

Henri Broen Holding B.V.

Information Memorandum

vom **02.12.2020**

für die bis zu € 25.000.000,00

7,5 % Schuldverschreibungen

mit einer Laufzeit vom 18.12.2020 (einschließlich) bis 18.12.2025 (ausschließlich)

Die Henri Broen Holding B.V. (die „**Emittentin**“) wird am 18.12.2020 (der "**Begebungstag**" bzw. der „**Liefertermin**“) bis zu 25.000 mit 7,5 %, verzinsliche Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00 und im Gesamtbetrag von bis zu € 25 Mio. (die "**Schuldverschreibungen 2020/2025**") begeben. Die Schuldverschreibungen 2020/2025 dürfen nur zu einem Mindestbetrag in Höhe von € 100.000,00 gezeichnet werden. Die Schuldverschreibungen 2020/2025 werden ab dem 18.12.2020 (einschließlich) bis zum 18.12.2025 (ausschließlich) mit jährlich 7,5 % verzinst, zahlbar jeweils jährlich am 18.12. eines jeden Jahres.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen 2020/2025 in den allgemeinen Freiverkehr der Börse Frankfurt wird beantragt.

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A283WQ2
Wertpapierkennnummer (WKN): A283WQ

Die Schuldverschreibungen sind und werden insbesondere weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (der „**Securities Act**“) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist. Dieses Dokument ist nicht für Personen in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien oder Japan bestimmt.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. | RISIKOFAKTOREN | 5 |
| | Risiken in Bezug auf die Emittentin | 5 |
| | 1. Risiken in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin | 5 |
| | 2. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeiten und die Branche der Emittentin | 7 |
| | 3. Rechtliche und regulatorische Risiken | 10 |
| | 4. Risiko in Bezug auf interne Kontrolle | 11 |
| | 5. Risiko in Bezug auf umwelt- und sozialpolitische Umstände sowie in Bezug auf die Unternehmensführung | 11 |
| | Risiken in Bezug auf das Projekt Koningsbosch | 12 |
| | Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen | 13 |
| | 1. Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere | 13 |
| | 2. Risiken in Bezug auf das Angebot | 16 |
| II. | ALLGEMEINE INFORMATIONEN | 18 |
| | 1. Verantwortlichkeit für den Inhalt dieses Information Memorandums | 18 |
| | 2. Gegenstand des Information Memorandums | 18 |
| | 3. Zukunftsgerichtete Aussagen | 18 |
| | 4. Informationen von Seiten Dritter | 18 |
| | 5. Weitere Hinweise bezüglich dieses Information Memorandums und des Angebots | 19 |
| | 6. Verfügbare Dokumente | 19 |
| III. | PROJEKT KONINGSBOSCH | 20 |
| IV. | VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES | 22 |
| V. | ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN | 23 |
| | 1. Allgemeine Informationen über die Emittentin | 23 |
| | a. Die Emittentin im Überblick | 23 |
| | b. Gründung | 23 |
| | c. Name, Registereintragung, Sitz der Emittentin | 23 |
| | d. Geschäftsjahr | 23 |
| | e. Stammkapital | 24 |
| | f. Satzung und Statuten der Emittentin | 24 |
| | g. Organisationsstruktur | 24 |

| | | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| h. | Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin | 24 |
| 2. | Rating | 25 |
| 3. | Überblick über die Geschäftstätigkeit | 25 |
| a. | Überblick | 25 |
| b. | Wettbewerbsposition der Emittentin | 25 |
| 4. | Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane | 25 |
| a. | Überblick | 25 |
| b. | Geschäftsführung | 25 |
| c. | Hauptversammlung | 26 |
| d. | Potenzielle Interessenskonflikte | 26 |
| 5. | Praktiken der Geschäftsführung | 26 |
| a. | Geschäftsführung | 26 |
| b. | Corporate Governance und Risikomanagement | 26 |
| 6. | Rechtsstreitigkeiten | 26 |
| 7. | Jüngste Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind | 26 |
| VI. | INFORMATION ZUR TREUHANDSTRUKTUR | 27 |
| VII. | ANGABEN IN BEZUG AUF DIE ANLEIHE | 42 |
| 1. | International Securities Identification Number, Wertpapierkennnummer | 42 |
| 2. | Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere | 42 |
| 3. | Bedingungen des Angebots | 42 |
| a. | Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere | 42 |
| b. | Das Angebot | 42 |
| c. | Zeichnungsanträge der Privatplatzierung | 42 |
| d. | Angebotsfrist | 42 |
| e. | Zuteilung | 43 |
| f. | Ausgabebetrag und Begebungstag bzw. Liefertermin der Schuldverschreibungen, Ergebnis des Angebots | 43 |

| | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| g. | Lieferung und Abrechnung der Schuldverschreibungen | 43 |
| h. | Abwicklungsstelle oder auch Zahlstelle | 43 |
| i. | Zeitplan | 43 |
| j. | Kosten im Zusammenhang mit dem Angebot | 43 |
| k. | Verzinsung | 43 |
| l. | Rendite | 44 |
| m. | Mit den Wertpapieren verbundene Rechte; Angebots- und Verkaufsb beschränkungen | 44 |
| 4. | Verbriefung | 44 |
| 5. | Clearing und Abwicklung | 44 |
| 6. | Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten | 44 |
| 7. | Interessen natürlicher und juristischer Personen | 44 |
| VIII. | ANLEIHEBEDINGUNGEN | 46 |
| IX. | BESTEUERUNG | 53 |
| | Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland | 53 |
| | Besteuerung in der Republik Österreich | 55 |
| | Besteuerung in dem Großherzogtum Luxemburg | 57 |
| X. | WERTINDIKATION DER NETZELWERK GMBH | 61 |

I. RISIKOFAKTOREN

Potenzielle Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Information Memorandum beschriebenen Schuldverschreibungen markt- und branchenspezifischen sowie unternehmensspezifischen Risiken in Bezug auf die Emittentin und in Bezug auf die Schuldverschreibungen ausgesetzt. Potenzielle Anleger sollten daher vor der Entscheidung über den Kauf der in diesem Information Memorandum beschriebenen Schuldverschreibungen der Emittentin die nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren und die übrigen in diesem Information Memorandum enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der im Folgenden dargestellten emittenten- und wertpapierspezifischen Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Diese Auswirkungen könnten auch die Wertentwicklung der Schuldverschreibungen und die Fähigkeit der Emittentin zur Zahlung von Zinsen oder zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen in erheblichem Maße negativ beeinflussen. Anleger könnten hierdurch ihr in die Schuldverschreibungen investiertes Kapital teilweise oder vollständig verlieren. Die nachfolgend aufgeführten Risiken könnten sich zudem rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Emittentin ausgesetzt ist.

Risiken in Bezug auf die Emittentin

1. Risiken in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin

Die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen, um die Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen zu bedienen oder insolvent werden.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin insolvent wird und/oder die Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen nicht bedienen kann. Dies kann insbesondere eintreten, wenn die erwarteten Erlöse aus dem Projekt Koningsbosch durch den Betrieb und Verkauf des Hotels, den Verkauf der Grundstücke für die Villen und den Supermarkt nicht realisiert werden oder sich keine Käufer finden und/oder die Kosten für den Umbau des Hotel-Projektes einschließlich Gewährleistungsansprüchen und/oder Kosten des laufenden Geschäftsbetriebs des Hotels höher sind als von der Emittentin erwartet. Dies kann ebenfalls der Fall sein, wenn die Mittel der Schuldverschreibungen nicht zum geplanten Zeitpunkt refinanziert werden können.

Eine unzureichende oder nicht rechtzeitige Bedienung der Verbindlichkeiten kann sowohl zu einer Zahlungsunfähigkeit als auch Überschuldung der Emittentin führen. Im Fall der Insolvenz besteht für die Anleihegläubiger das Risiko, ihre Zahlungen auf Zinsen und die Rückzahlung später, nur teilweise oder gar nicht zu erhalten.

Die Emittentin könnte keine weitere Finanzierung erhalten.

Für das Geschäftsmodell der Emittentin sind in der Regel Finanzierungen, wie z.B. Bankfinanzierungen, erforderlich. Sofern die Emittentin solche Finanzierungen nicht in der geplanten Höhe und/oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erhält, beispielsweise wenn die Umbaukosten des Hotels deutlich höher als erwartet sind oder sich zum Laufzeitende der Schuldverschreibungen kein Käufer für das Hotel findet oder der von der Emittentin erwartete Kaufpreis für das Hotel nicht realisiert werden kann, müssen Verbindlichkeiten (zunächst) aus Eigenmitteln der Emittentin, die dieser nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen, finanziert werden. Sofern derartige Finanzierungen nicht oder nicht rechtzeitig gewährt werden, besteht das Risiko,

dass nicht ausreichende Eigenmittel zum Zeitpunkt der Fälligkeiten zur Verfügung stehen und die Verbindlichkeiten nicht bezahlt werden können.

Fehlende oder unzureichende Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über ausreichend Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb und die Deckung der Fixkosten verfügt und diese Liquidität auch nicht kurzfristig aufgebaut werden kann. Gründe hierfür können u.a. eine falsche Liquiditätsplanung, unplanmäßige Liquiditätsspitzen, falsche Planannahmen und/oder höhere Kosten/Ausgaben und/oder niedrigere Einnahmen/Mittelzuflüsse sein.

Risiken im Zusammenhang mit der Eigenkapitalausstattung der Emittentin.

Soweit die Emittentin für die Aufrechterhaltung ihrer Geschäftstätigkeit weiteres Eigenkapital benötigen sollte, besteht seitens des Alleingeschafters der Emittentin keine vertragliche Verpflichtung, entsprechende Eigenmittel bereitzustellen. Demzufolge ist nicht sichergestellt, dass in diesem Fall bei der Emittentin eine Erhöhung des Stammkapitals, welches derzeit mit EUR 100,00 nur sehr gering bemessen ist, erfolgt. Dieses Risiko kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

Risiken in Bezug auf die COVID-19-Pandemie.

Am 11. März 2020 erklärte die Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Epidemie des Coronavirus SARS-CoV-2 zu einer Pandemie. Der wirtschaftliche Betrieb wurde auf ein Minimum und insbesondere auf die Grundversorgung der Bevölkerung beschränkt. Die Auflockerung dieser Maßnahmen begann Mitte April 2020 in einigen wenigen Ländern und nur in Etappen. Bereits bis dahin haben die politischen Beschränkungen eine Wirtschaftskrise ausgelöst. Die Konjunkturforscher haben eine weltweit auftretende Rezession und insbesondere in den USA und in Europa einen starken Rückgang des Bruttoinlandsprodukts prognostiziert. Außerdem erwarten die Ökonomen einen Einbruch des Welthandels.

Aktuell breitet sich die COVID-19-Pandemie wieder deutlich stärker aus, die Infizierten-Zahlen steigen dramatisch und ein erneuter Lockdown in Europa erscheint nicht mehr unrealistisch.

Es muss davon ausgegangen werden, dass sämtliche Wirtschaftszweige einer Volkswirtschaft von der Rezession betroffen sind. Zum Datum dieses Information Memorandums ist nicht absehbar, wann die Beschränkungen für die Bevölkerungen und Wirtschaftsbetriebe vollständig aufgehoben sein werden und wie stark die Wirtschaft in den jeweiligen Ländern und insgesamt weltweit von den Maßnahmen betroffen sein werden.

Vor diesem Hintergrund ist nicht auszuschließen, dass die Emittentin und die Henri Broen-Gruppe von den Folgen der COVID-19-Pandemie kurz-, mittel- oder langfristig berührt werden, indem die Geschäftstätigkeit der Henri Broen-Gruppe von der Wirtschaftskrise und von dem prognostizierten Rückgang des Welthandelsvolumens direkt oder indirekt in Mitleidenschaft gezogen wird. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsimmobiliën im Allgemeinen und nach Wohn- und Geschäftsimmobiliën der Henri Broen-Gruppe im Besonderen geringer wird und damit die Verkaufspreise der von der Emittentin entwickelten Immobiliën sinken.

Darüber hinaus ist insbesondere die Hotel- und Reiseindustrie von der COVID-19-Pandemie besonders stark betroffen und in diesem Bereich kommt es im Vergleich zu anderen Wirtschaftssektoren zu ganz erheblichen Umsatzrückgängen. Das Reisen wird vielfach durch gesetzliche Regelungen beschränkt und auch das Hotel- und Gastronomiegewerbe wird erheblich eingeschränkt – beispielsweise durch Beschränkung der Gästezahlen, der Öffnungszeiten oder der zur Verfügung stehenden Flächen.

Eine Vielzahl von Unternehmen und Privatpersonen ist bereits in finanzielle Schieflage geraten und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass von dieser Entwicklung auch Käufer von Immobiliën der Henri Broen-Gruppe betroffen sind. Es ist darüber hinaus möglich, dass der Verkauf von Wohn- und Geschäftsimmobiliën länger als bisher geplant dauern kann, und dass die Erlöse aus dem Betrieb des Hotels deutlich niedriger ausfallen als von der Emittentin kalkuliert.

Darüber hinaus mögen auch die Kosten für den Umbau des Hotels aufgrund der Folgen der COVID-19-

Pandemie möglicherweise deutlich höher ausfallen, weil die Emittentin möglicherweise Materialien, die für den Umbau des Hotels notwendig sind, nur noch zu deutlich höheren Kosten oder Transportkosten oder mit deutlichen Zeitverzögerungen, die wiederum zu höheren Kosten führen, erhalten kann.

Daneben könnte die COVID-19-Pandemie eine langanhaltende Verlagerung von Arbeitsplätzen ins Homeoffice auslösen und dadurch letztlich die Nachfrage nach Geschäftsimmobilien reduzieren. Zum Datum des Information Memorandums sind die weiteren wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie noch nicht hinreichend abschätzbar. Insbesondere können die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Geschäftsimmobilienmarkt derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden.

Für den Ankauf von Immobilien muss die Henri Broen-Gruppe erhebliche finanzielle Mittel aufbringen. Diese Mittel werden zum einen aus Eigenmitteln der Henri Broen-Gruppe, zum weit überwiegenden Teil aber aus Fremdmitteln stammen, die insbesondere über Banken, andere Finanzierer und über den Kapitalmarkt erbracht werden sollen. Die Henri Broen-Gruppe ist daher, insbesondere wenn die Mittel aus den Schuldverschreibungen nicht ausreichen, auf die Bereitschaft von Kreditinstituten und anderen Finanzierern angewiesen, eine Investition zu angemessenen Konditionen einschließlich der Sicherheitenbestellung zu begleiten. Hier kann auch der Eintritt oder die Verschärfung von Krisen wie auch durch die anhaltende COVID-19-Pandemie zu einer Verknappung von Finanzierungsangeboten führen oder dazu führen, dass bestehende Finanzierungen nur zu schlechteren Konditionen verlängert werden.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Henri Broen-Gruppe und der Emittentin auswirken.

2. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeiten und die Branche der Emittentin

Die Emittentin bzw. die Henri Broen-Gruppe ist zentral abhängig von ihren Alleingesellschafter und Geschäftsführer.

Die Emittentin bzw. die Henri Broen-Gruppe ist zentral abhängig von ihrem Alleingesellschafter und Geschäftsführer Henri Broen, der eine zentrale Funktion innehat. Aufgrund seiner vielfältigen und langjährigen beruflichen Erfahrung im Bereich des Baumanagements und seiner hervorgehobenen gesellschaftlichen Stellung ist Henri Broen als Gesellschafter und Geschäftsführer derzeit unverzichtbar für den geschäftlichen Erfolg der Emittentin und der Henri Broen-Gruppe, die ohne ihn über keine ausreichende Expertise bei Projektentwicklungen verfügen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Anleihebedingungen keine Change-of-Control-Klausel vorsehen. Sofern Henri Broen die Emittentin und die Henri Broen-Gruppe verlässt, sind die Anleihegläubiger nicht zur Kündigung der Schuldverschreibungen berechtigt.

Die Emittentin bzw. die Henri Broen-Gruppe ist abhängig von qualifizierten Dienstleistern, Fachkräften und Beratern.

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist insbesondere auch davon abhängig, dass der Umbau des Klosters in das Hotel sachgerecht und mängelfrei und insbesondere auch innerhalb des erwarteten Zeithorizonts umgesetzt wird. Maßgeblich hierfür ist auch, inwieweit es gelingt, auf qualifizierte Mitarbeiter sowie externe qualifizierte Berater und Dienstleister für die jeweiligen anspruchsvollen Aufgaben zurückgreifen zu können.

Der Arbeitsmarkt ist in einer angespannten Lage, so dass die Emittentin auf der Suche nach qualifiziertem Personal, qualifizierten Beratern und Dienstleistern im Wettbewerb mit anderen Arbeitgebern und Unternehmen steht und neue Mitarbeiter, qualifizierte Berater und Dienstleister nur schwer und/oder mit langen Vorlaufzeiten verpflichtet werden können. Zudem besteht das Risiko, dass der mit geplantem Unternehmenswachstum steigende Personalbedarf nicht bzw. nicht frühzeitig erkannt wird und damit qualifiziertes Personal nicht rechtzeitig zur Verfügung steht.

Sofern der Emittentin nicht bzw. nicht rechtzeitig in ausreichendem Umfang qualifiziertes Personal, qualifizierte Berater und Dienstleister zur Verfügung stehen, kann dies zu Verzögerungen und Fehlern in der Projektabwicklung führen, wodurch sich Projektdurchlaufzeiten und Projektkosten, z.B. Finanzierungskosten, erhöhen.

Risiken aus hoher Fluktuation der Mitarbeiter.

Die Henri Broen-Gruppe ist bei dem Betreiben des Hotels durch eine eigene Betriebsgesellschaft in hohem

Maß von den Mitarbeitern, welche sie in den verschiedenen Hotel- und Gastronomiebereichen einsetzt, abhängig. Eine hohe Fluktuation der Mitarbeiter, könnte sich negativ auf die Servicequalität des Hotels und damit auf dessen Reputation auswirken und dazu führen, dass die Einnahmen und Erlöse aus dem Betrieb deutlich unter den von der Emittentin kalkulierten Einnahmen und Erlösen liegen, was sich wiederum negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Henri Broen-Gruppe und damit auch auf die Emittentin auswirken würde und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen würde, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risiken aus der Holdingtätigkeit der Emittentin.

Die geschäftlichen Aktivitäten der Emittentin bestehen neben ihrer Management- und Finanzierungsfunktion im aktiven Halten und Verwalten ihrer Beteiligungen an der Broen Real Estate GmbH und an der Henri Broen B.V. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist maßgeblich von der Vermögens- und Ertragslage sowie von dem wirtschaftlichen Erfolg ihrer Beteiligung an der Broen Real Estate GmbH und an der Henri Broen B.V. sowie an noch zu gründenden Tochtergesellschaften abhängig.

Die Emittentin ist dem Wettbewerbsrisiko ausgesetzt.

Die Henri Broen-Gruppe steht jederzeit in Wettbewerb mit anderen lokalen, regionalen Projektentwicklungsgesellschaften, die ebenso am Markt als Projektentwickler aktiv sind und die über teils erheblich größere personelle und finanzielle Ressourcen verfügen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass andere Wettbewerber dem Konzept der Emittentin vergleichbare Konzepte zur Generierung von Geschäften entwickeln. Aufgrund größerer personeller und finanzieller Ressourcen kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkurrierende Projektentwicklungsgesellschaften in der Lage sein könnten, eine aggressivere Preispolitik und ein intensiveres Marketing zu betreiben. Ein Mangel an verfügbaren Immobilienprojekten, die der Emittentin zur Entwicklung übertragen werden können, kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Zunehmender Wettbewerb könnte den Preisdruck erhöhen und damit die Margen senken, die Nachfrage nach den Angeboten der Emittentin senken und andere nachteilige Auswirkungen auf die geschäftliche Entwicklung der Emittentin haben.

Risiken aus der Entwicklung des allgemeinen konjunkturellen und wirtschaftlichen Umfelds und des Immobilienmarktes.

Die Emittentin ist auf dem Immobilienmarkt tätig und damit auch von dem volkswirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung der Liegenschaft abhängig.

Die insoweit relevanten Größen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen z.B.:

- Investitionsbereitschaft seitens potentieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit,
- allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen sowie Kaufkraft der Bevölkerung,
- Attraktivität der Standorte im Vergleich zu anderen Standorten,
- Angebot an und Nachfrage nach den Immobilienprojekten an von der Henri-Broen-Gruppe gewählten Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten,
- gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für den Verkauf der von der Emittentin entwickelten Immobilien,
- Entwicklung des internationalen Finanzmarktumfelds,
- zyklische Schwankungen des Immobilienmarktes selbst,
- demographische Entwicklung in den Märkten, in denen die Emittentin tätig ist,
- Entwicklung der Energiekosten, sowie
- gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen.

Der Erfolg der Emittentin ist u.a. von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von

den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die die Emittentin keinen Einfluss hat. Die Emittentin muss die fortlaufenden Änderungen ihres wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechende Entscheidungen treffen.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung, eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes oder eine Fehleinschätzung des Immobilienmarktes seitens der Emittentin könnten sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Kurzes Bestehen der Emittentin und als Unternehmen bisher keine Erfahrung mit dem Projektentwicklungsgeschäft und dem Immobilienmarkt.

Bei der Emittentin handelt es sich um ein junges Unternehmen, das erst Anfang Mai 2020 gegründet und in das niederländische Register eingetragen worden ist. Die Erfolgsaussichten der Emittentin können nur unter Berücksichtigung der Risiken, Aufwendungen und Schwierigkeiten beurteilt werden, die bei Unternehmen, die neu am Markt tätig sind, auftreten. Naturgemäß - aufgrund der Neugründung - haben die Emittentin und die Henri Broen-Gruppe als Unternehmen selbst und als Unternehmensgruppe bisher keinerlei Track-Record und keine Erfahrung mit dem Projektentwicklungsgeschäft und dem Immobilienmarkt und mag aus diesem Grund nur schwer an neue, vielversprechende Projekte gelangen. Auch mag es schwerer sein für die Emittentin als neues Unternehmen, im Projektgeschäft notwendige Dienstleister und für die Umsetzung der Projekte mitinvolvierte Unternehmen zu gewinnen, wenn die Emittentin selbst noch keinen Namen im Projektentwicklungsgeschäft mit Immobilien hat.

Allgemeines unternehmerisches Risiko.

Die Anleihegläubiger investieren mittels dieser Schuldverschreibung in das Unternehmen der Emittentin und mehr noch in das Projekt Koningsbosch der Henri Broen-Gruppe. Eine Investition in ein Unternehmen und mehr noch in ein einzelnes Großprojekt birgt unternehmerische Risiken. Die künftig zu erwartenden Ergebnisse der Emittentin und dieses Großprojektes sind abhängig von ihrem unternehmerischen Erfolg oder Misserfolg. Das Risiko dieser Anleihe liegt in der unternehmerischen Entwicklung der Emittentin und des Projektes Koningsbosch. Ein unternehmerischer Misserfolg der Emittentin kann sich negativ auf die Erträge der Emittentin auswirken und im äußersten Fall zur Zahlungsunfähigkeit der Emittentin führen, was zum Teil- oder Totalverlust der Schuldverschreibungen führen kann.

Bauunternehmen stehen nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung.

Der Markt (oder die Baubranche) an dem von der Emittentin bzw. der Henri Broen B.V. bevorzugten Standort ist aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauleistungen in einer angespannten Lage. Es besteht das Risiko, dass Bau- und Subunternehmen, welche die Bauvorhaben der Emittentin bzw. der Henri Broen B.V. begleiten müssen, nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen. Dies kann zu Verzögerungen in der Umsetzung eines Bauvorhabens führen. Dies könnte dazu führen, dass der Baubeginn des Hotels sich verschiebt oder der Bau sich in die Länge zieht und dadurch das Hotel später eröffnet wird und erwartete Einnahmen später fließen als kalkuliert. Dies könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin bzw. der Henri Broen-Gruppe auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Die Unternehmen und/oder Personen, die mit der Emittentin bzw. der Henri Broen B.V. zusammenarbeiten, könnten dem Geschäftsbetrieb der Emittentin Schaden zufügen.

Neben der Emittentin bzw. der Henri Broen B.V. gibt es eine Reihe weiterer Beteiligter bei der Projektleitung. Diese mitinvolvierten Unternehmen und Personen, wie z.B. Architekten, Ingenieure, Handwerker, Ausstatter, könnten dem Projekt Koningsbosch erheblichen Schaden zufügen. Dies kann vorsätzlich, durch Fahrlässigkeit und/oder Misswirtschaft, Unfall etc. geschehen. Dies kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Der Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen.

Die Henri Broen-Gruppe hat einen Versicherungsschutz in dem Umfang, den die Emittentin für notwendig erachtet. Es besteht das Risiko, dass Risiken und Schäden entgegen den Erwartungen der Emittentin nicht von der Versicherung erfasst werden oder eintretende Risiken und Schäden nicht versichert sind.

Risiken im Zusammenhang mit der Marktposition und dem Bekanntheitsgrad der Emittentin.

Das künftige Wachstum der Emittentin ist von ihrer Fähigkeit abhängig, ihre Marktposition und ihren Bekanntheitsgrad erfolgreich zu erweitern. Ziel der Emittentin ist es, dass die (potenziellen) Investoren die Henri Broen Holding B.V. und die Henri Broen-Gruppe mit guter Qualität und einem erfolgreichen Unternehmen in Verbindung bringen. Die wachsende Bekanntheit und Akzeptanz der Emittentin ist aus der Sicht der Gesellschaft eine wesentliche Voraussetzung dafür, neue Investoren zu gewinnen und auf diese Weise die Umsätze der Emittentin und der Henri Broen-Gruppe zu steigern. Die Emittentin und die Henri Broen-Gruppe muss sich stets auf dem Immobilienmarkt behaupten, um sich gegenüber den Angeboten der Wettbewerber zu profilieren und durchzusetzen. Um die Bekanntheit der Emittentin zu steigern sind unter Umständen auch erhebliche Ausgaben für Marketing und Werbung erforderlich. Die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, diese Mittel aufzuwenden. Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen.

3. Rechtliche und regulatorische Risiken

Die Emittentin ist eine Gesellschaft niederländischen Rechts.

Die Emittentin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in den Niederlanden, die niederländischem Recht unterliegt. Auch die Henri Broen B.V. ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in den Niederlanden, die niederländischem Recht unterliegt. Die Durchsetzung der Ansprüche gegen die Emittentin könnten in den Niederlanden mit Schwierigkeiten verbunden sein.

Das regulatorische Umfeld könnte sich für die Emittentin nachteilig verändern.

Die Errichtung von Gebäuden, insbesondere die bautechnischen Anforderungen, unterliegen einer Vielzahl von rechtlichen Anforderungen und Regelungen, wie z.B. im Bau-, Boden-, Steuer- und Mietrecht oder im Denkmalschutz. Insbesondere hat die Emittentin bei der Projektleitung das regulatorische Umfeld der Niederlande einzuhalten. Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäudekomplexen durch die Emittentin oder Änderungen erforderlich werden, könnte dies zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen.

Steuerrechtliche Risiken.

Der Markt für den Verkauf und die Bewirtschaftung von Immobilien ist abhängig von steuerrechtlichen Rahmenbedingungen (Abschreibungsmöglichkeiten, Werbungskostenabzug, Erhöhung der Grunderwerbsteuer oder Änderungen der Veräußerungsgewinnbesteuerung usw.), die einen großen Einfluss auf die Ertragsentwicklung der Emittentin haben können. Änderungen im anwendbaren Steuerrecht, die sowohl die Seite der Käufer, Pächter und Mieter von Immobilien als auch die Seite der Emittentin bzw. der Henri Broen-Gruppe betreffen, könnten negative Einflüsse auf die Renditeerwartung der Emittentin bzw. der Henri Broen-Gruppe haben. Entsprechende Änderungen der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und ihrer Fähigkeit, die Zinsen und die Anleihe zurückzuzahlen, haben.

Der gesellschaftliche Diskurs in Bezug auf die Immobilienmärkte könnte zu nachteiligen Änderungen in den rechtlichen Rahmenbedingungen führen.

Die Immobilienbranche ist vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohn- und Geschäftsimmobilen in den Ballungszentren und steigender Mietpreise in besonderem Maß einem gesellschaftlichen Diskurs ausgesetzt. Aktuelle Kontroversen, wie z.B. über die Vergesellschaftung von Grundvermögen oder eine regulatorische Begrenzung von Mietpreisen, könnten sich durch Änderungen in den rechtlichen Rahmenbedingungen negativ auf die Immobilienbranche und die strategischen Ertragspotentiale der Emittentin auswirken.

Konzentrations- und Klumpenrisiken.

Unter dem Konzentrationsrisiko sind die möglichen nachteiligen Folgen zu verstehen, die sich aus Konzentrationen oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger Risikofaktoren oder Risikoarten ergeben können. Unter das Konzentrationsrisiko können auch mögliche nachteilige Folgen fallen, die sich aufgrund der unterschiedlichen Größen von Projektleitungen ergeben können. Größere Projektleitungen können demgemäß ein Konzentrations- bzw. Klumpenrisiko darstellen. Das Konzentrationsrisiko kann insbesondere andere in diesem Information Memorandum beschriebene Risiken verstärken. Hier ist zu berücksichtigen, dass das Projekt Koningsbosch ein sehr großes Projekt ist und derzeit das einzige Projekt der Emittentin bzw. der Henri Broen-Gruppe. Von daher besteht hier ein erhebliches Konzentrations- und Klumpenrisiko. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

4. Risiko in Bezug auf interne Kontrolle

Ein unzureichendes Risikomanagement der Emittentin kann zu Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften, Steuernachzahlungen und anderen Sanktionen führen.

Ein unzureichendes, nicht adäquates Risikomanagement der Emittentin kann zu Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften, z.B. gegen Baurecht, Gesellschafts- und Steuerrecht, Gewerberecht, Datenschutz-Grundverordnung, Wertpapierrecht (u.a. Marktmissbrauchsverordnung) führen. Entsprechende Verstöße können zu Sanktionen gegenüber der Emittentin und Reputationsverlusten der Emittentin führen.

Es könnten auch Regelungen im Zusammenhang mit der Emission und/oder dem Handel der mit diesem Information Memorandum ausgegebenen Schuldverschreibungen nach anderen Rechtsordnungen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, nicht oder nicht ausreichend eingehalten werden. Dies könnte insbesondere zu Strafzahlungen gegen die Anleger und/oder sogar gegen die Emittentin führen.

Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen.

Bei der Umsetzung eines Bauvorhabens sind eine Vielzahl von Auftragnehmern und Subunternehmern eingebunden. Es besteht die Gefahr, dass die Emittentin, die Henri Broen-Gruppe oder eingebundene Partner gegen anwendbare rechtliche Vorschriften verstoßen, um Aufträge zu erhalten oder bei deren Durchführung gegen anwendbare rechtliche Vorschriften verstoßen. Derartige Verhaltensweisen können zu Strafen, Sanktionen, gerichtlichen Verfügungen bezüglich zukünftigen Verhaltens, der Herausgabe von Gewinnen, dem Ausschluss aus bestimmten Geschäften, dem Verlust von Konzessionen oder zu anderen Restriktionen führen.

Das interne Kontrollsystem der Emittentin könnte durch bewusste Handlungen umgangen werden.

Führungskräfte, Mitarbeiter, denen eine bedeutende Rolle im internen Kontrollsystem zukommt, sowie ehemalige Mitarbeiter und externe Dienstleister, welche aufgrund Ihrer Funktionen und/oder Kenntnisse einen Zugang zu den (IT-) Systemen der Emittentin haben oder über unternehmensinterne Informationen verfügen, könnten unter bewusster Umgehung der internen Kontrollen und Anweisungen Handlungen vornehmen, die zu wesentlichen Vermögensschädigungen führen könnten oder falsche und unautorisierte Informationen verbreiten, die eine negative Auswirkung auf die Reputation der Emittentin haben könnten.

5. Risiko in Bezug auf umwelt- und sozialpolitische Umstände sowie in Bezug auf die Unternehmensführung

Die Emittentin ist abhängig von dem geschäftsführenden Gesellschafter.

Die Emittentin unterliegt in allen maßgeblichen Geschäftsbereichen dem wesentlichen Einfluss durch ihren geschäftsführenden Alleingesellschafter Herrn Henri Broen. Sofern dieser vorübergehend oder vollständig nicht mehr zur Verfügung stünde, kann sich dies nachhaltig negativ auf die strategische Ausrichtung und die operative Geschäftsabwicklung der Emittentin auswirken.

Negative Reputation der Emittentin

Eine negative Reputation der Emittentin kann ihre Stellung im Markt und bei ihren Kunden nachteilig beeinflussen, insbesondere da die Emittentin als noch junges Unternehmen auf eine gute Reputation angewiesen ist.

Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen dieses Information Memorandum verlassen, da sich tatsächlich eintretende Ereignisse wesentlich von der prognostizierten Lage unterscheiden könnten.

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

Risiken in Bezug auf das Projekt Koningsbosch

Das Projekt Koningsbosch könnte sich für die Henri Broen B.V. als Fehlinvestition erweisen.

Vor Erwerb des Grundstücks wurde dieses intern bzw. durch externe Berater einer technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung unterzogen. Es besteht das Risiko, dass trotz dieser Prüfungen Risiken in dem Projekt nicht oder nicht vollumfänglich gesehen werden, das Projekt zu überhöhten Ankaufskosten erworben wurde und/oder das Projekt nicht über die erwarteten Eigenschaften verfügt. Dies kann zu geringeren als den kalkulierten Erlösen, höheren Kosten oder im Extremfall zu einem Totalverlust dieses Projektes führen. Dies könnte die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen.

Die Umbaumaßnahmen könnten höher ausfallen.

Die Umsetzung der Umbaumaßnahmen für das Projekt Koningsbosch könnten höher als geplant ausfallen. Dies könnte zu einer zusätzlichen Mittelaufnahme und einem erhöhten Risikoprofil der Emittentin führen.

Es besteht das Risiko, dass das von der Henri Broen B.V. erworbene Grundstück für die Umsetzung des Projektes Koningsbosch wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der damit verbundenen Belastungen falsch bewertet wurde oder an Wert verliert.

Die Henri Broen B.V. hat zur Realisierung des Projektes Koningsbosch das Grundstück in Koningsbosch, Niederlande, erworben. Damit ist das Risiko verbunden, die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend des benannten Grundstücks falsch einzuschätzen oder nicht zu erkennen. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilie nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Insbesondere könnten falsche Einschätzungen und Bewertungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer kaufentscheidender Faktoren dazu führen, dass sich auf dem betreffenden Grundstück das geplante Bauvorhaben nicht zu den geplanten Konditionen und/oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums entwickeln, bewirtschaften und/oder veräußern lässt.

Durch eine unzureichende Bewertung der Immobilie Koningsbosch könnte die Fähigkeit der Emittentin mittelbar beeinträchtigt werden, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen.

Unzureichende Nachfrage nach dem von der Emittentin entwickelten Projekt Koningsbosch in Koningsbosch, Niederlande.

Die Emittentin entwickelt das Projekt Koningsbosch in Koningsbosch, Niederlande. Das Projekt Koningsbosch besteht seinerseits aus drei Teilprojekten (Kloster / Hotel, Villen & Supermarkt). Die Klosterimmobilie soll dabei in ein Hotel umgebaut werden und dann zunächst von einer noch zu gründenden Betriebsgesellschaft der Henri Broen-Gruppe betrieben und später zum Laufzeitende der Schuldverschreibungen verkauft

werden. Hierdurch soll insbesondere die Rückzahlung der Schuldverschreibungen sichergestellt werden. Es sind aber auch alternative Refinanzierungskonzepte denkbar. Die Grundstücke für die Villen und den Supermarkt sollen während der Laufzeit der Schuldverschreibungen verkauft werden, um insbesondere die Zahlung der Zinsen unter den Schuldverschreibungen sicher zu stellen.

Es besteht das Risiko, dass sowohl für das Hotel als auch für das Supermarktgrundstück und für die Villengrundstücke eine unzureichende Nachfrage seitens potentieller Käufer besteht.

So unterliegen insbesondere Hotelimmobilien und die Hotel- und Reisebranche in besonderem Maß konjunkturellen und saisonalen Schwankungen. Darüber hinaus erfährt derzeit insbesondere die Hotel- und Reisebranche ganz erhebliche Umsatzeinbußen durch die COVID-19 Pandemie. Vielfach ist das Reisen in Europa gesetzlich beschränkt und es bestehen teilweise Beherbergungsbeschränkungen und Sperrstunden. Hier besteht zudem das Risiko, dass die Henri Broen-Gruppe bei dem Betrieb des Hotels in den ersten Jahren durch eine eigene Betriebsgesellschaft nicht die erwarteten Einnahmen und Erlöse generieren kann. Dies kann sich dann auch in der Folge negativ auf den Marktwert und damit auch auf den Kaufpreis der Immobilie auswirken. Dies könnte wiederum die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen.

Risiken im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme aus Gewährleistungen.

Gewährleistungsansprüche bestehen beim Verkauf der Immobilie Koningsbosch wegen Sach- und Rechtsmängeln. Es ist nicht auszuschließen, dass die Henri Broen B.V. deshalb in Anspruch genommen wird. Solche Ansprüche können sich zum einen wegen bereits vorhandener Mängel ergeben und auch solcher, die erst im Rahmen der Weiterentwicklung der Liegenschaften durch Bau- oder Subunternehmer entstanden sind. Das gilt insbesondere für solche Mängel an dem Objekt, von denen die Henri Broen B.V. zwar nicht aktiv wusste, sie aber hätte erkennen können. In diesem Fall und bei Nichtbestehen eines Regressanspruchs gegen Dritte oder sofern dieser nicht durchsetzbar ist, hätte die Henri Broen B.V. allein die Gewährleistung zu tragen.

Eine Inanspruchnahme aus Gewährleistungsrechten oder andere Ansprüche aus dem Verkauf der Immobilie Koningsbosch könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Henri Broen B.V. auswirken. Dies könnte die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen.

Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen

1. Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere

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

Mit diesem Information Memorandum werden Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 25 Mio. ausgegeben. Die Rückzahlung des gesamten Anleihebetrages hängt davon ab, dass die Anleiheschuldnerin im Rahmen ihres Geschäftszwecks den Anleiheerlös so verwendet, dass sie ihren laufenden Zinsverpflichtungen nachkommen und am Ende der in den Anleihebedingungen vorgesehenen Laufzeit die mit dieser Anleihe eingegangenen Verbindlichkeiten gegenüber den Zeichnern erfüllen kann.

Es kann keine Garantie oder sonstige Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen der Gesellschaft gegeben werden. Die hier angebotene Anleihe unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Deshalb besteht bei Unternehmensanleihen, wie der vorliegenden, stets das Risiko eines partiellen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen und der Zinsen.

Vorrangige dingliche Besicherung anderer Verbindlichkeiten.

Die vorrangige dingliche Besicherung anderer Verbindlichkeiten der Emittentin könnte im Fall der Insolvenz der Emittentin zu einem Totalverlust der Anleihegläubiger aufgrund ihres strukturellen Nachrangs führen, da die Schuldverschreibungen unbesichert sind.

Die Treuhand, Sicherheitenstruktur kann unwirksam bestellt worden sein.

Die Treuhand, Sicherheitenstruktur kann unwirksam bestellt worden sein. In diesem Fall wären die Anleihegläubiger bei einer Insolvenz oder Zahlungsunfähigkeit der Emittentin schutzlos, da sie keine Ansprüche aus der Treuhand, Sicherheitenstruktur geltend machen können.

Die Treuhand, Sicherheitenstruktur unterliegt niederländischem Recht und das Amsterdamer Bezirksgericht ist zuständig.

Die Treuhand, Sicherheitenstruktur selbst unterliegt im Gegensatz den sonstigen Anleihebedingungen nicht deutschem, sondern niederländischem Recht. Darüber hinaus ist – soweit gesetzlich zulässig – das Amsterdamer Bezirksgericht nicht ausschließlich zuständig für jedwede Klage oder andere Rechtsverfahren, die sich aufgrund oder im Zusammenhang mit der Treuhand, Sicherheitenstruktur ergeben.

Die Durchsetzbarkeit von Ansprüchen der Anleihegläubiger aus der Treuhand, Sicherheitenstruktur ist erschwert, da diese niederländischem Recht unterliegt und hier – soweit gesetzlich zulässig – das Amsterdamer Bezirksgericht nicht ausschließlich zuständig ist. Anleihegläubiger, die ihre Rechte aus der Treuhand, Sicherheitenstruktur geltend machen wollen, müssen daher Rechtsanwälte beiziehen, die dem niederländischen Recht kundig sind. Der Auslandsbezug und möglicherweise erforderliche Übersetzungen können ein Verfahren hier in die Länge ziehen und die Verfahrenskosten entsprechend steigern. Es besteht das weitergehende Risiko, dass Ansprüche aus der Treuhand, Sicherheitenstruktur für die Anleihegläubiger nicht durchsetzbar sind. In diesem Fall wären die Anleihegläubiger bei einer Insolvenz oder Zahlungsunfähigkeit der Emittentin schutzlos, da sie mangels Durchsetzbarkeit ihrer Ansprüche aus der Treuhand, Sicherheitenstruktur nicht auf andere Werte zugreifen können.

Die Anleihegläubiger sind einem Fehlverhalten des Treuhänders ausgesetzt.

Die Anleihegläubiger sind dem Risiko eines Fehlverhaltens des Treuhänders ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass der Treuhänder vorsätzlich oder fahrlässig gegen seine Verpflichtungen aus der Treuhand, Sicherheitenstruktur verstößt, indem er beispielsweise vorsätzlich oder fahrlässig gegen den Treuhandvertrag verstößt und die Sicherheiten freigibt oder diese anderweitig den Anleihegläubigern entzieht. In diesem Fall müssten die Anleger versuchen, ihre Rechte gegen den Treuhänder vor niederländischen Gerichten geltend zu machen.

Die Emittentin ist nicht darin beschränkt, neben den Schuldverschreibungen, weitere Verbindlichkeiten aufzunehmen.

Die Emittentin kann, neben den Schuldverschreibungen, in unbegrenztem Umfang weitere Verbindlichkeiten aufnehmen. Derartige Verbindlichkeiten könnten mit den Schuldverschreibungen gleichrangig oder diesen sogar vorrangig sein. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten (Fremdkapital) erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten.

Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen.

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger bestimmte Maßnahmen, insbesondere die Änderung der Anleihebedingungen, mit Mehrheitsbeschluss verbindlich für alle Anleihegläubiger beschließen können. Die Beschlüsse sind auch für Gläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder gegen diese gestimmt haben. Ein Anleihegläubiger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat, und hierdurch Rechte aus den Schuldverschreibungen gegen seinen Willen verlieren kann.

Die Schuldverschreibungen könnten nur teilweise platziert werden.

Das Angebot umfasst ein maximales Volumen von 25.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von je € 1.000,00, also ein maximales Emissionsvolumen von € 25 Mio. Die Schuldverschreibungen 2020/2025 dürfen nur zu einem Mindestbetrag in Höhe von € 100.000,00 gezeichnet werden. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sämtliche 25.000 Teilschuldverschreibungen auch platziert werden. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass die Anleihe nur mit einem wesentlich geringeren Volumen ausgegeben wird. Dies würde dazu führen, dass entsprechend weniger Kapital der Emittentin zur Verfügung steht. Auch könnte sich dies negativ auf die Kursentwicklung und die Liquidität der Teilschuldverschreibungen auswirken.

Die Emittentin beabsichtigt den Emissionserlös zur Ablösung von zwei vorrangigen Hypotheken auf dem Grundstück Kerkstraat 119 in 6104 AB Koningsbosch, Katasterfläche Echt P 814 und Echt P 813 zu verwenden. Es handelt sich hierbei um eine erstrangige Hypothek im Volumen von € 20 Mio., valutierend gegenwärtig zu einem Betrag von € 4.085.000,00 zu Gunsten der Cooperatie Schuldeisersbelangen UA und eine zweitrangige Hypothek im Volumen von € 5.915.000,00 zu Gunsten der der HBC Group the Netherlands Holding B.V.

Nach Ablösung der erstrangigen Hypothek soll den Anleihegläubigern im Rahmen der Treuhandkonstruktion selbst eine erstrangige Hypothek eingeräumt werden.

Die rechtliche Stellung der Anleihegläubiger ist nicht mit der eines Gesellschafters vergleichbar.

Anleger der angebotenen Schuldverschreibungen werden Gläubiger der Emittentin und stellen dieser einen Kredit zur Verfügung. Als Kreditgeber haben die Anleger ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche auf Zinszahlung und Rückzahlung des Nominalbetrags gegen die Emittentin. Sie besitzen keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen. Die Schuldverschreibungen vermitteln insbesondere keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung. Sie sind auch nicht mit Stimmrechten ausgestattet und gewähren keinerlei Mitgliedsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte. Unternehmerische Entscheidungen werden immer vor dem Hintergrund bestimmter Annahmen über zukünftige Entwicklungen getroffen. Im Nachhinein kann sich dann herausstellen, dass die Entwicklungen anders verlaufen sind und deshalb die unternehmerische Entscheidung nicht die gewünschte Auswirkung hatte oder sogar negative Auswirkungen hat. Dies könnte negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben mit der Folge, dass die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Anleihe aufgrund fehlender Zahlungsmittel nicht erfolgen können.

Risiken bei vorzeitiger Kündigung durch die Emittentin und vorzeitiger Rückzahlung.

Die Emittentin ist gemäß den Anleihebedingungen berechtigt, alle oder einen Teil der ausstehenden Schuldverschreibungen ab dem 18.12.2022 bis zum 17.12.2023 zu 103 % des zurückzuzahlenden Nennbetrags der Schuldverschreibungen sowie ab dem 18.12.2023 bis zum 17.12.2024 zu 102 % des zurückzuzahlenden Nennbetrags der Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern nach ihrer Wahl vorzeitig zu kündigen. Bei einer vorzeitigen Kündigung durch die Emittentin ergibt sich das Risiko, dass zukünftige Zinsansprüche zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung erlöschen und nicht mehr geltend gemacht werden können. Außerdem besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger aufgrund der verkürzten Laufzeit der Schuldverschreibungen nur eine geringere Gesamtrendite erhalten. Auch besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger den aus der Rückzahlung vereinnahmten Betrag lediglich mit einer niedrigeren Rendite reinvestieren können (Wiederanlagerisiko). Den Anlegern steht nach den Anleihebedingungen kein ordentliches Kündigungsrecht der Inhaberschuldverschreibung zu. Daher haben die Anleihegläubiger vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen keinen Anspruch darauf, es sei denn es liegt ein außerordentlicher Kündigungsgrund vor, eine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu verlangen.

Die Emittentin hat kein Anleihe- und/oder Unternehmensrating in Auftrag gegeben.

Eine Beurteilung der Bonität der Emittentin ist ausschließlich anhand dieses Information Memorandum möglich. Für die Emittentin wurden bis zum Datum des Information Memorandums kein öffentliches unabhängiges Rating zur Bewertung ihrer jeweiligen Zahlungsfähigkeit und kein Emissionsrating in Bezug auf die Schuldverschreibungen durchgeführt.

Risiken in Bezug auf die Kürzungs- und Schließungsmöglichkeit der Emittentin.

Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, das Angebot der Schuldverschreibungen vorzeitig zu schließen bzw. Zeichnungen der Schuldverschreibungen zu kürzen, insbesondere wenn es zu einer Überzeichnung kommt. Insoweit besteht das Risiko, dass den Anlegern nicht die gezeichnete Anzahl von Schuldverschreibungen zugeteilt wird. Stellt die Emittentin die Platzierung der Schuldverschreibungen vor der Zeichnung des gesamten Emissionsbetrags ein, steht ihr nicht das den Kalkulationen zugrunde gelegte Kapital für Investitionen zur Verfügung. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin nicht die angestrebten Zinszahlungen und die für die Rückzahlung des Anleihekaptals nötigen Beträge erwirtschaften kann und die Schuldverschreibungen eine geringere als die bei der Zeichnung erwartete Rendite aufweisen.

Risiken aufgrund des Wertpapiertyps.

Da es sich bei den zu emittierenden Wertpapieren um Inhaberpapiere handelt, in denen der Anleihegläubiger nicht namentlich erwähnt wird, gilt § 793 Abs. 1 BGB. Nach dieser Regelung ist nur der Anleihegläubiger zur Einlösung der Zinsen und zur Rückforderung des Nennbetrages berechtigt. Allerdings bestimmt diese Vorschrift, dass die Emittentin auch dann von ihrer Zahlungspflicht befreit wird, wenn ein Unberechtigter die Ansprüche geltend macht und entsprechende Urkunden vorlegt. Die Emittentin muss in diesem Falle nicht auch an den rechtlich Berechtigten doppelt zahlen.

Die Schuldverschreibungen sind möglicherweise nicht für jeden Anleger geeignet.

Jeder potentielle Anleger sollte prüfen, ob eine Anlage in die Schuldverschreibungen angesichts ihrer jeweiligen Umstände zweckmäßig ist. Insbesondere sollte jeder Anleger:

(i) über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um eine aussagekräftige Bewertung der Schuldverschreibungen, der Chancen und Risiken der Anlage in die Schuldverschreibungen sowie der in diesem Information Memorandum enthaltenen oder aufgenommenen Informationen vornehmen zu können;

(ii) Zugang zu sowie Kenntnis von geeigneten Analysemethoden haben, um im Kontext seiner jeweiligen finanziellen Situation und der zu prüfenden Anlageentscheidung die Anlage in die Schuldverschreibungen und den Einfluss beurteilen zu können, den die Schuldverschreibungen auf sein gesamtes Anlageportfolio ausüben werden;

(iii) über ausreichende finanzielle Reserven und Liquidität verfügen, um alle mit der Anlage in die Schuldverschreibungen verbundenen Risiken ausgleichen zu können;

(iv) die Bedingungen der Schuldverschreibungen gründlich lesen und verstehen; und

(v) in der Lage sein (entweder selbst oder mit der Hilfe von Finanzberatern), mögliche Entwicklungen der Wirtschaft, des Zinssatzes und weiterer Faktoren, die die Anlage beeinflussen können und seine Fähigkeit, die jeweiligen Risiken tragen zu können, zu beurteilen.

Die Investitionen bestimmter Anleger unterliegen Investmentgesetzen und -verordnungen bzw. der Überwachung oder Regulierung durch bestimmte Behörden. Jeder potentielle Anleger sollte einen Finanzberater hinzuziehen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang (i) die Schuldverschreibungen für ihn geeignete Investitionen darstellen, (ii) die Schuldverschreibungen als Sicherheiten für verschiedene Arten der Kreditaufnahme genutzt werden können, und (iii) andere Beschränkungen auf den Kauf oder die Verpfändungen von Schuldverschreibungen Anwendung finden. Finanzinstitute sollten ihre Rechtsberater oder die geeignete Regulierungsbehörde hinzuziehen, um die geeignete Einordnung der Schuldverschreibungen nach den jeweilig anwendbaren Risikokapitalregeln oder nach vergleichbaren Bestimmungen festzustellen.

2. Risiken in Bezug auf das Angebot

Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte infolge von Änderungen des Marktzinses fallen.

Die Schuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung fest verzinslich. Der Inhaber von festverzinslichen Wertpapieren unterliegt insbesondere dem Risiko, dass sich der Kurs für die Wertpapiere infolge einer Änderung der gegenwärtigen Zinssätze im Kapitalmarkt („Marktzins“) verändert. Während der Nominalzinssatz eines festverzinslichen Wertpapiers während der Dauer des Wertpapiers fest ist, ändern sich die Marktzinsen üblicherweise täglich. Wenn sich der Marktzins ändert, ändert sich der Marktpreis für das Wertpapier in die entgegengesetzte Richtung. Wenn der Marktzins steigt, fällt üblicherweise der Kurs des Wertpapiers. Wenn der Marktzins fällt, steigt normalerweise der Kurs für ein festverzinsliches Wertpapier. Anleger sollten sich bewusst sein, dass sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Kurs der Schuldverschreibungen auswirken und im Falle eines Verkaufs vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Schuldverschreibungen führen können. Wenn der Inhaber der Schuldverschreibungen seine Schuldverschreibungen bis zum Ende ihrer Laufzeit hält, sind die Änderungen im Marktzins für ihn ohne Bedeutung, da die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zurückgezahlt werden.

Für Anleger, die die angebotenen Schuldverschreibungen in einem Betriebsvermögen halten oder die aus

anderen Gründen Bücher mit einem (regelmäßigen) Vermögensstatus (Bilanz) führen müssen, besteht das Risiko, dass der Wert der Schuldverschreibungen während ihrer Laufzeit sinkt und sie, obgleich sie die Anleihe weiter halten, nicht liquiditätswirksame Verluste infolge von notwendig werdenden buchmäßigen Abschreibungen ausweisen müssen.

Es gab vor der Begebung keinen Markt für die Schuldverschreibungen und es gibt keine Gewissheit, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickeln wird oder dass ein solcher Markt, sofern er entsteht, fortbestehen wird.

Es gibt gegenwärtig keinen Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen. Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel im Freiverkehr an der Börse Frankfurt wird beantragt. Es gibt jedoch keine Gewissheit, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickeln wird oder dass ein solcher Markt, sofern er entsteht, fortbestehen wird. Die Tatsache, dass die Schuldverschreibungen im Freiverkehr gehandelt werden, führt nicht unbedingt zu einer höheren Liquidität im Vergleich zu nicht notierten Schuldverschreibungen. Falls Schuldverschreibungen nicht öffentlich gehandelt werden, können Preisinformationen für die Schuldverschreibungen schwieriger zu erhalten sein, was die Liquidität der Schuldverschreibungen negativ beeinträchtigen kann. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass ein Inhaber der Schuldverschreibungen seine Schuldverschreibungen nicht oder nicht jederzeit zu einem angemessenen Marktpreis verkaufen kann. Die Möglichkeit zum Verkauf der Schuldverschreibungen kann darüber hinaus aus länderspezifischen Gründen eingeschränkt sein.

Der Kurs der Schuldverschreibungen ist möglicherweise volatil, was dazu führen kann, dass im Fall des Verkaufs der Schuldverschreibungen weniger Erlöst wird, als investiert wurde.

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

Risiken im Zusammenhang mit Transaktions- und ähnlichen Kosten.

Provisionen (z. B. der Banken) oder andere mit dem Erwerb oder Verkauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen verbundene Kosten können insbesondere in Kombination mit einem niedrigen Auftragswert je Transaktion, z. B. aufgrund vereinbarter Mindestgebühren pro Transaktion, zu erheblichen Kostenbelastungen für den Anleger führen. Diese Kosten können die mit der Inhaber-Teilschuldverschreibung verbundenen Gewinnchancen insgesamt erheblich mindern. Der potentielle Anleger sollte sich daher vor Erwerb der Inhaber-Teilschuldverschreibungen über alle mit dem Kauf oder Verkauf anfallenden Kosten informieren.

II. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt dieses Information Memorandums

Die Henri Broen Holding B.V. (nachfolgend auch „**Henri Broen Holding**“ oder „**Emittentin**“) übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Information Memorandums. Die Emittentin erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Information Memorandum richtig sind und dass dieses keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.

Die Emittentin erklärt ferner, dass Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.

2. Gegenstand des Information Memorandums

Gegenstand dieses Information Memorandums sind Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu € 25 Mio. und einem Ausgabebetrag in Höhe von 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen.

Im Rahmen der Privatplatzierung haben Investoren die Möglichkeit, Schuldverschreibungen zu einem bei Zeichnung investierbaren Mindestbetrag von € 100.000,00 zu erwerben.

Die angebotenen Schuldverschreibungen stellen unbedingte, nicht nachrangige und über einen Treuhänder besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.

3. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieses Information Memorandum enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen in diesem Information Memorandum, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt überall dort, wo das Information Memorandum Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist, enthält. Angaben unter Verwendung der Worte „sollen“, „dürfen“, „werden“, „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „nimmt an“, „schätzt“, „plant“, „ist der Ansicht“, „nach Kenntnis“, „nach Einschätzung“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche in die Zukunft gerichteten Aussagen hin. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen Ungewissheiten, deren Nichteintritt bzw. Eintritt dazu führen kann, dass die tatsächlichen Verhältnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer als diejenigen ausfallen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen können sich, obwohl sie zum derzeitigen Zeitpunkt angemessen sind, als fehlerhaft erweisen. Die Geschäftstätigkeiten der Emittentin unterliegen zudem einer Reihe von erheblichen Risiken und Unsicherheiten, die ebenfalls dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Deshalb sollten die Anleger unbedingt die Kapitel „Risikofaktoren“ und „Angaben in Bezug auf die Emittentin“ lesen, die eine ausführliche Darstellung derjenigen Faktoren enthalten, die auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und den Markt Einfluss haben, in dem diese tätig ist. In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Information Memorandum erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Die Emittentin und ihre Geschäftsführer können daher nicht für den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen einstehen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

4. Informationen von Seiten Dritter

Informationen von Seiten Dritter, die Gegenstand dieses Information Memorandums sind, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben. Informationen von Seiten Dritter, die in diesem Information Memorandum

übernommen wurden, sind – soweit bekannt und ableitbar – korrekt wiedergegeben; es wurden keine Fakten unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen irreführend oder unkorrekt gestalten würden. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

5. Weitere Hinweise bezüglich dieses Information Memorandums und des Angebots

Es ist niemand befugt, andere als die in diesem Information Memorandum gemachten Angaben oder Tatsachen als solche der Emittentin zu verbreiten. Sofern dennoch andere Angaben oder Tatsachen verbreitet werden sollten, dürfen diese nicht als von der Emittentin autorisiert betrachtet werden.

Weder das Angebot noch der Verkauf oder die Lieferung von Schuldverschreibungen schließen aus, dass

- (i) die in diesem Information Memorandum enthaltenen Angaben nach dem Datum dieses Information Memorandums unzutreffend geworden sind oder
- (ii) wesentliche nachteilige Veränderungen in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen sind, nach dem Datum Information Memorandums eingetreten sind, oder
- (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der Schuldverschreibungen stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, unzutreffend sind.

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Weder dieses Information Memorandum noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachten Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die Schuldverschreibungen zu erwerben.

Dieses Information Memorandum stellt kein Angebot dar und darf nicht zum Zwecke der Unterbreitung eines Angebots in denjenigen Rechtsordnungen verwendet werden, in denen ein solches Angebot unzulässig ist oder gegenüber Personen, gegenüber denen ein solches Angebot rechtswidrig wäre.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Schuldverschreibungen sowie die Verbreitung dieses Information Memorandums unterliegen rechtlichen Beschränkungen. Dazu wird auf den *Abschnitt IX* verwiesen.

6. Verfügbare Dokumente

Es können Kopien folgender Unterlagen in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin, Nimweger Straße 21, 47533 Kleve, Deutschland (Geschäftsanschrift der Emittentin), eingesehen werden:

- Der Gesellschaftsvertrag der Emittentin.

III. PROJEKT KONINGSBOSCH

Koningsbosch in einem nur 5 km breiten Streifen Land zwischen Belgien und Deutschland gelegen, ist der Standort des 54.235 qm großen Projekts.

Die Adresse des 54.235 qm großen Areals lautet Kerkstraat 119 in 6104 AB Koningsbosch. Die Fläche ist in zwei Teilflächen unterteilt, die die Katasterbezeichnungen Echt P 813 mit einer Fläche von 51.495 qm und Echt P 814 mit einer Fläche von 2.739 qm haben.

Für beide Flächen ist die Henri Broen B.V. als Eigentümerin in das Kataster eingetragen. Die Henri Broen B.V. hat das Grundstück am 22.06.2020 gekauft.

Auf den Katasterflächen Echt P 814 und Echt P 813 sind zwei Hypotheken eingetragen. Die erstrangige Hypothek im Volumen von € 20 Mio., valutiert gegenwärtig nur noch zu einem Betrag von € 4.085.000,00, und wurde in das Kataster am 04.04.2017 zu Gunsten der Cooperatie Schuldeisersbelangen UA eingetragen. Die zweitrangige Hypothek im Volumen von € 5.915.000,00 wurde am 22.06.2020 zu Gunsten des früheren Eigentümers des Grundstücks, der HBC Group The Netherlands Holding B.V., im Rahmen des Grundstückserwerbs durch die Henri Broen B.V. eingetragen.

Das Projekt Koningsbosch besteht seinerseits aus drei Teilprojekten (Kloster / Hotel, Villen & Supermarkt).

Kloster / Hotel

Das Kloster wurde 1874 erbaut, verfügt über ca. 10.000 qm Wohnfläche. Das Kloster soll nach der Planung der Emittentin in den nächsten 30 Monaten zu einem 4+ Sterne Boutique Hotel Resort & Spa umgebaut werden.

Das Hotel soll dann durch eine eigene Betriebsgesellschaft, die die Henri Broen B.V. noch gründen wird, betrieben werden. Für den Betrieb des Hotels wird die noch zu gründende Betriebsgesellschaft einen international erfahrenen Hotelmanager verpflichten.

Das Hotel soll ein regionales Leuchtturmprojekt sein, welches auf zeitgemäße Weise mit moderner Technik ausgestattet wird. Die historische Bausubstanz und die für das Kloster typischen hohen Decken und großen Fenster sollen erhalten bleiben. Beim Umbau des Hotels soll zudem auf den Einsatz von Kunststoffen verzichtet werden und das Hotel soll – auch durch Nutzung eines eigenen Blockheizkraftwerks – nachhaltig betrieben werden.

Das Hotel wird über rund 100 Zimmer und umfangreiche Außenflächen verfügen, die den Betrieb großer Veranstaltungen, insbesondere Hochzeiten, ermöglichen.

Geplante Haupteinnahmen des Hotels sollen neben der Zimmervermietung der Betrieb des hoteleigenen Restaurants und der Bar sowie die Durchführung von Hochzeiten und anderen Veranstaltungen einschließlich Firmenveranstaltungen sowie der Betrieb des eigenen Spa sein.

Villen

Das Teilprojekt „Villen“ mit einer Gesamtfläche von 33.341 qm ist unterteilt in eine Fläche für die Villen von selbst 29.340 qm und eine Verkehrsfläche von 4.001 qm. Die Fläche für die Villen ist in 45 Grundstücke von durchschnittlich rund 505 qm unterteilt, die bereits beim Katasteramt registriert sind. Die Entwicklung umfasst drei Villenkonzepte mit Wohnflächen zwischen 120 und 180 qm.

Supermarkt

Die Grundstücksfläche für den Supermarkt beträgt 2.843 qm.

Geplante Erlöse / Einnahmen aus Kloster / Hotel, Villen & Supermarkt

Supermarkt

Die Grundstücksfläche für den Supermarkt soll, eine erfolgreiche Emission der Schuldverschreibungen unterstellt - wenn möglich - im ersten Quartal 2021 verkauft werden. Die Emittentin rechnet hier mit einem Wert von rund € 900.000,00.

Villen

Die Grundstücksflächen für die Villen sollen schrittweise in Blöcken ca. 15 Einheiten verkauft werden. Die Emittentin rechnet hier mit Erlösen von € 250.000,00 bis € 300.000,00 pro Einheit.

Der Käufer erwirbt in diesem Fall das Grundstück mit einer Villa.

Er schließt hierzu drei separate Verträge:

Einen Vertrag mit der Eigentümerin des Grundstücks, der Henri Broen B.V. (Entwickler des Konzepts), einen Vertrag mit dem Bauträger und einen Vertrag über ein sogenanntes „Woningborg“-Zertifikat. Das „Woningborg“-Zertifikat dient als Sicherheit des Käufers und gewährleistet, dass der Bau der Villa auch im Falle der Insolvenz des Bauträgers fertiggestellt wird.

Wertindikation der Netzelwerk GmbH

Die Netzelwerk GmbH (vgl. Abschnitt X) hat für die Grundstücke der Villen sowie das Grundstück des Supermarktes einen Betrag von € 12.897.000,00 ermittelt, der als möglicher Kaufpreis für das Grundstück zum Stichtag gilt.

Zweckverwendung der Erlöse aus dem Verkauf der Grundstücksflächen für den Supermarkt und die Villen

Die Erlöse aus dem Verkauf der Grundstücksflächen für den Supermarkt und die Villen sollen primär die Kuponzahlungen aus den Schuldverschreibungen an die Anleihegläubiger sicherstellen.

Kloster / Hotel

Die Emittentin plant mit einer Eröffnung des Hotels im Mai 2023. Nach den Planungen der Emittentin wird das Hotel dann durch eine eigene Betriebsgesellschaft, die die Henri Broen B.V. noch gründen wird, betrieben werden. Entsprechende Einnahmen der Betriebsgesellschaft können auch für die Rückzahlung der Schuldverschreibungen herangezogen werden.

Das Hotel soll nach seiner Etablierung nach derzeitigen Planungen der Emittentin zum Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen verkauft werden, um die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu gewährleisten. Alternativ kommt auch eine Rückzahlung der Schuldverschreibungen durch eine Umfinanzierung der Verbindlichkeiten und ein späterer Verkauf des Hotels in Betracht.

IV. VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES

Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös (nach Abzug der Emissionskosten) unter anderem wie folgt zu verwenden:

Die Emittentin beabsichtigt die beiden auf dem Grundstück Kerkstraat 119 in 6104 AB Koningsbosch im Kataster auf den Flächen Echt P 814 und Echt P 813 eingetragenen Hypotheken abzulösen:

1. die erstrangige Hypothek im Volumen von € 20 Mio., valutierend gegenwärtig zu einem Betrag von € 4.085.000,00, zu Gunsten der Cooperatie Schuldeisersbelangen UA.
2. die zweitrangige Hypothek im Volumen von € 5.915.000,00 zu Gunsten der HBC Group the Netherlands Holding B.V.

Darüber hinaus soll der Umbau des Klosters in das Hotel finanziert werden. Hier kalkuliert die Emittentin einen Betrag von € 13,5 Mio.

Des Weiteren sieht die Verwendung des Emissionserlöses die Finanzierung von Tochtergesellschaften bzw. noch zu gründenden Tochtergesellschaften vor.

Der geschätzte Nettoemissionserlös beträgt ca. 24 Mio. €.

V. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN

1. Allgemeine Informationen über die Emittentin

a. Die Emittentin im Überblick

| | |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Firma: | Henri Broen Holding B.V. |
| Rechtsform: | Gesellschaft mit beschränkter Haftung (niederländisch: „Besloten Vennootschap“) |
| Sitz der Gesellschaft: | Amsterdam |
| Geschäftsadresse: | Nimweger Straße 21 47533 Kleve |
| Internetseite: | www.hbroen.nl |
| Telefon: | 02821/5902491 bzw. 004915222670488 bzw. 0031655103071 |
| Register | KvK-nummer 77971027 |
| Geschäftsführung: | Henri Broen, Carsten Mainitz |
| Gegründet am: | 06.05.2020 |
| Unternehmensgegenstand | Unternehmensziel ist: 1. sich an Unternehmen zu beteiligen, diese zu finanzieren, mit ihnen zusammenzuarbeiten, sie zu verwalten und andere Dienstleistungen zu erbringen; 2. Erwerb, Beleihung und Veräußerung von gewerblichen und geistigen Eigentumsrechten sowie eingetragendem Eigentum; 3. Aufnahme und Gewährung von Darlehen, Bereitstellung von Sicherheiten und Verpflichtung als Bürge oder gesamtschuldnerischer Schuldner für Schulden verbundener Unternehmen; 4. Kapital zu investieren; 5. alles auszuführen, was mit dem Vorstehenden zusammenhängt oder ihm förderlich sein kann, alles im weitesten Sinne des Wortes. |
| Grundkapital: | 100 EUR |
| Geschäftsjahr: | Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 01. Juni und endet am 31. Mai des nächsten Kalenderjahres. |
| Rechnungslegung: | Nach niederländischem Recht; innerhalb von zwölf Monaten nach Ende eines jeden Geschäftsjahres erstellt die Geschäftsführung einen Jahresabschluss (bestehend aus Bilanz, und Gewinn- und Verlustrechnung mit Erläuterungen), sofern dieser Zeitraum von der Hauptversammlung nicht aufgrund besonderer Umstände um höchstens sechs Monate verlängert wird.) |

b. Gründung

Die Henri Broen Holding B.V. wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 06.05.2020 gegründet und in das Register unter der KvK-nummer 77971027 eingetragen.

c. Name, Registereintragung, Sitz der Emittentin

Die Emittentin ist eine nach dem Recht der Niederlande errichtete Gesellschaft mit beschränkter Haftung (niederländisch: „Besloten Vennootschap“). Sie ist als „Henri Broen Holding B.V.“ unter der KvK-nummer 77971027 eingetragen und unter dieser Bezeichnung im Rechtsverkehr tätig. Die Registerträgerkennung (LEI) der Emittentin lautet 894500TO43SJCMJIJ254.

Sitz der Emittentin ist Amsterdam. Die inländische Geschäftsanschrift lautet Nimweger Straße 21, 47533 Kleve. Die Emittentin ist unter der Telefonnummer 02821/5902491 bzw. 004915222670488 bzw. 0031655103071 zu erreichen. Die Website der Emittentin lautet www.hbroen.nl.

d. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 01. Juni und endet am 31. Mai des nächsten Kalenderjahres.

e. Stammkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt derzeit € 100,00 und ist voll eingezahlt.

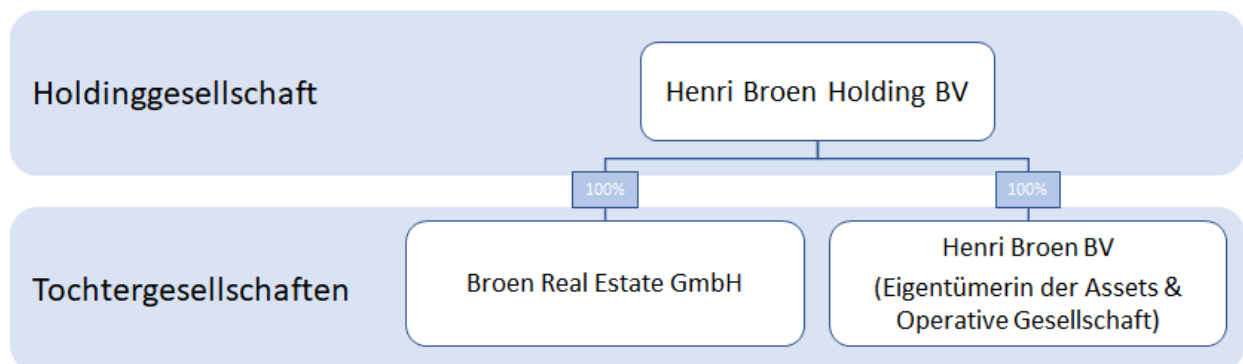
f. Satzung und Statuten der Emittentin

Unternehmensziel nach dem Gesellschaftsvertrag ist

1. sich an Unternehmen zu beteiligen, diese zu finanzieren, mit ihnen zusammenzuarbeiten, sie zu verwalten und andere Dienstleistungen zu erbringen;
2. Erwerb, Beleihung und Veräußerung von gewerblichen und geistigen Eigentumsrechten sowie eingetragenen Eigentum;
3. Aufnahme und Gewährung von Darlehen, Bereitstellung von Sicherheiten und Verpflichtung als Bürge oder gesamtschuldnerischer Schuldner für Schulden verbundener Unternehmen;
4. Kapital zu investieren;
5. alles auszuführen, was mit dem Vorstehenden zusammenhängt oder ihm förderlich sein kann, alles im weitesten Sinne des Wortes.

g. Organisationsstruktur

Die Emittentin ist die strategische Management- und Finanzholdinggesellschaft der Henri Broen-Gruppe und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Das gesamte operative Geschäft wird in den jeweiligen Tochtergesellschaften durchgeführt, deren Geschäftszweck ist jeweils die Entwicklung, die Umwidmung, der Bau, das Halten und der Verkauf von Grundstücken und Immobilien.



Die Tochtergesellschaft Henri Broen B.V. hat ihren Sitz in den Niederlanden. Die Tochtergesellschaft Broen Real Estate GmbH hat ihren Sitz in Kleve, Deutschland.

Gegenstand der Broen Real Estate GmbH ist der An- und Verkauf, die Vermietung und Verpachtung und das Halten und Verwalten von Immobilien in der Bundesrepublik Deutschland und im europäischen Ausland sowie die Tätigkeit als Bauträger im europäischen Ausland.

Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann sich insbesondere an anderen Unternehmen, auch wenn sie einen anderen Unternehmensgegenstand haben, beteiligen, sie erwerben, die Geschäftsführung für solche Unternehmen übernehmen sowie Zweigniederlassungen errichten.

h. Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin

An der Emittentin hält Henri Broen 100 % und übt somit beherrschenden Einfluss aus.

2. Rating

Es wurde im Auftrag der Emittentin weder ein Unternehmens- noch ein Anleiherating erstellt.

3. Überblick über die Geschäftstätigkeit

a. Überblick

Die Emittentin ist die strategische Management- und Finanzholdinggesellschaft der Henri Broen-Gruppe und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr.

Die Emittentin ist spezialisiert auf Immobilien, insbesondere Hotels, Wohnhäuser und Grundstücke. Dabei verfügt die Emittentin durch ihren Geschäftsführer Henri Broen über eine Kompetenz in der Umwidmung und damit in der Wertsteigerung von Assets. Regionaler Fokus der Emittentin ist Deutschland, Belgien und die Niederlande.

Ziel der Emittentin ist der Aufbau einer diversifizierten Finanzholding mit den Schwerpunkten Real Estate, Konstruktion und Financial Services.

b. Wettbewerbsposition der Emittentin

Die Henri Broen Holding B.V. ist wie nahezu jedes andere Immobilienunternehmen auch einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Beim Einkauf von Immobilienbeständen sind die Wettbewerber vornehmlich andere Immobiliengesellschaften, offene Immobilienfonds und sonstige institutionelle Anleger. Viele Wettbewerber der Henri Broen Holding B.V. verfügen über erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten, über größere oder diversifiziertere Immobilienbestände oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der Henri Broen Holding B.V.

4. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane

Organe der Henri Broen Holding B.V. sind die Geschäftsführung und die Hauptversammlung. Die Aufgabengebiete dieser Organe sind im Gesellschaftsvertrag und nach niederländischem Recht geregelt.

a. Überblick

Die Gesellschaft wird durch die Geschäftsführung gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Die Geschäftsführung der Gesellschaft besteht aus einem oder mehreren Direktoren. Die Direktoren werden von der Hauptversammlung ernannt und können von ihr jederzeit suspendiert und entlassen werden. Jeder Direktor ist einzelvertretungsberechtigt.

b. Geschäftsführung

Gegenwärtige Mitglieder

Der Geschäftsführung der Gesellschaft gehört gegenwärtig an:

1. Herr Henri Broen als Chief Executive Officer (CEO)

Henri Broen ist auch Alleingesellschafter der Emittentin.

Henri Broen ist Bauingenieur, der in den Niederlanden ausgebildet wurde und über Abschlüsse in Architektur und Bauingenieurwesen verfügt. Er studierte zudem Wirtschaftswissenschaften an der Universität Utrecht.

Henri Broen verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung im Bereich des Baumanagements von EPC-Verträgen (Engineering (Ingenieurwesen), Procurement (Beschaffung) und Construction (Konstruktion) für große Investitionsprojekte der Öl-, Gas- und Chemieindustrie.

Die Projekte hatten einen durchschnittlichen Wert von mehreren € hundert Millionen.

2. Herr Carsten Mainitz als Chief Financial Officer (CFO)

Carsten Mainitz ist Diplom-Kaufmann der Universität Mannheim mit Schwerpunkt Finanzierung, Certified International Investment Analyst (CIIA) und Certified European Financial Analyst (CEFA).

Carsten Mainitz verfügt über 15 Jahre Erfahrung im Kapitalmarktgeschäft. Die letzten acht Jahre war er Vorstand eines Hamburger Research-Hauses. Er ist außerdem Aufsichtsratsvorsitzender der NABAG, einer an der Hamburger Börse notierten Investmentgesellschaft.

c. Hauptversammlung

Die Beschlüsse der Gesellschafter werden in einer Hauptversammlung gefasst. Jeder Geschäftsanteilberechtigter zur Abgabe einer Stimme. Alle Beschlüsse, für die in der Satzung keine größere Mehrheit vorgeschrieben ist, werden mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Die Gesellschafter können andere Entscheidungen als auf einer Versammlung treffen, sofern alle zur Teilnahme an der Versammlung berechtigten Personen dieser Art der Entscheidungsfindung zugestimmt haben. Bei Beschlüssen außerhalb einer Sitzung werden die Stimmen schriftlich abgegeben.

d. Potenzielle Interessenskonflikte

Potenzielle Interessenkonflikte können sich aus der Geschäftsführertätigkeit und der Gesellschafterstellung von Herrn Henri Broen ergeben. Herr Henri Broen ist Geschäftsführer und Alleingesellschafter der Henri Broen Holding B.V., die mit 100 % einen beherrschenden Einfluss auf die Tochtergesellschaften, darunter die Henri Broen B.V. hat.

5. Praktiken der Geschäftsführung

a. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Henri Broen Holding B.V. führt als Leitungsorgan die Geschäfte und entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Zudem treibt die Geschäftsführung das weitere Wachstum der Emittentin voran.

b. Corporate Governance und Risikomanagement

Die Pflicht zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist auf die Emittentin nicht anwendbar, da die Emittentin ihren Sitz in den Niederlanden hat und zudem keine börsennotierte Gesellschaft ist.

6. Rechtsstreitigkeiten

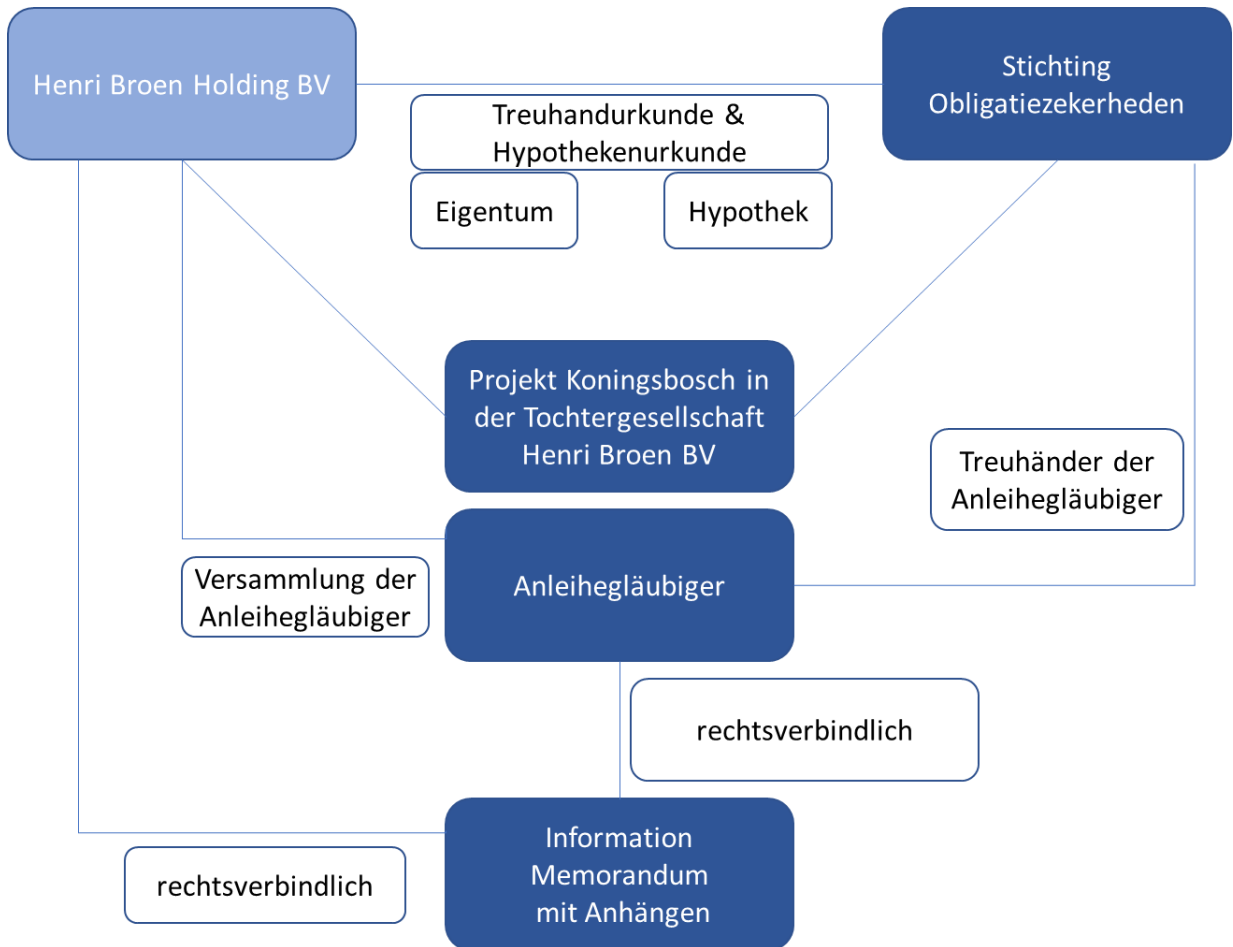
Weder die Emittentin noch ihre Tochtergesellschaften sind derzeit oder waren in den vergangenen zwölf Monaten Gegenstand staatlicher Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin oder ihrer Tochtergesellschaften ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

7. Jüngste Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind

Nach Auffassung der Emittentin gibt es keine jüngsten Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

VI. INFORMATION ZUR TREUHANDSTRUKTUR

- Henri Broen Holding B.V.: Emittent, Finanzierung des Projekts Koningsbosch
- Stichting Obligatiezekerheden, eine Stiftung nach niederländischem Recht, die die Funktion eines Treuhänders wahrnimmt
- Henri Broen B.V.: 100%ige Tochtergesellschaft der Henri Broen Holding B.V., Eigentümerin des Projekts Koningsbosch und operative Gesellschaft
- Anleihegläubiger



Treuhand, Sicherheitsstruktur

- Zwischen der Emittentin und dem Treuhänder wurde eine Sicherheitsstruktur im Zusammenhang mit den Ansprüchen der Anleihegläubiger eingerichtet. Hierzu wurde eine Gesellschaft (Stichting) gegründet, die die Funktion des Treuhänders wahrnimmt. Die Broen Holding B.V wird der Stichting Obligatiezekerheden ein erstrangiges Hypothekenrecht auf das Klosterprojekt einräumen über die Tochtergesellschaft Henri Broen B.V., an der sie 100% der Anteile hält. Das Treuhandkonzept und dessen Anhänge sind elementarer Bestandteil des Information Memorandums.
- Der Treuhandvertrag sichert die Ansprüche der Anleihegläubiger durch hypothekarische Sicherheiten und Verpfändung von Betriebs- und Mieteinnahmen. Auf der Grundlage dieses Treuhandvertrags werden durch eine notarielle Urkunde ein Hypothekenrecht und ein Pfandrecht an den Sicherheiten begründet.
- Der Emittent gewährt den Anleihegläubigern, vertreten durch den Treuhänder eine Hypothek im ersten Rang auf das verbundene Grundstück. Die 45 Villen und der Supermarkt sind davon ausge-

nommen. Das Treuhandkonzept sichert aber, dass Verkaufserlöse aus den Villen oder des Supermarktes und sonstige Betriebs- und Mieteinnahmen den Anleihe-Inhabern zur Bedienung der Kupons zur Verfügung stehen.

TREUHANDVERTRAG

Vertragsparteien:

1. **Henri Broen Holding B.V.**, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach niederländischem Recht, eingetragen mit Sitz in Amsterdam, Niederlande und Geschäftsstelle, Nimweger Straße 21, 47533 Kleve, Deutschland, eingetragen im Handelsregister der Handelskammer unter der Nummer 77971027 („**emittierende Gesellschaft**“).

und

2. **Stiftung Obligationezekerheden**, eine Stiftung nach niederländischem Recht, eingetragen mit Sitz in Amsterdam, Niederlande und Geschäftsstelle, Tijmveld 9, 7006 ST Doetinchem Niederlande, eingetragen im Handelsregister unter der Nummer 861759758 („**Treuhänder**“).

Die Parteien ziehen Folgendes in Betracht:

- A. Die emittierende Gesellschaft gibt Anleihen für (oder bis zu) 25.000.000 € aus. Das Gelddarlehen besteht aus 25.000 Anleihen mit einem Nennwert von je 1.000 € und einem Mindestzeichnungsbetrag (Mindestbeteiligung) von 100.000 € pro Zeichner („**2020-Anleihe**“). Diese 2020-Anleihe wird an dem im Informationsmemorandum („**IM**“) und/oder der Urkunde Anleihebedingungen 2020 Anleihe („**Anleihebedingungen 2020**“) genannten Datum ausgegeben und an dem im IM und/oder den Anleihebedingungen 2020 genannten Datum oder an einem früheren Datum, wie im IM und/oder in den Anleihebedingungen 2020 angegeben, zurückgezahlt.
- B. Mit diesem Treuhandvertrag beabsichtigen der Treuhänder und die emittierende Gesellschaft, die Ansprüche der Anteilhaber der 2020-Anleihe („**Anleger**“) gegenüber der emittierenden Gesellschaft durch Hypothekensicherheiten und Verpfändungen von Betriebs- oder Mieteinnahmen zugunsten der Anleger zu sichern.
- C. Die emittierende Gesellschaft hält 100% der Anteile an Henri Broen B.V. („**Entwickler**“). Am 22. Juni 2020 erwarb der Entwickler im Rahmen der Sanierung („**das Klosterprojekt**“) das ehemalige

Kloster und die Grundstücke in der Kerkstraat 119 in (6104 AB) Koningsbosch, Gemeinde Echt-Susteren. Im Rahmen des Kloosterprojekts werden vom Entwickler ein Hotel („**Hotelanlage**“), ein Supermarkt und 45 freistehende Neubauten realisiert (jedes dieser Häuser wird im Folgenden als „**Projekthaus**“ bezeichnet).

- D. Die emittierende Gesellschaft gewährt dem Treuhänder eine anfängliche Hypothek auf das Klosterprojekt, das die emittierende Gesellschaft im Rahmen der Sanierung über den Entwickler erworben hat und an dem sie 100% der Anteile hält. Der Kaufpreis (und die weitere Entwicklung) wird mit dem Geld der 2020-Anleihe finanziert. Die emittierende Gesellschaft gibt zudem über den Entwickler, an dem sie 100% der Anteile hält, ein erstes Pfandrecht über die Betriebs- oder Mieteinnahmen der Hotelanlage, die realisiert werden soll. Der Supermarkt und die Projekthäuser sind davon ausgenommen.
- E. Der Treuhänder vertritt die kollektiven Interessen der Anleger gegenüber der emittierenden Gesellschaft auf der Grundlage einer Belastung. Zu diesem Zweck werden dem Treuhänder die in diesem Treuhandvertrag dargelegten Befugnisse und Pflichten übertragen. Die wichtigsten Aufgaben des Treuhänders sind die Stellung von Sicherheiten gemäß Unterabschnitt D und, falls zutreffend, die Verwaltung der Einkommenskonten.
- F. Der Treuhänder vertritt nicht nur die gemeinsamen Interessen der Anleger in Bezug auf die 2020-Anleihe, sondern auch die gemeinsamen Interessen der Anleger, die Anleihen anderer Unternehmen gekauft haben.
- G. Die Vereinbarungen über die 2020-Anleihe sind im IM und/oder in den Anleihebedingungen 2020 enthalten. Dieser Treuhandvertrag ist ein Anhang zum IM und den Anleihebedingungen 2020. Die Anleger sind mit der Annahme des IM und der Anleihebedingungen 2020 an diesen Treuhandvertrag gebunden.

Die emittierende Gesellschaft und der Treuhänder vereinbaren Folgendes:

1. Eigenschaften der Anleihen

Die Vereinbarungen über die Anleihen sind im IM und/oder Anleihebedingungen 2020 festgelegt.

2. Die emittierende Gesellschaft hat eine Schuld gegenüber dem Treuhänder: die Parallelschuld

- 2.1 Der Treuhänder erhält hiermit das ausschließliche und unabhängige Recht auf Zahlung aller Beträge, die die emittierende Gesellschaft gemäß den Vereinbarungen im IM und/oder den Anleihebedingungen 2020 an die Anleger zahlen muss.
- 2.2 Die Schuld, die die emittierende Gesellschaft gegenüber dem Treuhänder hat, entspricht der Gesamtschuld, die die emittierende Gesellschaft gegenüber den Anlegern hat. Die Gesamtschuld ist der Betrag der 2020-Anleihe und die von der emittierenden Gesellschaft an die Anleger zu zahlenden Zinsen. Die Gebühr, die die emittierende Gesellschaft dem Treuhänder für seine Tätigkeit gemäß Artikel 10 zahlt, zählt hier nicht mit. Zahlt die emittierende Gesellschaft Zinsen oder zahlt die emittierende Gesellschaft die 2020-Anleihe an die Anleger zurück, dann sinkt die Gesamtschuld gegenüber den Anlegern. Die Gesamtschuld, die die emittierende Gesellschaft beim Treuhänder hat, sinkt daher automatisch mit diesem Betrag.
- 2.3 Ist die emittierende Gesellschaft gegenüber den Anlegern in Verzug, oder ist eine Forderung von den Anlegern fällig, dann ist auch die emittierende Gesellschaft gegenüber dem Treuhänder in Verzug, oder die Forderung des Treuhänders gegenüber der emittierenden Gesellschaft ebenfalls fällig.

3. Die emittierende Gesellschaft muss zuerst an die Anleger zahlen

- 3.1 Die emittierende Gesellschaft zahlt die Zinsen und das Darlehen direkt an die Anleger (zurück). Sie kann nur in einer der folgenden Situationen an den Treuhänder zahlen:
- (i) wenn es technisch unmöglich ist, um an die Anleger zu zahlen; und,
 - (ii) wenn dies vom Treuhänder schriftlich beantragt wird. Dies ist nur möglich, wenn die emittierende Gesellschaft die Zahlungsvereinbarungen mit den Anlegern nicht einhält, und es keine Verpflichtung seitens des Treuhänders betrifft.

In diesem Fall muss die emittierende Gesellschaft an den Treuhänder zahlen und nicht an die Anleger. Die von der emittierenden Gesellschaft gemäß diesem Artikel 3.1 an den Treuhänder geleisteten Zahlungen gelten als Zahlung an die Anleger.

3.2 Zahlt die emittierende Gesellschaft an den Treuhänder, oder fordert der Treuhänder die emittierende Gesellschaft auf, direkt an den Treuhänder zu zahlen, dann muss der Treuhänder die Anleger so schnell wie möglich darüber informieren.

4. Treuhänder muss die Zahlung weitergeben

4.1 Die emittierende Gesellschaft muss den Anlegern Zinsen zahlen und die 2020-Anleihe zurückzahlen. Erhält der Treuhänder von der emittierenden Gesellschaft im Zusammenhang mit den Bestimmungen von Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe ii) einen Betrag, den der Treuhänder an die Anleger weitergeben muss, dann erhält der Treuhänder eine Schuld gegenüber den Anlegern. Diese Schuld entspricht dem Betrag, den der Treuhänder von der emittierenden Gesellschaft erhalten hat. Dies gilt nur für Beträge, von denen festgelegt wurde, dass der Treuhänder sie nicht an die emittierende Gesellschaft zurückzahlen muss.

4.2 Der Treuhänder zahlt die erhaltenen Beträge so schnell wie möglich an die Anleger aus. Zu diesem Zweck verwendet der Treuhänder die von der emittierenden Gesellschaft erhaltenen Informationen über die Anleger.

4.3 Gibt es Kosten, die von den Anlegern getragen werden müssen? Diese Kosten werden in diesem Treuhandvertrag aufgeführt. In diesem Fall kann der Treuhänder sie mit den erhaltenen Geldern gemäß Artikel 4.1 verrechnen.

5. Treuhänder erhält Sicherheiten

5.1 Der Treuhänder erhält von der emittierenden Gesellschaft ein erstes Hypothekenrecht auf das Klosterprojekt. Es geht um das Klosterprojekt, das die emittierende Gesellschaft am 22. Juni 2020 über den Entwickler gekauft hat und dessen Kaufpreis (und die weitere Entwicklung) die emittierende Gesellschaft mit dem Geld der Anleihen finanzieren will. Dieses Hypothekenrecht wird durch eine notarielle Urkunde festgelegt. Darüber hinaus erhält der Treuhänder ein erstes Pfandrecht über die zu realisierenden Betriebs- oder Mieteinnahmen aus der Hotelanlage. Der Supermarkt und die Projektwohnungen sind davon ausgenommen. Auch dieses Pfandrecht wird in einer notariellen Urkunde festgelegt.

5.2 Das Hypothekenrecht und das Pfandrecht sind Sicherheiten, die der Treuhänder für alles erhält, was die emittierende Gesellschaft an die Anleger zahlen muss. Das bedeutet, dass der Treuhänder das Hypothekenrecht und / oder das Pfandrecht ausüben kann, wenn die emittierende Gesellschaft die Zahlungsverpflichtungen gemäß dem IM und / oder den Anleihebedingungen 2020 nicht erfüllt. Mit dem Geld, das die emittierende Gesellschaft daraus erhält, bezahlt der Treuhänder die Anleger. Der Treuhänder kann dann mit Zustimmung des Entwicklers das Hypothekenrecht und das Pfandrecht ausüben.

5.3 Der Treuhänder kann das Hypothekenrecht unwiderruflich und bedingungslos freigeben:

- a. Dies kann durch den Treuhänder erfolgen, wenn die emittierende Gesellschaft (ob über den Entwickler oder nicht) das Klosterprojekt verkaufen möchte und den Verkaufserlös verwendet, um die Anleger vollständig und ohne weitere Bedingungen auszuzahlen.
- b. Der Treuhänder kann das Hypothekenrecht auch teilweise unwiderruflich und bedingungslos freigeben. Dies tut der Treuhänder, wenn die Anleger für den entsprechenden Anteil uneingeschränkt und unwiderruflich zurückgezahlt wurden.

5.4 Die emittierende Gesellschaft hat die Genehmigung und erhält damit die Befugnis, die 45 Projekthäuser und den Supermarkt (oder die Grundstücke, auf denen diese realisiert werden sollen) zugunsten von oder über den Entwickler oder eine seiner anderen Tochtergesellschaften an Dritte zu verkaufen und zu liefern. Die Genehmigung gilt als unwiderrufliche Vollmacht gegenüber dem amtierenden Notar, die Projekthäuser und den Supermarkt zu parzellieren, aufzuteilen und alle zu diesem Zweck erforderlichen Urkunden zu erstellen, um die Projekthäuser und den Supermarkt ganz oder teilweise zu verkaufen und an Dritte zu liefern. Der Treuhänder erteilt der emittierenden Gesellschaft auf der Grundlage dieses Treuhandvertrags die unwiderrufliche Genehmigung dazu.

Der Treuhänder erteilt der emittierenden Gesellschaft, einschließlich des Entwicklers und einer oder mehrerer seiner anderen Tochtergesellschaften, die Genehmigung:

- a. das eingetragene Gut zu einer Hotelanlage, einem Supermarkt und 45 projektbezogenen Häusern zu entwickeln;
- b. den Bebauungsplan zu ändern und/oder alle erforderlichen Genehmigungen zu beantragen, um die Aktivitäten unter Buchstabe a. zu ermöglichen;
- c. das eingetragene Gut im Zusammenhang mit den Aktivitäten unter Buchstabe a. faktisch und

rechtlich zu parzellieren und aufzuteilen, mit Aufrechterhaltung der Hypotheken- und Pfandrechte;

d. die 45 projektbezogenen Häuser und den Supermarkt einschließlich der zugrundeliegenden Grundstücke ganz oder teilweise an Dritte zu verkaufen und zu liefern;

e. Miet- und Betriebsverträge mit Dritten abzuschließen in Bezug auf das eingetragene Gut sowie Erhalt von Mietzahlungen und Betriebseinnahmen, die sich aus Geschäftstätigkeiten und Transaktionen im Zusammenhang mit dem eingetragenen Gut ergeben;

f. Gemäß dem IM und/oder der Anleihebedingungen 2020 (und Artikel 3 dieses Treuhandvertrages) werden die Zinsen und die 2020-Anleihe von der emittierenden Gesellschaft zurückgezahlt. Die Zinsen und die 2020-Anleihe werden aus den Erlösen aus dem Verkauf der Projekthäuser bzw. der zugrunde liegenden Baugrundstücke und den Betriebseinnahmen aus dem Hotelbetrieb zurückgezahlt. Wenn in einem Geschäftsjahr die jährlichen Zinsen auf den Bankkonten der Anleger gutgeschrieben werden, aber der Erlös aus dem Verkauf der Projekthäuser oder der zugrundeliegenden Baugrundstücke oder andere realisierte Erträge im selben Geschäftsjahr die zu zahlenden Zinsen übersteigen, dann erhält die emittierende Gesellschaft vom Treuhänder die Erlaubnis, diese Gelder in dem betreffenden Geschäftsjahr bis zu einem Höchstbetrag von 500.000,00 € zugunsten ihrer Geschäftstätigkeit zu verwenden, oder die Geschäftsaktivitäten einer ihrer Tochtergesellschaften und die damit verbundene Sanierung zu realisieren. Nur wenn der Wert der Pfandsache und die gestellten Sicherheiten dies, nach Ermessen und mit schriftlicher Zustimmung des Treuhänders, erlauben, kann von diesem Maximum abgewichen werden;

g. Gemäß dem IM und / oder der Anleihebedingungen 2020 erhält die emittierende Gesellschaft die Erlaubnis, bis zu einer Million Euro (1.000.000 EURO) aus dem zu erhaltenden Darlehen für ihre Betriebskosten oder die Betriebskosten einer ihrer Tochtergesellschaften und alle anderen im IM und / oder in den Anleihebedingungen 2020 beschriebenen Bestimmungen zu verwenden. Zu diesem Zweck werden diese Gelder dem Bankkonto der emittierenden Gesellschaft gutgeschrieben.

5.5 Der Treuhänder kann gemäß Artikel 5.3 dieses Treuhandvertrags über das Hypothekenrecht verfügen und somit das Hypothekenrecht freigeben. Zu diesem Zweck muss der Treuhänder als Nachweis eine Erklärung zur Löschung einer Hypothekeneintragung eines von der emittierenden Gesellschaft beauftragten Buchhalters oder (Projekt-)Notars vorlegen. Wenn der Treuhänder Sicherheiten freigibt, muss er die Anleger so schnell wie möglich darüber informieren.

6. Im Streitfall stehen die Interessen der Anleger an erster Stelle

6.1 Bei der Ausübung seiner Pflichten und Befugnisse handelt der Treuhänder im Interesse der Anleger. Jeder Anleger hat das unabhängige Recht, seine Rechte aus diesem Treuhandvertrag gegenüber dem Treuhänder auszuüben, jedoch ausdrücklich vorbehaltenlich der Bestimmungen von Absatz 8 der Anleihebedingungen 2020.

7. Die emittierende Gesellschaft muss den Treuhänder informieren

7.1 Die emittierende Gesellschaft muss dem Treuhänder die gleichen Informationen wie den Anlegern zur Verfügung stellen. Welche Informationen die emittierende Gesellschaft zur Verfügung stellen muss, steht im IM und / oder in den Anleihebedingungen 2020.

7.2 Der Treuhänder hat das Recht, jederzeit und ohne Vorankündigung von der emittierenden Gesellschaft Datenträger in Bezug auf die zur Verfügung gestellten Sicherheiten anzufordern, soweit dies, nach Ermessen des Treuhänders, zur Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Treuhandvertrag erforderlich ist. Auf Antrag des Treuhänders stellt die emittierende Gesellschaft auf eigene Kosten Kopien von Datenträgern zur Verfügung. Die emittierende Gesellschaft ist verpflichtet, darin mitzuwirken, auch im Hinblick auf ihre Tochtergesellschaften, die als Entwickler oder in anderer Weise am Projekt beteiligt sind. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, diese Datenträger an die Anleger weiterzuleiten oder ihnen Einsicht in diese Datenträger zu gewähren.

8. Der Treuhänder muss den Anlegern Informationen zur Verfügung stellen

Wenn im Treuhandvertrag festgelegt wurde, dass der Treuhänder die Anleger informieren muss, so tut er dies, über die Depotführende Bank.

9. Der Treuhänder kann Maßnahmen ergreifen, wenn die emittierende Gesellschaft ihren Verpflichtungen nicht nachkommt

9.1 Der Treuhänder kann vorbehaltenlich Absatz 13 der Anleihebedingungen 2020 Maßnahmen im Zusammenhang mit der Eviktion von Sicherheiten ergreifen. Diese Maßnahmen können vom Treuhänder ausgeübt werden, wenn die emittierende Gesellschaft gemäß Absatz 8 der Anleihebedingungen 2020 in Verzug ist. Darüber hinaus gilt Folgendes:

9.2 Vor der Eviktion von Sicherheiten räumt der Treuhänder der emittierenden Gesellschaft eine angemessene Frist von mindestens vier Wochen ein, um die fälligen Forderungen der Obligationeninhaber zu begleichen, wobei er die konkret beabsichtigten Vollstreckungsmaßnahmen ankündigt. Die Festlegung einer Frist ist nicht erforderlich, wenn die emittierende Gesellschaft sich endgültig weigert oder ankündigt, dass sie nicht in der Lage sein wird, die fälligen Forderungen zu begleichen, sowie für den Fall, dass (i) ein Dritter ein Insolvenzverfahren gegen die emittierende Gesellschaft eröffnet oder (ii) die emittierende Gesellschaft selbst einen Antrag auf Zahlungsaufschub oder Konkurs gestellt hat.

9.3 Alle Vollstreckungserlöse im Zusammenhang mit dem Klosterprojekt werden auf ein Sperrkonto eingezahlt, das vom Treuhänder bestimmt wird. Nach Abschluss der Vollstreckungsmaßnahmen zahlt der Treuhänder, nach Abzug der Vollstreckungskosten, soweit diese nicht von der emittierenden Gesellschaft getragen werden, den Vollstreckungserlös an die Zahlstelle bzw. die Anleger im Verhältnis zu ihren Nominalanteilen an der 2020-Anleihe aus.

10. Gebühren Treuhänder und Kosten für Rechtsbeistand

Die emittierende Gesellschaft zahlt dem Treuhänder die folgenden Gebühren:

- einen Betrag, der auf der Grundlage eines zu vereinbarenden Stundensatzes oder einer zu vereinbarenden Preisvereinbarung für alle Tätigkeiten des Treuhänders, wie z.B. die Änderung des Treuhandvertrages und Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Hypothekenrecht und dem Pfandrecht oder in Bezug auf das Klosterprojekt, berechnet wird. Der Treuhänder wird der emittierenden Gesellschaft diese Tätigkeiten nach Ablauf des Monats, in dem diese durchgeführt wurden, in Rechnung stellen.
- Ausgaben, die vom Treuhänder im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aufgrund dieses Treuhandvertrags gemacht werden, werden dem Treuhänder von der emittierenden Gesellschaft unter Vorlage von Belegen gesondert ausgezahlt.

10.1 Die emittierende Gesellschaft bezahlt die Rechnungen des Treuhänders innerhalb von 30 Tagen nach Rechnungsdatum, sofern nicht anders vereinbart.

10.2 Sollte der Treuhänder zu irgendeinem Zeitpunkt umsatzsteuerpflichtig werden, erhebt er auf die oben genannten Beträge Mehrwertsteuer.

11. In welchem Moment enden die Tätigkeiten des Treuhänders?

11.1 Wenn die emittierende Gesellschaft alle ihre Verpflichtungen im Rahmen der 2020-Anleihe in Bezug auf die Anleger vollständig erfüllt hat und der Treuhänder alle Sicherheiten entsprechend freigegeben hat, werden die Tätigkeiten des Treuhänders eingestellt.

11.2 Im Falle einer vollständigen Eviktion der Sicherheit und der Freigabe der Erlöse an die Anleger gemäß dieses Treuhandvertrages, dem IM und/oder der Anleihebedingungen 2020.

11.3 Die emittierende Gesellschaft kann diesen Treuhandvertrag fristlos kündigen, wenn bis spätestens 11. November 2021 keine Zuteilung der 2020-Anleihe an die Anleger erfolgt ist oder die Ausgabe der 2020-Anleihe annulliert wurde mit der Folge, dass keine Zuteilung erfolgt.

11.4 Möchte der Treuhänder seine Tätigkeiten früher einstellen? Dann ist das nur erlaubt, wenn der Treuhänder seine Tätigkeiten und Befugnisse an einen Stellvertreter übertragen hat. Der Stellvertreter muss die folgenden Bedingungen erfüllen:

- Der Stellvertreter muss bereit sein, die Tätigkeiten weiterzuführen,
- Der Stellvertreter muss über die erforderlichen Genehmigungen und Qualitäten verfügen, und
- Der Stellvertreter muss von der emittierenden Gesellschaft unabhängig sein.

„Unabhängig“ bedeutet, dass der Stellvertreter und seine Verwaltungsmitglieder keine Obligationen haben oder (direkt oder indirekt) Aktien an der emittierenden Gesellschaft besitzen. Dies bedeutet auch, dass sie kein Verwaltungsmitglied der emittierenden Gesellschaft sind, oder von einem Unternehmen, das Teil von der emittierenden Gesellschaft (einschließlich einer Organgesellschaft) ist.

11.5 Möchte der Treuhänder seine Aufgaben an einen Stellvertreter übertragen? Dann informiert der Treuhänder die Anleger und die emittierende Gesellschaft mindestens drei Monate im Voraus darüber. Der Treuhänder meldet auch den Grund für die Stellvertretung sowie den Namen und die Eigenschaften des Stellvertreters. Erst nach Ablauf dieser Frist darf die Stellvertretung erfolgen. Die Stellvertretung findet nicht statt, wenn Anleger, die gemeinsam Anspruch auf mehr als 10% der ausgegebenen Anleihen haben, schriftlich eine Sitzung beantragen und wenn während dieser Sitzung mehr als 66% der anwesenden Anleger gegen die Stellvertretung stimmen.

11.6 Wenn der Treuhänder seine Tätigkeiten nicht ordnungsgemäß ausführt, kann von den Anlegern eine Sitzung zur Ernennung eines Stellvertreters verlangt werden. Dies ist nur möglich, wenn Folgendes zutrifft:

1. Anleger, die gemeinsam Anspruch auf mehr als 10% der ausgegebenen Anleihen haben, haben dem Treuhänder schriftlich mitgeteilt, warum der Treuhänder ihrer Meinung nach, seine Tätigkeiten nicht ordnungsgemäß erfüllt,
2. Bei der Sitzung stimmten mehr als 66% der anwesenden Anleger für die Vertretung des Treuhänders. Diese Sitzung muss innerhalb von drei Monaten nach Eingang der begründeten Beschwerde stattfinden, und
3. Die Anleger haben einen Stellvertreter nominiert, der alle Anforderungen von Artikel 11 erfüllt.

11.7 Die emittierende Gesellschaft wirkt bei einer Vertretung des Treuhänders mit. Die emittierende Gesellschaft wird z.B. zu diesem Zweck erneut den Treuhandvertrag abschließen.

12. Der Treuhandvertrag kann sich ändern

Der Treuhänder und die emittierende Gesellschaft können diesen Treuhandvertrag ändern. Jede Änderung, die nach Ansicht des Treuhänders wesentlich ist oder die den kollektiven Interessen der Anleger schadet oder schaden könnte, muss den Anlegern vom Treuhänder vorgelegt werden. Die Änderung erfolgt nur vorbehaltlich der gleichen qualifizierten Mehrheit von 20%, wie in Absatz 8 der Anleihebedingungen 2020 genannt.

13. Wann ist der Treuhänder haftbar?

13.1 Der Treuhänder ist gegenüber der emittierenden Gesellschaft und den Anlegern nur dann haftbar, wenn die Schäden, die sie erlitten haben, auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz seitens des Treuhänders zurückzuführen sind. Der Treuhänder ist nicht haftbar für indirekte Schäden oder Folgeschäden.

13.2 Die Haftung des Treuhänders ist niemals höher als die Entschädigung, die der Treuhänder insgesamt für seine Tätigkeit im Rahmen dieses Treuhandvertrags erhalten hat.

13.3 Der Treuhänder übernimmt keine Haftung für die wirtschaftlichen und steuerlichen Folgen, die die Anleger mit der Registrierung oder dem Erwerb der 2020-Anleihe und der Bereitstellung der Sicherheiten erzielen.

13.4 Der Treuhänder übernimmt keinerlei Haftung für die Kreditwürdigkeit der emittierenden Gesellschaft im Hinblick auf den Wert des Klosterprojekts.

13.3 Der Treuhänder übernimmt keine Haftung für Schäden, die sich aus den von der emittierenden Gesellschaft geplanten Investitionen oder den von den Anlegern oder der emittierenden Gesellschaft verfolgten Zielen ergeben.

13.4 Der Treuhänder hat sich nicht an der Gestaltung und dem Entwurf des IM und / oder der Anleihebedingungen 2020 beteiligt und die darin enthaltenen Fakten nicht auf Genauigkeit oder Sorgfalt überprüft. Die ausstellende Gesellschaft bestätigt hiermit, dass der Treuhänder nicht verpflichtet war/ist, eine solche Prüfung durchzuführen.

13.5 Die Aufgaben und Pflichten des Treuhänders im Rahmen des Trusts sind in diesem Treuhandvertrag festgelegt. Weitere Aufgaben und Pflichten haben keinen Einfluss auf den Treuhandvertrag. Insbesondere hat der Treuhänder keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit, die Verwaltungsmaßnahmen, die erforderlichen Lizenzen und Genehmigungen und damit auf den Erfolg oder Misserfolg der emittierenden Gesellschaft, ihres Unternehmens und der beteiligten Unternehmen.

14 Zustimmung des Entwicklers

Gemäß der Erwägungsgründen C und D dieses Treuhandvertrags, den Anleihebedingungen 2020 und dem IM stimmt der Entwickler mit den vereinbarten Sicherheiten in Bezug auf die 2020-Anleihe ein. Der Entwickler wirkt bei der Ausarbeitung und Abschließen der notariellen Urkunden in vollem Umfang mit, damit die Hypotheken- und Pfandrechte am oder im Zusammenhang mit dem Klosterprojekt begründet werden. Dem Entwickler ist bekannt mit und er stimmt zu, dass die emittierende Gesellschaft den Kaufpreis und die weitere Entwicklung des Klosterprojekts über die 2020-Anleihe finanzieren wird, wofür die emittierende Gesellschaft die Mittel aus der 2020-Anleihe an den Entwickler oder eine ihrer anderen (noch zu gründenden) Tochtergesellschaften überweisen wird. Zu diesem Zweck wird der Entwickler diesen Treuhandvertrag zur Genehmigung mitunterzeichnen.

15 Schlussbestimmung

15.1 Sollte eine Bestimmung dieses Treuhandvertrags für ungültig oder unverbindlich erklärt werden, dann berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Treuhandvertrags. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder nicht bindende Bestimmung durch eine neue Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Parteien beabsichtigten und gewünschten Ergebnis möglichst nahekommt. Auch wenn der Treuhandvertrag eine Lücke aufweist, insbesondere wenn dies einen

Aspekt betrifft, der nicht vorgesehen ist, müssen die Parteien diese Lücke durch eine wirksame Bestimmung füllen, die den Grundsätzen der Angemessenheit und Fairness entspricht, und wovon das gewünschte Ergebnis dem entspricht, was die Parteien abgesprochen hätten, wenn sie den zu regelnden Gegenstand gekannt hätten.

15.2 Dieser Treuhandvertrag unterliegt niederländischem Recht.

15.3 Alle Streitigkeiten, die sich aus diesem Treuhandvertrag ergeben, müssen dem Amtsgericht Amsterdam vorgelegt werden.

In zweifacher Ausfertigung erstellt und zur Genehmigung unterschrieben am:-----

**Namens Stichting Obligatiezekerheden
Treuhand**

.....
Vorsitzender

.....
Schatzmeister

**Namens Henri Broen Holding B.V.
Emittierende Gesellschaft**

H. Broen
Direktor

**Ex Artikel 14-Zustimmung
Henri Broen B.V.**

H. Broen
Direktor

VII. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE ANLEIHE

1. International Securities Identification Number, Wertpapierkennnummer

Die International Securities Identification Number (ISIN) für die Schuldverschreibungen lautet DE000A283WQ2, die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet A283WQ.

2. Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere

Die Begebung der Schuldverschreibungen wurde von der Geschäftsführung der Emittentin am 30. September 2020 beschlossen. Die Schuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB geschaffen.

3. Bedingungen des Angebots

a. Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere

Die Emission erfolgt in € (Euro).

Die Emittentin begibt bis zu 25.000 Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu € 25 Mio. sowie einem bei Zeichnung investierbaren Mindestbetrag von € 100.000,00 (die „**Schuldverschreibungen**“). Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit vom 18.12.2020 bis zum 18.12.2025 (ausschließlich).

b. Das Angebot

Die Emittentin bietet unbedingte, nicht nachrangige und über einen Treuhänder besicherte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00 und im Gesamtbetrag von bis zu € 25.000.000,00. Die Schuldverschreibungen dürfen nur zu einem Mindestbetrag in Höhe von € 100.000,00 gezeichnet werden. Die Emission erfolgt auch, wenn ein geringerer Betrag als € 25 Mio. gezeichnet wurde. Das Angebot besteht aus einer Privatplatzierung an ausgewählte Investoren in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg, der Republik Österreich und den Niederlanden („**Privatplatzierung**“).

Ein Angebot von Schuldverschreibungen findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan nicht statt.

Voraussetzung für den Kauf der Schuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Schuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut bzw. einer Bank eingerichtet werden.

c. Zeichnungsanträge der Privatplatzierung

Es erfolgt eine Privatplatzierung an ausgewählte Investoren.

Die Emittentin kann mit den jeweiligen Investoren Regelungen und Konditionen für den Erwerb der Schuldverschreibungen vereinbaren.

d. Angebotsfrist

Die Schuldverschreibungen werden vom 26.10.2020 bis zum 16.12.2020 (12:00 CET) angeboten (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung) („**Angebotsfrist**“).

Die Emittentin ist jederzeit und nach ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt, ohne Angabe von Gründen die Angebotsfrist zu verlängern oder zu verkürzen und/oder das Angebot zurückzunehmen.

e. Zuteilung

Zeichnungsangebote, die im Rahmen der Privatplatzierung eingehen, werden, solange keine Überzeichnung (wie nachstehend definiert) vorliegt, vollständig zugeteilt. Sobald eine Überzeichnung (wie nachstehend definiert) vorliegt, ist die Emittentin berechtigt, Zeichnungsaufträge im Rahmen der Privatplatzierung nach ihrem freien Ermessen zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen. Eine „**Überzeichnung**“ liegt vor, wenn die im Rahmen der Privatplatzierung eingegangenen Zeichnungsangebote zusammengerechnet den Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen in Höhe von € 25.000.000,00 übersteigen.

Die Zeichnungsaufträge im Rahmen der Privatplatzierung werden in einem Orderbuch zusammengefasst. Auf Basis dieses zusammengefassten Orderbuches wird dann der Gesamtnennbetrag der zu begebenden Schuldverschreibungen festgelegt. Bei der Festlegung des Gesamtnennbetrages (sowie der Zuteilung der Schuldverschreibungen an die Anleger) ist die Emittentin berechtigt, Zeichnungsaufträge zu kürzen und einzelne Zeichnungsaufträge zurückzuweisen.

f. Ausgabebetrag und Begebungstag bzw. Liefertermin der Schuldverschreibungen, Ergebnis des Angebots

Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen entspricht 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen (der „**Ausgabebetrag**“ bzw. „**Emissionspreis**“). Die Schuldverschreibungen werden am 18.12.2020 begeben (der „**Begebungstag**“ bzw. der „**Liefertermin**“).

g. Lieferung und Abrechnung der Schuldverschreibungen

Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt mit Valuta am Begebungstag der Schuldverschreibungen. Die Schuldverschreibungen werden durch Buchung über das Clearingsystem der Clearstream (das „**Clearingsystem**“) und die depotführenden Stellen geliefert. Die Lieferung und Abrechnung der gezeichneten Schuldverschreibungen erfolgt Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrages am Begebungstag unter Einbeziehung der Zahlstelle, handelnd in der Funktion als Zahlstelle für die Schuldverschreibungen.

h. Abwicklungsstelle oder auch Zahlstelle

Mit der Übernahme der Funktion der Zahlstelle für die Schuldverschreibungen wurde von der Emittentin die KAS Bank N.V. – German Branch, Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main (die „**Abwicklungsstelle**“ oder auch die „**Zahlstelle**“), beauftragt.

i. Zeitplan

Für das Angebot der Schuldverschreibungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Beginn des Angebots im Rahmen der Privatplatzierung | 26.10.2020 |
| Ende der Angebotsfrist im Rahmen der Privatplatzierung | 16.12.2020 |
| Begebungstag bzw. Liefertermin und Lieferung der Schuldverschreibungen | 18.12.2020 |
| Einbeziehung der Anleihe zum Handel in den allgemeinen Freiverkehr an der Börse Frankfurt | 18.12.2020 |

j. Kosten im Zusammenhang mit dem Angebot

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

k. Verzinsung

Die Schuldverschreibungen werden ab dem 18.12.2020 (einschließlich) bis zum 18.12.2025 (ausschließlich)

bezogen auf ihren noch nicht zurückbezahlten Nennbetrag mit 7,5 % verzinst, zahlbar jeweils jährlich nachträglich am 18.12. eines jeden Jahres.

I. Rendite

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit beträgt 7,5 %. Die Rendite wird dabei wie folgt berechnet: $\text{Rendite} = (\text{Zinsertrag} * 100) / \text{Ausgabebetrag}$. Kosten, die beim Anleger anfallen wurden dabei nicht berücksichtigt.

m. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte; Angebots- und Verkaufsbeschränkungen

Die Schuldverschreibungen gewähren ihren Inhabern das Recht, Zinszahlungen sowie bei Fälligkeit die Rückzahlung des Nennbetrags zu verlangen. Es bestehen keine Beschränkungen der Rechte.

Die Schuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit sich dies mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbaren lässt. Die Verbreitung dieses Information Memorandum und das Angebot der in diesem Information Memorandum beschriebenen Schuldverschreibungen können unter bestimmten Rechtsordnungen beschränkt sein. Personen, die in den Besitz dieses Information Memorandum gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die Emittentin wird keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein Angebot der Schuldverschreibung unzulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das Angebot von Schuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt.

Die Schuldverschreibungen sind und werden insbesondere weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (der „**Securities Act**“) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist. Dieses Dokument ist nicht für Personen in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien oder Japan bestimmt.

Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt.

4. Verbriefung

Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Anleger können die Schuldverschreibungen in global verbrieft Form erwerben, Einzelurkunden und Zinsscheine werden nicht ausgegeben.

5. Clearing und Abwicklung

Die Schuldverschreibungen sind für das Clearing durch die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, akzeptiert.

6. Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten

Der Antrag auf Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den allgemeinen Freiverkehr der Börse Frankfurt wurde gestellt. Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen in den allgemeinen Freiverkehr der Börse Frankfurt erfolgt am 18.12.2020. Der Handel kann vor Ausgabe von Schuldverschreibungen aufgenommen werden. Die Schuldverschreibungen werden zum Ausgabebetrag angeboten.

7. Interessen natürlicher und juristischer Personen

Herr Henri Broen als Alleingesellschafter und Geschäftsführer der Emittentin hat ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission.

Die Berater der Emission haben ein geschäftliches Interesse an der Emission, da sie eine Vergütung erhalten, deren Höhe von der Anzahl der ausgegebenen Schuldverschreibungen abhängt.

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

VIII. ANLEIHEBEDINGUNGEN

Die Henri Broen Holding B.V., die „**Emittentin**“, emittiert nach Maßgabe der nachfolgenden Anleihebedingungen eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von bis zu € 25.000.000,00 (in Worten: Euro fünfundzwanzig Millionen) (nachfolgend auch die „**Anleihe 2020**“), eingeteilt in bis zu 25.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend). Die Anleihe 2020 sieht einen Mindestzeichnungsbetrag in Höhe von € 100.000,00 vor. Im Folgenden wird jede einzelne Schuldverschreibung als „**Schuldverschreibung**“ und der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung als „**Nennwert der Schuldverschreibung**“ bezeichnet. Die Emission erfolgt auch, wenn ein geringerer Betrag als € 25 Mio. gezeichnet wurde.

Für die Anleihe 2020 und die einzelnen Schuldverschreibungen gelten die folgenden Anleihebedingungen:

§ 1 STATUS, FORM, VERBRIEFUNG

- (1) Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber.
- (2) Die Schuldverschreibungen begründen unbedingte, nicht nachrangige und über einen Treuhänder besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.
- (3) Die Schuldverschreibungen der Anleihe 2020 werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine Inhaber-Globalschuldverschreibung (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird handschriftlich durch rechtsgültige Unterschrift der Emittentin unterzeichnet.
- (4) Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, (die „**Clearstream**“) hinterlegt. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.
- (5) Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen der Clearstream übertragen werden können.
- (6) „**Anleihegläubiger**“ bedeutet jeder Inhaber eines Miteigentumsanteils oder anderer vergleichbarer Rechte an den Schuldverschreibungen.

§ 2 ZINSEN

- (1) Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennwert der Schuldverschreibung verzinst, und zwar vom (einschließlich) 18.12.2020 (der „**Zinsbeginn**“) bis zum Fälligkeitstag wie in § 4 Abs. 1 definiert (ausschließlich) mit jährlich 7,5 % (der „**Anleihe-Zinssatz**“). Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 18.12. eines jeden Jahres, erstmals am 18.12.2021, zahlbar (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“).
- (2) Falls die Emittentin die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht einlöst, erfolgt die Verzinsung der Schuldverschreibungen vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung der Schuldverschreibungen in Höhe des nicht erhöhten Anleihe-Zinssatzes. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit ausgeschlossen.
- (3) Die Zinsen werden jährlich nach der Zinsmethode Act/Act (ICMA-Regel 251) berechnet. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Zinsperiode, geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage eines Zinsjahres Act/Act (ICMA-Regel 251). Zinsperiode (die „**Zinsperiode**“) bezeichnet jeden Zeitraum ab dem Zinsbeginn (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag

(ausschließlich) und danach ab jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich).

§ 2a ERHÖHUNG DES ANLEIHE-ZINSSATZES

- (1) (Verstoß gegen Transparenzverpflichtungen) Für den Fall, dass ein Verstoß gegen die unter § 9 aufgeführten Transparenzverpflichtungen vorliegt, erhöht sich der Anleihe-Zinssatz für den auf die veröffentlichte Feststellung der Nichteinhaltung folgenden jährlichen Zinsberechnungszeitraum um 0,5 Prozentpunkte (Act/Act) (ICMA-Regel 251).
- (2) Der nach Abs. 1 erhöhte Anleihe-Zinssatz tritt an die Stelle des Anleihe-Zinssatzes und ist den Anleihegläubigern von der Emittentin unverzüglich entsprechend § 12 mitzuteilen. Die Emittentin informiert im Falle eines Verstoßes die Zahlstelle über den erhöhten Anleihe-Zinssatz.

§ 3 ZAHLUNGEN

- (1) Die Emittentin verpflichtet sich unbeding und unwiderruflich, die Forderungen aus den Schuldverschreibungen auf Zinsen im Sinne des § 2 sowie ggf. § 2a und Rückzahlungen im Sinne des § 4 (gemeinsam die „**Forderungen aus den Schuldverschreibungen**“) bei Fälligkeit in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland auf ein Eigenkonto der Emittentin bei der Zahlstelle zu zahlen bzw. zahlen zu lassen. Fallen der Fälligkeitstag oder der Zinszahlungstag auf einen Tag, der kein Geschäftstag ist, dann hat der Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Geschäftstag. Dieser nächste Geschäftstag gilt dann als Fälligkeitstag bzw. Zinszahlungstag im Sinne von §§ 2, 3 und 4, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung weitere Zinsen fällig werden. „**Geschäftstag**“ ist dabei jeder Tag außer einem Samstag oder Sonntag, an dem das System der Clearstream sowie alle betroffenen Bereiche des Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) („**TARGET**“) betriebsbereit sind, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.
- (2) Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Forderungen aus den Schuldverschreibungen zur Zahlung an die Inhaber der Schuldverschreibungen im Wege des Systems der Clearstream transferieren lassen. Die Emittentin wird durch Leistung der Zahlung an die Zahlstelle entsprechend Abs. 1 zur Verfügung des Systems der Clearstream von ihrer Zahlungspflicht befreit.
- (3) Soweit die Emittentin zur Abführung von Abzug- und Ertragsteuern auf Forderungen aus den Schuldverschreibungen verpflichtet ist, mindern diese jeweils den auszahlenden Betrag. Der Inhaber der Schuldverschreibung trägt sämtliche auf die Schuldverschreibung entfallenden persönlichen Steuern.
- (4) Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Kleve Beträge der Forderungen aus den Schuldverschreibungen zu hinterlegen, die von den Anleihegläubigern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Fälligkeitstag bzw. dem Tag der Rückzahlung beansprucht worden sind, auch wenn die Anleihegläubiger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Soweit eine solche Hinterlegung erfolgt und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die diesbezüglichen Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

§ 4 RÜCKZAHLUNG

- (1) Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder zurückgekauft, werden die Schuldverschreibungen in Höhe ihres Rückzahlungsbetrags am 18.12.2025 (der „**Fälligkeitstag**“) zurückgezahlt. Der „**Rückzahlungsbetrag**“ in Bezug auf jede Schuldverschreibung entspricht dem noch nicht zurückgezahlten Nennwert der Schuldverschreibungen.
- (2) Die Emittentin ist berechtigt, alle oder einen Teil der ausstehenden Schuldverschreibungen im Zeitraum vom 18.12.2022 bis einschließlich 17.12.2023 zu 103 % des zurückzuzahlenden Nennwerts der

Schuldverschreibungen und im Zeitraum vom 18.12.2023 bis einschließlich 17.12.2024 zu 102 % des zurückzuzahlenden Nennwerts der Schuldverschreibungen mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen gemäß § 12 gegenüber den Anleihegläubigern nach ihrer Wahl vorzeitig zu kündigen und diese zum Kündigungstermin, zuzüglich nicht gezahlter und bis zum jeweiligen vorzeitigen Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen auf den jeweiligen noch nicht zurückgezahlten Nennwert der Schuldverschreibung, zurückzuzahlen. Die Emittentin ist dabei insbesondere auch berechtigt, alle Schuldverschreibungen anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen.

Die Kündigung ist den Anleihegläubigern durch die Emittentin gemäß § 12 bekanntzugeben und muss die folgenden Angaben beinhalten:

- (a) eine Erklärung, ob die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise – in Höhe des bestimmten Prozentsatzes des Nennwerts der Schuldverschreibung - zurückgezahlt werden und im letzteren Fall den Gesamtnennbetrag der zurückzuzahlenden Schuldverschreibungen;
- (b) den Tag der Rückzahlung und
- (c) den Betrag, ausgedrückt in Prozent des Nennwerts der Schuldverschreibung, zu dem die Schuldverschreibungen insgesamt oder teilweise zurückgezahlt werden.

§ 5 DIE ZAHLSTELLE

- (1) Die anfänglich bestellte Zahlstelle und deren bezeichnete Geschäftsstelle lauten wie folgt:

KAS Bank N.V. – German Branch, Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main

- (2) Die Zahlstelle behält sich das Recht vor, jederzeit ihre bezeichnete Geschäftsstelle durch eine andere Geschäftsstelle in derselben Stadt zu ersetzen und/oder weitere Geschäftsstellen zu benennen.
- (3) Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Bestellung der Zahlstelle zu ändern oder zu beenden und eine andere oder zusätzliche Zahlstelle(n) zu bestellen. Die Emittentin wird zu jedem Zeitpunkt eine Zahlstelle unterhalten. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam (außer im Insolvenzfall, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die Anleihegläubiger hierüber gemäß § 12 vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.
- (4) Jede der Zahlstellen handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.

§ 6 VORLEGUNGSFRIST, VERJÄHRUNG

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen auf zehn Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

§ 7 TREUHÄNDER, SICHERHEITENSTRUKTUR

Einzelheiten zu den vorstehenden Sicherheiten sind neben den Regelungen dieser Anleihebedingungen in dem Treuhandvertrag enthalten, der Bestandteil der Anleihebedingungen ist und diese insoweit ergänzt und konkretisiert.

Jeder Anleihegläubiger stimmt dem Abschluss des Treuhandvertrages mit Zeichnung der Inhaber-Teil-schuldverschreibungen zu und erkennt diesen als für sich verbindlich an.

Die Einzelheiten der Aufgaben des Treuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Treuhänder richten sich alleine nach dem zwischen der Emittentin und dem Treuhänder abgeschlossenen Treuhandvertrag.

§ 8 KÜNDIGUNG

- (1) Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zu ihrem Nennwert zuzüglich (etwaiger) bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls:
- (a) (Nichtzahlung von Kapital oder Zinsen) die Emittentin Forderungen aus den Schuldverschreibungen nicht innerhalb von 15 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitsdatum zahlt; oder
 - (b) (Zahlungseinstellung) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
 - (c) (Insolvenz u.ä.) ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin oder einer Wesentlichen Tochtergesellschaft eröffnet oder mangels Masse ablehnt, oder die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft ein solches Verfahren einleitet oder beantragt, oder ein Dritter ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft beantragt und ein solches Verfahren nicht innerhalb einer Frist von 90 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist; oder
 - (d) (Liquidation) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft in Liquidation tritt (es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung, sofern die andere oder neue Gesellschaft oder gegebenenfalls die anderen oder neuen Gesellschaften im Wesentlichen alle Aktiva und Passiva der Emittentin oder einer Wesentlichen Tochtergesellschaft übernimmt oder übernehmen).

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

Ab dem Zeitpunkt, zu dem eine Gläubigerversammlung nach dem Schuldverschreibungsgesetz von der Emittentin einberufen wurde oder eine solche Einberufung von der Emittentin z.B. durch eine (Quasi-)Ad-hoc-Mitteilung öffentlich angekündigt wurde, ist die Ausübung von außerordentlichen Kündigungsrechten wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Emittentin, der Kündigungsrechte nach Abs. 1 lit. (a) sowie andere außerordentliche Kündigungsrechte der Anleihegläubiger jeweils bis zum Ablauf von 120 Tagen nach diesem Zeitpunkt ausgeschlossen, sofern Gegenstand der Gläubigerversammlung Maßnahmen sind, die dazu führen sollen, dass nach einer Beschlussfassung in der entsprechenden Gläubigerversammlung (oder in einer zweiten Gläubigerversammlung, falls die erste Gläubigerversammlung insoweit nicht beschlussfähig ist) der entsprechende Kündigungsgrund nicht mehr vorliegt. Das ist insbesondere in Bezug auf eine Kündigung wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse gegeben, wenn die Gläubigerversammlung einen anderen Kündigungsgrund beseitigen soll, der auf der entsprechenden Verschlechterung der Vermögensverhältnisse beruht, z.B. wenn die Gläubigerversammlung einer Stundung von Zahlungsverpflichtungen zustimmen soll. Im Zweifel ist dieser Absatz so auszulegen, dass ein zustimmender Beschluss der Gläubigerversammlung inhaltlich nicht dadurch konterkariert werden kann, dass einzelne Anleihegläubiger sich diesem Beschluss entziehen, indem sie von einer außerordentlichen Kündigung vor dem Wirksamwerden des Beschlusses Gebrauch machen.

- (2) Eine Benachrichtigung, einschließlich einer Kündigung der Schuldverschreibungen gemäß Abs. 1 („**Kündigungserklärung**“), ist schriftlich in deutscher Sprache gegenüber der Emittentin zu erklären und zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank (wie in § 13 definiert) oder in einer anderen zum Nachweis der Anleihegläubigereigenschaft der betreffenden Schuldverschreibung geeigneten Weise persönlich oder per Einschreiben an die Emittentin zu übermitteln.

- (3) In den Fällen gemäß Abs. 1 lit. (a) wird eine Kündigungserklärung, sofern nicht bei deren Eingang zugleich einer der in Abs. 1 lit. (b), (c) und (d) bezeichneten Kündigungsgründe vorliegt, erst wirksam, wenn bei der Emittentin Kündigungserklärungen von Anleihegläubigern im Nennwert von mindestens 20 % des Gesamtnennbetrages der zu diesem Zeitpunkt noch insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen eingegangen sind.

§ 9

FREIWILLIGE EINHALTUNG VON TRANSPARENZVERPFLICHTUNGEN, KONTROLLE

Die Emittentin verpflichtet sich auf freiwilliger Basis die Einhaltung der nachfolgenden Transparenzverpflichtungen zu gewährleisten:

(Veröffentlichung von Jahresabschluss) Die Emittentin muss jeweils spätestens sechs Monate nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres den aufgestellten und nicht geprüften Jahresabschluss des vergangenen Geschäftsjahres auf der Internetseite der Emittentin (www.hbroen.nl) veröffentlichen.

§ 10

BEGEBUNG WEITERER SCHULDVERSCHREIBUNGEN, ANKAUF, NEGATIVERKLÄRUNG

- (1) Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen zu begeben.
- (2) Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbenen Schuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder bei der Zahlstelle zwecks Entwertung eingereicht werden.
- (3) Die Emittentin verpflichtet sich sicherzustellen, dass, solange Schuldverschreibungen der Anleihe 2020 ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge zur Erfüllung aller Forderungen aus den Schuldverschreibungen entsprechend §§ 2, 2a, 3, und 4 gezahlt wurden,
- (a) von der Emittentin keine Grundpfandrechte, Pfandrechte oder sonstige dingliche Sicherungsrechte (jedes solches Sicherungsrecht ein „**Sicherungsrecht**“) in Bezug auf ihr gesamtes Vermögen oder Teile davon als Sicherheit für gegenwärtige oder zukünftige Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie nachfolgend definiert) gewährt werden und auch keine Garantie oder Freistellung bezüglich einer Kapitalmarktverbindlichkeit gewährt wird oder bestehen gelassen wird;
 - (b) sicherzustellen, dass keine Wesentliche Tochtergesellschaft (wie nachfolgend definiert) der Emittentin ein Sicherungsrecht an ihrem gesamten Vermögen oder Teilen davon als Sicherheit für gegenwärtige oder zukünftige Kapitalmarktverbindlichkeiten gewährt oder bestehen lässt; ohne gleichzeitig für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge dasselbe Sicherungsrecht zu bestellen oder für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge solch ein anderes Sicherungsrecht zu bestellen, das von einer unabhängigen, national und/oder international anerkannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertig anerkannt wird.

Die Verpflichtung nach diesem Abs. 3 besteht jedoch nicht für solche Sicherungsrechte, (i) die gesetzlich vorgeschrieben sind, oder (ii) die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden, oder (iii) die eine Kapitalmarktverbindlichkeit besichern, die eine Verpflichtung der Emittentin oder einer Wesentlichen Tochtergesellschaft der Emittentin infolge einer zukünftigen Akquisition wird, sofern diese Kapitalmarktverbindlichkeit nicht im Hinblick auf diese zukünftige Akquisition begründet wurde, oder (iv) für zum Zeitpunkt des Erwerbs von Vermögenswerten durch die Emittentin oder einer Wesentlichen Tochtergesellschaft der Emittentin bereits an solchen Vermögenswerten bestehende Sicherheiten, soweit solche Sicherheiten nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb oder in Erwartung des Erwerbs des jeweiligen Vermögenswertes bestellt wurden und der durch die Sicherheit besicherte Betrag nicht nach Erwerb des betreffenden Vermögenswertes erhöht wird, oder (v) die für zukünftige Projekte der Emittentin

oder einer Wesentlichen Tochtergesellschaft der Emittentin überwiegend im Bereich der Wohnraumentwicklung bestellt werden.

Ein nach diesem Abs. 3 zu leistendes Sicherungsrecht kann auch zu Gunsten der Person eines Treuhänders der Anleihegläubiger bestellt werden.

Für Zwecke dieser Anleihebedingungen bedeutet „**Kapitalmarktverbindlichkeit**“ jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit in Form von oder verbrieft durch Schuldverschreibungen, Anleihen oder andere Wertpapiere, die gegenwärtig an einer Wertpapierbörse, einem Over-the-Counter- oder einem anderen anerkannten Wertpapiermarkt notiert sind, zugelassen sind oder gehandelt werden oder gehandelt werden können.

„**Wesentliche Tochtergesellschaft**“ bezeichnet jede nach den auf den auf die in Rede stehende Gesellschaft jeweils im letzten Konzern(zwischen)abschluss angewendeten Rechnungslegungsstandards konsolidierte Tochtergesellschaft der in Rede stehenden Gesellschaft, (i) deren Bilanzsumme gemäß ihrem letzten Jahresabschluss (bzw. wenn die betreffende Tochtergesellschaft selbst Konzernabschlüsse aufstellt, deren Konzernbilanzsumme gemäß ihrem letzten Konzernabschluss, der für die Aufstellung des letzten Konzernabschlusses der in Rede stehenden Gesellschaft verwendet wurde) mindestens 5 % der gesamten Konzernbilanzsumme der in Rede stehenden Gesellschaft und ihrer konsolidierten Tochtergesellschaft betragen hat und (ii) deren Anteile direkt oder indirekt mehrheitlich der in Rede stehenden Gesellschaft gehören.

§ 11

BESCHLÜSSE DER ANLEIHEGLÄUBIGER – ÄNDERUNGEN DER ANLEIHEBEDINGUNGEN

- (1) Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin zustimmen. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.
- (2) Die Anleihegläubiger beschließen mit einer Mehrheit von mindestens 75 % (Qualifizierte Mehrheit) der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte wesentliche Änderungen der Anleihebedingungen, insbesondere die Zustimmung zu in § 5 Abs. 3 des Schuldverschreibungsgesetzes aufgeführten Maßnahmen. Beschlüsse, durch die der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen nicht geändert wird, bedürften zu ihrer Wirksamkeit einer einfachen Mehrheit von mindestens 50 % (Einfache Mehrheit). Jeder Schuldverschreibungsgläubiger nimmt an der Abstimmung nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteiles seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Jede Änderung der Anleihebedingungen bedarf der Zustimmung der Emittentin.
- (3) Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder im Wege einer Gläubigerversammlung nach §§ 9 ff. Schuldverschreibungsgesetz oder im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung nach § 18 Schuldverschreibungsgesetz getroffen. Zu einer Teilnahme an der Gläubigerversammlung und Ausübung der Stimmrechte in der Gläubigerversammlung sind nur diejenigen Gläubiger berechtigt, die sich innerhalb der gesetzlichen Frist bei der in der Einberufung bezeichneten Stelle in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache angemeldet haben. Bei einer Abstimmung ohne Versammlung ist keine Anmeldung notwendig. In der Einberufung können weitere Voraussetzungen für die Ausübung der Stimmrechte bzw. Teilnahme an der Gläubigerversammlung durch die Emittentin geregelt werden.
- (4) Die Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis der Depotbank gemäß § 13 dieser Anleihebedingungen und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank für den Abstimmungszeitraum nachzuweisen.

§ 12

MITTEILUNGEN

- (1) Alle die Schuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich oder in den Anleihebedingungen nicht anders vorgeschrieben, durch elektronische Publikation auf der Internetseite der Emittentin (www.hbroen.nl) und im Bundesanzeiger. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag

ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tag der ersten Veröffentlichung) als wirksam erfolgt.

- (2) Mitteilungen, die von einem Anleihegläubiger gemacht werden, müssen (i) schriftlich erfolgen und (ii) zusammen mit der oder den betreffenden Schuldverschreibung(en) oder zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank (wie in § 13 dieser Anleihebedingungen definiert) oder in einer anderen zum Nachweis der Anleihegläubigereigenschaft der betreffenden Schuldverschreibung geeigneten Weise persönlich oder per Einschreiben an die Emittentin geleitet werden.

§ 13

ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND UND GERICHTLICHE GELTENDMACHUNG

- (1) Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin – mit Ausnahme der Rechte und Pflichten aus der Treuhand, Sicherheitenstruktur gemäß § 7 dieser Anleihebedingungen - bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht. Die Treuhand, Sicherheitenstruktur gemäß § 7 der Anleihebedingungen bestimmt sich nach niederländischem Recht.
- (2) Nicht-ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen entstehenden Klagen oder sonstige Verfahren ist Kleve. Soweit gesetzlich zulässig, ist das Bezirksgericht Amsterdam nicht ausschließlich zuständig für jedwede Klage oder andere Rechtsverfahren, die sich aufgrund der oder im Zusammenhang mit der Treuhand, Sicherheitenstruktur ergeben.
- (3) Jeder Anleihegläubiger von Schuldverschreibungen ist berechtigt, in jedem Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in jedem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und die Emittentin Partei sind, seine Rechte aus diesen Schuldverschreibungen im eigenen Namen auf der folgenden Grundlage zu schützen oder geltend zu machen: Er bringt eine Bescheinigung der Depotbank bei, bei der er für die Schuldverschreibungen ein Wertpapierdepot unterhält, welche (a) den vollständigen Namen und die vollständige Adresse des Anleihegläubigers enthält, (b) den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen bezeichnet, die unter dem Datum der Bestätigung auf dem Wertpapierdepot verbucht sind. Für die Zwecke des Vorstehenden bezeichnet „**Depotbank**“ jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Finanzinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrungsgeschäft zu betreiben und bei der/dem der Anleihegläubiger ein Wertpapierdepot für die Schuldverschreibungen unterhält, einschließlich des Systems der Clearstream. Unbeschadet des Vorstehenden kann jeder Anleihegläubiger seine Rechte aus den Schuldverschreibungen auch auf jede andere Weise schützen oder geltend machen, die im Land des Rechtsstreits prozessual zulässig ist.
- (4) Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst.

IX. BESTEUERUNG

Der nachfolgende Abschnitt enthält eine Darstellung einiger wichtiger Besteuerungsgrundsätze, die im Hinblick auf Erwerb, Besitz und Veräußerung der Schuldverschreibungen typischerweise von Bedeutung sind oder sein können. Die Darstellung ist nicht als umfassende Darstellung aller möglichen steuerlichen Konsequenzen gedacht, die für eine Entscheidung, in die Schuldverschreibungen zu investieren, relevant sein könnten. Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und berücksichtigt insbesondere keine individuellen Aspekte oder Umstände, die für den einzelnen Käufer von Relevanz sein könnten. Die Darstellung basiert auf den in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich geltenden Steuergesetzen zum Zeitpunkt der Drucklegung des Information Memorandums. Diese Gesetze können sich ändern, unter Umständen auch mit rückwirkenden Auswirkungen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung oder Gerichte eine andere Beurteilung für zutreffend erachtet, als die, die in diesem Abschnitt beschrieben wird.

Warnhinweis: Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin könnte sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken.

DIESER ABSCHNITT KANN NICHT DIE INDIVIDUELLE STEUERLICHE BERATUNG EINES POTENTIELLEN ERWERBERS ERSETZEN. POTENTIELLEN ERWERBERN VON SCHULDVERSCHREIBUNGEN WIRD DAHER EMPFOHLEN, IHREN PERSÖNLICHEN STEUERBERATER ZU KONSULTIEREN UND SICH ÜBER DIE STEUERLICHEN KONSEQUENZEN EINES ERWERBS, DES BESITZES UND EINER VERÄUSSERUNG DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN BERATEN ZU LASSEN, EINSCHLIESSLICH DER AUSWIRKUNGEN GEMÄSS DEM ANWENDBAREN RECHT DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND, DES GROSSHERZOGTUMS LUXEMBURG UND DER REPUBLIK ÖSTERREICH BZW. DES STAATES, IN DEM DIE ERWERBER ANSÄSSIG SIND.

Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

Einleitung

Im Folgenden ist ein Überblick über die wichtigsten Gesichtspunkte des deutschen Steuerrechts dargestellt, die im Rahmen des Erwerbs und des Haltens von Schuldverschreibungen, für den Anleger von Bedeutung sein können. Diese Darstellung ist nicht als umfassende Erläuterung sämtlicher steuerrechtlicher Aspekte zu verstehen, die für eine Entscheidung zur Investition in die Schuldverschreibungen relevant sein könnten. Es handelt sich vielmehr lediglich um wesentliche Teilaspekte. Ferner berücksichtigt die Darstellung naturgemäß keine Tatsachen, die aufgrund der besonderen persönlichen Verhältnisse ggf. für bestimmte Anleger maßgebend sein könnten.

Die Darstellung gibt den Rechtsstand in der Bundesrepublik Deutschland zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Information Memorandums wieder. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich dieser Rechtsstand jedoch – möglicherweise auch rückwirkend – ändern kann. Es wird darüber hinaus empfohlen, sich im Hinblick auf die persönlichen steuerrechtlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung bzw. der unentgeltlichen Übertragung der Schuldverschreibungen durch eigene steuerliche oder rechtliche Berater zu informieren und beraten zu lassen. Dies gilt auch im Hinblick auf das ggf. einzuleitende Verfahren zur möglichen Erstattung deutscher Kapitalertragsteuer als Quellensteuer. Nur die zur Steuerberatung zugelassenen Personen vermögen die persönlichen steuerlichen Einzelheiten des Investors und die sich daraus ergebenden steuerlichen Folgen vollumfassend zu beurteilen. Die Emittentin übernimmt keinerlei Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle.

Im Inland ansässige Anleger

Natürliche und juristische Personen, die im Inland einen Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw. ihre Geschäftsleitung oder ihren Sitz haben, sind in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig und unterliegen mit ihrem weltweiten Einkommen der Besteuerung in Deutschland.

Besteuerung von im Privatvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Zinsen sowie Erträge aus der Einlösung oder Veräußerung einer Schuldverschreibung, sind – soweit sie im

steuerlichen Privatvermögen eines in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen gehalten werden – Einkünfte aus Kapitalvermögen und gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 bzw. § 20 Abs. 2 Nr. 7 Einkommensteuergesetz (EStG) in Deutschland zu versteuern.

Die Kapitalerträge (Zinsen) sowie Erträge aus einer Einlösung oder Veräußerung der Schuldverschreibungen unterliegen bei Zufluss der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle, sofern es sich bei der auszahlenden Stelle um eine inländische Niederlassung eines inländischen oder ausländischen Kreditinstitutes oder Finanzdienstleistungsinstitutes oder ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank handelt. Zur Auszahlung kommen daher nur Beträge nach Abzug der Kapitalertragsteuer nebst Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer.

Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist bei Zinserträgen der jeweilige Zinsbetrag. Im Fall einer Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen ist Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis (inklusive Stückzinsen) bzw. Einlösungsbetrag und den Anschaffungskosten, wobei vom Veräußerungspreis bzw. Einlösungsbetrag noch diejenigen Aufwendungen abzuziehen sind, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungs- bzw. Einlösungsgeschäft stehen, wenn die Schuldverschreibungen von der die Kapitalerträge auszahlenden Stelle erworben oder veräußert und seitdem verwahrt oder verwaltet worden sind. Werden die Anschaffungskosten nicht nachgewiesen, sind nach entsprechender gesetzlicher Vorgabe pauschal 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des vorzunehmenden Kapitalertragsteuerabzugs anzusetzen. Wird ein Nachweis der Anschaffungskosten im Rahmen der Einkommensteuererklärung vorgelegt, kann die Pauschalbesteuerung durch den tatsächlichen Veräußerungsgewinn ersetzt werden.

Die Steuerbelastung unter Anwendung des aktuellen Kapitalertragsteuersatzes beträgt einschließlich Solidaritätszuschlag 26,375%. Besteht eine Kirchensteuerpflicht, wird diese als Zuschlag zur Kapitalertragsteuer erhoben. Die Daten hierfür werden automatisiert durch das Bundeszentralamt für Steuern bereitgestellt. Der Steuerpflichtige hat das Recht, dem Abruf seiner Kirchensteuermerkmale zu widersprechen (sogenannter Sperrvermerk). Der Sperrvermerk ist schriftlich beim Bundeszentralamt für Steuern zu beantragen. Rechtsfolge des Sperrvermerks ist, dass für jeden Veranlagungszeitraum, in dem Kapitalertragsteuer einbehalten worden ist, die Kapitalerträge im Rahmen einer Steuererklärung angegeben werden müssen. Da die Kirchensteuer der Landesgesetzgebung unterliegt, variiert ihre Höhe je nach Bundesland.

Aufgrund der abgeltenden Wirkung ist die Einkommensteuer grundsätzlich mit Abführung der Kapitalertragsteuer sowie Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer hinsichtlich dieser Einkünfte abgegolten. Eine Pflicht zur Einbeziehung dieser Einkünfte in die Einkommensteuererklärung besteht daher grundsätzlich nicht. Ein Antrag auf Günstigerprüfung bei individuell niedrigerem Steuersatz ist jedoch möglich.

Bei der sog. Günstigerprüfung werden auf Antrag des Steuerpflichtigen die Einkünfte aus Kapitalvermögen auch im Rahmen der Steuererklärung berücksichtigt, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt. Der Antrag kann für den jeweiligen Veranlagungszeitraum aber nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge gestellt werden. Bei zusammen veranlagten Ehegatten kann der Antrag nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge beider Ehegatten gestellt werden. Von der auszahlenden Stelle ist dem Steuerpflichtigen dazu über die im Abzugswege einbehaltenen Steuerbeträge und die Höhe der noch nicht ausgeglichenen Verluste eine Steuerbescheinigung nach amtlichem Muster zu erstellen.

In Zusammenhang mit den Kapitaleinkünften stehende tatsächliche Werbungskosten finden bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen keine Berücksichtigung. Als Ausgleich kann ein Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (bzw. EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) als Werbungskosten abgezogen werden. Erfolgt die Vorlage eines Freistellungsauftrags, können diese Pauschbeträge auch bereits beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt werden. Der Abzug des Sparer-Pauschbetrags ist allerdings auf die Höhe der Einkünfte aus Kapitalvermögen beschränkt, soweit diese niedriger als EUR 801,00 bzw. EUR 1.602,00 sind.

Bei Verlusten aus Kapitalvermögen werden diese grundsätzlich innerhalb derselben Einkunftsart im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs von der auszahlenden Stelle verrechnet. Nach der Verrechnung verbleibende Verluste werden, wenn der auszahlenden Stelle bis zum 15. Dezember des laufenden Jahres kein Antrag auf Erstellung einer Verlustbescheinigung vorliegt, in das nächste Jahr vorgetragen. Eine Verrechnung der Verluste aus Kapitalvermögen mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist ausgeschlossen. Wenn der auszahlenden Stelle ein Antrag auf Verlustbescheinigung vorgelegt wird, sind die Verluste im Rahmen der

Steuerveranlagung zu berücksichtigen. In diesem Fall entfällt der Verlustübertrag auf das Folgejahr.

Bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung wird Kapitalertragsteuer nicht einbehalten. Hierzu ist die Vorlage der vom Wohnsitzfinanzamt ausgestellten Bescheinigung bei der auszahlenden Stelle erforderlich.

Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Schuldverschreibung

Wird die Schuldverschreibungen von in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, Kapitalgesellschaften oder Personengesellschaften im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten, so sind die vorstehend für im Privatvermögen gehaltene Schuldverschreibungen beschriebenen Regelungen zur Abgeltungsteuer nicht anwendbar. Zinsen und Gewinne einer eventuellen Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen unterliegen vielmehr der Körperschaftsteuer bzw. der Einkommensteuer (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag) und – soweit anwendbar – auch der Gewerbesteuer. Mit den Schuldverschreibungen im Zusammenhang stehende Aufwendungen sind grundsätzlich als Betriebsausgaben abzugsfähig. Die auszahlende Stelle hat die Kapitalertragsteuer sowie den Solidaritätszuschlag grundsätzlich einzubehalten. Die Zinsen und Gewinne aus der Veräußerung oder der Einlösung der Schuldverschreibungen sind daher im Rahmen der Steuerveranlagung anzugeben. Die einbehaltenen Beträge können im Rahmen der Steuerveranlagung angerechnet werden. Der Einbehalt von Kapitalertragsteuer kann bei Veräußerungsgewinnen unterbleiben, wenn (i) eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft, die kein inländisches Kreditinstitut oder inländisches Finanzdienstleistungsinstitut ist, Gläubiger der Kapitalerträge ist oder (ii) die Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und der Gläubiger der Kapitalerträge dies gegenüber der auszahlenden Stelle nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt.

Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässige Anleger

Natürliche und juristische Personen, die nicht in der Bundesrepublik Deutschland steuerlich ansässig sind und die daher in der Bundesrepublik Deutschland nicht unbeschränkt einkommen- bzw. körperschaftsteuerpflichtig sind, unterliegen mit ihren Erträgen aus den Schuldverschreibungen grundsätzlich nicht der deutschen Einkommen- und Körperschaftsteuer. Üblicherweise ist von den Zahlungen an diese Personen auch keine Kapitalertragsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) einzubehalten. Es gelten jedoch Ausnahmen, soweit die Schuldverschreibungen einer inländischen Betriebsstätte oder einem inländischen ständigen Vertreter zuzurechnen sind. Entsprechendes gilt, wenn diese aus sonstigen Gründen zu den inländischen Einkünften im Sinne des § 49 EStG gehören. Kommt es danach zu einer beschränkten Steuerpflicht, gelten grundsätzlich die oben genannten Grundsätze für die Besteuerung der Kapitalerträge.

Es sei darauf hingewiesen, dass bei Zinszahlungen an wirtschaftliche Eigentümer, die ihren Wohnsitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union haben, Kontrollmitteilungen an das Bundeszentralamt für Steuern zum Zwecke des Informationsaustausches erfolgen. Als wirtschaftlicher Eigentümer gilt, abgesehen von bestimmten Ausnahmetatbeständen, jede natürliche Person, die eine Zinszahlung vereinnahmt oder zu deren Gunsten eine Zinszahlung erfolgt. Das Bundeszentralamt für Steuern leitet diese Auskünfte an die zuständige ausländische Steuerbehörde im Ansässigkeitsstaat des Empfängers weiter. Der Informationsaustausch erfolgt grundsätzlich zwischen den Mitgliedstaaten der Europäischen Union in einem automatisierten Verfahren.

Die Besteuerung von Zinszahlungen und sonstigen Leistungen im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen richtet sich jeweils nach dem für den Zahlungsempfänger geltenden nationalen Steuerrecht. Ausländische Anleger sollten bei Fragen zur Besteuerung fachmännischen Rat einholen.

Besteuerung in der Republik Österreich

Der nachfolgende Abschnitt enthält eine Kurzdarstellung des Verständnisses der Emittentin betreffend die steuerlichen Grundsätze, die beim Erwerb, beim Halten sowie bei der Veräußerung der Schuldverschreibungen in der Republik Österreich (in der Folge "Österreich") bedeutsam sind. Der nachfolgende Abschnitt ist

genereller Natur und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

In Österreich steuerlich ansässige Anleger

Die hier gegebenen Hinweise entbinden den Anleihegläubiger nicht davon, zur konkreten steuerlichen Behandlung der Schuldverschreibungen einen Berater zu konsultieren, und sind auch nicht abschließend. Es besteht keine Garantie, dass die österreichischen Finanzbehörden zu den nachstehenden Punkten dieselbe Auffassung wie die Emittentin vertreten. Verwiesen wird insbesondere auch darauf, dass sich die steuerliche Beurteilung von (innovativen) Finanzmarktprodukten durch Finanzverwaltung und Rechtsprechung (auch rückwirkend) ändern und zu anderen als den hier beschriebenen Ergebnissen führen kann. Eine konkrete Entscheidung oder verbindliche Auskunft über die steuerliche Behandlung der gegenständlichen Schuldverschreibungen in Österreich liegt nicht vor.

Besteuerung von ihm Privatvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Zinsen aus Kapitalforderungen jeder Art sind Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 27 Abs. 2 Z 2 EStG. Überschüsse aus der Veräußerung der Schuldverschreibungen sind Einkünfte aus Kapitalvermögen in Form von realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen (§ 27 Abs. 3 EStG).

Einkünfte aus Kapitalvermögen von Wertpapieren, die ein Forderungsrecht verbriefen und in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht bei ihrer Begebung einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden, unterliegen seit dem 1. Januar 2016 gemäß § 27a Abs. 1 Z 2 EStG der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 27,5 %. Im Fall von Zinsen wird die Einkommensteuer bei Vorliegen einer inländischen auszahlenden Stelle im Wege der Kapitalertragsteuer mit Abgeltungswirkung erhoben (diese Einkünfte sind, von der Regelbesteuerungsoption und der Verlustausgleichsoption abgesehen, grundsätzlich nicht in die Steuererklärung aufzunehmen). Auszahlende Stelle ist das Kreditinstitut, welches die Kapitalerträge an den Investor auszahlt. Im Fall von realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen wird die Einkommensteuer bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Stelle oder, in deren Abwesenheit, einer inländischen auszahlenden Stelle, die in Zusammenarbeit mit der depotführenden Stelle die Realisierung abgewickelt hat und in das Geschäft eingebunden ist, im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs mit Abgeltungswirkung erhoben. Als inländische depotführende oder auszahlende Stelle kommen gemäß § 95 Abs. 2 Z 2 EStG insbesondere Kreditinstitute und inländische Zweigstellen ausländischer Kreditinstitute in Betracht. Die Berechnung der realisierten Wertsteigerung erfolgt nach § 27a Abs. 4 EStG ohne Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten.

In Abwesenheit einer inländischen depotführenden oder auszahlenden Stelle sind die Einkünfte im Wege der Veranlagung zu erfassen und unterliegen dem besonderen Steuersatz von 27,5 % falls sie bei ihrer Begebung rechtlich und faktisch einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden. Auf Antrag kann anstelle des besonderen Steuersatzes im Wege der Veranlagung nach § 27a Abs. 5 EStG der allgemeine Steuertarif angewendet werden. Diese Regelbesteuerungsoption kann allerdings nur mit Wirkung für sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen, die dem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Abs. 1 EStG unterliegen, ausgeübt werden. Die Regelbesteuerung beinhaltet logischerweise einen Schritt vorher eine Ermittlung des Einkommens und somit einen Ausgleich von Verlusten nach Maßgabe des § 27 Abs. 8 EStG. Mit bestimmten Einschränkungen ist im Rahmen der Einkünfte aus Kapitalvermögen ein Verlustausgleich (aber kein Verlustvortrag) zulässig, vorausgesetzt es wird zur Veranlagung optiert (**Verlustausgleichsoption** § 27 Abs. 8 EStG). Der Abzug von Werbungskosten, die in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen, auf deren Erträge der besondere Steuersatz von 27,5 % gemäß § 27a Abs. 1 EStG anwendbar ist, stehen, ist nicht zulässig. Dies gilt auch dann, wenn vom besonderen Steuersatz kein Gebrauch gemacht wird. Die Verlustausgleichsoption beinhaltet noch keine Regelbesteuerung, das heißt es ist möglich einen Verlustausgleich nach Maßgabe des Regimes des § 27 Abs. 8 EStG vorzunehmen und die dafür geeigneten Kapitalanlagen mit dem besonderen Steuersatz des § 27a Abs. 1 EStG zu besteuern.

Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Werden die Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen gehalten, liegen betriebliche Einkünfte vor. Bei natürlichen Personen bleibt es bei der 27,5 %-igen Kapitalertragsteuer, wenn die Zinserträge aus den Schuldverschreibungen von einer inländischen kuponauszahlenden Stelle ausbezahlt werden, oder der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 27,5 %, wenn keine inländische kuponauszahlende Stelle vorliegt. Die KESt auf realisierte Wertsteigerungen nach § 27 Abs. 3 und Einkünften aus

Derivaten § 27 Abs. 4 EStG hat aber im betrieblichen Bereich infolge von § 97 Abs. 1 S3 EStG keine Endbesteuerungswirkung, das heißt, die Einkünfte müssen erklärt werden und unterliegen bei Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen dem besonderen Steuersatz nach § 27a Abs. 1 EStG. Der Abzug von Betriebsausgaben, die mit den Schuldverschreibungen, deren Erträge der Endbesteuerung oder dem besonderen Steuersatz von 27,5 % unterliegen, in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, ist nicht zulässig. Im Unterschied zum steuerlichen Privatvermögen stellen Anschaffungsnebenkosten aber sehr wohl einen Bestandteil der Anschaffungskosten dar (§ 27a Abs. 4 Z 2 S 2 EStG).

Einkünfte aus der Veräußerung von öffentlich angebotenen Schuldverschreibungen unterliegen unabhängig von einer Haltedauer der Einkommensteuer zum besonderen Steuersatz von 27,5 %. Negative Einkünfte aus Wertverlusten sind mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen auszugleichen. Ein darüber hinaus gehender Rest darf nur zu 55 % mit anderen Einkünften ausgeglichen werden (§ 6 Z 2 lit c EStG). Im Fall einer Körperschaft als Investor, beträgt die Körperschaftsteuer 25 %.

Besteuerung in dem Großherzogtum Luxemburg

Einleitung

In den nachfolgenden Abschnitten bezieht sich der Ansässigkeitsbegriff ausschließlich auf die Bestimmungen zur Einkommensteuer nach Luxemburger Recht. Jeder Verweis auf eine Steuer, Abgabe, sonstige Gebühr oder einen Einbehalt einer vergleichbaren Gattung bezieht sich ausschließlich auf Steuern und Konzepte nach Luxemburger Recht. Ein Verweis auf die Luxemburger Einkommensteuer umfasst üblicherweise die Körperschaftsteuer (impôt sur le revenu des collectivités), die Gewerbesteuer (impôt commercial communal), den Solidaritätszuschlag (contribution au fonds pour l'emploi) und die Einkommensteuer (impôt sur le revenu). Zudem können Investoren der Vermögensteuer (impôt sur la fortune) sowie anderen Steuern und Abgaben unterworfen sein. Die Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und der Solidaritätszuschlag sind grundsätzlich durch die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen zu entrichten. Dagegen sind natürliche Personen üblicherweise der Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag und unterworfen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine natürliche Person, wenn sie in Ausübung einer geschäftlichen oder unternehmerischen Tätigkeit agiert, auch der Gewerbesteuer unterliegen.

Die Darstellung gibt den Rechtsstand im Großherzogtum Luxemburg zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Information Memorandums wieder. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich dieser Rechtsstand jedoch – möglicherweise auch rückwirkend – ändern kann. Die Darstellung verfolgt nicht die Absicht, Rechtsberatung, Steuerberatung oder Beratung in sonstigen Angelegenheiten zu erteilen. Es wird deshalb empfohlen, sich im Hinblick auf die persönlichen steuerrechtlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung bzw. der unentgeltlichen Übertragung der Schuldverschreibungen durch eigene steuerliche oder rechtliche Berater zu informieren und beraten zu lassen. Nur die zur Steuerberatung zugelassenen Personen vermögen die persönlichen steuerlichen Einzelheiten des Investors und die sich daraus ergebenden steuerlichen Folgen vollumfassend zu beurteilen. Die Emittentin übernimmt keinerlei Verantwortung für die Einbehaltung von Quellensteuern im Rahmen der diesbzgl. unten dargestellten Wahlrechte.

Ansässigkeit der Anleihegläubiger

Ein Anleihegläubiger ist nicht allein deswegen im steuerlichen Sinn in Luxemburg ansässig oder wird als in Luxemburg ansässig angesehen, weil er in Luxemburg Schuldverschreibungen erwirbt. Dies gilt gleichermaßen für die bloße Inhaberschaft, die Einlösung, die Erfüllung, die Lieferung oder die Eintreibung der Schuldverschreibungen.

Quellensteuer

In Luxemburg ansässige natürliche Personen

Die Zahlung von Zinsen oder vergleichbaren Einkünfte, die von luxemburgischen Zahlstellen an in Luxemburg ansässige natürliche Personen geleistet werden, unterliegen einer 20%-igen Quellensteuer. Bei natürlichen Personen, die lediglich im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, wirkt diese Quellenbesteuerung im Hinblick auf die Einkommensteuer in vollem Umfang abgeltend.

Außerdem können in Luxemburg ansässige natürliche Personen, die lediglich im Rahmen der Verwaltung

ihres Privatvermögens handeln (d.h. nicht im Rahmen einer gewerblichen oder land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit oder der Ausübung eines freien Berufs), für die abgeltende Quellensteuer von 20% optieren, soweit sie wirtschaftliche Eigentümer von Zinszahlungen oder ähnlichen Einkünften sind, die durch eine Zahlstelle geleistet wurden, die zwar außerhalb von Luxemburg, aber (i) in der EU oder (ii) dem EWR, ansässig ist. In derartigen Fällen wird die Quellensteuer von 20% auf Grundlage der gleichen Beträge errechnet, die bei Zahlung durch eine luxemburgische Zahlstelle einschlägig wären. Die Option für die Quellensteuer von 20 % muss alle Zinszahlungen durch eine Zahlstelle an den in Luxemburg ansässigen wirtschaftlichen Eigentümer über das gesamte betreffende Kalenderjahr enthalten und ist, sobald einmal für ein betreffendes Kalenderjahr ausgeübt, unwiderruflich. Im Falle der Ausübung der Option muss die Quellensteuer von 20% bis spätestens zum 31. März des Folgejahres, nachdem die Einkünfte vereinnahmt wurden, erklärt und geleistet werden. Nach diesem Datum kann die Option nicht mehr gezogen werden.

In Luxemburg nicht ansässige Anleihegläubiger

Zinszahlungen (einschließlich Stückzinsen), die von einer luxemburgischen Zahlstelle an nicht in Luxemburg ansässige Anleihegläubiger (unabhängig davon, ob es sich um natürliche Personen oder Kapitalgesellschaften handelt) geleistet werden, unterliegen nicht der Quellenbesteuerung (soweit diese nicht zwischen nahestehenden Personen geleistet werden oder marktüblich sind). Es besteht zudem keine luxemburgische Quellenbesteuerung im Falle der Rückzahlung des Nennbetrages und (vorbehaltlich der Luxemburgischen Gesetze), im Falle des Rückkaufs oder Tauschs der Schuldverschreibungen.

Einkommensbesteuerung der Anleihegläubiger

In Luxemburg ansässige natürliche Personen

In Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die im Rahmen ihrer privaten Vermögensverwaltung Zinsen, Rückkaufgewinne oder Ausgabedisagios in Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen erzielen, haben diese in ihr zu versteuerndes Einkommen einzubeziehen. Das zu versteuernde Einkommen unterliegt dann der progressiven Einkommensteuer, sofern von einer luxemburgischen Zahlstelle auf solche Zahlungen keine 10 %-ige Quellensteuer erhoben wurde und der Anleihegläubiger auch nicht für die Anwendung dieser Quellensteuer im Falle einer nicht in Luxemburg ansässigen Zahlstelle optiert hat (s. Ausführungen zur Quellensteuer).

In Luxemburg sind Gewinne anlässlich des Verkaufs, der Veräußerung oder der Einlösung der Schuldverschreibungen, die im Privatvermögen gehalten werden, nur steuerpflichtig, wenn es sich bei dem Gewinn um einen sogenannten Spekulationsgewinn handelt. Ein Spekulationsgewinn liegt vor, wenn die Schuldverschreibungen innerhalb von sechs Monaten nach ihrem Erwerb veräußert werden oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen vor deren Erwerb erfolgt. Dieser Spekulationsgewinn ist mit dem ordentlichen Einkommensteuersatz zu versteuern. Weiterhin hat ein in Luxemburg ansässiger Anleihegläubiger, der im Rahmen seiner privaten Vermögensverwaltung handelt, den Anteil des Gewinns, der auf aufgelaufene, aber noch nicht gezahlte Zinsen entfällt, seinem steuerpflichtigen Einkommen hinzuzurechnen, sofern dieser in den Schuldverschreibungen bzw. in deren Bedingungen ausgewiesen ist.

In Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die in Ausübung einer gewerblichen oder professionellen Tätigkeit Einkünfte und Gewinne anlässlich des Verkaufs, der Veräußerung oder der Einlösung der Schuldverschreibungen erzielen, müssen diese in ihr zu versteuerndes Einkommen einbeziehen. Einkünfte aus Gewerbebetrieb unterliegen zusätzlich der Gewerbesteuer (nicht jedoch land- und forstwirtschaftliche Einzelunternehmer und Freiberufler). Der Gewinn anlässlich eines Verkaufs, einer Veräußerung oder einer Einlösung ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös (einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen) und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, soweit dieser niedriger ist, als der Anschaffungspreis.

Im Sinne dieses Abschnitts umfasst eine Veräußerung sowohl den Verkauf sowie jede anderweitige Veräußerung der Schuldverschreibungen, z. B. in Form eines Tausches oder einer Einbringung als Einlage.

In Luxemburg ansässige Gesellschaften

Der steuerbare Gewinn von luxemburgischen voll steuerpflichtigen Kapitalgesellschaften (sociétés de capitaux) unterliegt der Körperschaft- und der Gewerbesteuer und umfasst u.a. Einkünfte aus den Schuldver-

schreibungen sowie Gewinne aus dem Verkauf, der Veräußerung und der Einlösung der Schuldverschreibungen, soweit die Gesellschaft zum Zweck der Besteuerung in Luxemburg ansässig ist. Der zu versteuernde Gewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös (einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen) und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, soweit dieser niedriger ist, als der Anschaffungspreis.

In Luxemburg Ansässige, die einem gesonderten Steuersystem unterliegen

Anleihegläubiger, die nach dem Gesetz vom 11. Mai 2007 Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen sind, oder Fonds, die dem Gesetz vom 17. Dezember 2010 unterliegen, oder Spezialfonds, die dem Gesetz vom 13. Februar 2007 unterliegen sowie RAIFs (reserved alternative investments funds), die dem Gesetz vom 23. Juli 2016 unterliegen und nicht als Risikokapitalgesellschaften ausgestaltet sind, sind in Luxemburg von der Körperschaftsteuer befreit. Zudem unterliegen Einkünfte aus den Schuldverschreibungen sowie Gewinne durch deren Verkauf oder anderweitigen Veräußerung nicht der luxemburgischen Körperschaftsteuer.

Besondere Steuerregime gelten zudem für luxemburgische Pensionsfonds (assep / sepcav).

In Luxemburg nicht ansässige Anleihegläubiger

Nicht der luxemburgischen Einkommensteuer unterliegen nicht ansässige Anleihegläubiger, die weder eine Betriebsstätte noch einen ständigen Vertreter in Luxemburg haben, denen die Schuldverschreibungen zuzurechnen sind.

Insoweit als ein nicht ansässiger Anleihegläubiger eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in Luxemburg unterhält, denen die Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, sind sämtliche erzielten Gewinne aus den Schuldverschreibungen in seine inländischen Einkünfte einzubeziehen und in Luxemburg zu versteuern. Der zu versteuernde Gewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös (einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen) und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, soweit dieser niedriger ist, als der Anschaffungspreis.

Vermögensteuer

In Luxemburg ansässige Anleihegläubiger oder nicht ansässige Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen einer luxemburgischen Betriebsstätte oder einem ständigen Vertreter in Luxemburg zuzurechnen sind, unterliegen grundsätzlich der Vermögensteuer, es sei denn, es handelt sich beim Anleihegläubiger um (i) eine natürliche Person, (ii) einen Fonds nach dem Gesetz vom 17. Dezember 2010, (iii) eine Verbriefungsgesellschaft nach dem Gesetz vom 22. März 2004 über Verbriefungen, (iv) eine Gesellschaft im Sinne des Gesetzes vom 15. Juni 2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital, (v) einen Spezialfonds nach dem Gesetz vom 13. Februar 2007, (vi) einen RAIF nach dem Gesetz vom 23. Juli 2016 oder (vii) eine Gesellschaft zur Verwaltung von Familienvermögen nach dem Gesetz vom 11. Mai 2007.

Für in Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die weder natürliche Personen noch Spezialfonds nach dem Gesetz vom 13. Februar 2007 sind, noch RAIF nach dem Gesetz vom 23. Juli 2016, die nicht als Risikokapitalgesellschaften ausgestaltet sind, gelten die Regeln zur Mindest-Vermögensteuer (§8 (2) Vermögensteuergesetz).

Registrierungs- oder Stempelgebühr

Die Begebung, der Rückkauf oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen unterliegt für die Anleihegläubiger in Luxemburg keiner Registrierungs- oder Stempelgebühr.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Schuldverschreibungen einer natürlichen Person, die zum Zweck der Erbschaftsbesteuerung nicht in Luxemburg ansässig ist, unterliegen im Fall eines Transfers in Folge des Todes des Anleihegläubigers keiner Erbschaftbesteuerung in Luxemburg. Falls die Schenkung in Luxemburg notariell beurkundet wird oder in Luxemburg registriert wird, kann auf die Schenkung der Schuldverschreibungen Schenkungsteuer erhoben werden.

Meldung grenzüberschreitender Steuergestaltungen (DAC 6) in Luxemburg

Am 21. März 2020 hat das luxemburgische Parlament das Gesetz zur Umsetzung der EU Richtlinie 2018/822 des Rates vom 25. Mai 2018 bezüglich des verpflichtenden automatischen Informationsaustauschs („VAI“) im Bereich der Besteuerung über meldepflichtige grenzüberschreitende Gestaltungen („DAC 6“ oder die „Richtlinie“) verabschiedet („DAC 6 Gesetz“).

Gestaltungen, die in den Geltungsbereich von mindestens einem der im Anhang des DAC 6 Gesetzes definierten Kennzeichen fallen, müssen unter gewissen Voraussetzungen im Rahmen des VAI offengelegt werden. Die Offenlegungspflichten beziehen sich auf grenzüberschreitende Gestaltungen, an denen entweder mehr als ein EU-Mitgliedstaat oder ein EU-Mitgliedstaat und ein Drittland beteiligt sind.

Die Meldepflicht bei grenzüberschreitenden Gestaltungen, die in den Anwendungsbereich des DAC 6 Gesetz fallen, obliegt grundsätzlich dem Intermediär, es sei denn, die Meldung würde dessen gesetzliches Berufsgeheimnis verletzen. In letzterem Fall sollte der betroffene Intermediär jeden anderen Intermediär oder, falls es keinen solchen gibt, den betreffenden Steuerpflichtigen darüber informieren, dass die Meldepflicht auf diesen übergeht.

Ein Intermediär ist definiert als jede Person, die eine meldepflichtige grenzüberschreitende Gestaltung konzipiert, vermarktet, organisiert oder zur Umsetzung bereitstellt oder die die Umsetzung einer solchen Gestaltung verwaltet. Dazu können insbesondere Steuerberater, Rechtsanwälte und Buchhalter gehören (die sich unter gewissen Voraussetzungen auf ihr Berufsgeheimnis berufen und von der Offenlegung meldepflichtiger grenzüberschreitender Gestaltungen absehen können). Das DAC 6 Gesetz erweitert den Kreis der Intermediäre weiter auf alle Personen, die unter Berücksichtigung der relevanten Fakten, Umstände und verfügbaren Informationen sowie des einschlägigen Fachwissens wissen oder vernünftigerweise wissen müssten, dass sie unmittelbar oder über andere Personen Hilfe, Unterstützung oder Beratung im Hinblick auf Konzeption, Vermarktung, Organisation, Bereitstellung zur Umsetzung oder Verwaltung der Umsetzung einer meldepflichtigen grenzüberschreitenden Gestaltung geleistet haben. Dementsprechend ist das Verständnis des Begriffs "Intermediär" bewusst sehr weit gefasst und schließt jede Person ein, die Steuerberatung anbietet oder über Kenntnisse in diesem Bereich verfügt.

Während der VAI ab dem 1. Juli 2020 gilt, müssen meldepflichtige Gestaltungen zwischen dem 25. Juni 2018 (d. h. dem Datum des Inkrafttretens von DAC 6) und dem 30. Juni 2020 bis zum 31. August 2020 gemeldet werden. Daraus folgt, dass Intermediäre seit dem 25. Juni 2018 potenziell meldepflichtige Beratungsleistungen verfolgen müssen.

Darüber hinaus kann von den betroffenen Steuerpflichtigen verlangt werden, in jedem Jahr, in dem sie eine Gestaltung in Anspruch nehmen, diesbzgl. Informationen jährlich mit ihrer Steuererklärung einzureichen.

Die von den Steuerbehörden gesammelten Informationen unterliegen einem automatischen Informationsaustausch mit den Steuerbehörden aller anderen EU-Mitgliedstaaten über eine zentrale Datenbank. Der Informationsaustausch soll innerhalb eines Monats nach dem Ende des Quartals, in dem die Informationen eingereicht wurden, erfolgen. Dementsprechend sind die ersten Informationen bis zum 31. Oktober 2020 zu übermitteln.

Nach dem DAC 6 Gesetz betragen die Sanktionen bei Nichteinhaltung des VAI bis zu 250.000 EUR und können von den Intermediären und ggf. von den Steuerpflichtigen erhoben werden.

Die bloße Zeichnung der Schuldverschreibung sollte für den Anleihegläubiger (sofern dieser gegenüber der Emittentin eine unabhängige Drittpartei ist) in Luxemburg grundsätzlich nicht zu einer Meldepflicht führen.

X. WERTINDIKATION DER NETZELWERK GMBH

Wertindikation

Auftrags-Nr. 19-000126

Neubaugelbiet Kloster Koningsbosch

PLZ, Ort **NL- 6104 Koningsbosch**
Straße Kerkstraat119

Auftraggeber: HBC Holding Group B.V.

Gutachter/in Dr. Ulf R. Netzel
Objektbesichtigungstag 25.07.2018
Besichtigungsumfang Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag 21.11.2019
Qualitätsstichtag 21.11.2019

**23.445.000 EUR**29,7-fache Jahresrohertrag
3.070 EUR/m² WNFI.29,4 -fache Jahresrohertrag*
3.040 EUR/m² WNFI.*

*Vergleichsparameter ohne unrentierlichen Bodenwert bei einer Aufteilung rentierl. / unrentierl. von 5.471.110 EUR / 219.351 EUR

Diese Wertindikation wurde erstellt durch:

NETZelWERK GmbH
Sachverständiger Dr. Ulf R. Netzel (MRICS)
Gartzenweg 1 a
40789 Monheim am Rhein
Mobil: 0049 173 312 7875

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Verwendungszweck

Diese Wertindikation beruht auf der Wertermittlungsmethode des in Deutschland normierten Ertragswertverfahrens. Zusätzlich wurde ein sogenanntes periodisches Ertragswertverfahren durchgeführt, das dem in den Niederlanden angewandten DCF (discounted cash-flow-Verfahren) gleicht (periodische Betrachtung der Erträge mit angenommenen Zinssätzen). Es handelt sich bei diesem Wert nicht um einen Verkehrswert nach § 194 BauGB, sondern um eine Wertindikation.

Sie wurde für die

HERMON erfgoed – Investorengruppe, NL

zur Einschätzung eines möglichen Kaufpreises erstellt und beruht auf den vom AG zur Verfügung gestellten Unterlagen, für deren Richtigkeit keinerlei Haftung übernommen werden kann. Die bei der Wertindikation getroffenen Wertansätze beruhen auf den einschlägigen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien in Deutschland, sowie auf Angaben des AG. Für die Wertansätze wird keinerlei Haftung übernommen.

Fazit

Bewertungsgegenstand sind 45 geplante Niedrig-Energie-Einfamilienhäuser und ein Lebensmittelmarkt auf dem Areal des ehem. Klosters in Koningsbosch. Das Baugebiet befindet sich im Dreiländereck Belgien-Niederlande-Deutschland, unmittelbar angrenzend an den Kreis Heinsberg. Daher ist davon auszugehen, dass Interesse aus Deutschland an diesem Projekt hinsichtlich der Anmietung und des Erwerbs besteht.

Die Wertindikation erfolgt auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens, da davon ausgegangen wird, dass die Häuser vermietet werden sollen. Der durchschnittliche Mietpreis wird mit 8,50 €/qm Wfl. für die Nutzung als Einfamilienhaus mit Niedrigenergiestandard als angemessen beurteilt. Die Miete für den Lebensmittelmarkt beträgt 9,50 €/qm und ist für einen Markt dieser Größe nachhaltig erzielbar.

Das Allgemeine Ertragswertverfahren ergab einen Wert von **rd. 23.400.000 €**.

Zusätzlich wurde ein periodisches Ertragswertverfahren (DCF) angewandt, da Überlegungen dahingehend angestellt werden, dass die Häuser in drei Stufen nach jeweils fünf Jahren veräußert werden sollen. Dabei wird von einem Verkaufspreis der Häuser von 2.500 €/qm Nfl. als Basis ausgegangen.

Das periodische Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der vom AG genannten Strategie und geringfügiger Mieterhöhungen ergab einen Wert von **rd. 23.597.000 €**.

Der Wert gilt nach Fertigstellung der baulichen Anlagen.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Koningsbosch der Gemeinde Echt-Susteren in den Niederlanden, unmittelbar angrenzend an die deutsch-niederländische Grenze im Dreiländereck Niederlande-Belgien-Deutschland. Die Städte Aachen, Maastricht und Roermond liegen in 20 - 60 km Entfernung. Koningsbosch wird über die N 274 und die N 293 auf niederländischer Seite an die B 73 Maastricht-Roermond an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Fahrzeit zur Autobahn A 73 (Niederlande) beträgt rd. 15 min. Auf deutscher Seite ist die Entfernung zur A 46 Anschlussstelle Heinsberg in etwa gleich.

Der Siedlungsraum ist ländlich geprägt mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung.

Erläuterungen zur Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Ortsteil Koningsbosch der Gemeinde Echt-Susteren. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch eingeschossige Wohnhäuser geprägt. Einzelne Wohn- und Geschäftshäuser sind vorhanden. Der Straßenzugang zur Kerkstraat ist direkt. Über einen Kreisverkehr wird sofort die angrenzende Nationalstraße (vergleichbar Bundesstraße) erreicht.

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung erfolgte durch den Sachverständigen am 25.07.2018. Der Projektentwickler hat im Vorfeld dieses Gutachtens am 06.11.2019 eine erneute Ortsbesichtigung vorgenommen. Danach sind keine Veränderungen an dem Gelände vorgenommen worden. Der Sachverständige hat vor dem Hintergrund dieser Information auf eine weitere Ortsbesichtigung verzichtet

Erläuterungen zum Grundstück

Beim Baugelände handelt es sich um die Freiflächen des unter Denkmalschutz stehenden ehem. Klosters in Koningsbosch, das selbst zum Hotel umgenutzt werden soll. Die anteilige Fläche befindet sich zentral im Ort und hat eine Größe von insgesamt rd. 36.184 qm.

Für das Gelände liegt ein städtebauliches Konzept vor, nach dem insgesamt 45 Niedrigenergie-Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise tlw. mit ausgebautem Dach entstehen sollen. Die Anbindung erfolgt über die angrenzende Hauptverkehrsstraße "Prinsenbaan" (vergleichbar Bundesstraße). Der ebenfalls im Siedlungszusammenhang geplante Lebensmittelmarkt entsteht unmittelbar an der o.a. Hauptstraße und schirmt einen Teil des Baugebietes gegenüber der Straße ab.

Die Lage wird bezogen auf die geplanten Nutzungen als gut und geeignet eingeschätzt.

Erläuterungen zum Gebäude

Geplant ist insgesamt eine aufgelockerte Bebauung auf Grundstücken mit einer Größe von rd. 360 - 630 qm Grundstücksgröße.

Die Bebauung soll mit drei typisierten Gebäuden entstehen. Die Gebäudetypen unterscheiden sich von der Wohnfläche her. Typ A, 8 Stück, Wfl. 102, 5 qm, Typ B, 19 Stück mit einer Wohnfläche von 147 qm und Typ C, 18 Stück mit einer Wohnfläche von 181 qm. Die Einfamilienhäuser sind als Niedrigenergiehäuser in Holzrahmenständerbauweise geplant. Daher erfolgt im Rahmen des Ertragswertverfahrens die Einschätzung der Gesamtnutzungsdauer der Gebäude mit 70 Jahren.

Die vorliegenden Ansichten zeigen eine zeitgenössische Architektur, wie sie derzeit stark nachgefragt wird.

Der Lebensmittelmarkt wird mit einer Grundfläche von 1.000 qm errichtet, was einer Verkaufsfläche von rd. 850 qm. entspricht.

Grundbuch

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Grundbuchangaben lagen dem Sachverständigen nicht vor. Auftragsgemäß wird diese Wertindikation ohne diese Unterlagen erstellt. Die Flächenangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen.

Baulastenverzeichnis

Erläuterungen zu Baulasten

Für diese Wertindikation wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass auf dem Grundstück keine Baulasten oder vergleichbare Belastungen vorhanden sind, die wertrelevant sein könnten.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Für diese Wertindikation wird Lastenfreiheit unterstellt.

Bodenwert

| Grundstücksteiffläche | | Hauptfläche | | Nebenfläche 1 | | Nebenfläche 2 | | rentierlich* | Bodenwert EUR |
|-----------------------|-------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|--------------|------------------|
| Nr. | Bezeichnung | m ² | EUR/m ² | m ² | EUR/m ² | m ² | EUR/m ² | | |
| 1 | Einfamilienhäuser | 29.340 | 170,00 | | | | | Ja | 4.987.800 |
| 2 | Supermarkt | 2.843 | 170,00 | | | | | Ja | 483.310 |
| 3 | Verkehrsflächen | 4.301 | 51,00 | | | | | Nein | 219.351 |

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

Bodenwert (rentierliche Anteile) 5.471.110
 Bodenwert (unrentierliche Anteile) 219.351

BODENWERT (gesamt) 5.690.461

Entspricht 23% des Ertragswertes (MWT) und 42% des Ertragswertes (BLW)

Erläuterungen zum Bodenwert

Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

Für diese Wertindikation wird auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigungen vom 13.06.2017 von einer Zulässigkeit der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ausgegangen.

Bodenwert

Der Bodenwert wurde einer schriftlichen Mitteilung entnommen, die vom AG zur Verfügung gestellt wurde. Danach beträgt der Bodenpreis 220 €/qm inklusive der Mehrwertsteuer von 21 %. Da die Wertermittlung von Nettopreisen ausgeht ist der Bodenwert mit rd. 170 €/qm für die Baulandanteile angesetzt worden. Für die Verkehrsflächen erfolgt ein Ansatz von 30 % des Bodenwertes.

Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Straßenverkehrsflächen zukünftig im Eigentum des Investors/Grundstückseigentümers befinden und nicht an die Gemeinde abgetreten werden müssen. Der Anteil der Verkehrsflächen am Grundstück insgesamt wird mit 12 % eingeschätzt. Der Bodenwert wurde erschließungsbeitragsfrei gerechnet.

Der Flächenanteil der Wohnbebauung beträgt 33.341 qm inklusive der Verkehrsflächen. Unter den o.a. Voraussetzungen ergibt sich ein Nettobaulandanteil von 29.340 qm. Für den Supermarkt erfolgt kein Abzug der Verkehrsflächen, da diese als notwendiger Parkplatz dienen.

Ertragswert

| Nutzung | | | RND | Zins | Einheiten | Fläche | Miete [EUR/m ² (Stk.)] | | RoE | Bodenzv. |
|-------------------------|------------------------|------------------------------------|------|--------|-----------|------------|-----------------------------------|----------------|-----------|-----------|
| In Gebäude | | Jahre | | | | | % | m ² | | |
| | Nutzung / Beschreibung | | | | | | | | | |
| w | 1 | Wohnen / Freiflächen Kloster | 70 | 2,20 | 45 | 6.780,00 | | 8,50 | 691.560 | 105.572 |
| g | 2 | Einzelhandel / Freiflächen Kloster | 40 | 6,50 | 1 | 850,00 | | 9,50 | 96.900 | 43.706 |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | | Ø 66 | Ø 2,73 | Σ 46 | Σ 7.630,00 | | | Σ 788.460 | Σ 149.278 |

Bewirtschaftungskosten

| Nutzung | | | Instandhaltung | | Verwaltung | | MAW | Sonstiges | | Summe |
|------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|------|------------|-------|-------|--------------------|-------|-------|
| In Gebäude | | | EUR/m ² | % HK | EUR/WE | % RoE | % RoE | EUR/m ² | % RoE | % RoE |
| | Nutzung / Beschreibung | | /Stk. | | /Stk. | | | /Stk. | | |
| w | 1 | Wohnen / Freiflächen Kloster | 11,00 | | 285,00 | 1,85 | 2,00 | | | 14,63 |
| g | 2 | Einzelhandel / Freiflächen Kloster | 11,00 | | 2.907,00 | 3,00 | 4,00 | | | 16,64 |

Ø 14,88

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks | 788.460 |
| - Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten | 14,88% |
| Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks | 671.090 |
| - Bodenwertverzinsungsbetrag | 149.278 |
| Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | 521.812 |
| x durchschnittlicher Barwertfaktor | 34,0259 |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | 17.755.108 |
| Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor | |
| + Bodenwert | 5.471.110 |
| Vorläufiger Ertragswert | 23.226.218 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| + nicht rentierlicher Bodenwert | 219.351 |
| ERTRAGSWERT | 23.445.569 |

Flächen- und Ertragszusammenstellung

| Gebäude-Nr. | Gebäude | WOHNEN | | GEWERBE | |
|-------------|---------|--------------------------------------|-----------|--------------------------|----------------|
| | | Fläche (m ²) | RoE (EUR) | Fläche (m ²) | RoE (EUR) |
| 1 | | 6.780 | 691.560 | | |
| 2 | | | | 850 | 96.900 |
| | | Σ 6.780 | Σ 691.560 | Σ 850 | Σ 96.900 |
| | | Gesamte WNFI. (m²) | | | 7.630 |
| | | Gesamtrohertrag (EUR) | | | 788.460 |

Erläuterungen zum Ertragswert

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um Einfamilienhäuser und einen Lebensmittelmarkt, die zunächst vermietet werden sollen. Daher dienen sie der Erzielung von Erträgen. **Da die Nachhaltigkeit der zugrunde gelegten Erträge und ihrer Kapitalisierung im Vordergrund steht, wurde der Ertragswert als wertbestimmend gewählt.**

Bei der Ertragswertermittlung nach den §§ 17ff ImmoWertV ist von dem marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag des Bewertungsobjektes auszugehen. Durch Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Jahresreinertrag. Dieser ist um den jährlichen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu mindern. Der verbleibende Betrag ist dann zu kapitalisieren, wobei sich der Kapitalisierungsfaktor in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes ergibt (vgl. § 14 (7) Anlagen 2 ImmoWertV). Die Summe des so kapitalisierten Betrages und des zuvor gesondert ermittelten Bodenwertes stellt das Ergebnis der Ertragswertberechnung dar. Wertbeeinflussende Umstände (§ 8 BelWertV (3)) sind auch hier durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Netto-Kaltmiete (NKM) / Nachweis und Ansatz

Grundlage der Wertermittlung bildet die vorliegende Wohn- und Nutzflächenangabe. Mietverträge liegen dem Sachverständigen nicht vor. Alle nachfolgenden Angaben beziehen sich auf den Wertermittlungszeitpunkt.

Wohnen:

Für die Vermietung der EFH erfolgt ein Ansatz von 8,50 €/qm Wfl., die für Gebäude mit einem Niedrigenergiestandard als marktüblich und nachhaltig erzielbar eingeschätzt werden.

Einzelhandel:

Die Mietansätze für Einzelhandelsflächen in Deutschland liegen zwischen 8,50 - 14,50 €/qm VK für vergleichbare Lagen. Aus Vorsichtsgründen wird in dieser Wertermittlung ein Ansatz im unteren Bereich der Spanne gewählt: 9,50 €/qm VK-Fläche.

Liegenschaftszinssatz (LZS)

Vom Gutachterausschuss im benachbarten Kreis Heinsberg ist ein Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser von 2,2 % veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung

der **stadträumlichen Lage**

der **Wohnlage**

der **Konzeption, der Ausstattung und der Bauweise**

der aktuellen **Marktgegebenheiten** (hohe Nachfrage nach Wohnraum)

der **Marktgängigkeit** (hohe Nachfrage nach Immobilien) sowie insbesondere

des **Mietniveaus** (bezahlbarer Wohnraum)

mit 2,2 % als marktkonform erachtet und herangezogen.

Für den Einzelhandel wird ein Ansatz von 6,5 % gewählt, der den Erfahrungswerten des Sachverständigen für vergleichbare Objekte entspricht.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung der Gebäudeart, des baulichen Zustands und unter Berücksichtigung veröffentlichter, durchschnittlicher und objekttypischer Werte (Bewirtschaftungskosten aus der EW-RL/Kennwerte der Anlage 1 BeWertV) ermittelt und herangezogen.

Ergebnis

Im sog. Allgemeinen Ertragswertverfahren ergibt sich im Rahmen dieser Wertindikation ein Wert von rund 23.400.000 €, was einem Wert von rd. 3.070 €/qm Wohn-/Nutzfläche entspricht.

Periodisches Ertragswertverfahren/Discounted Cashflow

Auftragsgemäß wurde für das Bewertungsobjekt ein periodisches Ertragswertverfahren durchgeführt, da beabsichtigt ist, in 5 Jahren ein erstes Drittel der Einfamilienhäuser zu veräußern, in 10 Jahren das zweite Drittel und in 15 Jahren das letzte Drittel.

Die getroffenen Annahmen sind:

- Miete wie beim Ertragswertverfahren 8,50 €/qm
- Bewirtschaftungskosten analog Ertragswertverfahren
- durchschnittlicher Zinssatz 2,5 % für Wohnen und Einzelhandel
- durchschnittliche Wertsteigerung des Grund und Bodens 2,5 % in fünf Jahren
- durchschnittliche Baupreissteigerung 2,5 % in fünf Jahren
- lineare Alterswertminderung der baulichen Anlagen

Danach ergibt sich das folgende Rechenverfahren: die jährlichen Roherträge der Perioden im Betrachtungszeitraum werden um die Bewirtschaftungskosten (BWK) vermindert. Der sich ergebende jährliche Reinertrag wird auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Aufgrund der Tatsache, dass sich nach jeweils 5 Jahren Verkaufserlöse ergeben wurden diese dem betreffenden jährlichen Reinertrag hinzuaddiert und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Für die Verkaufserlöse gelten folgende Grundannahmen:

Der Bodenwert wurde prozentual aus dem Nettobauland ermittelt und mit dem Bodenwert multipliziert. Danach wurde er der betreffenden Wertsteigerung (Annahme siehe oben) z.B. 2,5% für die ersten 5 Jahre, unterzogen.

Die Gebäude wurden mit einem Preis von 2.500 €/qm NUF angesetzt (laut BKI 2019 gilt eine Kostenspanne für Einfamilienhäuser, Passivhausstandard von 2.020 - 2.940 €/qm NUF), der in etwa dem Mittelwert dieser Spanne entspricht. Analog zur Ermittlung des anteiligen Bodenwertes wird auch hier eine entsprechende Wertsteigerung von 2,5 % in 5 Jahren angehalten, jedoch erfolgt auch eine lineare Alterswertminderung. Bei den Wohnraum-Mieten wird eine Mietsteigerung von jeweils 5 % (kumulativ) nach fünf Jahren kalkuliert.

Für den Lebensmittelmarkt wurden die Erträge der ersten 10 Jahre analog zum Ertragswertverfahren angenommen. Im Anschluss an diese Perioden wurde der Gebäuderestwert (auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens für die Restnutzungsdauer von dann noch 30 Jahren) ermittelt und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Beim Einzelhandel erfolgt nach fünf Jahren ebenfalls eine Steigerung der Miete um 5 % auf rd. 10,00 €.

Periodisches EW-Verf. Wohnbebauung

| Jahr | jährlicher Roh- ertrag | BWK | jährlicher Rein- ertrag | Erlöse | Abzinsungs- faktor | Barwert zum Stichtag |
|--------------|---------------------------|---------|----------------------------|-----------|-----------------------|-------------------------|
| 1 | 691.560,00 € | 100.967 | 590.593,00 € | 0 | 0,9756 | 576.182,53 € |
| 2 | 691.560,00 € | 100.967 | 590.593,00 € | 0 | 0,9518 | 562.126,42 € |
| 3 | 691.560,00 € | 100.967 | 590.593,00 € | 0 | 0,9286 | 548.424,66 € |
| 4 | 691.560,00 € | 100.967 | 590.593,00 € | 0 | 0,9060 | 535.077,26 € |
| 5 | 691.560,00 € | 100.967 | 590.593,00 € | 7.061.071 | 0,8839 | 6.763.305,81 € |
| 6 | 484.092,00 € | 66.638 | 417.454,00 € | 0 | 0,8623 | 359.970,58 € |
| 7 | 484.092,00 € | 66.638 | 417.454,00 € | 0 | 0,8413 | 351.204,05 € |
| 8 | 484.092,00 € | 66.638 | 417.454,00 € | 0 | 0,8207 | 342.604,50 € |
| 9 | 484.092,00 € | 66.638 | 417.454,00 € | 0 | 0,8007 | 334.255,42 € |
| 10 | 484.092,00 € | 66.638 | 417.454,00 € | 6.788.355 | 0,7812 | 5.629.177,99 € |
| 11 | 254.148,00 € | 34.329 | 219.819,00 € | 0 | 0,7621 | 167.524,06 € |
| 12 | 254.148,00 € | 34.329 | 219.819,00 € | 0 | 0,7436 | 163.457,41 € |
| 13 | 254.148,00 € | 34.329 | 219.819,00 € | 0 | 0,7254 | 159.456,70 € |
| 14 | 254.148,00 € | 34.329 | 219.819,00 € | 0 | 0,7077 | 155.565,91 € |
| 15 | 254.148,00 € | 34.329 | 219.819,00 € | 6.494.451 | 0,6905 | 4.636.203,44 € |
| Summe | | | | | | 21.284.536,73 € |

Periodisches EW-Verf. Einzelhandel

| Jahr | jährlicher Rohertrag | BWK | jährlicher Reinertrag | Erlöse | Abzinsungsfaktor | Barwert zum Stichtag |
|-----------------------------------|----------------------|-------------|-----------------------|--------|------------------|-----------------------|
| 1 | 96.900,00 € | 16.124,00 € | 80.776,00 € | 0,00 € | 0,9756 | 78.805,07 € |
| 2 | 96.900,00 € | 16.124,00 € | 80.776,00 € | 0,00 € | 0,9518 | 76.882,60 € |
| 3 | 96.900,00 € | 16.124,00 € | 80.776,00 € | 0,00 € | 0,9286 | 75.008,59 € |
| 4 | 96.900,00 € | 16.124,00 € | 80.776,00 € | 0,00 € | 0,906 | 73.183,06 € |
| 5 | 96.900,00 € | 16.124,00 € | 80.776,00 € | 0,00 € | 0,8839 | 71.397,91 € |
| 6 | 102.000,00 € | 16.124,00 € | 85.876,00 € | 0,00 € | 0,8623 | 74.050,87 € |
| 7 | 102.000,00 € | 16.124,00 € | 85.876,00 € | 0,00 € | 0,8413 | 72.247,48 € |
| 8 | 102.000,00 € | 16.124,00 € | 85.876,00 € | 0,00 € | 0,8207 | 70.478,43 € |
| 9 | 102.000,00 € | 16.124,00 € | 85.876,00 € | 0,00 € | 0,8007 | 68.760,91 € |
| 10 | 102.000,00 € | 16.124,00 € | 85.876,00 € | 0,00 € | 0,7812 | 67.086,33 € |
| Summe | | | | | | 727.901,25 € |
| zzgl. disk. Restwert des Gebäudes | | | | | | 1.584.131,00 € |
| | | | | | | 2.312.032,00 € |

Auf Basis dieses Verfahrens ergibt sich für die Einfamilienhäuser unter den genannten Annahmen ein Wert von rd. 21.285.000 € und für den Lebensmittelmarkt ein Wert von rd. 2.312.000 €.

Dies entspricht in Summe einem Wert von rund 23.597.000 €

Residualwerteinschätzung

Auftragsgemäß wird in dieser Wertindikation eine Einschätzung des Residualwertes (möglicher Kaufpreis nach Abzug von Baukosten, Planungskosten, Nebenkosten und Gewinn) vorgenommen. Hierbei handelt es sich um eine Grobeinschätzung auf der Grundlage von Erfahrungswerten, für die keine Haftung übernommen wird. Die tatsächlichen Kosten wären auf der Grundlage von konkreten Finanzierungsangeboten sowie einer konkreten Gewinnerwartung des Käufers/Investors zu ermitteln. Insoweit stellt das Residualwertverfahren eine grobe Einschätzung dar.

Laut vorliegendem Angebot vom 18.01.2018 werden die notwendigen Bau- und Erschließungskosten wie folgt angegeben:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Villas im Park (Einfamilienhäuser) : | 7.438.235 € |
| Supermarkt : | 797.500 € |
| Summe: | 8.235.735 € |

Bei der Einschätzung des Residualwertes als möglichem Kaufpreis für das Grundstück werden die Baunebenkosten (Planung, Statik, Bauleitung) mit 10 %, die Zwischenfinanzierungskosten und Genehmigungsgebühren mit 5 %. Als Gewinnmarge werden hier 5 % angesetzt. Somit ergeben sich insgesamt 30 %, die den Baukosten hinzuaddiert werden müssen.

Es ergibt sich somit ein Betrag von $8.235.753 \times 1,30 = 10.706.478$ €.

Dieser Betrag ist vom Projektwert (hier periodisches Ertragswertverfahren/dcf) abzuziehen. Demnach ergibt sich als Residualwert: rd. 23.597.000 € abzgl. rd. 10.700.000 € ein **Betrag von 12.897.000 €**, der als möglicher Kaufpreis für das Grundstück zum Stichtag gilt.

Ergebnis

| | | |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Werte | Bodenwert | 5.690.461 |
| | Ertragswert | 23.445.569 |
| Wert | Ableitung vom Ertragswert | 23.400.000 |
| Vergleichsparameter | EUR/m ² WNFI. | 3.070 |
| | x-fache Jahresmiete | 29,70 |
| | RoE Wohnen / Gewerbe | 88% / 12% |
| | Bruttorendite (RoE/x) | 3,37% |
| | Nettorendite (ReE/x) | 2,87% |
| Mietfläche | Wohnfläche | 6.780m ² |
| | Nutzfläche | 850m ² |
| | Σ | 7.630m ² |
| Ertrag | Jahresrohertrag | 788.460 |
| | Jahresreinertrag | 671.090 |
| Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins | Wohnen | 2,20% |
| | Gewerbe | 6,50% |
| | i.D. | 2,73% |
| Bewirtschaftungskosten | Wohnen | 14,63% |
| | Gewerbe | 16,64% |
| | i.D. | 14,88% |

Erstellt am: 21.11.2019

Sachverständiger Dr. Ulf R. Netzel
MRICS

Unterlagenübersicht

| Art der Unterlage | Status | Datum der Unterlage |
|----------------------------------------|-----------|---------------------|
| Fotodokumentation | vorhanden | 21.11.2019 |
| Kosten- und Mietaufstellung (Investor) | vorhanden | |
| Ortslage | vorhanden | 26.07.2018 |
| Räumliche Lage | vorhanden | 26.07.2018 |
| Städtebauliches Konzept | vorhanden | |

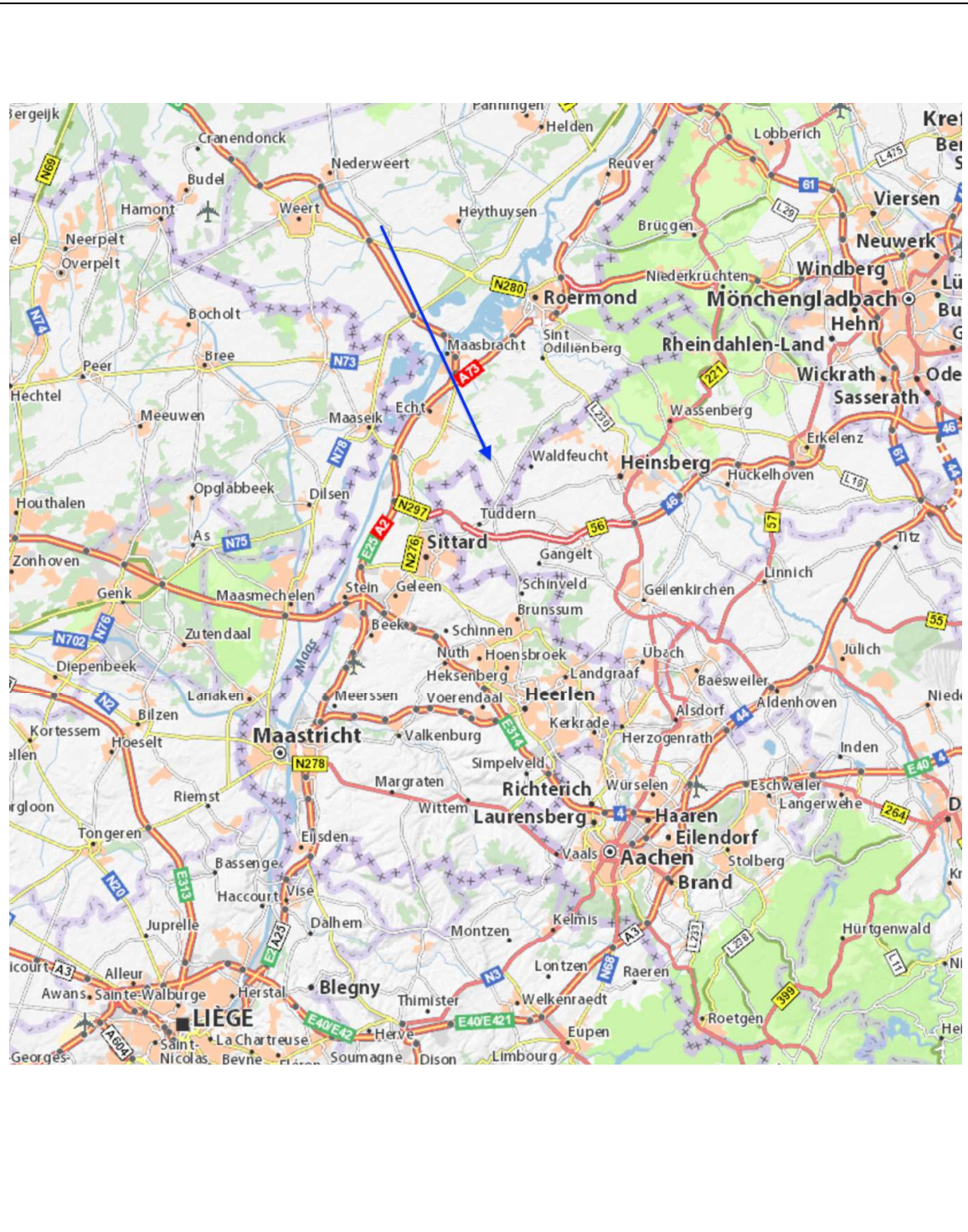
Anlagenverzeichnis

Räumliche Lage

Ortslage

Städtebauliches Konzept

Lage im Raum



Ortslage

