

Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH i. G.
- Geschäftsführung -

_____	_____
Andrea Fiocchetta	Heinrich Strauß

1.4. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

autaco

Anlage 4 / 1

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH, München

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH für das Geschäftsjahr vom 15. Dezember bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartung über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

autaco

Anlage 4 / 2

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH.

München, den 23. Februar 2017

AUTACO GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anton Rödl
Wirtschaftsprüfer

Steffen Braun
Wirtschaftsprüfer

UNTERSCHRIFTENSEITE

München, den 31.08.2017

Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH

Die Geschäftsführung

gez. Heinrich Strauß gez. Andrea Fiocchetta