

Wertpapierprospekt

für ein öffentliches Angebot

in der Bundesrepublik Deutschland

von

3.000

global verbrieften, untereinander gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden, variabel verzinslichen Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 mit einer Laufzeit von 20 Jahren und drei Monaten (Laufzeitende: 31. Dezember 2044) und Fälligkeit am 30. Juni 2045 (die „**Schuldverschreibungen**“)

Ausgabepreis je Schuldverschreibung: EUR 1.000,00 (entspricht 100 % des Nennbetrages)

HörnAnkerHaus-Anleihe

ISIN: DE000A3513C2

WKN: A3513C

der

Haus & Grund Kiel Hörn GmbH & Co. KG

Kiel, Bundesrepublik Deutschland
(die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“)

Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier (LEI)): 391200JVS2LSY2O92R36

Die Emittentin erfüllt die Voraussetzungen eines kleinen und mittleren Unternehmens (KMU). Der Umfang der im Prospekt veröffentlichten Angaben entspricht den Anforderungen an einen EU-Wachstumsprospekt (Art. 15 der Verordnung (EU) 2017/1129).

28. Juni 2024

Warnhinweis zur Gültigkeitsdauer des Prospekts

Dieser EU-Wachstumsprospekt ist mit der Beendigung des öffentlichen Angebots, das Gegenstand dieses Prospekts ist, also mit Ablauf des 31. August 2024, nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	MITTELS VERWEIS IN DEN PROSPEKT AUFGENOMMENE ANGABEN	5
1.	Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 der Emittentin (HGB) (geprüft)	5
2.	Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 der Emittentin (HGB) (geprüft)	5
II.	SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT	7
	ABSCHNITT 1 – Einführung.....	7
	ABSCHNITT 2 – Basisinformationen über den Emittenten	7
	ABSCHNITT 3 – Basisinformationen über die Wertpapiere	9
	ABSCHNITT 4 – Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren.....	13
III.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	15
1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts.....	15
2.	Informationen von Seiten Dritter	15
3.	Erklärungen zur Billigung durch die zuständige Behörde	15
4.	Rating.....	16
5.	Links	16
6.	Rundungen.....	16
IV.	WESENTLICHE INTERESSEN BETEILIGTER PERSONEN	17
V.	GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT, VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES UND GESAMTKOSTEN DER EMISSION	18
1.	Gründe für das Angebot	18
2.	Emissionserlös, -verwendung und Gesamtkosten.....	18
VI.	ALLGEMEINE ANGABEN ZUR EMITTENTIN	20
1.	Gründung, Name, Registrierung im Handelsregister, LEI.....	20
2.	Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand	20
3.	Organisationsstruktur, Gesellschafter und Kapitalverhältnisse	20
VII.	ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	23
1.	Haupttätigkeitsbereiche	23
2.	Beschreibung der Immobilie.....	24
	a. Lage	24
	b. Erwerb und Bau der Immobilie	24
	c. Ausstattung und wirtschaftliche Eckdaten der Immobilie	25
	d. Die Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR	27
3.	Wichtigste Märkte	27
	a. Deutschland	28
	b. Kiel.....	30
VIII.	ERWARTETE FINANZIERUNG DER TÄTIGKEITEN DER EMITTENTIN	32
IX.	JÜNGSTE ENTWICKLUNG UND TRENDINFORMATIONEN; WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER SCHULDEN- UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR	33
X.	RISIKOFAKTOREN	34
1.	Wesentliche Risiken, die der Emittentin eigen sind.....	34
	a. Markt- und standortbezogene Risiken im Zusammenhang mit der Immobilie	34
	b. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Emittentin.....	37
	c. Risiken im Zusammenhang mit der Finanzierungsstruktur der Emittentin	43
	d. Risiken im Zusammenhang mit den gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen	46
	e. Sonstige emittentenbezogene Risiken	48
2.	Wesentliche Risiken, die den anzubietenden Wertpapieren eigen sind.....	50
	a. Risiken im Zusammenhang mit der Natur der Wertpapiere	50
	b. Sekundärmarkttrisiken	54

XI. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE	56
1. Art und Gattung.....	56
2. Rechtsvorschriften, Form und Verbriefung	56
3. Währung.....	56
4. Übertragbarkeit	56
5. Rang der Wertpapiere	56
6. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte.....	56
a. Bestimmungen zur Zinsschuld	57
b. Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Tilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren	58
c. Rendite.....	60
7. Besteuerung	60
8. Beschlüsse über die Begebung der Schuldverschreibungen	60
9. Angabe des erwarteten Emissionstermins der Wertpapiere	60
XII. ANLEIHEBEDINGUNGEN	61
XIII. DAS ANGEBOT	74
1. Gegenstand des Angebots.....	74
2. Angebotsfrist.....	74
3. Abwicklungsstelle	74
4. Kaufpreis	74
5. Erwerbszusage des Grundeigentümergebietes.....	74
6. Durchführung des Öffentlichen Angebots	75
7. Nachträgliche Reduzierung der Zeichnungen	75
8. Rücktritt und Widerruf	75
9. Zuteilung	76
10. Verkaufsbeschränkungen	76
11. Kosten des Angebots.....	77
12. Belastung der Anleger mit Kosten, Ausgaben oder Steuern	77
13. Lieferung der Schuldverschreibungen.....	77
14. Keine Notierung an einer Wertpapierbörse.....	77
15. Zahlstelle und Verwahrstelle	78
16. Voraussichtlicher Zeitplan.....	78
XIV. UNTERNEHMENSFÜHRUNG	79
1. Überblick.....	79
2. Geschäftsführende Organe.....	79
3. Gegenwärtige Mitglieder der Geschäftsführung.....	80
XV. HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN	83
XVI. WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER FINANZLAGE	84
XVII. HAUPTGESELLSCHAFTER	85
XVIII. POTENTIELLE INTERESSENKONFLIKTE	86
XIX. RECHTSSTREITIGKEITEN	88
XX. WICHTIGE VERTRÄGE	89
1. Grundstückskaufverträge.....	89
a. Ursprünglicher Grundstückskaufvertrag und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen	89
b. Weiterer Grundstückskaufvertrag vom 16. Juni 2023	91
2. Generalunternehmervertrag über die Errichtung der Immobilie	91
3. Verwaltungs- und Benutzungsregelung betreffend Tiefgarage, Erdgeschoss und Innenhof	93
4. Vertrag über die Verwaltung der Immobilie mit der Haus & Grund Immobilien GmbH Kiel.....	93
5. Darlehensverträge.....	94
a. Darlehensverträge mit der Förde Sparkasse	94
b. Förderdarlehen der Investitionsbank Schleswig-Holstein	98
XXI. EINSEHBARE DOKUMENTE	102

I. MITTELS VERWEIS IN DEN PROSPEKT AUFGENOMMENE ANGABEN

Die nachfolgend aufgeführten Angaben bzw. Informationen werden gemäß Art. 19 Abs. 1 lit. d) und e) der Verordnung (EU) 2017/1129 („**Prospekt-VO**“) durch Verweis in diesen Prospekt aufgenommen und gelten damit als Teil dieses Prospekts (der „**Prospekt**“). Der Prospekt muss folglich mit den nachfolgend aufgeführten Angaben bzw. Informationen zusammen gelesen werden.

1. Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 der Emittentin (HGB) (geprüft)

Folgende Abschnitte, Anlagen, bzw. Seiten des geprüften HGB-Jahresabschlusses der Emittentin für das zum 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr werden als Verweis in diesen Prospekt einbezogen und gelten als Teil desselben:

Abschnitt D.Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.....	Seiten 10 - 13
Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2023.....	Seiten nicht nummeriert
Anlage 2: Gewinn- und Verlusrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023.....	Seiten nicht nummeriert
Anlage 3: Anhang für das Geschäftsjahr 2023.....	Seiten nicht nummeriert

Sämtliche übrigen Abschnitte, Anlagen, bzw. Seiten des geprüften HGB-Jahresabschlusses der Emittentin für das zum 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr werden nicht durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen und sind damit nicht Bestandteil dieses Prospekts.

Der geprüfte HGB-Jahresabschlusses der Emittentin für das zum 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr ist unter https://hoernankerhaus.de/downloads/HausundGrund_HoernAnker-Haus_Jahresabschluss_2023.pdf abrufbar.

2. Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 der Emittentin (HGB) (geprüft)

Folgende Abschnitte, Anlagen, bzw. Seiten des geprüften HGB-Jahresabschlusses der Emittentin für das zum 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr werden als Verweis in diesen Prospekt einbezogen und gelten als Teil desselben:

Abschnitt D.Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.....	Seiten 10 - 13
Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2022.....	Seiten nicht nummeriert

Anlage 2: Gewinn- und Verlusrechnung für die Zeit vom
1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember
2022..... Seiten nicht numme-
riert

Anlage 3: Anhang für das Geschäftsjahr
2022..... Seiten nicht numme-
riert

Sämtliche übrigen Abschnitte, Anlagen, bzw. Seiten des geprüften HGB-Jahresabschlusses der Emittentin für das zum 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr werden nicht durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen und sind damit nicht Bestandteil dieses Prospekts.

Der geprüfte HGB-Jahresabschlusses der Emittentin für das zum 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr ist unter https://hoernankerhaus.de/downloads/HausundGrund_HoernAnker-Haus_Jahresabschluss_2022.pdf abrufbar.

II. SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT

ABSCHNITT 1 – Einführung

1.1	<p><u>Bezeichnung der Wertpapiere</u></p> <p>3.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende und variabel verzinsliche Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 mit einer Laufzeit von 20 Jahren und drei Monaten (Laufzeitende: 31.12.2044) und Fälligkeit am 30.06.2045 (die „Schuldverschreibungen“). ISIN DE000A3513C2 / WKN A3513C</p>
1.2	<p><u>Identität und Kontaktdaten der Emittentin und LEI</u></p> <p>Die Emittentin ist die Haus & Grund Kiel Hörn GmbH & Co. KG mit Sitz in Kiel und der Geschäftsanschrift Sophienblatt 3, 24103 Kiel (die „Emittentin“). Die Emittentin ist unter der Telefonnummer +49 (0) 431 6636 161 zu erreichen. Die Internetseite der Emittentin lautet www.hoernankerhaus.de, die Rechtsträgerkennung (LEI) 391200JVS2LSY2O92R36.</p>
1.3	<p><u>Identität und Kontaktdaten der Billigungsbehörde</u></p> <p>Dieser Prospekt ist von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (<i>BaFin</i>), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, gebilligt worden.</p>
1.4	<p><u>Datum der Billigung</u></p> <p>Dieser Prospekt ist am 28. Juni 2024 gebilligt worden.</p>
1.5	<p><u>Warnungen</u></p>
1.5.1	<p><i>Erklärungen der Emittentin</i></p> <ul style="list-style-type: none">a) Die Zusammenfassung sollte als eine Einleitung zum EU-Wachstumsprospekt verstanden werden und der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzes stützen.b) Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.c) Ein Anleger, der wegen der in einem EU-Wachstumsprospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.d) Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.e) Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

ABSCHNITT 2 – Basisinformationen über den Emittenten

2.1	<p><u>Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?</u></p>
2.1.1	<p><i>Angaben zur Emittentin</i></p> <ul style="list-style-type: none">a) <u>Rechtsform, geltendes Recht, Registereintragung</u> <p>Die Emittentin ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland errichtete Kommanditgesellschaft (KG) und unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRA 10508 KI eingetragen.</p>

b) Haupttätigkeiten der Emittentin

Die Emittentin wurde zu dem Zweck gegründet, die Wohn- und Geschäftsimmoblie mit der Adresse Antipper 3-5, 24143 Kiel, eingetragen im Grundbuch von Kiel des Amtsgerichts Kiel, Blatt 79123, mit einer Grundstücksgröße von ca. 675 m² (bekannt als „HörnAnkerHaus“) (die „**Immobilie**“) zu erwerben, baulich zu realisieren und es den Mitgliedern des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeinschaft von Kiel und Umgegend e.V. (Kiel, eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Kiel unter VR 1959 KI) (der „**Grundeigentümergeinschaft**“) zu ermöglichen, sich über die Emittentin als Investitionsvehikel an der Immobilie finanziell zu beteiligen.

Zum Prospektdatum besteht die Geschäftstätigkeit der Emittentin in dem Halten sowie der Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilie. Die Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilie umfasst dabei insbesondere die Auswahl und laufende Betreuung der Mieter, den Einzug der Mieten und die Nebenkostenabrechnung mit den Mietern, die laufende Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie, die Kommunikation mit beauftragten Dritten, mit dem Finanzamt und sonstigen Behörden sowie die Ausübung des Hausrechts. Da es sich bei der Emittentin um eine immobilienhaltende Zweckgesellschaft ohne eigene Arbeitnehmer handelt, erfolgt der Großteil der Bewirtschaftung und Verwaltung nicht durch die Emittentin selbst, sondern in deren Namen auf Basis eines Verwaltervertrags durch die Haus & Grund Immobilien GmbH Kiel, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Grundeigentümergeinschafts.

c) Herrschender Gesellschafter

Alleinige persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Emittentin ist die Haus & Grund Projekt GmbH Kiel mit Sitz in Kiel, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Handelsregisternummer HRB 18247 KI (die „**HuG Projekt GmbH**“). Das Stammkapital der HuG Projekt GmbH beträgt EUR 50.000,00.

Einziger Gesellschafter der HuG Projekt GmbH ist der Grundeigentümergeinschaft (wie oben in lit. b) definiert).

Der Grundeigentümergeinschaft ist zugleich auch alleiniger Kommanditist der Emittentin und damit (teilweise mittelbar) alleiniger Gesellschafter der Emittentin.

Das ursprüngliche Kommanditkapital der Emittentin betrug EUR 242.400,00. Nach Gründung hat der Grundeigentümergeinschaft der Emittentin zudem weiteres Eigenkapital in Höhe von rund EUR 23.000,00 zugeführt und zuletzt durch Gesellschafterbeschlüsse vom 7. Mai 2024 und 12. Juni 2024 beschlossen, der Emittentin weiteres Eigenkapital in Höhe von EUR 259.823,08 im Wege einer Erhöhung des Kommanditkapitals zur Verfügung zu stellen, um den im Jahresabschluss 2023 der Emittentin ausgewiesenen „*Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten*“ in selbiger Höhe auszugleichen; dabei wurde ferner beschlossen, dass die Einzahlung bis zum 15. November 2024 zu leisten ist. Dadurch erhöht sich das Kommanditkapital der Emittentin auf EUR 525.175,33. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme des Kommanditisten beträgt entsprechend dem gesellschaftsvertraglich ursprünglich vereinbarten Kommanditkapital EUR 242.400,00. Die HuG Projekt GmbH hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen der Emittentin nicht beteiligt.

d) Persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin

Persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin ist die Haus & Grund Projekt GmbH Kiel mit Sitz in Kiel. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRB 18247 eingetragen.

e) Geschäftsführer der Emittentin

Geschäftsführende Organe der Emittentin sind die Komplementärin (HuG Projekt GmbH) und der (geschäftsführende) Kommanditist (Grundeigentümergeinschaft). Geschäftsführer der HuG Projekt GmbH ist Herr Sönke Bergemann. Die Geschäfte des Grundeigentümergeinschafts werden durch den geschäftsführenden Vorstand sowie einen amtlich bestellten Geschäftsführer geführt. Geschäftsführender Vorstand des Grundeigentümergeinschafts sind der Vorstandsvorsitzende, Herr Götz Bormann, sowie der stellvertretende Vorstandsvorsitzende, Herr Rolf Dieter Maria Hansen. Amtlich bestellter Geschäftsführer des Grundeigentümergeinschafts ist Herr Sönke Bergemann.

2.2	<u>Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?</u>																		
2.2.1	<p><i>Rentabilität, Ergebnis, Nettofinanzverbindlichkeiten</i></p> <p><u>Daten zur Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>01.01. - 31.12.2023</th> <th>01.01. - 31.12.2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Operativer Gewinn/Verlust (in EUR) (ungeprüft)*</td> <td>-162.451,63</td> <td>-60.295,27</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Jahresüberschuss/-fehlbetrag (in EUR) (geprüft)</td> <td>-290.189,62</td> <td>-97.399,57</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Wurde anhand folgender geprüfter GuV-Positionen errechnet: <i>Umsatzerlöse</i> zuzüglich <i>Sonstige betriebliche Erträge</i> abzüglich <i>Aufwendungen für Grundstücksbewirtschaftung</i> abzüglich <i>Abschreibungen</i> abzüglich <i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>.</p> <p><u>Daten zur Bilanz (HGB)</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.2023</th> <th>31.12.2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nettofinanzverbindlichkeiten (in EUR) (ungeprüft)**</td> <td>6.518.939,64</td> <td>4.233.877,84</td> </tr> </tbody> </table> <p>** Wurde durch Subtraktion folgender geprüfter Bilanz-Positionen errechnet: <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i> abzüglich <i>Guthaben bei Kreditinstituten</i>.</p>			01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	1	Operativer Gewinn/Verlust (in EUR) (ungeprüft)*	-162.451,63	-60.295,27	2	Jahresüberschuss/-fehlbetrag (in EUR) (geprüft)	-290.189,62	-97.399,57		31.12.2023	31.12.2022	Nettofinanzverbindlichkeiten (in EUR) (ungeprüft)**	6.518.939,64	4.233.877,84
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022																
1	Operativer Gewinn/Verlust (in EUR) (ungeprüft)*	-162.451,63	-60.295,27																
2	Jahresüberschuss/-fehlbetrag (in EUR) (geprüft)	-290.189,62	-97.399,57																
	31.12.2023	31.12.2022																	
Nettofinanzverbindlichkeiten (in EUR) (ungeprüft)**	6.518.939,64	4.233.877,84																	
2.3	<u>Welche sind die zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind?</u>																		
2.3.1	<p><i>Wesentlichste Risikofaktoren, die für die Emittentin spezifisch sind</i></p> <p><u>Markt- und standortbezogene Risiken im Zusammenhang mit der Immobilie</u></p> <p>a) Sowohl der Wert der von der Emittentin gehaltenen Immobilie als auch die daraus erzielbaren Erträge hängen von der Entwicklung des Immobilienmarkts und allgemeiner wirtschaftlicher Faktoren ab, auf welche die Emittentin keinen Einfluss hat.</p> <p><u>Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Emittentin</u></p> <p>b) Die von der Emittentin gehaltene Immobilie stellt ihren einzigen wesentlichen Vermögenswert und ihre einzige Ertragsquelle dar.</p> <p>c) Es könnte zur Minderung oder zum Ausfall von Mieteinnahmen bzw. Leerstand der Immobile kommen oder die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, ihre Mieteinnahmen zu steigern.</p> <p>d) Die Immobilie könnte derzeit noch unbekannte Baumängel aufweisen.</p> <p>e) Es könnten unerwartete Instandhaltungskosten anfallen und auch die sonstigen Betriebs- und Verwaltungskosten der Immobilie könnten unerwartet steigen.</p> <p>f) Die Immobilie könnte durch äußere Einflüsse zerstört oder beschädigt werden und daraus resultierende Schäden könnten nicht oder nicht vollständig von dem bestehenden Versicherungsschutz abgedeckt sein.</p> <p><u>Risiken im Zusammenhang mit der Finanzierungsstruktur der Emittentin</u></p> <p>g) Die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, bestehende und künftige Finanzverbindlichkeiten zu refinanzieren oder nur zu weniger günstigen Bedingungen.</p> <p><u>Risiken im Zusammenhang mit den gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen</u></p> <p>h) Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für die Vermietung und/oder Verwaltung von Immobilien in Deutschland oder Schleswig-Holstein könnten sich zum Nachteil der Emittentin verändern.</p> <p><u>Sonstige emittentenbezogene Risiken</u></p> <p>i) Die Emittentin wird von einem Gesellschafter kontrolliert und dessen Interessen stimmen nicht notwendigerweise mit den Interessen der Emittentin oder der Anleihegläubiger überein.</p> <p>j) Die mit der Geschäftsführung der Emittentin betrauten Personen könnten potentiellen Interessenkonflikten unterliegen.</p>																		

ABSCHNITT 3 – Basisinformationen über die Wertpapiere

Das auf den folgenden drei Seiten wiedergegebene Basisinformationsblatt enthält die Angaben des Art. 8 Abs. 3 lit. c) bis i) der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014, wodurch in dieser Speziellen Zusammenfassung die in Anhang 23 Abschnitt 3 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 genannten Angaben ersetzt werden.

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

HörnAnkerHaus-Anleihe 2024/2044

WKN: A3513C / ISIN: DE000A3513C2

Hersteller des Produkts: **Haus & Grund Kiel Hörn GmbH & Co. KG, Kiel (Emittentin) – www.hoernankerhaus.de**

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 (0) 431 6636 161.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Bundesrepublik Deutschland, ist für die Aufsicht der Haus & Grund Kiel Hörn GmbH & Co. KG in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 16.06.2024

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

1. Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art

Dieses Produkt ist eine Inhaberschuldverschreibung, die unter dem Recht der Bundesrepublik Deutschland begeben wurde.

Laufzeit

Das Produkt hat, vorbehaltlich der in den Anleihebedingungen festgelegten Kündigungsmöglichkeiten, eine fixe Laufzeit von 20 Jahren und drei Monaten und wird am 30.06.2045 (Rückzahlungstermin) fällig, sofern die Inhaberschuldverschreibung nicht bereits vorher gekündigt, zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet worden ist. Nach Ablauf von zehn Jahren haben die Anleihegläubiger das Recht, ihre Schuldverschreibungen dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversen von Kiel und Umgegend e.V. mit Sitz in Kiel anzudienen.

Die Emittentin ist berechtigt, das Produkt unter bestimmten, in den Anleihebedingungen festgelegten Umständen einseitig zu kündigen.

Ziele

Ziel dieses Produkts ist es, Ihnen einen teils bestimmten, teils variablen Anspruch zu vorab festgelegten Bedingungen zu gewähren. Die Emittentin ist eine Immobilienzweckgesellschaft, deren Geschäftstätigkeit im Wesentlichen in dem Halten und Verwalten der Wohn- und Geschäftsimmoblie „HörnAnkerHaus“ am Antipper 3-5, 24143 Kiel, besteht. Alleiniger Kommanditist der Emittentin ist der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversen von Kiel und Umgegend e.V. mit Sitz in Kiel.

Die Inhaberschuldverschreibung ist variabel verzinst. An den Zinszahlungstagen erhalten Sie variable Zinszahlungen, die unter Umständen auch Null betragen können. Die jährliche Verzinsung errechnet sich anhand der in Ziff. 3 der Anleihebedingungen enthaltenen Berechnungsformel.

Der Rückzahlungsbetrag am Rückzahlungstermin nach Ende der Laufzeit errechnet sich anhand der in Ziff. 4 der Anleihebedingungen enthaltenen Berechnungsformel, wobei Sie Anspruch auf mindestens 100 % des Nennbetrages haben. Sie können einen Teilverlust erleiden, wenn die Summe aus dem Rückzahlungsbetrag und den Zinszahlungen, die Sie über die Laufzeit erhalten haben, unter dem Erwerbspreis des Produkts liegt.

Zinssatz	Variabel	Nennbetrag	1.000,- EUR
Zinsperiode	Zeitraum ab dem 01.10.2024 (einschließlich) bis zum 31.12.2024 (einschließlich) und danach jeweils ab dem 01.01. (einschließlich) bis zum 31.12. (einschließlich) der Jahre 2025 bis 2044	Festgelegte Währung	EUR
Zinszahlungstage (*)	30.09.2025 (1), 30.09.2026 (2), 30.09.2027 (3), 30.09.2028 (4), 30.09.2029 (5), 30.09.2030 (6), 30.09.2031 (7), 30.09.2032 (8), 30.09.2033 (9), 30.09.2034 (10), 30.09.2035 (11), 30.09.2036 (12), 30.09.2037 (13), 30.09.2038 (14), 30.09.2039 (15), 30.09.2040 (16), 30.09.2041 (17), 30.09.2042 (18), 30.09.2043 (19), 30.09.2044 (20), 30.06.2045 (21)	Emissionstag	01.10.2024
Rückzahlungstermin (Fälligkeit) (*)	30.06.2045		

(*) Gemäß den Anleihebedingungen werden bestimmte in der Tabelle angeführte Zahlungstage auf den nächsten Geschäftstag verschoben, falls das jeweilige Datum kein Geschäftstag ist. Dies kann einen etwaigen Ertrag des Anlegers beeinflussen.

Kleinanleger-Zielgruppe

Das Produkt richtet sich an Privatkunden, die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung verfolgen und einen langfristigen Anlagehorizont haben. Bei dem vorliegenden Produkt handelt es sich um ein Produkt für Anleger mit umfangreichen Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten. Der Anleger kann Verluste tragen bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals und legt keinen Wert auf Kapitalschutz.

2. Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risiko

Wenn Sie nach Ablauf von 10 Jahren von Ihrem in den Anleihebedingungen geregelten Andienungsrecht Gebrauch machen oder das Produkt bis zum 30.06.2045 (Fälligkeit) halten (empfohlene Haltedauer), haben Sie Anspruch auf mindestens 100 % des Nennbetrages. Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

Wenn Sie das Produkt vor dem Laufzeitende verkaufen, ist Ihre etwaige Rendite von der künftigen Marktentwicklung abhängig und daher ungewiss. Bei ungünstiger Marktentwicklung könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

Indikator

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Niedrigeres Risiko

Höheres Risiko



Der Gesamtrisikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum 30.06.2045 (Fälligkeit) halten (empfohlene Haltedauer). Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück. Sie können die Anlage möglicherweise nicht frühzeitig einlösen oder verkaufen oder Sie müssen das Produkt unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt. Bei einer frühzeitigen Einlösung oder Veräußerung entstehen Ihnen möglicherweise erhebliche zusätzliche Kosten.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potentieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen.

Sie haben bei Fälligkeit des Produkts Anspruch darauf, mindestens 100 % des Nennbetrages in der festgelegten Währung zurückzuerhalten. Darüber hinausgehende Beträge und zusätzliche Renditen sind von der künftigen Marktentwicklung abhängig und daher ungewiss. Dieser Schutz vor künftigen Marktentwicklungen gilt jedoch nicht, wenn Sie vor Fälligkeit verkaufen. Im Übrigen besteht kein Kapitalschutz gegenüber Marktrisiken und auch keine Kapitalgarantie gegenüber Kreditrisiken.

Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

Performance Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Anlagebeispiel: 10.000 EUR	Empfohlene Haltedauer: bis 30.06.2045	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 10 Jahren aussteigen	Wenn Sie am 30.06.2045 (Fälligkeit) aussteigen (Empfohlene Haltedauer)
Szenarien				
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite, wenn Sie vor Ablauf von 10 Jahren aussteigen. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren. Die rechts konkret angegebene Mindestrendite gilt nur, wenn Sie zum Beginn der Laufzeit des Produkts zu einem Preis von 100 % des Nennbetrages einsteigen und entweder nach Ablauf von 10 Jahren von Ihrem in den Anleihebedingungen geregelten Andienungsrecht Gebrauch machen oder das Produkt bis zum 30.06.2045 halten.		9.130,00 EUR	8.400,00 EUR
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	7.880,00 EUR	9.130,00 EUR	8.400,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-21,40 %	-0,91 %	-0,87 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9.380,00 EUR	11.380,00 EUR	16.610,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-6,43 %	1,24 %	2,52 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	10.180,00 EUR	13.360,00 EUR	22.200,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	1,55 %	2,84 %	4,00 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	10.230,00 EUR	15.620,00 EUR	34.600,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	2,04 %	4,42 %	6,31 %

Die dargestellten Szenarien beruhen auf gesetzlich vorgegebenen Berechnungsmethoden. Die Ergebnisse können zu nicht nachvollziehbaren Zahlen führen, die keinen Rückschluss auf tatsächliche Zahlungen zulassen.

Diese Tabelle zeigt, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte, wenn Sie 10.000 EUR einmalig anlegen. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die dargestellten Szenarien entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung, die aus einer unternehmensinternen Planungsrechnung der Emittentin abgeleitet wurde. Die Tabelle zeigt verschiedene mögliche Ergebnisse und ist kein exakter Indikator dafür, wie viel Sie zurückerhalten. Die angegebenen Werte sind nicht garantiert und stellen keine Ober- oder Untergrenze dar. Wie viel Sie zurückerhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt und der zugrunde liegende Wert entwickeln und wie lange Sie das Produkt halten. Wenn Sie dieses Produkt kaufen, setzen Sie unter anderem darauf, dass der Preis des zugrunde liegenden Wertes steigen wird. Schlimmstenfalls könnten Sie Ihre gesamte Anlage verlieren.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten und berücksichtigt nicht den Fall, dass wir womöglich nicht in der Lage sind, die Auszahlung vorzunehmen. Dieses Produkt kann nicht einfach aufgelöst werden. Deshalb lässt sich schwer abschätzen, wie viel Sie zurückerhalten, wenn Sie es vor Ende der empfohlenen Haltedauer einlösen oder verkaufen. Es kann sein, dass Sie es nicht vorzeitig einlösen oder verkaufen können oder dass Ihnen bei der vorzeitigen Einlösung oder beim vorzeitigen Verkauf ein hoher Verlust entsteht. Wenn Sie früher als zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, ohne von Ihrem Andienungsrecht Gebrauch zu machen, haben Sie keine Garantie und es können zusätzliche Ausstiegskosten anfallen. Die in der Tabelle konkret angegebene Mindestrendite ist nur dann garantiert, wenn Sie das Produkt zum Beginn der Laufzeit des Produkts zu einem Preis von 100 % des Nennbetrages erwerben und entweder nach Ablauf von 10 Jahren von Ihrem in den Anleihebedingungen geregelten Andienungsrecht Gebrauch machen oder das Produkt bis zur Fälligkeit (empfohlene Haltedauer) halten. In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder an Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation (einschließlich der Steuergesetzgebung Ihres Mitgliedstaats), die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

3. Was geschieht, wenn die Haus & Grund Kiel Hörn GmbH & Co. KG, Kiel, nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Anleger trägt das Risiko, dass die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage ist, ihre Verpflichtungen in Bezug auf das Produkt zu erfüllen – z.B. im Fall einer Insolvenz (Zahlungsunfähigkeit/Überschuldung). Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers ist möglich. Das Produkt ist eine Inhaberschuldverschreibung und unterliegt als solche keinem Einlagensicherungs- oder Entschädigungssystem.

4. Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten im Rahmen Ihrer Anlage anfallen. Wir berechnen Ihnen keine Gebühren oder Kosten. Dargestellt sind daher Beträge, die Ihnen Ihr depotführendes Institut berechnen kann. Diese Beträge hängen von Ihrer individuellen Vertragsgestaltung mit Ihrem depotführenden Institut sowie davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen. Wir haben folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die zweite Halteperiode sowie für die dritte Halteperiode (empfohlene Haltedauer) haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 EUR werden einmalig angelegt.

Anlage: 10.000 EUR Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 10 Jahren aussteigen	Wenn Sie am 30.06.2045 (Fälligkeit) aussteigen (Empfohlene Haltedauer)
Kosten insgesamt	125 EUR	875 EUR	1.600 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	1,3 %	0,7 % pro Jahr	0,4 % pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 4,4 % vor Kosten und 4,0 % nach Kosten betragen.

Zusammensetzung der Kosten (Anlage: 10.000 EUR)

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstiegskosten	0,25 % des Anlagebetrags 25 EUR
Ausstiegskosten	0,25 % Ihrer Anlage zum Ausstiegszeitpunkt (diese Kosten fallen nur an, wenn Sie das Produkt vor Ablauf der Laufzeit verkaufen; sie fallen hingegen nicht an, wenn Sie das Produkt bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer halten) 25 EUR
Laufende Kosten pro Jahr	
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	0,75 % des Anlagebetrags pro Jahr (Depotverwaltung) 75 EUR
Transaktionskosten	Nicht zutreffend -
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen	
Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr berechnet -

5. Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: 30.06.2045 (Fälligkeit)

Das Ziel des Produkts ist, Ihnen die oben unter „1. Um welche Art von Produkt handelt es sich?“ beschriebenen Ansprüche zu bieten. Sofern Sie nach Ablauf von 10 Jahren von Ihrem in den Anleihebedingungen geregelten Andienungsrecht Gebrauch machen oder das Produkt bis zur Fälligkeit halten, haben Sie Anspruch auf mindestens 100 % des Nennbetrages. Um Ihr Geld vorzeitig zu entnehmen, haben Sie ferner grundsätzlich die Möglichkeit, das Produkt außerbörslich bzw. im Wege eines freihändigen Verkaufs zu verkaufen. Die kleinste handelbare Einheit beträgt EUR 1.000,00. Eine Börsennotierung ist nicht vorgesehen.

Sollten Sie das Produkt vor dem Ende der empfohlenen Haltedauer verkaufen, kann der Betrag, den Sie dann erhalten, (gegebenenfalls auch erheblich) unter dem Betrag liegen, den Sie andernfalls erhalten hätten. Ferner fallen, wenn Sie das Produkt verkaufen, in der Regel zusätzlich Ausstiegskosten in Form bankseitiger Transaktionskosten an (welche in ihrer Auswirkung mit Einstiegskosten vergleichbar sind; siehe hierzu auch oben unter „4. Welche Kosten entstehen?“). Ein Erwerb bzw. Verkauf des Produkts kann erschwert oder überhaupt unmöglich sein.

6. Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über das Verhalten der Person, die Sie zu dem Produkt berät oder es verkauft, können direkt an diese Person gerichtet werden. Beschwerden über das Produkt oder das Verhalten der Emittentin dieses Produkts können in Textform unter folgenden Adressen erhoben werden: Haus & Grund Kiel Hörn GmbH & Co. KG, Sophienblatt 3, 24103 Kiel, Deutschland, E-Mail: info@haus-und-grund-kiel.de, Website: www.hoernankerhaus.de.

7. Sonstige zweckdienliche Angaben

Zusätzliche Informationen bzgl. des Produkts, insbesondere die Anleihebedingungen, der Wertpapierprospekt sowie Finanzinformationen der Emittentin, sind auf der HörnAnkerHaus-Projekt-Website (www.hoernankerhaus.de) veröffentlicht. Um nähere Informationen zu erhalten, insbesondere zur Struktur und zu den mit einem Kauf des Produkts verbundenen Risiken, sollte der Anleger die dort veröffentlichten Dokumente lesen.

ABSCHNITT 4 – Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren

4.1	<p><u>Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?</u></p> <p>a) <u>Konditionen und Zeitplan des Angebots</u></p> <p>Bei dem Angebot handelt es sich um ein öffentliches Angebot der Schuldverschreibungen in der Zeit vom 1. Juli 2024 bis zum 31. August 2024 (jeweils einschließlich), das sich ausschließlich an Mitglieder des Grundeigentümergeinschafts richtet (das „Öffentliche Angebot“). Das Öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland.</p> <p>Der Mindestbetrag für Kaufanträge beträgt 10 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 10.000,00. Der Höchstbetrag für Kaufanträge beträgt 50 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 50.000,00.</p> <p>Die Emittentin behält sich die Verkürzung oder die Verlängerung der Angebotsfrist vor. Zudem behält sich die Emittentin vor, das Öffentliche Angebot bei Vorliegen bestimmter Umstände jederzeit, auch noch nach Ablauf der Angebotsfrist und bis zur Lieferung der Schuldverschreibungen, zu beenden.</p> <p>Die Emittentin hat die Förde Sparkasse (Anstalt des Öffentlichen Rechts), Lorentzendamms 28-30, 24103 Kiel beauftragt, als Abwicklungsstelle für das Öffentliche Angebot zu fungieren.</p> <p>Der maßgebliche Kaufpreis für jeweils eine (1) Schuldverschreibung beträgt 100 % des Nennbetrages, also EUR 1.000,00.</p> <p>Der Grundeigentümergeinschaft, der alleiniger Kommanditist der Emittentin ist, hat der Emittentin die verbindliche Zusage gegeben, dass er im Rahmen der Anleiheemission eine Anzahl von Schuldverschreibungen übernehmen werde, die erforderlich ist, um – nach Berücksichtigung sämtlicher sonstiger Platzierungen – das Gesamtemissionsvolumen von 3.000 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 3.000.000, also eine Vollplatzierung der Schuldverschreibungen, sicherzustellen.</p> <p>Zur Teilnahme am Öffentlichen Angebot hat der interessierte Anleger eine Angebotserklärung („Kaufantrag“) gegenüber der Emittentin unter Verwendung des über die Internetseite der Emittentin (www.hoernankerhaus.de) erhältlichen (vollständig auszufüllenden) Angebotsformulars abzugeben und den Kaufpreis für die von ihm zu erwerbenden Schuldverschreibungen spätestens bis zum Ende der Angebotsfrist auf das im Kaufantrag angegebene Konto der Emittentin zu überweisen (maßgeblich ist der Eingang des Kaufpreises auf dem Konto der Emittentin). Jeder Kaufantrag muss für jeweils mindestens 10 Schuldverschreibungen abgegeben werden und darf den Höchstbetrag von 50 Schuldverschreibungen nicht überschreiten. Im Fall der Annahme des jeweiligen Kaufantrages durch die Emittentin kommt zwischen dem jeweiligen Anleger und der Emittentin ein Vertrag über den Kauf der betreffenden Anzahl von Schuldverschreibungen zustande. Mit der Abgabe des Kaufantrages verzichtet der jeweilige Anleger auf eine explizite Erklärung der Annahme durch die Emittentin gemäß § 151 Satz 1 BGB. Der Erwerber erlangt Kenntnis von einer erfolgten Zuteilung und der damit verbundenen Annahme seines Kaufantrages durch Gutschrift der Schuldverschreibungen in seinem Depot.</p> <p><u>Zuteilung</u></p> <p>Sollten im Rahmen des Öffentlichen Angebots gültige Kaufanträge für eine höhere Anzahl von Schuldverschreibungen abgegeben werden als verfügbar sind, erfolgt die Zuteilung nach freiem Ermessen der Emittentin. Auch im Übrigen werden das Zuteilungsvolumen und die Zuteilungskriterien von der Emittentin nach freiem Ermessen festgelegt. Die Emittentin ist berechtigt, einzelne Kaufanträge zu kürzen oder zurückzuweisen.</p> <p>b) <u>Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots</u></p> <p>Das Ergebnis des Öffentlichen Angebots wird voraussichtlich am 12. September 2024 auf der Internetseite der Emittentin (www.hoernankerhaus.de) veröffentlicht.</p> <p>c) <u>Gesamtkosten und Kosten für den Anleger</u></p> <p>Die Gesellschaft schätzt, dass die Gesamtkosten ungefähr EUR 300.000,00 betragen werden. Anlegern werden keine Kosten der Gesellschaft in Rechnung gestellt.</p>
4.2 4.2.1	<p><u>Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?</u></p> <p><i>Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses</i></p> <p>Die Schuldverschreibungen sollen den Mitgliedern des Grundeigentümergeinschafts öffentlich angeboten werden. Dies macht die Veröffentlichung dieses Wertpapierprospekts erforderlich.</p> <p>Die Emittentin wird aus dem Angebot einen Nettoemissionserlös von maximal rund EUR 2.700.000,00 erzielen, der vollständig zur Ablösung von Darlehensverbindlichkeiten der Emittentin bei</p>

	<p>Kreditinstituten, welche der Finanzierung des Erwerbs und der baulichen Realisierung der Immobilien dienen, verwendet werden.</p> <p>Es bestehen keine wesentlichen Interessenkonflikte hinsichtlich des Öffentlichen Angebots.</p>
4.3	<u>Wer ist Anbieter und/oder die die Zulassung zum Handel beantragende Person?</u>
4.3.1	Anbieter der Schuldverschreibungen ist die Emittentin.

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die Emittentin (Haus & Grund Kiel Hörn GmbH & Co. KG) mit Sitz in Kiel und der Geschäftsanschrift Sophienblatt 3, 24103 Kiel, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt, dass die Angaben in diesem Prospekt ihres Wissens nach richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.

Unbeschadet des Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 (die „**Prospekt-VO**“) ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren.

2. Informationen von Seiten Dritter

Dieser Prospekt enthält Branchen-, Markt- und/oder Kundendaten sowie Berechnungen, die aus Branchenberichten, Marktforschungsberichten, öffentlich erhältlichen Informationen und/oder kommerziellen Veröffentlichungen entnommen sind („**Externe Daten**“). Externe Daten wurden insbesondere für Angaben zu Märkten und Marktentwicklungen verwendet.

Branchen- und Marktforschungsberichte, die öffentlich zugänglichen Quellen sowie kommerzielle Veröffentlichungen geben im Allgemeinen an, dass die Informationen, die sie enthalten, aus Quellen stammen, von denen man annimmt, dass sie verlässlich sind, dass jedoch die Genauigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen nicht garantiert wird und die darin enthaltenen Berechnungen auf einer Reihe von Annahmen beruhen. Diese Einschränkungen gelten folglich auch für diesen Prospekt. Externe Daten wurden von der Gesellschaft nicht auf ihre Richtigkeit überprüft.

Angaben von Seiten Dritter, die in diesem Prospekt übernommen wurden, sind korrekt wiedergegeben und nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von den jeweiligen Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet. Sofern Angaben von Seiten Dritter übernommen wurden, sind diese mit der entsprechenden Quellengabe versehen.

3. Erklärungen zur Billigung durch die zuständige Behörde

Dieser Prospekt ist von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, gebilligt worden.

Die BaFin hat diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt.

Die Billigung dieses Prospekts durch die BaFin sollte nicht als Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden.

Die Billigung dieses Prospekts durch die BaFin sollte nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden.

Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen.

Der Prospekt wurde als EU-Wachstumsprospekt gemäß Art. 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt.

4. Rating

Weder die Gesellschaft noch die Schuldverschreibungen verfügen über ein Rating.

5. Links

Soweit dieser Prospekt Links enthält, erfolgen die Verweise zu reinen Informationszwecken; die Informationen auf den betreffenden Websites sind nicht Teil dieses Prospekts und nicht von der BaFin geprüft oder gebilligt worden, sofern solche Informationen nicht ausdrücklich mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

6. Rundungen

Bestimmte Zahlenangaben, Finanzinformationen und Marktdaten (einschließlich Prozentsätze) in diesem Prospekt wurden nach allgemeingültigen kaufmännischen Standards gerundet. Es ist daher möglich, dass nicht alle Gesamtbeträge (Summen oder Zwischensummen, Differenzen oder Zahlen, die in einen Bezug gesetzt werden) in diesem Prospekt mit den zugrunde liegenden (ungerundeten) Einzelbeträgen an anderen Stellen in diesem Prospekt in allen Fällen übereinstimmen. Außerdem ist es möglich, dass sich diese gerundeten Zahlen in Tabellen nicht genau zu den in den entsprechenden Tabellen enthaltenen Gesamtsummen aufaddieren.

IV. WESENTLICHE INTERESSEN BETEILIGTER PERSONEN

Die Förde Sparkasse, Lorentzendamms 28-30, 24103 Kiel, eine Anstalt des öffentlichen Rechts (die „**Förde Sparkasse**“), begleitet die Anleiheemission bankseitig und steht daher im Zusammenhang mit dem Angebot in einem Vertragsverhältnis mit der Emittentin. Der Mandatsvertrag wurde am 6. Juni 2024 geschlossen. Die Förde Sparkasse erhält für ihre Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Abwicklung der Emission eine feste Vergütung in Höhe von EUR 6.000,00 (ggf. zuzüglich Ersatz besonderer Aufwendungen), die vom Erfolg des prospektgegenständlichen Angebots unabhängig ist. Insoweit besteht ein wirtschaftliches Interesse an der Durchführung des Angebots, jedoch bestehen keine Interessenkonflikte.

Die Förde Sparkasse steht zudem als Zahlstelle für die Schuldverschreibungen in einem Vertragsverhältnis mit der Gesellschaft. Die Förde Sparkasse erhält für ihre Tätigkeit als Zahlstelle eine Vergütung in Höhe von jährlich EUR 1.500,00 (ggf. zuzüglich Ersatz besonderer Aufwendungen) und hat insofern ein wirtschaftliches Interesse an einer erfolgreichen Platzierung der Schuldverschreibungen im Rahmen des prospektgegenständlichen Angebots. Interessenkonflikte bestehen insoweit jedoch nicht.

Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein von Kiel und Umgegend e.V. als einziger (mittelbarer) Gesellschafter der Emittentin hat ein Interesse an dem Angebot. Durch dieses wird die ursprüngliche Intention des Vereins, seinen Mitgliedern eine Möglichkeit zu bieten, in die Immobilie zu investieren, umgesetzt. Ein positives Ergebnis des Angebots und eine positive Entwicklung der Immobilie könnten die Reputation des Grundeigentümergevereins steigern und zu steigenden Mitgliederzahlen führen.

Ferner hat der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein von Kiel und Umgegend e.V. der Emittentin die verbindliche Zusage gegeben, dass er im Rahmen der Anleiheemission eine Anzahl von Schuldverschreibungen übernehmen werde, die erforderlich ist, um – nach Berücksichtigung sämtlicher sonstiger Platzierungen – das Gesamtemissionsvolumen von 3.000 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 3.000.000, also eine Vollplatzierung der Schuldverschreibungen, sicherzustellen (die „**Erwerbsszusage des Grundeigentümergevereins**“ (siehe dazu auch Abschnitt XIII.5. („*Erwerbsszusage des Grundeigentümergevereins*“))).

V. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT, VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES UND GESAMTKOSTEN DER EMISSION

1. Gründe für das Angebot

Die Emittentin plant, mit dem Erlös aus der Platzierung der Schuldverschreibungen ihre zum 30. September 2024 fällig werdenden Darlehensverbindlichkeiten zurückzuführen. Zugleich soll es den Mitgliedern des Grundeigentümergevereins mittels des prospektgegenständlichen Angebots ermöglicht werden, sich wirtschaftlich bzw. finanziell an der (mittelbar über die Emittentin) von dem Verein gehaltenen Immobilie zu beteiligen und über Zins- und Rückzahlungen zu den dafür in den Bedingungen der Schuldverschreibungen vorgesehenen Zeitpunkten an den Erträgen aus der Bewirtschaftung und gegebenenfalls der Wertsteigerung der Immobilie zu partizipieren. Ursprünglich sollte eine solche Beteiligung in Form eines alternativen Investmentfonds erfolgen, weshalb die Emittentin zunächst als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB gegründet worden war. Nachdem diese Form der Beteiligung zwischenzeitlich aufgegeben wurde, soll den Mitgliedern nunmehr die Möglichkeit einer Beteiligung über die Schuldverschreibungen angeboten werden.

2. Emissionserlös, -verwendung und Gesamtkosten

Im Zusammenhang mit dem prospektgegenständlichen Angebot erhält die Gesellschaft einen Nettoemissionserlös in Höhe des Bruttoemissionserlöses aus dem Verkauf der Schuldverschreibungen abzüglich aller von der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Emission zu tragenden Kosten.

Entsprechend der Erwerbszusage des Grundeigentümergevereins geht die Emittentin von einer Vollplatzierung und einem Bruttoerlös aus dem prospektgegenständlichen Angebot in Höhe von EUR 3.000.000,00 aus.

Die Emittentin schätzt, dass die zu erwartenden Gesamtkosten der Emission ungefähr EUR 300.000,00 betragen werden. Diese Kosten werden von der Gesellschaft getragen. Daraus ergibt sich ein voraussichtlicher Nettoemissionserlös der Gesellschaft von rund EUR 2.700.000,00.

Anlegern werden keine Kosten der Gesellschaft in Rechnung gestellt. Anleger müssen jedoch übliche Transaktions- und Abwicklungskosten, die ihnen ihre depotführende Bank unter Umständen in Rechnung stellt, selbst tragen.

Die Emittentin beabsichtigt, den Nettoemissionserlös ausschließlich zur Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten (einschließlich möglicher ausstehender Zinsen und Vorfälligkeitsentschädigungen), welche sie zum Zwecke des Grundstückserwerbs und der anschließenden baulichen Realisierung der Immobilie mit der Adresse Antipper 3-5, 24143 Kiel aufgenommen hat, zu verwenden. Dabei sollen folgende Finanzverbindlichkeiten in folgender Reihenfolge getilgt werden (siehe zur Beschreibung dieser Verbindlichkeiten auch Abschnitt XX.5.a. („Darlehensverträge mit der Förde Sparkasse“)): 1. das Geldmarktdarlehen 1; 2. das Geldmarktdarlehen 2; 3. soweit nach Tilgung beider Geldmarktdarlehen noch Nettoerlöse vorhanden sind, das Sparkassendarlehen.

Soweit der Nettoemissionserlös nicht zur vollständigen Tilgung der beiden Geldmarktdarlehen ausreicht, soll die jeweilige Lücke aus Eigenmitteln der Emittentin bzw. mit Mitteln der allgemeinen Liquidität der Emittentin geschlossen werden. Sollte dies nicht möglich sein bzw. nicht

ausreichen, plant die Emittentin, die restlichen Mittel in der jeweils erforderlichen Höhe über Gesellschafterdarlehen oder Fremdkapitalinstrumente zu finanzieren.

Soweit und solange der Nettoemissionserlös noch nicht für die soeben beschriebenen Zwecke benötigt wird, beabsichtigt die Emittentin, diesen in liquiden kurzfristigen Bankeinlagen, Geldmarktinstrumenten, Staatsanleihen mit kurzen Laufzeiten oder ähnlichen Instrumenten anzulegen, damit er bei Bedarf kurzfristig zur Verfügung steht.

VI. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR EMITTENTIN

1. Gründung, Name, Registrierung im Handelsregister, LEI

Die Emittentin ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland errichtete Kommanditgesellschaft und unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die juristische sowie kommerzielle Bezeichnung der Emittentin lautet: „Haus & Grund Kiel Hörn GmbH & Co. KG“. Die Emittentin wurde per notariell beurkundetem Gesellschaftsvertrag vom 6. August 2019 von ihrem nach wie vor einzigen Kommanditisten und ihrer nach wie vor einzigen Komplementärin (siehe zu den Personen der Gesellschafter sogleich unter VI.2. „Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand“ und VI.3. „Organisationsstruktur, Gesellschafter und Kapitalverhältnisse“) zunächst unter der Firma „Haus & Grund Kiel Hörn GmbH & Co. KG (geschlossene InvestKG)“ gegründet und am 3. September 2019 unter der Handelsregisternummer HRA 10508 KI im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel eingetragen. In einer Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 22. Dezember 2020 beschlossen die Gesellschafter die Umfirmierung der Emittentin in „Haus & Grund Kiel Hörn GmbH & Co. KG“. Diese wurde am 28. Dezember 2020 in das Handelsregister eingetragen.

Die Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier (LEI)) der Emittentin lautet: 391200JVS2LSY2O92R36.

2. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand

Sitz der Emittentin ist Kiel. Die Geschäftsanschrift lautet Sophienblatt 3, 24103 Kiel. Die Emittentin ist unter der Telefonnummer +49 (0) 431 6636 161 zu erreichen. Die Internetseite der Emittentin lautet www.hoernankerhaus.de. Die Angaben auf der Internetseite der Emittentin sind nicht Teil des Prospekts und nicht von der BaFin geprüft oder gebilligt worden, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2044 ausgeschlossen. Anschließend kann die Gesellschaft durch jeden Gesellschafter mit einer Frist von einem Jahr zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.

Gegenstand der Gesellschaft ist gemäß § 2 ihres Gesellschaftsvertrags der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken, insbesondere gelegen an der Kieler Hörn.

Zu diesem Zweck ist die Gesellschaft unter anderem berechtigt, Gesellschaften deutschen Rechts in Deutschland zu gründen und sich an Gesellschaften zu beteiligen, Darlehen aufzunehmen und hierfür zu Sicherheiten stellen sowie alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und dem Unternehmensgegenstand förderlichen Geschäfte vorzunehmen.

3. Organisationsstruktur, Gesellschafter und Kapitalverhältnisse

Alleinige persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Emittentin ist die Haus & Grund Projekt GmbH Kiel mit Sitz in Kiel, der Geschäftsanschrift Sophienblatt 3, 24103 Kiel, und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Handelsregisternummer HRB 18247 KI (die „**HuG Projekt GmbH**“). Das Stammkapital der HuG Projekt GmbH beträgt EUR 50.000,00.

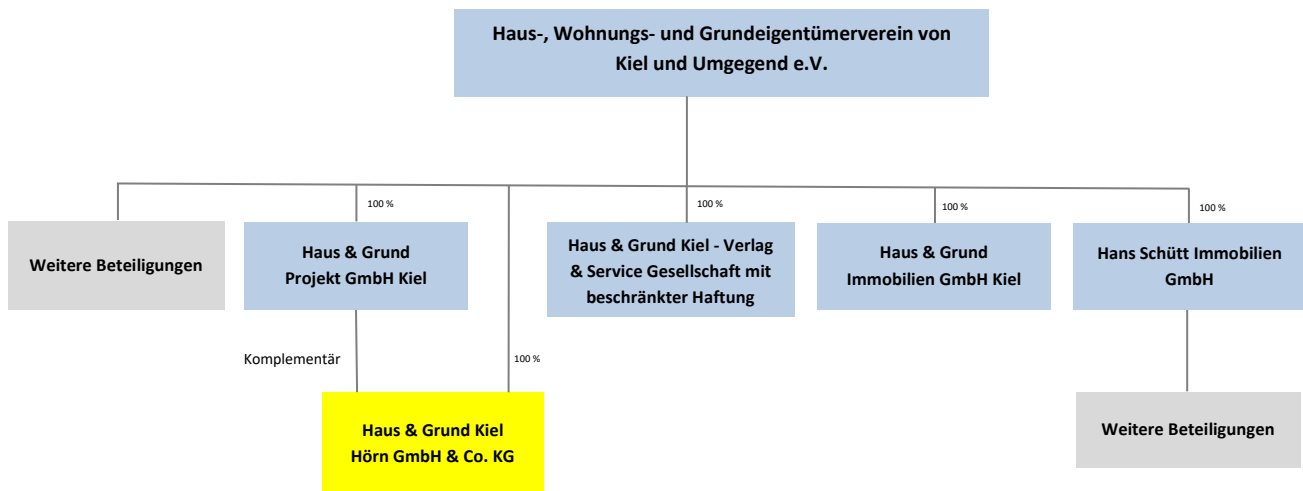
Einziges Gesellschafter der HuG Projekt GmbH ist der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein von Kiel und Umgegend e.V. mit Sitz in Kiel, der Geschäftsanschrift Sophienblatt 3,

24103 Kiel, und eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Vereinsregisternummer VR 1959 KI (der „**Grundeigentümerverschein**“).

Der Grundeigentümerverschein ist zugleich auch alleiniger (geschäftsführender) Kommanditist der Emittentin.

Das ursprüngliche Kommanditkapital der Emittentin betrug EUR 242.400,00 und wurde bei ihrer Gründung von dem Grundeigentümerverschein in bar in die Emittentin eingebracht. Nach Gründung hat der Grundeigentümerverschein der Emittentin zudem weiteres Eigenkapital in Höhe von rund EUR 23.000,00 zugeführt und zuletzt durch Gesellschafterbeschlüsse vom 7. Mai 2024 und 12. Juni 2024 beschlossen, der Emittentin weiteres Eigenkapital in Höhe von EUR 259.823,08 im Wege einer Erhöhung des Kommanditkapitals zur Verfügung zu stellen, um den im Jahresabschluss 2023 der Emittentin ausgewiesenen „*Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte[n] Verlustanteil der Kommanditisten*“ in selbiger Höhe auszugleichen; dabei wurde ferner beschlossen, dass die Einzahlung bis zum 15. November 2024 zu leisten ist. Dadurch erhöht sich das Kommanditkapital der Emittentin auf EUR 525.175,33. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme des Kommanditisten beträgt entsprechend dem gesellschaftsvertraglich ursprünglich vereinbarten Kommanditkapital EUR 242.400,00. Die HuG Projekt GmbH hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die Emittentin hat keine Tochtergesellschaften. Die Organisationsstruktur des Grundeigentümerverschein und seiner Tochtergesellschaften (einschließlich der Emittentin) stellt sich im Übrigen wie folgt dar:



Nach seiner Satzung bezweckt der Grundeigentümerverschein unter Ausschluss von Erwerbszwecken die Wahrung der gemeinschaftlichen Interessen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, insbesondere die Förderung der privaten Wohnungswirtschaft. Er hat danach auch die Aufgabe, seine Mitglieder über die das Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum betreffenden Vorgänge in Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltung zu unterrichten und sie bei der Wahrnehmung ihrer Belange zu unterstützen.

Dem Grundeigentümerverschein obliegt es insbesondere, den Zusammenschluss der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in seinem Bereich zu bewirken und Einrichtungen zu unterhalten, die der Beratung und Information der Mitglieder sowie ihrer Interessenvertretung dienen.

Zum Zwecke der Erfüllung der vorgenannten Aufgaben ist der Grundeigentümerverschein Mitglied des Haus & Grund-Landesverbands Schleswig-Holstein (Haus & Grund Schleswig-Holstein - Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. - („**Haus & Grund Schleswig-Holstein**“)), der wiederum Mitglied des gesamtdeutschen Haus & Grund-Zentralverbands (Haus & Grund Deutschland - Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., Spitzenverband der privaten Wohnungswirtschaft („**Haus & Grund Deutschland**“ und gemeinsamen mit dem Grundeigentümerverschein und Haus & Grund Schleswig-Holstein „**Haus & Grund**“)) ist.

Der gesetzliche Vorstand im Sinne des § 26 BGB des Grundeigentümerverscheins besteht aus dem Vorsitzenden des Vorstands und seinem Stellvertreter, die beide alleinvertretungsberechtigt sind. Zum Prospektdatum sind dies Herr Götz Bormann (Vorsitzender) und Herr Rolf Hansen (stellvertretender Vorsitzender). Darüber hinaus besteht der Vorstand gemäß Satzung des Grundeigentümerverscheins aus weiteren Beisitzern sowie einem hauptamtlichen Geschäftsführer, der kraft Amtes ebenfalls Mitglied des Vorstands sowie kraft Vollmacht berechtigt ist, den Grundeigentümerverschein zu vertreten. Zum Prospektdatum sind die weiteren Beisitzer Herr Klaus Schütt, Frau Karen Hagemann-Stark, Herr Holger Chemnitz, Herr Jörg Bolay sowie Herr Gerd Hoffmann. Hauptamtlicher Geschäftsführer und damit ebenfalls Mitglied des Vorstands kraft Amtes ist Herr Sönke Bergemann, der zugleich alleiniger Geschäftsführer der HuG Projekt GmbH ist.

VII. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

1. Haupttätigkeitsbereiche

Die Emittentin wurde zu dem Zweck gegründet, die Wohn- und Geschäftsimmobilie mit der Adresse Antipper 3-5, 24143 Kiel, eingetragen im Grundbuch von Kiel des Amtsgerichts Kiel, Blatt 79123, mit einer Grundstücksgröße von ca. 675 m² (bekannt als „HörnAnkerHaus“) (die "**Immobilie**") zu erwerben, baulich zu realisieren und es den Mitgliedern des Grundeigentümergebietes zu ermöglichen, sich über die Emittentin als Investitionsvehikel an der Immobilie finanziell zu beteiligen.

Zum Prospektdatum besteht die Geschäftstätigkeit der Emittentin in dem Halten sowie der Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilie. Die Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilie umfasst dabei insbesondere die Auswahl und laufende Betreuung der Mieter, den Einzug der Mieten und die Nebenkostenabrechnung mit den Mietern, die laufende Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie, die Kommunikation mit beauftragten Dritten, mit dem Finanzamt und sonstigen Behörden sowie die Ausübung des Hausrechts. Da es sich bei der Emittentin um eine immobilienhaltende Zweckgesellschaft ohne eigene Arbeitnehmer handelt, erfolgt der Großteil der Bewirtschaftung und Verwaltung nicht durch die Emittentin selbst, sondern in deren Namen auf Basis eines Verwaltervertrags durch die Haus & Grund Immobilien GmbH Kiel, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Grundeigentümergebietes, die selbstständig Immobilienverwaltungstätigkeiten am Markt anbietet.

Neben der Immobilie hält die Emittentin kein weiteres Anlagevermögen. Der künftige Erwerb weiterer Immobilien oder anderer Vermögenswerte oder die Aufnahme anderer wirtschaftlicher Tätigkeiten durch die Emittentin während der Laufzeit der Schuldverschreibungen ist nicht beabsichtigt.

Die Emittentin wird folglich während der Laufzeit der Schuldverschreibungen Einnahmen voraussichtlich ausschließlich aus Mieterlösen aus der Immobilie sowie gegebenenfalls aus einer Veräußerung der Immobilie erzielen. Eine Veräußerung der Immobilie ist jedoch grundsätzlich nicht beabsichtigt und im Übrigen gemäß den Anleihebedingungen frühestens nach 10 Jahren Laufzeit der Schuldverschreibungen möglich. Im Falle einer Veräußerung der Immobilie würde die Emittentin die Schuldverschreibungen außerordentlich kündigen und nach Maßgabe der Anleihebedingungen zurückzahlen. Anschließend würde die Emittentin aufgelöst werden. Sollte die Emittentin, wie grundsätzlich beabsichtigt, die Immobilie am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen weiterhin halten, wird sie sich um eine Refinanzierung des Schuldverschreibungskapitals bemühen.

Zum Zwecke der (Re-)Finanzierung des Erwerbs und der anschließenden baulichen Realisierung der Immobilie hat die Emittentin mehrere Darlehen bei Kreditinstituten aufgenommen, welche unter anderem mit erst- und zweitrangigen Grundpfandrechten auf der Immobilie besichert sind. Vorbehaltlich einer zwischen den erst- und zweitrangig gesicherten Fremdkapitalgebern bestehenden Rangvereinbarung beträgt der derzeit ausstehende Gesamtnominalbetrag erstrangig besicherter Darlehen rund EUR 5,01 Millionen (einschließlich eines noch nicht abgerufenen Darlehensbetrags in Höhe von rund EUR 23.000,00) und der ausstehende Gesamtnominalbetrag zweitrangig besicherter Darlehen rund EUR 1,46 Millionen (siehe zur genaueren Beschreibung dieser Verbindlichkeiten Abschnitt XX.5. („Darlehensverträge“)). Es ist geplant, den Emissionserlös aus der Platzierung der Schuldverschreibungen vollständig zur Rückzahlung von

Darlehensverbindlichkeiten zu verwenden (siehe Abschnitt V.2. („*Emissionserlös, -verwendung und Gesamtkosten*“)).

2. Beschreibung der Immobilie

a. Lage

Die Immobilie befindet sich im Kieler Stadtteil Gaarden-Ost auf der Ostseite der Kieler Hörn, der Hafenspitze der Stadt Kiel und zugleich Ende der Kieler Förde. Sie ist Bestandteil des derzeit in Bau und Entwicklung befindlichen Quartiers Hörn auf dem südlichen Hörn-Areal. Dieses Areal, welches sich vormals (und zum Teil noch immer) im städtischen Eigentum befand, wurde auch nach dem zweiten Weltkrieg, in welchem es als Marineareal diente, bis in die 1970er Jahre überwiegend für maritim geprägte gewerbliche und industrielle Zwecke (d.h. Schiffsbau und Hafenlogistik (daneben befand sich zudem ein Schlachthof auf dem Gelände)) genutzt. Im Zuge eines einsetzenden Strukturwandels entwickelte sich das Gebiet zum größten Teil in eine Industriebranche. Um dem entgegenzuwirken, wurde das Gebiet bereits 1989 als Sanierungsgebiet „Kiel-Hörn-bereich“ festgesetzt (welches bis zuletzt verlängert, erweitert und – entsprechend dem Fortschritt der Projekte – angepasst wurde) und ein neues städtebauliches Nutzungskonzept für das Gebiet entwickelt mit den Zielen, neue Arbeitsplätze in dem Gebiet zu schaffen und den Wohnungsbau zu fördern. In diesem Rahmen konnten bereits einige Vorhaben realisiert werden, z.B. die Neugestaltung von Ost- und Westufer der Hörn („Bahnhofskai“ und „Willy-Brandt-Ufer“) und die Fertigstellung sowohl des Büro- und Geschäftsgebäudes „Germania-Arkaden“ als auch des Hochhaus-Centers Germaniahafen, welches die ersten Wohnungen auf dem Areal beinhaltete). Das gesamte Areal umfasst 17 Baufelder, von denen drei im Eigentum der Stadt Kiel stehen und 14 an Privatinvestoren veräußert wurden, mit einer Gesamtfläche von rund 17 Hektar. Insgesamt sollen hier 1500 neue Wohnungen entstehen. Bei der Planung und Entwicklung des neuen Quartiers Hörn handelt es sich um eines der bedeutendsten Sanierungs- und Wirtschaftsförderungsvorhaben in dem Bundesland Schleswig-Holstein.

Die Immobilie liegt auf dem rund 4.300 m² großen Baufeld XI. Das Baufeld XI befindet sich östlich des Büro- und Geschäftsgebäudes „Germania-Arkaden“ und wird von diesem durch die Straße „Zur Helling“ getrennt. Auf der Ostseite wird das Baufeld XI durch den Gaardener Ring begrenzt. Damit liegen das Baufeld XI bzw. die Immobilie in der Mitte des neuen Quartiers Hörn.

b. Erwerb und Bau der Immobilie

Die Emittentin hat das Grundstück der Immobilie per notariellem Kaufvertrag vom 5. Dezember 2019 mit einer ursprünglichen Fläche von 608 qm schuldrechtlich von dem Voreigentümer und Verkäufer, der Landeshauptstadt Kiel, gekauft. Mit dem Kaufvertrag veräußerte die Landeshauptstadt Kiel sämtliche Flurstücke der zu diesem Zeitpunkt un bebauten Baufelder VIII, XI und XII an private Investoren, einschließlich der Emittentin. Der Nettokaufpreis (exklusive Erwerbsnebenkosten) für das von der Emittentin erworbene Flurstück betrug rund EUR 338.00,00. Gemäß der zwischen den Parteien zuvor abgestimmten städtebaulichen Konzeption sollten auf dem Baufeld XI insgesamt acht Gebäude (sieben Wohnhäuser (jeweils mit Gewerbeeinheit im Erdgeschoss) und ein Bürohaus), eine gemeinsame Tiefgarage sowie eine gemeinsame Erdgeschoss-Mittelzone entstehen (siehe dazu die nähere Beschreibung des Kaufvertrags in Abschnitt XX.1.a. „*Ursprünglicher Grundstückskaufvertrag und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen*“).

Mit weiterem notariellen Kaufvertrag vom 16. Juni 2023 (siehe dazu die nähere Beschreibung des Kaufvertrags in Abschnitt XX.1.b. „*Weiterer Grundstückskaufvertrag vom 16. Juni 2023*“) erwarb die Emittentin von der Landeshauptstadt Kiel zwei weitere, an das Grundstück der Immobilie angrenzende Flächen mit einer Größe von insgesamt rund 67 qm zu einem Kaufpreis von

rund EUR 3.500,00 bzw. EUR 33.200,00 (wobei von letzterem Kaufpreis im Innenverhältnis der Investoren des Baufelds XI nur 12,9 % bzw. rund EUR 4.300,00 von der Emittentin zu tragen waren). Diese Flächen wurden für die Installation des Unterflurmüllsystems und der Belüftungsanlage der Tiefgarage für den gesamten Gebäudekomplex erforderlich. Die Eigentümer der weiteren Grundstücke des Baufelds XI erwarben zu diesem Zweck zeitgleich ebenfalls weitere Flächen. Die von der Emittentin so nachträglich hinzuerworbenen (Teil-)Flurstücke wurden mit Eintragungen vom 21. Mai 2024 auf das Grundbuchblatt der Immobilie übertragen.

In dem Kaufvertrag vom 5. Dezember 2019 verpflichteten sich die jeweiligen Käufer, ihre Kaufgegenstände auf Grundlage des vorabgestimmten städtebaulichen Gesamtkonzepts im Einklang mit einem von der Landeshauptstadt Kiel durchgeführten gutachterlichen Verfahren zur Sicherstellung architektonischer Wertigkeit und städtebaulicher Qualität zu entwickeln. Zu diesem Zweck hat die Emittentin am 30. April 2021 als Bauherrin einen Generalunternehmervertrag über die Errichtung eines Wohnhauses mit anteiligen Flächen an der Tiefgarage und der Erdgeschossmitte geschlossen. Die weiteren Investoren des Baufelds XI haben mit demselben Generalunternehmer entsprechende Verträge über die Errichtung der übrigen Gebäude auf den von ihnen erworbenen Flurstücken geschlossen. Die Fertigstellung der Immobilie erfolgte mit der Endabnahme der Immobilie durch die Emittentin am 23. Oktober 2023, wobei letzte Mängel, welche bei der Endabnahme festgestellt wurden, bis Mitte April 2024 behoben wurden. Die Schlussrechnung des Generalunternehmers gegenüber der Emittentin erfolgte im Januar 2024 und wurde nach Feststellung vollständiger Mängelfreiheit bezahlt. Die Gesamtinvestitionskosten (einschließlich Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten, aber ohne Vermarktungs- und Finanzierungskosten) für die Immobilie belaufen sich mit der Schlussrechnung auf rund EUR 6,7 Mio. Gleichfalls wurden bis Ende des Jahres 2023 sämtliche weiteren Gebäude auf dem Baufeld XI hergestellt und abgenommen, so dass das Baufeld XI als baulich fertiggestellt bezeichnet werden kann.

c. Ausstattung und wirtschaftliche Eckdaten der Immobilie

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Wohnhaus mit einer Gewerbeeinheit mit der Adresse Antipper 3 - 5, 24143 Kiel. Die Immobilie hat sechs Stockwerke. Im Erdgeschoss befindet sich die Gewerbeeinheit; in den Obergeschossen 1 – 6 befinden sich insgesamt 18 Wohnungen.

Zu der Immobilie gehören zudem neun Stellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage aller Gebäude des Baufelds XI sowie eine anteilige Fläche der gemeinsamen Erdgeschoss-Mittelzone. Diese Nutzungsrechte sind über entsprechende Grunddienstbarkeiten und schuldrechtliche Vereinbarungen zwischen den Immobilieneigentümern des Baufelds XI gesichert.

Die Immobilie entspricht gemäß den städtischen Konzeptvorgaben dem KfW-55-Energieeffizienzhaus-Standard. Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt über Fernwärme. Betreiber des Fernwärmenetzes ist derzeit die Stadtwerke Kiel AG.

Bei den Wohnungen handelt es sich um neun Zwei-Zimmer-Wohnungen, drei Drei-Zimmer-Wohnungen, vier Vier-Zimmer-Wohnungen und eine Fünf-Zimmer-Wohnung mit Größen zwischen ca. 44 m² und 138 m² (Wohnfläche). Für die Errichtung von vier Zwei-Zimmer-Wohnungen, drei Drei-Zimmer-Wohnungen sowie drei Tiefgaragenstellplätzen der Immobilie hat die Emittentin Fördermittel gemäß den Landesbestimmungen zur sozialen Wohnbauförderung erhalten. Diese Wohnungen weisen daher gemäß den Förderzusagen eine Sozialbindung über 35 Jahre ab Bezugsfertigkeit (1. Oktober 2023) auf. Gemäß den Förderzusagen darf die durchschnittliche Netto-Kaltmiete für die geförderten Wohnungen in den ersten vier Jahren ab Bezugsfertigkeit EUR 7,02/m² Wohnfläche nicht übersteigen. Nach Ablauf dieser Zeit sind neben gewissen weiteren Einschränkungen betreffend unter anderem die ordentlichen Kündigungsmöglichkeiten des

Vermieters nur Mieterhöhungen aufgrund von Anpassungen an eine ortsübliche Vergleichsmiete oder Modernisierungsmaßnahmen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen möglich, wobei eine Mieterhöhung aufgrund von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete nicht zu einer Mieterhöhung von mehr als sechs Prozent in einem Zeitraum von drei Jahren führen darf. Für die geförderten Tiefgaragenstellplätze darf die monatliche Miete in den ersten vier Jahren ab Bezugsfertigkeit EUR 50,00 nicht übersteigen. Anschließend sind Mieterhöhungen möglich, soweit sich die Miete in einem Zeitraum von drei Jahren nicht um mehr als 6,0 % erhöht.

Derzeit sind 16 der 18 Wohnungen der Immobilie vermietet (darunter sämtliche der Sozialbindung unterliegenden Wohnungen). Zu den beiden derzeit nicht vermieteten Wohnungen zählt die mit ca. 138 m² (fünf Zimmer) größte Wohnung der Immobilie. Die monatliche Gesamtnettokaltmiete aus der Wohnraumvermietung beträgt derzeit ca. EUR 15.918,00. Von den neun Tiefgaragenstellplätzen sind derzeit sieben vermietet (davon zwei der Sozialbindung unterliegend). Die monatliche Miete aus der Stellplatzvermietung beträgt derzeit EUR 700,00. Noch nicht vermietet werden konnte bislang die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Im Übrigen weist die Immobilie die folgenden (wirtschaftlichen) Eckdaten auf:

Baujahr	2023
Grundstücksfläche	Ca. 675 m ²
Heizungsart	Fernwärme
Anzahl Wohneinheiten (davon der Sozialbindung unterliegend)	18 (7)
Gesamte Wohnfläche (davon der Sozialbindung unterliegend) ¹	Ca. 1.375 m ² (ca. 426 m ²)
Derzeit vermietete Wohneinheiten (davon der Sozialbindung unterliegend)	16 (7)
Derzeitige monatliche Gesamtnettokaltmiete aus der Wohnraumvermietung (davon entfallend auf sozialgebundenen Wohnraum) ³	Ca. EUR 15.918,00 (ca. EUR 2.986,00)
Derzeitige monatliche Gesamtnettokaltmiete/m ² aus der Wohnraumvermietung (ohne Berücksichtigung sozialgebundener Wohnfläche) ³	Ca. EUR 13,58/m ² (ca. EUR 17,32/m ²)
Anzahl Gewerbeeinheiten (davon derzeit vermietet)	1 (0)
Gewerbefläche ²	Ca. 107 m ²
Derzeitige monatliche Gesamtnettokaltmiete aus der Gewerbevermietung	-

Anzahl Tiefgaragenstellplätze (davon der Sozialbindung unterliegend)	9 (3)
Derzeit vermietete Tiefgaragenstellplätze (davon der Sozialbindung unterliegend)	7 (2)
Derzeitige monatliche Mieteinnahmen aus der Stellplatzvermietung	EUR 700,00

- 1 Umfasst keine in den Wohnungen vorhandenen und separaten Abstellflächen sowie Tiefgaragenstellplätze.
- 2 Umfasst die gesamte gewerbliche Nutzfläche inkl. Abstellflächen und WC.
- 3 Ohne Gewerbefläche und Tiefgaragenstellplätze.

d. Die Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR

Für die Koordinierung übergeordneter, sämtliche Investoren gleichermaßen betreffende Themen, insbesondere die abgestimmte Erbringung der für den Erwerb der Flächen erforderlichen Vorarbeiten, haben sich sämtliche Investoren bzw. Käufer der Baufelder VIII, XI und XII im Januar 2015 zu der Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR (die „**Projekt GbR**“) zusammengeschlossen. Konkreter Anlass der Gesellschaftsgründung war insbesondere die gemeinsame Beauftragung einer Machbarkeitsstudie. Zudem sollte sichergestellt werden, dass vor Erwerb und Bebauung der Flächen, alle Investoren zusammenarbeiten, um Alleingänge und Ungleichbehandlungen auf Kosten anderer Investoren zu verhindern. Die Emittentin, welche zu diesem Zeitpunkt noch nicht existierte, ist selbst nicht Gesellschafter. Vielmehr wird die Emittentin hier von dem Grundeigentümergeinschaft repräsentiert, welcher der Projekt GbR im Juni 2015 beiträgt. Die Projekt GbR hat neun Gesellschafter. Acht Gesellschafter (einschließlich des Grundeigentümergeinschaft) haben ursprünglich eine Einlage in Höhe von EUR 10.000,00 geleistet. Die Einlage eines Gesellschafters bestand ursprünglich in der Erbringung der für die Steuerung der im Rahmen der Machbarkeitsstudie erforderlichen städtebaulichen und hochbaulichen Projektentwicklung notwendigen Sachleistungen. Im Zuge der Realisierung der baulichen Vorhaben haben sich die Einlagen des Grundeigentümergeinschaft (und weiterer Gesellschafter) auf mittlerweile EUR 90.000 erhöht. Diese Kosten wurden dem Grundeigentümergeinschaft von der Emittentin als immobilienbezogene Kosten erstattet (sofern künftig weitere immobilienbezogene Kosten auf Ebene der Projekt GbR anfallen sollten, sind auch diese im Innenverhältnis zwischen Emittentin und Grundeigentümergeinschaft von der Emittentin zu tragen). Finanziert wurden über die Einlagen unter anderem Planungsleistungen im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben sowie auch die Prozesskosten des Gerichtsverfahrens unter dem Grundstückskaufvertrag gegen die Stadt Kiel (siehe Abschnitt XIX („*Rechtsstreitigkeiten*“)). Gegenwärtig werden über die Projekt GbR nachlaufende Pflichten unter dem Grundstückskaufvertrag abgewickelt, die alle Käufer betreffen. So wurde die Projekt GbR insbesondere zum Koordinator gegenüber der Stadt Kiel im Zusammenhang mit der Erstattung von Kosten für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen bestellt (siehe Abschnitt XX.1.a. („*Ursprünglicher Grundstückskaufvertrag und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen*“)). Nach vollständiger Abwicklung dieser Rückerstattungen soll die Projekt GbR aufgelöst werden.

3. Wichtigste Märkte

Bei der Immobilie handelt es sich um eine Wohnimmobilie mit einer Gewerbeeinheit in Kiel. Da die Emittentin lediglich die Immobilie hält, sind für sie die Entwicklungen auf dem

gesamtdeutschen sowie dem lokalen Kieler Immobilienmarkt (und hier insbesondere dem Wohnungsmarkt) relevant.

a. Deutschland

Die infolge gestörter Lieferketten während der Corona-Virus-Pandemie zunehmende und insbesondere durch den Ukrainekrieg und die damit verbundene Energiekrise im Herbst 2022 weiter verstärkte Inflation und der damit verbundene abrupte Zinsanstieg sowie auch regulatorische Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes zum 1. Januar 2024 haben sich seit dem zweiten Halbjahr 2022 zunehmend negativ auf den Immobilienmarkt in Deutschland ausgewirkt. Das Gesamtinvestitionsvolumen in den deutschen Immobilienmarkt (Gewerbe- und Wohnimmobilien) ist von seinem in 2021 erreichten Höchststand von ca. EUR 113,8 Mrd. (wozu im Wohnbereich wesentlich die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia im Jahr 2021 beitrug) um mehr als 40 % auf rund EUR 67 Mrd. in 2022 gesunken. Wurde für 2023 ursprünglich noch mit einem Rückgang auf ca. EUR 50-55 Mrd. gerechnet, (Ernst & Young Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2023, S. 8), so lag das tatsächliche Investitionsvolumen am Ende bei EUR 31,7 Mrd. und damit rund 52 % unter dem Vorjahr. Das Jahr 2023 schloss damit als das schlechteste Investmentjahr seit 2011 (JLL, Investmentmarktüberblick, Q4 2023, abgerufen am 27. Juni 2024 unter <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>).

Das Volumen unterjähriger Investitionen in größere Wohnportfolios (ab 30 Wohneinheiten) betrug im Jahr 2023 rund EUR 5,23 Mrd. (gegenüber mehr als EUR 50 Mrd. in 2021 (unter Berücksichtigung der Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia) und ca. EUR 13,1 Mrd. in 2022). Damit war das Jahr 2023 betreffend Wohnportfolios das investitionsschwächste Jahr seit 2010 (BNP Paribas Real Estate, Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q4 2023, S. 1; BNP Paribas Real Estate, Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022, S. 1; BNP Paribas Real Estate, Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q4 2021, S. 1).

Die sinkende Nachfrage hat sich, insbesondere im vergangenen Jahr 2023 entsprechend auf die Immobilienpreise ausgewirkt. So sind die Preise für Wohnimmobilien im vierten Quartal 2023 durchschnittlich um -6,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken (gegenüber -6,3 % im dritten Quartal 2023 und -5,4 % im zweiten Quartal 2023 jeweils im Vergleich zum betreffenden Vorjahresquartal). Im Bereich der Gewerbeimmobilien betrug dieser Rückgang sogar -12,1 % (gegenüber jeweils -10,3 % dritten und zweiten Quartal 2023 im Vergleich zum betreffenden Vorjahresquartal). Insgesamt (Wohn- und Gewerbeimmobilien zusammen) betrug der Rückgang gegenüber dem Vorjahresquartal -7,2 % und damit nahezu genauso viel wie im dritten Quartal 2023 (-7,1 % im Vergleich zum Vorjahresquartal (Rückgang im zweiten Quartal gegenüber dem Vorjahresquartal: -6,4 %)) (vdp, Immobilienpreisindex Q4 2023, Immobilienpreisindex Q3 2023, Immobilienpreisindex Q2 2023, jeweils S. 3, 4). Laut Statistischem Bundesamt betrug der Rückgang der Wohnimmobilienpreise im vierten Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahresquartal sogar 7,1 % und im Jahresdurchschnitt -8,4 % gegenüber 2022, was den stärksten Rückgang im Jahresvergleich seit Beginn der Erhebung im Jahr 2000 darstellt. (Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 114 v. 22. März 2022, abgerufen am 27. Juni 2024 unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/03/PD24_114_61262.html) Im dritten bzw. zweiten Quartal 2023 waren die Wohnimmobilienpreise gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal um -10,2 % bzw. 9,9 % gesunken, was jeweils bereits den stärksten Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit Beginn der Erhebung im Jahr 2000 darstellte (Statistisches Bundesamt, Pressemitteilungen Nr. 498 v. 22. Dezember 2023 und Nr. 379 v. 22. September 2023, jeweils abgerufen am 27. Juni 2024 unter

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/12/PD23_498_61262.html und https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23_379_61262.html.

Der Rückgang der Immobilienpreise hat sich auch zu Beginn des Jahres 2024 weiter fortgesetzt. So sind die Preise für Wohnimmobilien im ersten Quartal 2024 durchschnittlich um -4,3 % gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Im Bereich der Gewerbeimmobilien betrug dieser Rückgang -9,6 %. Zwar verlangsamte sich der Preisrückgang zuletzt, wurde aber nach wie vor nicht gestoppt. So betrug der Preisrückgang für Wohnimmobilien im ersten Quartal 2024 gegenüber dem Vorquartal nur noch -0,2, % (gegenüber -1,6 % im vierten und -1,7 % im dritten Quartal 2023, jeweils gegenüber dem Vorquartal), für Gewerbeimmobilien -0,8 % (gegenüber -4,9 % im vierten und -2,2 % im dritten Quartal 2023, jeweils gegenüber dem Vorquartal) und insgesamt (Wohn- und Gewerbeimmobilien zusammen) -0,3 % (gegenüber -2,2 % im vierten und -1,7 % im dritten Quartal 2023, jeweils gegenüber dem Vorquartal) (vdp, Immobilienpreisindex Q1 2024, Immobilienpreisindex Q4 2023, Immobilienpreisindex Q3 2023, jeweils S. 3,4). Laut Statistischem Bundesamt betrug der Preisrückgang bei Wohnimmobilien im vierten Quartal 2023 gegenüber dem Vorquartal -2 % (bzw. -1,4 % im dritten und -1,5 % im zweiten Quartal 2023, jeweils gegenüber dem Vorquartal). Demgegenüber hatte der Rückgang gegenüber dem jeweiligen Vorquartal im ersten Quartal 2023 noch -2,9 % und im vierten Quartal 2022 -5,1 % betragen. Dies könnte dafür sprechen, dass die Preistiefs langsam erreicht werden. Vorbehaltlich bestehender Unsicherheiten über die weitere konjunkturelle Entwicklung rechnet die Emittentin kurz- bis mittelfristig mit einer Seitwärtsbewegung bzw. Stabilisierung der Immobilienpreise.

Demgegenüber steigen die Wohnraummieten in Deutschland weiter an. So ist der Wohnungsmietindex von Januar 2020 bis Januar 2024 von 99,4 auf 106,4 Punkte gestiegen (Stand Januar 2021: 100,7; Stand Januar 2022: 102,2 Punkte; Stand Januar 2023: 104,2 Punkte). Dies entspricht einem kontinuierlichen Anstieg der Wohnraummieten gegenüber 2020 um ca. 6,4 % (Statista: Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland von Januar 2020 bis Januar 2024, abgerufen am 27. Juni 2024 unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/609521/umfrage/monatlicher-mietindex-fuer-deutschland/>).

Diese Entwicklung wird getrieben durch einen nach wie vor vorhandenen Mangel an Wohnraum in Deutschland, der durch einen schwächelnden Neubausektor derzeit verstärkt wird. So leidet der Neubausektor derzeit ebenso wie der Bestandssektor unter den gestiegenen Zinsen. Hinzu kommen infolge der Inflation erhebliche Baukostensteigerungen. So sind die Wohnungsbaukosten gegenüber dem jeweiligen Vorjahresmonat im Februar 2023 um 15,1 %, im Mai 2023 um 8,8 % im August 2023 um 6,4 % und im November 2023 um 4,3 % gestiegen. Im Februar 2024 betrug der Anstieg gegenüber dem Vorjahresmonat noch 2,8 % (Statistisches Bundesamt, Pressemitteilungen Nr. 139 v. 6. April 2023, Nr. 269 v. 10. Juli 2023, Nr. 402 v. 10. Oktober 2023, Nr. 012 v. 10. Januar 2024 und Nr. 146, v- 10. April 2024 abgerufen jeweils am 27. Juni 2024 unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/04/PD23_139_61261.html, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_269_61261.html, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/10/PD23_402_61261.html, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_012_61261.html und https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/04/PD24_146_61261.html). Dies manifestiert sich in einem erheblichen Rückgang genehmigten Wohnraums. So sank die Zahl genehmigter Wohnungen im Jahr 2023 um -26,6 % im Vergleich zum Vorjahr 2022 auf 260.100 Wohnungen. Für Mehrfamilienhäuser betrug der Rückgang -25,1 %, für Einfamilienhäuser -39,1 % und für Zweifamilienhäuser sogar -48,3 % (Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 074 v. 29. Februar 2024, abgerufen am 27. Juni 2024 unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_074_3111.html).

Insgesamt dürfte der deutsche Immobilienmarkt insbesondere stark von der künftigen Inflations- und Zinsentwicklung abhängen. Im Mai 2024 betrug die Inflation im Euroraum noch 2,6 % und lag damit deutlich unter dem Höchstwert von 10,6 % im Oktober 2022. Vor diesem Hintergrund hat die Europäische Zentralbank Anfang Juni 2024 erstmals seit September 2019 wieder eine Zinssenkung (um 25 Basispunkte) vorgenommen. Unklar ist jedoch, wann und in welchem Umfang weitere Zinssenkungen erwartet werden können. Sinkende Bau- und Finanzierungskosten könnten auf der einen Seite für eine Erholung der Immobilienpreise sorgen und auf der anderen Seite die Neubautätigkeit beschleunigen, was sich wiederum in Form langsamer steigender oder stagnierender Mieten auf den Wohnungsmietmarkt auswirken könnte. Der Immobilienmarkt könnte zudem durch regulatorische Maßnahmen wie zuletzt die Änderung des Gebäudeenergiegesetzes oder eine künftige Erschwerung der Anhebung von Mieten beeinflusst werden. Daneben bestehen derzeit gewisse Unsicherheiten in Bezug auf geopolitische und globalwirtschaftliche Risiken wie den andauernden Ukrainekrieg und den zuletzt eskalierten Nahost-Konflikt, nach wie vor zum Teil gestörte Lieferketten und eine schwächelnde Weltkonjunktur. Vor diesem Hintergrund kann derzeit kurz- bis mittelfristig eine deutsche oder globale Wirtschaftsrezession nicht ausgeschlossen werden, unter welcher auch der deutsche Immobilienmarkt zu leiden hätte.

b. Kiel

In der Landeshauptstadt Kiel ist die Einwohnerzahl nach einem Plateau zwischen den Jahren 2016 und 2021 zuletzt wieder angestiegen. So ist die Einwohnerzahl von 247.546 im Jahr 2021 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Kiel, Immobilienmarktbericht 2023 zum Immobilienmarktgeschehen des Berichtsjahres 2022 in der Landeshauptstadt Kiel, S. 11) zum 30. Juni 2023 auf 249.584 und damit auf den höchsten Stand seit 1981 gestiegen („Kiel: Höchster Bevölkerungsstand seit 1981“, in: Kieler Nachrichten v. 17. Juli 2023, abgerufen am 27. Juni 2024 unter <https://www.kn-online.de/lokales/kiel/kiel-hat-mehr-einwohner-als-je-zuvor-bevoelkerungswachstum-in-der-landeshauptstadt-EOVAVVDIWRDA7MGMNUREWHL-NUY.html>). In dem Stadtteil Gaarden-Ost, in welchem sich die Immobilie befindet, ist die Einwohnerzahl zwischen 2019 (18.558) und 2022 (18.782) demgegenüber nahezu konstant geblieben (Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Kiel, Immobilienmarktbericht 2023 zum Immobilienmarktgeschehen des Berichtsjahres 2022 in der Landeshauptstadt Kiel, S. 12).

Die Arbeitslosenquote in Kiel betrug im Mai 2024 7,8 % und lag damit über dem Bundesdurchschnitt von 5,8 %.

Im Jahr 2022 wurden in Kiel 590 neue Wohnungen fertiggestellt (2020: 269, 2021: 412) und der Bau von 527 neuen Wohnungen genehmigt (2020: 1798, 2021: 653) (Auskunft der Stadt Kiel, abgerufen am 27. Juni 2024 unter https://kiel.de/de/kiel_zukunft/wohnen/index.php)

Die Quadratmeterpreise für Immobilien sind mit dem deutschlandweiten Trend bis ins Jahr 2022 weiter gestiegen. So ist der durchschnittliche Preis pro m² für Eigentumswohnungen in Kiel von rund EUR 2.667,00 in 2020 um 37,3 % auf rund EUR 3.662,00 in 2022 gestiegen (LBS Immobilien, LBS-Immobilienmarktatlant 2022 „Regionen in Schleswig-Holstein“, S. 54). Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil kleiner als oder gleich 50 % stieg von rund EUR 2.225,00 in 2021 um rund 5,6 % auf rund EUR 2.350,00 in 2022 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Kiel, Immobilienmarktbericht 2023 zum Immobilienmarktgeschehen des Berichtsjahres 2022 in der Landeshauptstadt Kiel, S. 55).

Für 2023 und 2024 liegen der Emittentin bislang keine Daten vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass, entsprechend der deutschlandweiten Entwicklungen, auch der Immobilienmarkt in Kiel seit dem zweiten Halbjahr 2022 von teils erheblichen Preis- und Wertrückgängen betroffen ist.

Nach dem von dem Amt für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel am 1. April 2023 veröffentlichten Mietspiegel (Erhebungsstand: November 2022) beträgt die monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche EUR 8,01/m² für Wohnungen mit 50 m² Mietfläche, EUR 7,89 pro m² für Wohnungen mit 75 m² Mietfläche, EUR 8,21 pro m² für Wohnungen mit 100 m² Mietfläche und EUR 8,49 pro m² für Wohnungen mit 120 m² Mietfläche. Wohnungsmieten sind in Kiel damit im Vergleich zum Erhebungsstand des zuvor veröffentlichten Mietspiegels 2021 und mit dem deutschlandweiten Trend weiter gestiegen (laut Mietspiegel 2021 (Erhebungsstand: Oktober 2020) betrug die monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche EUR 7,36/m² für Wohnungen mit 50 m² Mietfläche, EUR 7,52 pro m² für Wohnungen mit 75 m² Mietfläche und EUR 7,83 pro m² sowohl für Wohnungen mit 100 m² als auch mit 120 m² Mietfläche).

VIII. ERWARTETE FINANZIERUNG DER TÄTIGKEITEN DER EMITTENTIN

Die Emittentin plant, sich künftig in erster Linie über die Einnahmen aus ihrer Geschäftstätigkeit zu finanzieren. Laufende Kosten (insbesondere aus der Verwaltung/Bewirtschaftung und Fremdfinanzierung) der Immobilie finanziert die Emittentin durch die laufenden Mieteinnahmen, welche durch die Immobilie generiert werden. Aus den Mieteinnahmen bildet die Emittentin zudem Rücklagen. Aus diesen Rücklagen sollen in Zukunft notwendige oder zweckmäßige Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen finanziert werden. Sollten künftig größere Investitionen aus Sicht der Emittentin notwendig oder zweckmäßig sein und die dafür vorhandenen liquiden Mittel der Emittentin nicht ausreichen, beabsichtigt die Emittentin, sich durch die Aufnahme neuer Bank- oder Gesellschafterdarlehen zu finanzieren. Daneben zählen die Emissionserlöse aus dem prospektgegenständlichen Angebot der Schuldverschreibungen, mit welchen bestehende Bankenfinanzierungen der Emittentin abgelöst werden sollen, zu den Finanzierungsquellen der Emittentin.

IX. JÜNGSTE ENTWICKLUNG UND TRENDINFORMATIONEN; WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER SCHULDEN- UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Der Grundeigentümergeverein als alleiniger Kommanditist der Emittentin hat durch Gesellschafterbeschlüsse vom 7. Mai 2024 und 12. Juni 2024 beschlossen, den im Jahresabschluss 2023 der Emittentin ausgewiesenen „Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte[n] Verlustanteil der Kommanditisten“ in Höhe von EUR 259.823,08 im Wege einer entsprechenden Erhöhung seiner Kommanditeinlage auszugleichen. Die Einzahlung des zusätzlichen Kommanditkapitals hat bis zum 15. November 2024 zu erfolgen. Dadurch erhöht sich das Kommanditkapital der Emittentin auf EUR 525.175,33. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme des Kommanditisten beträgt entsprechend dem gesellschaftsvertraglich ursprünglich vereinbarten Kommanditkapital weiterhin EUR 242.400,00.

Seit dem 31. Dezember 2023 hat die Emittentin unter dem Rahmenkreditvertrag mit der Förde Sparkasse weitere Geldmarktdarlehensbeträge in Höhe von insgesamt rund EUR 280.000,00 abgerufen (siehe die Beschreibung unter Abschnitt XX.5.a.) („Darlehen mit der Förde Sparkasse“) und ihre Darlehensschulden damit entsprechend erhöht.

Ansonsten sind seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 keine Ereignisse eingetreten, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind und haben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur und keine wesentlichen Änderungen in der Finanz- und Ertragslage der Emittentin ergeben. Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum des geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 nicht wesentlich verschlechtert.

X. RISIKOFAKTOREN

Potentielle Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Wertpapierprospekt beschriebenen Wertpapieren markt- und branchenspezifischen sowie unternehmensspezifischen Risiken in Bezug auf die Emittentin und in Bezug auf die Wertpapiere ausgesetzt. Die wesentlichen spezifischen Risiken der Emittentin bzw. der in diesem Prospekt beschriebenen Wertpapiere der Emittentin sind nachfolgend dargestellt.

Die Darstellung der Risikofaktoren in diesem Abschnitt X. ersetzt nicht eine gegebenenfalls notwendige Beratung durch fachlich geeignete Berater. Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund dieser Risikofaktoren getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Es wird empfohlen, gegebenenfalls Beurteilungen von fachlich geeigneten Beratern einzuholen.

Um potentiellen Anlegern einen besseren Überblick über die einzelnen Risikofaktoren zu ermöglichen, sind diese in Kategorien unterteilt. In jeder Kategorie werden die zwei gemäß der Bewertung der Emittentin wesentlichsten Risiken, unter Berücksichtigung der negativen Auswirkungen auf die Emittentin und der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens, zuerst angeführt. Zusätzlich enthält auch jeder einzelne Risikofaktor – unabhängig von seiner Zuordnung zu einer bestimmten Kategorie – eine Bewertung der Emittentin im Hinblick auf seine Wesentlichkeit nach potentielltem Schadensausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit, wobei hierfür eine Einstufung in die Grade „gering“, „mittel“ und „hoch“ vorgenommen wurde.

Die Risiken können sich einzeln oder kumulativ verwirklichen.

1. Wesentliche Risiken, die der Emittentin eigen sind

a. Markt- und standortbezogene Risiken im Zusammenhang mit der Immobilie

- (1) Sowohl der Wert der von der Emittentin gehaltenen Immobilie als auch die daraus erzielbaren Erträge hängen von der Entwicklung des Immobilienmarkts und allgemeiner wirtschaftlicher Faktoren ab, auf welche die Emittentin keinen Einfluss hat.**

Die Emittentin ist alleinige Eigentümerin einer Wohn- und Geschäftsimmobilie mit der Adresse Antipper 3 - 5, 24143 Kiel (bekannt als „HörnAnkerHaus“) (die „**Immobilie**“). Daneben hält die Emittentin keine wesentlichen Vermögenswerte oder andere Einkommensquellen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin hängt somit ganz wesentlich von der Wert- und Ertragsentwicklung der Immobilie ab, welche von der Entwicklung sowohl des Wohn- als auch des Gewerbeimmobilienmarkts in Deutschland beeinflusst werden. Dessen Entwicklung wird insbesondere von wirtschaftlichen Faktoren und der damit im Zusammenhang stehenden Wertesinschätzung von Immobilien beeinflusst. Diese Größen sind von zahlreichen, sich teilweise gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig, auf die die Emittentin keinen Einfluss hat. Zu diesen beeinflussenden Faktoren zählen insbesondere

- nachteilige Entwicklungen der Weltwirtschaft, der deutschen Wirtschaft und der lokalen Wirtschaft in Kiel, darunter eine wachsende Arbeitslosenquote, ein negatives Geschäftsklima, hohe Inflation oder Deflationsdruck,
- die Mietnachfrage durch private sowie gewerbliche Mieter und deren Bonität,
- die Verfügbarkeit von potentiellen Investoren sowie deren finanzielle Mittel,

- die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen einschließlich der regulatorischen Rahmenbedingungen für finanzierende Banken,
- die Investitionstätigkeit und -bereitschaft von auf dem Immobilienmarkt tätigen Unternehmen,
- das Finanzierungsumfeld, das allgemeine Zinsniveau und die Verfügbarkeit von Kapital für Immobilieninvestitionen,
- die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst,
- die demographische Entwicklung am Immobilienstandort,
- Veränderungen in der Arbeitswelt, wie z.B. der Trend zum Home Office infolge der Sars-CoV-2 Pandemie sowie aufgrund der Entwicklung künstlicher Intelligenz, sowie
- die Entwicklung der Energie- und Instandhaltungskosten.

Die negative Veränderung eines oder mehrerer dieser Faktoren oder negative Wechselwirkungen aus Veränderungen dieser Faktoren könnten den deutschen und insbesondere den Kieler Immobilienmarkt und damit auch den Wert der Immobilie und die daraus erzielbaren Erträge nachhaltig negativ beeinflussen.

So hat z.B. der zwischenzeitliche Anstieg der Inflation in Deutschland und im Euro-Raum auf ein Rekordhoch von 10,6 % im Oktober 2022, welcher insbesondere der durch den Beginn des Ukraine-Kriegs im Frühjahr 2022 hervorgerufenen Energiekrise geschuldet war, die Zentralbanken dazu veranlasst, seit dem Frühjahr 2022 rapide die Leitzinsen zu erhöhen. Der mit dieser Zinswende verbundene Anstieg der Finanzierungskosten, im Zuge der Inflation gestiegene Baukosten sowie regulatorische Unsicherheiten haben in Deutschland zuletzt zu einem erheblichen Rückgang der Nachfrage nach Immobilien und einem entsprechenden Wertverfall bei Immobilien geführt. So belief sich das Investitionsvolumen in Wohnportfolios (ab 30 Wohneinheiten) im Jahr 2023 insgesamt auf rund EUR 5,23 Mrd. (gegenüber rund EUR 13,1 Mrd. im Jahr 2022), was den niedrigsten Wert seit 2010 darstellt (BNP Paribas Real Estate, Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q4 2023, S. 1). Entsprechend sind die Preise für Wohnimmobilien im Jahr 2023 durchschnittlich um 8,4 % gegenüber dem Vorjahr 2022 gesunken, was laut Statistischem Bundesamt den stärksten Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber dem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 2000 darstellt (Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 114 v. 22. März 2024, abgerufen am 27. Juni 2024 unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/03/PD24_114_61262.html).

Neben Auswirkungen auf den Wert der Immobilie kann die Inflationsentwicklung, ebenso wie andere wirtschaftliche Faktoren, wie z.B. die demografische Entwicklung oder die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, auch die mittels der Immobilie erzielbaren Erträge beeinflussen. So könnte schwindende Kaufkraft und steigender Kostendruck auf Seiten von Mietern die Durchsetzung von Mietsteigerungen erschweren und das Mietausfallrisiko erhöhen.

Auf solche, den Immobilienmarkt beeinflussende gesamtwirtschaftliche Entwicklungen hat die Emittentin keinen Einfluss. Sollten solche Entwicklungen zu einem Wertrückgang der Immobilie führen oder die über deren Vermietung erzielbaren Erträge negativ beeinflussen, würde sich dies unmittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos negativer Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt als „mittel“ ein.

(2) Entwicklungen am Standort der Immobilie könnten deren Wert und/oder die daraus erzielbaren Erträge negativ beeinträchtigen.

Die Immobilie ist Bestandteil des derzeit in Bau und Entwicklung befindlichen Quartiers Hörn auf dem südlichen Hörn-Areal im Kieler Stadtteil Gaarden-Ost. Die Emittentin kann nicht ausschließen, dass künftig standortspezifische Umstände eintreten, welche die durch die Immobilie generierten Mieteinnahmen oder den Wert der Immobilie negativ beeinträchtigen. Dazu können z.B. eine sich verschlechternde Verkehrsanbindung, Umweltbelastungen, Lärm- und Geruchsemissionen durch Dritte sowie eine Veränderung der Mieter und Anwohnerstruktur aufgrund städtebaulicher oder sozialer Entwicklungen ebenso wie negative Veränderungen des regionalen wirtschaftlichen Umfelds gehören. Auf den Eintritt solcher Umstände hat die Emittentin, wenn überhaupt, nur begrenzt Einfluss.

Dabei ist zum einen die lange Laufzeit der Schuldverschreibungen von rund 20 Jahren zu berücksichtigen, welche Veränderungen der Umstände am Standort der Immobilie während der Laufzeit der Schuldverschreibungen wahrscheinlicher werden lässt. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass die Emittentin nur die Immobilie hält und daher im besonderen Maße und stärker als Immobilienunternehmen, die geografisch oder bezogen auf die Anlageklasse diversifizierter agieren, von standortbezogenen Entwicklungen abhängig und betroffen ist. Negative Ertrags- oder Wertentwicklungen in Bezug auf die Immobilie können nicht durch positive Entwicklungen anderer Investitionen, bzw. anderer Investitionsstandorte, ausgeglichen werden.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos negativer standortbezogener Entwicklungen als „mittel“ ein.

(3) Die bauliche Fertigstellung des Quartiers Hörn, zu dem die Immobilie gehört, könnte sich verzögern und das Quartier könnte sich nicht so attraktiv entwickeln wie erwartet

Die Immobilie ist Bestandteil des derzeit in Bau und Entwicklung befindlichen Quartiers Hörn in Kiel. Die Entwicklung des Quartiers auf einer ehemaligen (bzw. teilweise noch existierenden) Industriebrache ist ein bedeutendes Sanierungs- und Wirtschaftsförderungsvorhaben in Schleswig-Holstein. Auf einer Fläche von rund 27 Hektar wird das Kieler Innenstadtgebiet auf dem Hörn-Areal erweitert. Dort sollen auf insgesamt 17 Bauflächen, die sämtlich bereits vergeben sind, überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser sowie dazugehörige Infrastruktur- und Kultureinrichtungen entstehen. Zum Teil sind die dazugehörigen Maßnahmen bereits abgeschlossen worden. So wurden z.B. bis 2010 bereits das Bahnhofskai auf der westlichen Hörnseite, das Willy-Brand-Ufer auf der östlichen Hörnseite sowie das Büro- und Geschäftsgebäude „Germania-Arkaden“ fertiggestellt.

Die Immobilie befindet sich auf dem Baufeld XI (Gesamtgröße rund 4.300 m²), auf welchem einschließlich der Immobilie insgesamt acht Gebäude (sieben Wohn- und Geschäftshäuser und ein Bürohaus) nebst gemeinsamer Tiefgarage sowie einer im Erdgeschoss bebauten gemeinsamen Mittelzone entstanden sind. Sämtliche Bauvorhaben auf dem Baufeld XI begannen im Jahr 2020. Bis zum Ende des Jahres 2023 wurde sämtliche Arbeiten fertiggestellt und durch die jeweiligen Bauherren von dem Generalunternehmer abgenommen (wobei zum Teil noch auszubessernde Mängel festgestellt wurden). Derzeit bebaut werden zudem das in unmittelbarer Nähe des Baufelds XI gelegene Baufeld VIII (rund 2.000 m²) sowie die Baufelder XII (rund 1.500 m²) und XIII-XV (insgesamt rund 5.000 m²). Die Bebauung einiger weiterer überwiegend nördlich der Immobilie gelegener Baufelder, unter anderem des gegenüber der Immobilie auf der anderen Seite

der Straße Antipper gelegenen Baufelds IX.2, auf welchem ein Bürogebäude errichtet werden soll, befindet sich derzeit noch in der Planungsphase oder Ausschreibungsphase. Die Emittentin hat diesbezüglich keine Informationen betreffend den Baubeginn, rechnet jedoch mit einem Baubeginn in den Jahren 2024 oder 2025.

Diese Ausführungen zeigen, dass sich das Quartier Hörn als Umfeld der Immobilie derzeit noch im Entwicklungsstadium befindet und das umliegende Areal derzeit entsprechend noch kein einheitliches urbanes Erscheinungsbild aufweist. Vielmehr ist das Gebiet auch noch durch Großbaustellen, leerstehende Flächen und dazugehörige Umstände wie Baulärm und Verkehr mit schwerem Gerät gekennzeichnet. Bereits diese Umstände könnten die Immobilie auf kurz- bis mittelfristige Sicht als unattraktiv erscheinen lassen und Miet- und/oder Wertsteigerungen erschweren. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Fertigstellung des gesamten Areals bzw. einiger Vorhaben verzögert, z.B. weil Bauherren auf anderen Bauflächen des Gebiets oder Bauunternehmer aufgrund steigender Kosten in finanzielle Schieflage geraten oder Fehler bei der Planung gemacht werden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass ein uneinheitlicher bzw. unfertiger Charakter der unmittelbaren Umgebung der Immobilie noch längere Zeit bestehen bleibt und die Attraktivität der Lage der Immobilie und damit deren Vermietungs- und Wertsteigerungspotentiale entsprechend beeinträchtigt werden. So konnte die Emittentin zum Beispiel noch keinen Mieter für die Gewerbeinheit im Erdgeschoss der Immobilie gewinnen, was daran liegen könnte, dass zumindest solche Gewerbetreibende, die in ein derzeit von der Emittentin angestrebtes höherwertiges Mieterprofil passen, wie etwa Einzelhändler des täglichen Bedarfs, derzeit noch die weitere Entwicklung des Gebiets abwarten.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Quartier als solches (auch nach Fertigstellung) von privaten wie gewerblichen Mietern nicht wie erhofft angenommen wird, z.B. weil sich die Mikrolage aufgrund nicht ausreichend vorhandener Einrichtungen des täglichen Bedarfs oder unvorhergesehener sozialer Entwicklungen im Laufe der Zeit als zunehmend unattraktiv erweist. Eine solche Entwicklung könnte gegebenenfalls Neuvermietungen erschweren und den Wert der Immobilie negativ beeinträchtigen.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos, dass das Quartier Hörn in seiner Entwicklung stockt oder sich nicht attraktiv entwickelt, als „gering“ ein.

b. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Emittentin

(1) Die von der Emittentin gehaltene Immobilie stellt ihren einzigen wesentlichen Vermögenswert und ihre einzige Ertragsquelle dar.

Die Emittentin besitzt neben der Immobilie keine anderen Vermögenswerte. Auch stellen die mittels der Immobilie erzielten Mieteinnahmen die einzigen Erträge der Emittentin dar.

Die Emittentin ist somit im besonderen Maße und stärker als z.B. Immobilienunternehmen mit einem geografisch diversifizierten Immobilienportfolio sowohl von dem physischen Zustand der Immobilie als auch von regionalen und wirtschaftlichen Umständen, welche die Immobilie beeinflussen können, abhängig. Anders als Immobilienunternehmen, die sich beispielsweise auf dem deutschlandweiten oder europäischen Immobilienmarkt bewegen, ist die Emittentin nicht in der Lage, den Fokus ihrer Geschäftstätigkeit auf Bereiche, Märkte oder Standorte zu verlagern, in denen eventuell günstigere Bedingungen für Investitionen herrschen und somit negative Entwicklungen an anderen Standorten auszugleichen. Auch können Ertragseinbußen im Zusammenhang mit der Immobilie nicht durch die Erschließung neuer oder die Steigerung anderer bestehender Ertragsquellen kompensiert werden. Die wirtschaftliche Lage der Emittentin ist damit ausschließlich von der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie abhängig und physische

Schäden, Wertminderungen aufgrund außerhalb der Immobilie liegender Umstände sowie sinkende Mieterträge werden ohne die Möglichkeit anderweitiger Kompensation unmittelbar auf die wirtschaftliche Situation der Emittentin durchschlagen. Aufgrund der Konzentration der Vermögens- und Ertragsituation der Emittentin auf die Immobilie besteht folglich ein Klumpenrisiko.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos der Konzentration ihres Vermögens und ihrer Erträge auf einen einzigen Gegenstand in Form der Immobilie als „mittel“ ein.

(2) Es könnte zur Minderung oder zum Ausfall von Mieteinnahmen bzw. Leerstand der Immobile kommen oder die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, ihre Mieteinnahmen zu steigern.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin besteht in der Bewirtschaftung und Verwaltung der von ihr gehaltenen Immobilie. Die Bewirtschaftung erfolgt ausschließlich in der Form der Vermietung überwiegend zu Wohn- aber auch zu Geschäftszwecken. So weist die Immobilie 18 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.375 m², eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit einer Gewerbefläche von ca. 106 m² sowie neun Tiefgaragenstellplätze auf. Derzeit sind 16 der 18 Wohneinheiten vermietet. Die monatliche Gesamtnettokaltmiete aus der Wohnraumvermietung (ohne Parkplatzvermietung) beläuft sich auf rund EUR 15.918,00. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ist bislang nicht vermietet. Da die Emittentin außer der Immobilie keine weiteren Ertragsquellen oder Vermögenswerte hat, hängt ihre Ertragslage und damit auch ihre Fähigkeit, laufende Kosten sowie Zins- und Kapitalrückzahlungen unter ihren Finanzverbindlichkeiten (einschließlich der Schuldverschreibungen) zu zahlen, maßgeblich von den durch die Immobilie generierten Mieteinnahmen ab. Bei gleichbleibenden Bewirtschaftungs- und sonstigen Finanzierungskosten dürfte daher insbesondere eine Steigerung der Zinszahlungen unter den Schuldverschreibungen künftig nur möglich sein, wenn es der Emittentin gelingt, auch ihre Mieteinnahmen zu steigern, z.B. auch durch den Abbau des bestehenden Leerstands.

Die Emittentin kann jedoch nicht garantieren, dass es künftig gelingt, leerstehende Einheiten zu vermieten. Insbesondere konnte die Gewerbeeinheit seit Bezugsfertigkeit im Oktober 2023 noch nicht vermietet werden und es könnte sich künftig als schwierig erweisen, hier einen Mieter zu finden, der bereit ist eine den Vorstellungen der Emittentin entsprechende Miete zu zahlen. Darüber hinaus kann die Emittentin nicht ausschließen, dass es künftig zu verminderten Mieteinnahmen kommt. So hängen die kalkulierten Mieterlöse von der Zahlungsfähigkeit der einzelnen Mieter ab und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne oder mehrere Mieter aufgrund wirtschaftlicher oder persönlicher Umstände künftig dauerhaft oder vorübergehend nicht in der Lage sein werden, ihre Miete zu zahlen. Weiterhin kann nicht garantiert werden, dass es nach der Beendigung von Mietverträgen stets zu einer sofortigen Neuvermietung zu mindestens gleichbleibenden Konditionen kommt. So weist die derzeitige Nettokaltmiete pro Quadratmeter (ohne Berücksichtigung sozialgebundenen Wohnraums) mit ca. EUR 17,30 bereits ein recht hohes Niveau auf (laut aktuellem Mietspiegel der Stadt Kiel beträgt die durchschnittliche Miete/m² in der Stadt Kiel für Wohnungen mit einer Größe zwischen 50m² und 120m² derzeit zwischen EUR 7,89 und EUR 8,49). Insbesondere könnte auch eine Anschlussvermietung der Gewerbeeinheit (ebenso wie die noch ausstehende Erstvermietung) schwierig oder nur unter vorheriger Vorname von aufwendigen und kostenintensiven Umbau-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen oder der Inkaufnahme einer geringeren Miete möglich sein. Sollte es in Folge fehlender Anschlussvermietung zu dauerhaftem und vermehrtem Leerstand in der Immobilie kommen, könnte es zu einer Kettenreaktion kommen, da die Wahrnehmung der Immobilie als attraktiver Standort in Mitleidenschaft gezogen werden könnte. Insofern können verminderte Mieteinnahmen in Folge von Zahlungsausfällen, (vorübergehendem) Leerstand oder sinkenden Mieten künftig nicht ausgeschlossen werden. Neben den daraus resultierenden fehlenden Einnahmen kann dies auch zu nicht vorhergesehenen oder zusätzlichen Ausgaben führen, da Betriebs- und

Nebenkosten von Leerstandsflächen weitergezahlt werden müssten, aber nicht von Mietern erstattet werden. Dieses Risiko wird durch die aktuelle gesamtwirtschaftliche Lage, welche in Deutschland von einer stagnierenden Wirtschaft, hohen Energie- und Lebensmittelpreisen, hohen Zinsen und geopolitischen Unsicherheiten geprägt ist, verstärkt.

Eine künftige Steigerung der Mieteinnahmen wird zusätzlich durch den Umstand erschwert, dass sieben der achtzehn Wohneinheiten der Immobilie mit einer gesamten vermietbaren Wohnfläche von ca. 426 m² sowie drei der neun Tiefgaragenstellplätze einer Sozialbindung unterliegen. Die betreffenden Wohnungen dürfen in den ersten vier Jahren ab Bezugsfertigkeit (trat ein am 1. Oktober 2023) für eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von nicht mehr als EUR 7,02/m² vermietet werden. Nach Ablauf dieser Zeit sind nur Mieterhöhungen aufgrund von Anpassungen an eine ortsübliche Vergleichsmiete oder Modernisierungsmaßnahmen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen möglich, wobei eine Mieterhöhung aufgrund von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete nicht zu einer Mieterhöhung von mehr als sechs Prozent in einem Zeitraum von drei Jahren führen darf (entgegen der gesetzlich erlaubten Kappungsgrenze von 20 %). Ebenso darf die monatliche Miete der betreffenden Tiefgaragenstellplätze EUR 50 nicht übersteigen und im Anschluss sind auch hier Mieterhöhungen nur in begrenztem Umfang möglich. Auch ansonsten könnte es der Emittentin aufgrund künftiger regulatorischer Änderungen nicht möglich sein, im Falle von Mieterwechseln höhere Mieten zu generieren. Beispielsweise kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Bundesland Schleswig-Holstein per Rechtsverordnung künftig von der 2015 eingeführten sogenannten Mietpreisbremse Gebrauch macht oder andere gesetzgeberische Eingriffe zur Begrenzung eines Mietenanstiegs erfolgen (siehe hierzu auch den Risikofaktor *„Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für die Vermietung und/oder Verwaltung von Immobilien in Deutschland oder Schleswig-Holstein könnten sich zum Nachteil der Emittentin verändern.“* in Abschnitt X.1.d. (*„Risiken im Zusammenhang mit den gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen“*)).

Verminderte Mieteinnahmen hätten voraussichtlich zudem negative Auswirkungen auf den Wert der Immobilie. Folglich wären potentielle Erwerber der Immobilie im Falle niedrigerer Mieteinnahmen oder einer strukturell begründeten hohen Leerstandsquote voraussichtlich nur zur Zahlung eines niedrigeren Kaufpreises bereit, sodass auch im Rahmen der Verwertung der Immobilie nur verminderte Erträge zu erzielen wären.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos, dass es künftig zu wesentlichen Minderungen oder Ausfällen von Mieteinnahmen kommt, als „mittel“ ein.

(3) Die Immobilie könnte derzeit noch unbekannte Baumängel aufweisen.

Die Emittentin hat das Grundstück der Immobilie im Jahr 2019 käuflich erworben und im Anschluss als Bauherr mit der Immobilie bebauen lassen. Im Oktober 2023 erfolgte die Endabnahme der Immobilie. Es handelt sich bei dieser somit um ein verhältnismäßig neues Gebäude.

Insofern besteht das Risiko, dass die Immobilie bis dato noch unbekannte bzw. unerkannte bauliche Mängel aufweist. Die Kosten für die Beseitigung solcher Mängel bzw. nicht kalkulierter Instandsetzungsaufwand wären gegebenenfalls von der Emittentin aus vorhandener Liquidität bzw. ihren laufenden Mieteinnahmen oder durch die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital zu finanzieren, was wiederum zusätzliche Kapitalkosten verursachen würde. Ferner könnten nicht behobene oder nicht behebbare Baumängel zu Mietminderungen führen. Sämtliche dieser Umstände würden die Erträge aus der Immobilie und damit die Fähigkeit der Emittentin, laufende Kosten sowie Zins- und Kapitalrückzahlungen unter ihren Finanzverbindlichkeiten (einschließlich der Schuldverschreibungen) zu leisten, beeinträchtigen und könnten zu einer niedrigeren Bewertung der Immobilie führen.

Selbst wenn der Emittentin in einem solchen Fall möglicherweise Schadensersatzansprüche gegen die für den Mangel verantwortlichen Bauunternehmen zustünden, ist nicht sicher, ob solche Ansprüche tatsächlich realisiert werden könnten. Vielmehr könnten diese verjährt sein oder unter Umständen langwierige gerichtliche Auseinandersetzungen erfordern, welche wiederum mit möglicherweise erheblichen Kosten verbunden wären. Auch kann der Ausgang von gerichtlichen Streitigkeiten nicht sicher vorhergesagt werden, so dass solche Kosten am Ende möglicherweise vergebens wären.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos bis dato unbekannter Baumängel als „gering“ ein.

(4) Es könnten unerwartete Instandhaltungskosten anfallen und auch die sonstigen Betriebs- und Verwaltungskosten der Immobilie könnten unerwartet steigen.

Um die Nachfrage nach Mietobjekten zu erhalten und einen Wertverfall der Immobilie zu vermeiden, hat die Emittentin Instandhaltungs- und gegebenenfalls auch Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Daneben könnten derartige Maßnahmen auch aufgrund sich ändernder gesetzlicher Vorgaben beispielsweise zum Feuer-, Gesundheits- und Umweltschutz vorzunehmen sein. Der Instandhaltungs- oder Modernisierungsaufwand könnte höher sein als ursprünglich angenommen, z.B. aufgrund zunehmenden Alters der Immobilie oder durch das Auftreten unerwarteter Mängel. Weiterhin können unerwartet höhere Kosten auch aus einem Anstieg der Roh- und Baustoffpreise, einer Steigerung der Arbeitskosten oder Erhöhung der Energiekosten ergeben. So sind beispielsweise die Wohnungsbaukosten im Zuge der Inflation im Februar 2023 um 15,1 % gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen (Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 139 v. 6. April 2023, abgerufen am 27. Juni 2024 unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/04/PD23_139_61261.html). Im Februar 2024 lag diese Quote noch bei 2,8 % (Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 146 v. 10. April 2024, abgerufen am 27. Juni 2024 unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/04/PD24_146_61261.html). Somit könnten erhebliche zusätzliche Kosten entstehen und die für die Instandhaltung und Instandsetzung verfügbaren Rücklagen könnten daher zu niedrig kalkuliert worden sein.

Auch im Übrigen könnten sich Kosten für den Betrieb und die Verwaltung der Immobilie, welche sich nicht im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter umlegen lassen, unerwartet oder unerwartet stark steigen. Dabei ist zu beachten, dass die Emittentin gemäß einer zwischen allen Eigentümern des Baufelds XI abgeschlossenen Verwaltungs- und Benutzungsregelung auch anteilig gemäß einem bestimmten Verteilungsschlüssel für die Verwaltungskosten bestimmter Gemeinschaftsflächen aufzukommen hat, welche von sämtlichen Grundstücken des Baufelds XI, bzw. deren entsprechenden Mietern, genutzt werden, wie z.B. die Tiefgarage, der Innenhof, die Gebäudetechnik und das Unterflurmüllsystem.

In all diesen Fällen könnte die Emittentin gezwungen sein, die gestiegenen Kosten aus vorhandener Liquidität zu finanzieren oder dafür zusätzliches Fremdkapital aufzunehmen, was wiederum zusätzliche Kapitalkosten verursachen würde. Es ist zudem nicht gesichert, dass solche zusätzlichen oder höher als erwartet ausfallenden Kosten, insbesondere im Falle von Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, durch entsprechende Mietsteigerungen kompensiert werden können. Im Ergebnis können damit unerwartet höhere Kosten die (Miet-)Erträge aus der Immobilie schmälern und damit Zins- und Kapitalrückzahlungen der Emittentin unter ihren Finanzverbindlichkeiten (einschließlich der Schuldverschreibungen) gefährden. Andererseits kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass notwendige Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund mangelnder Liquidität der Emittentin nicht oder nicht hinreichend durchgeführt werden können. Dies könnte sich wiederum negativ auf die Vermietungssituation der Immobilie und deren Bewertung auswirken und zu sinkenden Mieteinnahmen führen.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos unerwartet höherer bzw. erhöhter Instandhaltungs- oder sonstiger Betriebs- und Verwaltungskosten als „gering“ ein.

(5) Die Immobilie könnte durch äußere Einflüsse zerstört oder beschädigt werden und daraus resultierende Schäden könnten nicht oder nicht vollständig von dem bestehenden Versicherungsschutz abgedeckt sein.

Die Immobilie könnte durch äußere Einflüsse (erheblich) beschädigt oder sogar zerstört werden. Dazu zählen z.B. Umweltkatastrophen wie Sturmfluten oder Wirbelstürme, Kriegs- oder terroristische Handlungen aber auch vorsätzliches oder fahrlässiges Handeln Dritter, der Emittentin selbst oder deren verbundene Unternehmen bzw. deren Mitarbeiter oder von diesen beauftragter Dritter. Insbesondere liegt die Immobilie in unmittelbarer Nähe zum Wasser an der Südspitze der Kieler Förde und die künftige Zunahme von Sturmfluten oder Hochwasser in der Ostsee im Zuge von Klimaveränderungen während der Laufzeit der Schuldverschreibungen von rund 20 Jahren kann nicht sicher prognostiziert werden. Zwar hat die Emittentin übliche Versicherungen (einschließlich einer Elementarversicherung u.a. gegen Hochwasserschäden) im Hinblick auf die Immobilie abgeschlossen, jedoch decken diese Versicherungen nur den Substanzwert der Immobilie ab, nicht jedoch künftige Mieteinnahmen. Insofern könnte eine erhebliche Beschädigung oder Zerstörung des Gebäudes trotz Versicherungsschutzes Zahlungen unter den Schuldverschreibungen gefährden, zumal es einige Zeit dauern kann, bis es zu Auszahlungen durch Versicherer kommt und der ursprüngliche Zustand der Immobilie wieder hergestellt ist (sofern dies überhaupt möglich ist). Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass ein eintretender Schaden nicht oder nicht vollständig unter den Versicherungsschutz fällt oder der Versicherer sich, möglicherweise unberechtigt, teilweise oder vollständig weigert, das schädigende Ereignis als Versicherungsfall anzuerkennen. Beschädigungen oder gar eine vollständige Zerstörung der Immobilie, die nicht von dem bestehenden Versicherungsschutz abgedeckt sind, hat die Emittentin selbst zu tragen. Eine Beseitigung solcher Schäden kann daher die Liquidität der Emittentin erheblich belasten und Zinszahlungen unter den Schuldverschreibungen gefährden. Insbesondere falls Schäden, z.B. aufgrund mangelnder Liquidität, nicht vollständig behoben werden, könnte dies auch den Wert der Immobilie erheblich beeinträchtigen. Sollte ein Versicherer sich aus Sicht der Emittentin unberechtigterweise weigern, eingetretene Schäden zu erstatten, ist die Emittentin zudem möglicherweise gezwungen langwierige und kostenintensive Rechtsstreitigkeiten zu führen, deren Ausgang ungewiss ist, und welche ebenfalls sowohl die Liquidität der Emittentin als auch Zinszahlungen unter den Schuldverschreibungen negativ beeinträchtigen könnten.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos von Zerstörungen oder Beschädigungen der Immobilie durch äußere Einflüsse als „gering“ ein.

(6) Das Grundstück der Immobilie könnte mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen belastet sein.

Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, dass das Grundstück der Immobilie mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen belastet ist und die Emittentin deswegen von Behörden, Erwerbern, Nutzern oder Dritten auf die Vornahme von Beseitigungs- oder Sicherungsmaßnahmen in Anspruch genommen wird. Das Gebiet des Quartiers Hörn wurde auch nach dem zweiten Weltkrieg, in welchem es als Marineareal diente, hauptsächlich für maritim geprägte gewerbliche und industrielle Zwecke (d.h. Schiffsbau und Hafenlogistik (daneben befand sich zudem ein Schlachthof auf dem Gelände)) genutzt und stellte im Zeitpunkt des Erwerbs durch die Emittentin Industriebranche dar. Laut Grundstückskaufvertrag, mit welchem die Emittentin das Grundstück der Immobilie erwarb, handelt es sich bei den darin verkauften Grundstücken überwiegend um Auffüllungsflächen, die aufgrund der Vornutzungen – auch nach von der Verkäuferin (der Landeshauptstadt Kiel) durchgeführten Maßnahmen zur Bodensanierung – Schadstoffkontaminationen

aufweisen können. Der Bodenaushub, welcher im Zusammenhang mit der Errichtung der Immobilie auf dem Baufeld XI anfiel, war zu einem geringen Teil schadstoffbelastet. Zudem mussten Hindernisse aus Bodeneinbauten und erhebliche Bauschuttauffüllungen von der Emittentin und den anderen Käufern entfernt und entsorgt werden. Da somit während der Bauarbeiten der Boden des Grundstücks offengelegt, untersucht und – soweit notwendig – ordnungsgemäß entsorgt wurde, geht die Emittentin davon aus, dass sämtliche schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entdeckt und beseitigt wurden. Dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass künftig noch weitere schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten auf dem Grundstück der Immobilie entdeckt werden. Zwar haftet nach dem Grundstückskaufvertrag grundsätzlich die Verkäuferin, falls von Behörden Gefahrenabwehrmaßnahmen aufgrund schädlicher Bodenveränderungen bzw. Altlasten gegenüber der Emittentin angeordnet würden, sowie für die Entsorgung bestimmter Altlasten, allerdings ist diese Haftung beschränkt auf vorhandene, jedoch im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht bekannte schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten, die im Zuge des Bauablaufs auf dem Kaufgegenstand bekannt werden. Zudem verjährt diese Haftung nach Ablauf eines Jahres nach der Baufertigstellungsanzeige (diese erfolgte für die Immobilie am 25. September 2023) und der Verkäuferin steht ein Rücktrittsrecht zu, sofern diese Haftung einen gewissen Betrag überschreitet.

Sollte sich künftig herausstellen, dass die Immobilie, bzw. das Grundstück mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlasten belastet ist, könnten somit erhebliche Kosten für die Beseitigung und Entsorgung solcher Altlasten und Schadstoffe sowie die damit verbundenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten entstehen, welche die Liquidität der Emittentin erheblich belasten und Zins- und Kapitalrückzahlungen der Emittentin unter ihren Finanzverbindlichkeiten (einschließlich der Schuldverschreibungen) gefährden könnten. Zudem könnten durch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen oder auch nur durch den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung der Wert sowie die Verwertungsmöglichkeiten der Immobilie erheblich nachteilig beeinflusst werden.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos, dass künftig schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten auf dem Grundstück der Immobilie bekannt werden, als „gering“ ein.

(7) Durch den Betrieb der Immobilie könnten Dritte zu Schaden kommen und die Emittentin könnte dafür haftbar gemacht werden.

Es besteht das Risiko, dass es durch den Betrieb der Immobilie zu unbeabsichtigten Verletzungen oder Beeinträchtigungen von Leib, Leben, Eigentum oder Vermögen von Mietern, deren Kunden oder sonstigen Dritten kommt und die Emittentin für daraus resultierende Schäden außergerichtlich oder gerichtlich haftbar gemacht wird. Insbesondere hat die Emittentin gegebenenfalls auch für vorsätzliches oder fahrlässiges Verhalten der von ihr beauftragten Personen oder Unternehmen einzustehen. Zwar hat die Emittentin eine Gebäudehaftpflichtversicherung abgeschlossen, es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass solche eingetreten Schäden nicht von der Versicherung abgedeckt sind oder der Versicherer sich unberechtigterweise weigert, den Schaden zu übernehmen. Die Haftung der Emittentin kann in einem solchen Fall die Liquidität der Emittentin erheblich belasten und ihre Fähigkeit, Zins- und Rückzahlungen unter ihren Finanzverbindlichkeiten (einschließlich den Schuldverschreibungen) zu leisten, gefährden.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos der Haftung aufgrund des Eintritts von Rechtsgutsverletzungen aus dem Betrieb der Immobilie als „gering“ ein.

c. Risiken im Zusammenhang mit der Finanzierungsstruktur der Emittentin

(1) Die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, bestehende und künftige Finanzverbindlichkeiten zu refinanzieren oder nur zu weniger günstigen Bedingungen.

Die Emittentin hat für die Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks und des Baus der Immobilie mehrere Kreditfinanzierungen aufgenommen. So bestehen bei der Förde Sparkasse zwei Geldmarktkredite in derzeitiger Höhe von 973.600,98 und einer derzeitigen Verzinsung von 5,19 % p.a., bzw. in derzeitiger Höhe von EUR 1.953.807,21 und einer derzeitigen Verzinsung von 5,106 % p.a. (die „**Geldmarktdarlehen**“). Die Verzinsung der Geldmarktdarlehen wird in der Regel monatlich angepasst. Die Geldmarktdarlehen sollen mit den Erlösen aus der Platzierung der Schuldverschreibungen vollständig zurückgeführt werden.

Daneben bestehen bei der Förde Sparkasse zudem ein Annuitätendarlehen über rund EUR 294.000,00 mit einer bis zum 30. Juni 2036 gebundenen Verzinsung von 1,28 % p.a. (das das „**Sparkassendarlehen**““) sowie ein Annuitätendarlehen mit Fördermitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau („**KfW**“) über ursprünglich EUR 2.160.000,00 (derzeit ausstehend rund EUR 1,8 Mio.) mit einer bis zum 30.06.2031 gebundenen Verzinsung von 1,10 % p.a. (das „**KfW-Darlehen**“). Soweit sich die Parteien nicht anderweitig einigen, gilt hinsichtlich des Sparkassendarlehens, dass sich dessen Verzinsung nach Ablauf der Zinsbindungsfrist in Abhängigkeit vom 3-Monats-EURIBOR ändert, ausgehend von einem Zinssatz von 5,0 % ab dem 1. Juli 2036. Das KfW-Darlehen hingegen wird mit Ablauf der Zinsbindungsfrist zur Rückzahlung fällig, falls sich die Parteien vor Ablauf der Zinsbindungsfrist nicht auf ein neues Finanzierungsangebot einigen können. Sämtliche Darlehen bei der Förde Sparkasse und der KfW sind unter anderem durch eine erstrangige Grundschuld über EUR 3.000.000,00 an der Immobilie und die Sicherungsabtretung sämtlicher Miet- und Pachtzinsforderungen gesichert.

Soweit nach Tilgung der Geldmarktdarlehen noch Nettoemissionserlöse aus der Platzierung der Schuldverschreibungen vorhanden sind, sollen diese zur (teilweisen) vorzeitigen Rückzahlung des Sparkassendarlehens verwendet werden.

Zudem bestehen zwei Förderdarlehen mit quartalsweiser Tilgung in Höhe von 1,50 % p.a. bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein über rund EUR 709.000,00 bzw. EUR 756.000,00 mit einer Laufzeit bis 2071 (48 Jahre nach Tilgungsbeginn) (zusammen die „**IB-Förderdarlehen**“). Der Zinssatz der IB-Förderdarlehen beträgt bis zum Ablauf von 20 Jahren nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit (bis zum 31. Dezember 2043) 0,00 % p.a. Anschließend steigt die Verzinsung bis zum Ablauf des 35. Kalenderjahres alle fünf Jahre um 0,25 % p.a. Ab Beginn des 36. Kalenderjahres bis zur Fälligkeit beträgt die Verzinsung 2,50 % p.a. Neben den Zinsen ist ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,50 % p.a. bezogen auf das jeweils ausstehende Kapital, mindestens jedoch 0,20 % p.a. bezogen auf das Ursprungskapital zu entrichten. Die IB-Förderdarlehen sind durch eine zweitrangige Grundschuld an der Immobilie über rund EUR 1.465.000,00 gesichert.

Die Emittentin könnte daher bei Ablauf der Zinsbindungsfrist 2031, und damit während der Laufzeit der Schuldverschreibungen, gezwungen sein das KfW-Darlehen zu refinanzieren. Zumindest ist ab diesen Zeitpunkten mit einer Veränderung des Zinssatzes zu rechnen. Gleiches gilt zudem bei Ablauf der Zinsbindungsfrist 2036 für das Sparkassendarlehen, sofern dieses nicht vorzeitig aus den Nettoemissionserlösen Platzierung der Schuldverschreibungen getilgt wurde. Zudem könnte die Emittentin im Falle unerwarteter oder unerwartet hoher Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilie gezwungen sein, neue, zusätzliche Finanzierungen aufzunehmen.

Die Emittentin ist daher auf die Bereitschaft von Kreditinstituten und möglicherweise anderen Finanzierern angewiesen, (Re-)Finanzierungen zu angemessenen Konditionen bereitzustellen.

Die Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen unterliegen dabei einem ständigen Wandel und hängen von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Emittentin nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die Höhe der Finanzierungszinsen, das Finanzierungsvolumen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, die Einschätzung der Kreditinstitute und Kapitalgeber über die Werte und die Werthaltigkeit der betreffenden Immobilie oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds, der Eintritt oder die Verschärfung von Krisen an den internationalen Finanzmärkten (wie auch durch die anhaltende Corona-Virus-Krise oder den Krieg in der Ukraine) oder erhöhte regulatorische Anforderungen an die Eigenkapitalunterlegung von Banken. Eine negative Entwicklung der vorgenannten Parameter könnte zu einer Verknappung oder Verschlechterung von Finanzierungsangeboten führen. So sind z.B. die Leitzinsen der Europäischen Zentralbank und mit diesen die Zinsen für Immobilienkredite im Zuge der insbesondere durch die Energiekrise in Folge des Kriegs in der Ukraine ausgelösten Inflation sehr stark gestiegen. Die weitere Zinsentwicklung erscheint (trotz einer Anfang Juni 2024 erfolgten ersten kleinen Zinssenkung der Europäischen Zentralbank (seit September 2019)) derzeit noch unklar.

Dabei ist zum einen zu berücksichtigen, dass die Emittentin das Sparkassendarlehen und das KfW-Darlehen im Jahr 2021 und damit einer Phase sehr niedriger Zinsen aufgenommen hat. So waren der 1-Monats-, Drei-Monats- und 6-Monats-Euribor im Jahr 2021 durchgängig negativ und die Leitzinsen der EZB lagen zwischen -0,50 % und 0,25 %. Die niedrige Verzinsung des KfW-Darlehens rührt zudem aus Fördermitteln des Bundes für emissionsarme Neubauten. In dem Darlehensvertrag ist explizit geregelt, dass diese Fördermittel nach Ablauf der ersten Zinsbindungsfrist nicht mehr zur Verfügung gestellt werden können. Insofern ist aus heutiger Sicht damit zu rechnen, dass Anschlussangebote der Förde Sparkasse bzw. der KfW betreffend das KfW-Darlehen bzw. das Sparkassendarlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ungünstigere Konditionen aufweisen werden. Sollte die Emittentin künftig (Re-)Finanzierungen nur zu weniger attraktiven Konditionen erlangen, würde sich dies unmittelbar negativ auf für die Zinszahlungen unter den Schuldverschreibungen zur Verfügung stehenden Beträge auswirken, da aus den Mieteinnahmen der Immobilie vorab unter anderem die Finanzierungskosten der Bankdarlehen zu zahlen sind. Auch könnten steigende (Re-)Finanzierungskosten die Vornahme notwendiger Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen an der Immobilie erschweren, verzögern, oder teilweise oder gänzlich unmöglich machen. Dies könnte sich wiederum negativ auf die Vermietungssituation und damit die Mieterträge sowie den Wert der Immobilie auswirken.

Umgekehrt könnte auch die Nichtaufnahme eventuell erforderlicher weiterer Finanzierungen notwendige Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen unmöglich machen. Sollte es der Emittentin zudem nicht gelingen, notwendige Refinanzierungen für ablaufende Darlehen zu erlangen, so wäre Sie möglicherweise nicht in der Lage ihre fällig werdenden Rückzahlungsverbindlichkeiten zu begleichen. In diesem Fall würde die Insolvenz der Emittentin drohen und der betreffende Darlehensgeber könnte seine Sicherheiten verwerten und die Immobilie zwangsveräußern lassen. Ob ein Erlös aus der Immobilienverwertung in diesem Fall ausreichen würde, um die ausstehenden Schuldverschreibungen zurückzuzahlen, ist ungewiss.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos, sich nicht oder nur zu schlechteren Konditionen refinanzieren zu können, als „mittel“ ein.

(2) Die Emittentin könnte im Rahmen ihrer Kreditvereinbarungen eingegangene Verpflichtungen nicht einhalten

In ihren Darlehensverträgen mit Kreditinstituten hat sich die Emittentin umfangreichen Verpflichtungen unterworfen. So ist sie unter dem KfW-Darlehen, dem Sparkassendarlehen und den IB-Förderdarlehen zu regelmäßigen Zins- und Tilgungszahlungen verpflichtet. Zum anderen unterliegt sie in allen Kreditverträgen umfangreichen Informationspflichten in Bezug auf die

Immobilie und ihre Vermögensverhältnisse. Unter sämtlichen Darlehensverträgen mit der Förde Sparkasse ist die Emittentin zudem unter anderem verpflichtet, sicherzustellen, dass sich während der Laufzeit ihre Gesellschafterverhältnisse in Bezug auf Haftung und Beteiligung nicht verändern (*Change of Control*) und Zahlungen nur zu bestimmten Zwecken und in bestimmten Reihenfolgen vorgenommen werden. Die Nichteinhaltung solcher Verpflichtungen kann zur Kündigung des betreffenden Darlehensvertrags führen. So könnten insbesondere steigende oder unerwartet auftretende Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilie pünktliche Zins- und Tilgungsleistungen gefährden. Im Falle einer Kündigung durch einen Darlehensgeber wäre der zu diesem Zeitpunkt unter dem betreffenden Darlehensvertrag ausstehende Darlehensbetrag sofort zur Rückzahlung fällig. Sollte die Emittentin in diesem Fall keine ausreichende Liquidität aufweisen, würde die Insolvenz der Emittentin drohen und der betreffende Darlehensgeber könnte seine Sicherheiten verwerten und die Immobilie zwangsveräußern lassen. Ob ein Erlös aus der Immobilienverwertung in diesem Fall ausreichen würde, um die ausstehenden Schuldverschreibungen zurückzuzahlen ist ungewiss.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos der Verletzung von Verpflichtungen unter ihren Darlehensverträgen als „gering“ ein.

(3) Die Investitionsbank Schleswig-Holstein könnte ihre Förderzusagen aufheben oder widerrufen und die Förderdarlehen kündigen.

Für sieben Wohnungen der Immobilie hat die Emittentin Fördermittel gemäß den Bestimmungen des Bundeslands Schleswig-Holstein zur sozialen Wohnbauförderung in Form der Förderdarlehen von der Investitionsbank Schleswig-Holstein erhalten. Der Gewährung jedes der beiden Förderdarlehen und dem Abschluss der entsprechenden Darlehensverträge ging eine entsprechende (jeweils weitestgehend inhaltsgleiche) Förderzusage der Investitionsbank Schleswig-Holstein, einer rechtsfähigen Anstalt des öffentlichen Rechts, voraus. Die Förderzusagen weisen eine Vielzahl von Nebenbestimmungen auf. So werden unter anderem die Dauer der sozialen Zweckbindung festgelegt, die zulässige Höchstmiete für die ersten vier Jahre nach Bezugsfertigkeit bestimmt und weitere Beschränkungen zu Mieterhöhungen gemacht, während der Laufzeit der sozialen Zweckbindung der Abschluss befristeter Mietverträge ausgeschlossen, und Vorgaben zur baulichen Einhaltung bestimmter technischer Grenzwerte nach dem Gebäudeenergiegesetz gemacht. Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, die nach den Landesbestimmungen zur sozialen Wohnbauförderung wohnberechtigt sind (insbesondere dürfen diese bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten). Zudem ist die Emittentin verpflichtet, Mieter über die soziale Zweckbindung und damit im Zusammenhang stehende Regelungen zu informieren und gegenüber der Investitionsbank Schleswig-Holstein die Einhaltung der Nebenbestimmungen (einschließlich der Wohnberechtigung) jederzeit nachzuweisen.

Sollte sich die Emittentin nicht an die Vorgaben der Förderzusagen halten oder sich diese im Nachhinein als rechtswidrig herausstellen, könnten diese zurückgenommen oder widerrufen werden. In diesem Fall könnte das entsprechende Förderdarlehen gemäß den Bestimmungen der Darlehensverträge außerordentlich mit sofortiger Wirkung gekündigt werden. Sollte die Emittentin in diesem Fall keine ausreichende Liquidität zur Rückführung des gekündigten Darlehens aufweisen, würde die Insolvenz der Emittentin drohen und die Investitionsbank-Schleswig-Holstein könnte aus ihrer zweitrangigen Grundschuld an der Immobilie vorgehen und die Zwangsveräußerung der Immobilie betreiben. Ob ein Erlös aus der Immobilienverwertung in diesem Fall ausreichen würde, um die ausstehenden Schuldverschreibungen zurückzuzahlen ist ungewiss.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos einer Aufhebung von Förderzusagen durch die Investitionsbank-Schleswig-Holstein als „gering“ ein.

d. Risiken im Zusammenhang mit den gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen

(1) Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für die Vermietung und/oder Verwaltung von Immobilien in Deutschland oder Schleswig-Holstein könnten sich zum Nachteil der Emittentin verändern.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist in erheblichem Maße von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland abhängig. Dies umfasst neben dem Steuerrecht und Mietrecht insbesondere auch Vorschriften des Baurechts inklusive Brandschutzbestimmungen, des Sozialrechts, des Umwelt- bzw. des Schadstoffrechts.

So gab es beispielsweise in der jüngeren Vergangenheit im Bereich des Umwelt- bzw. Schadstoffrechts zwei größere Gesetzesvorhaben, welche sich erheblich auf die Vermietungstätigkeit in Deutschland ausgewirkt haben bzw. auswirken werden. So ist zum einen zum 1. Januar 2023 das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten in Kraft getreten. Dieses sieht für Wohngebäude vor, dass die durch den im Zuge des Ende 2019 in Kraft getretenen Brennstoffemissionshandelsgesetzes eingeführten Preis für zum Ausstoß von Treibhausgasen berechtigte Emissionszertifikate (auch CO₂-Preis oder CO₂-Steuer genannt) verursachten Mehrkosten für zum Heizen oder die Warmwasserzubereitung benötigte fossile Brennstoffe nicht mehr einseitig vom Mieter zu tragen sind. Vielmehr sind diese nunmehr zwischen dem Mieter und dem Vermieter aufzuteilen, wobei der Anteil des Vermieters im Wesentlichen davon abhängt, wieviel Kohlendioxid das Gebäude jährlich pro Quadratmeter ausstößt. Nur wenn dieser Wert weniger als 12 kg beträgt, sind sämtliche Mehrkosten von dem Mieter zu tragen. Umgekehrt kann der von dem Vermieter zu tragende Anteil bis zu 95 % betragen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz der CO₂-Preis von EUR 25,00 pro Tonne im Jahr 2021 auf EUR 55,00-65,00 pro Tonne im Jahr 2026 erhöhen soll und auch danach gegebenenfalls weiter steigen wird, was zu erheblichen Belastungen für Vermieter führen kann. Zum anderen sind zum 1. Januar 2024 das geänderte Gebäudeenergiegesetz sowie das Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung in Kraft getreten. Dieses Gesetzespaket sieht unter anderem vor, dass spätestens ab dem 1. Juli 2026 bzw. dem 1. Juli 2028, je nachdem ob das Gebäude in einem Gemeindegebiet mit mehr oder weniger als 100.000 Einwohnern liegt, grundsätzlich (vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen) nur noch Heizungsanlagen eingebaut oder aufgestellt werden dürfen, die ihre Wärme zu 65 % aus erneuerbaren Energien erzeugen. Ist eine bestehende Heizungsanlage, z.B. aufgrund eines nicht behebbaren Defekts, nach den genannten Zeitpunkten auszutauschen, so kann noch für einen Übergangszeitraum von fünf Jahren eine Heizungsanlage verwendet werden, welche diese Anforderungen nicht erfüllt. Nach dem 31. Dezember 2044 dürfen zudem Heizkessel insgesamt nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Des Weiteren sieht das Gesetz umfangreiche Informations- und Nachweispflichten für Immobilieneigentümer im Zusammenhang mit dem Einbau bzw. Austausch von Heizungsanlagen vor. Durch den Heizungstausch verursachte Investitionskosten können in Höhe von bis zu 10 % auf Mieter umgelegt werden, jedoch ist diese Umlage auf 50 Cent pro Quadratmeter begrenzt. Zwar erfüllt die Immobilie die Vorgaben des KfW-55-Energieeffizienzhaus-Standards und wird mit Fernwärme beheizt, so dass sie nach Auffassung der Emittentin von den zuvor genannten Gesetzesänderungen nicht negativ betroffen ist. Die Beispiele zeigen jedoch, dass künftig, insbesondere aufgrund der umweltpolitischen und gesellschaftlichen Bestrebungen, Treibhausgasemissionen und Energiebedarf im Gebäudesektor weiter zu reduzieren, weitere regulatorische Eingriffe in den Vermietungs- und Gebäudesektor nicht ausgeschlossen werden können. Diese könnten dann auch die Emittentin negativ betreffen. Dabei ist insbesondere die Laufzeit der Schuldverschreibungen von rund 20 Jahren zu berücksichtigen. Auch wenn die Immobilie derzeit einem hohen Emissions- und Verbrauchsstandard entspricht, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich dies während der Laufzeit der

Schuldverschreibungen ändert und die Emittentin bzw. die Immobilie von künftigen regulatorischen Eingriffen auf diesem Gebiet betroffen sein werden.

Auch wird angesichts steigender Mieten in Zeiten hoher Inflation und sinkender Kaufkraft in der Öffentlichkeit auch immer wieder die Einführung einer (weiteren) gesetzlichen Deckelung der Wohnungsmieten gefordert. Eine solche ist in Form der sog. Mietpreisbremse seit 2015 bereits gesetzlich verankert. Danach darf bei einer Neuvermietung in bestimmten, von den Bundesländern mittels Rechtsverordnung festzulegenden Gebieten, die Miete grundsätzlich nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Das Bundesland Schleswig-Holstein hat derzeit keine entsprechende Verordnung erlassen. Jedoch ist es nicht auszuschließen, dass auch in Schleswig-Holstein künftig solche Gebiete festgelegt und die Mietpreisbremse somit eingeführt wird oder weitergehende regulatorische Eingriffe in diese Richtung erfolgen.

Auch die Umlegung von Nebenkosten könnte vor diesem Hintergrund weiter eingeschränkt werden. So wird angesichts möglicher Erhöhungen der Grundsteuer im Zuge der am 1. Januar 2025 vollständig inkrafttretenden Grundsteuerreform teilweise gefordert, dass diese künftig nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden dürfe.

Eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (beispielsweise gesetzliche Deckelung von Mieten, Verkürzung der Kündigungsfristen für Mieter oder Änderungen bei den Vorschriften zur Umlegbarkeit von Nebenkosten oder Modernisierungsmaßnahmen), des Brandschutzes, oder – wie anhand der Beispiele gezeigt – des Umwelt- bzw. Schadstoffrechts und daraus resultierender Sanierungspflichten kann einen erheblichen Handlungsbedarf der Emittentin auslösen und hierdurch erhebliche Zusatzkosten verursachen.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos erheblich nachteiliger Änderungen der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für in der Immobilienvermietung und -verwaltung tätige Unternehmen als „gering“ ein.

(2) Von der Emittentin in ihren Mietverträgen verwendete Klauseln könnten sich als unwirksam herausstellen.

Die Emittentin verwendet in Bezug auf einen Teil ihrer Mietverträge Musterverträge. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Musterverträge aufgrund von Änderungen der einschlägigen Gesetze oder der Rechtsprechung oder aus sonstigen Gründen einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Etwaige Fehler oder Unklarheiten in Vertragsmustern wirken sich auf eine Vielzahl von Mietvertragsverhältnissen in Bezug auf die Immobilie aus. Zudem könnten vermeintlich als Einzelvereinbarungen abgeschlossene Verträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen gewertet werden und im Rahmen etwaiger Verstöße gegen die darauf anzuwendenden Vorschriften unwirksam oder kündbar sein. Betrifft dies beispielsweise Klauseln betreffend Verpflichtungen bei Ablauf des Mietverhältnisses oder die Umlage von Renovierungskosten am Ende des Mietverhältnisses oder die Nebenkostenvereinbarungen, könnten der Emittentin unerwartete Aufwendungen entstehen.

Alle diese Umstände können im Ergebnis dazu führen, dass der Emittentin Mehrkosten entstehen, die in der Kalkulation bisher nicht berücksichtigt wurden, beispielsweise weil Neben- oder Renovierungskosten nicht auf den Mieter umgelegt oder Mieterhöhungen nicht durchgesetzt werden können. Dies könnte die Liquidität der Emittentin erheblich belasten und ihre Fähigkeit Zins- und Rückzahlungen unter ihren Finanzverbindlichkeiten (einschließlich den Schuldverschreibungen) zu leisten, gefährden.

Ferner ist nicht sichergestellt, dass im Falle der Kündigung von Mietverhältnissen (beispielsweise wegen Formverstößen in den Mietverträgen) adäquate Nachmieter gefunden werden können. Vorübergehender oder langfristiger Leerstand oder eine Senkung der Miete würde ebenfalls die

Liquidität der Emittentin beeinträchtigen. Darüber hinaus könnte eine solche Entwicklung auch den Wert der Immobilie beeinträchtigen und deren Veräußerung erschweren.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos unwirksamer Mietverträge als „gering“ ein.

(3) Risiken aus Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen

Die steuerlichen Rahmenbedingungen für Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt sind in den letzten Jahren ungünstiger geworden. Sowohl bei den Abschreibungszeiten für Immobilien als auch bei den Voraussetzungen für den gewerblichen Immobilienhandel als Grundlage für die Gewerbesteuerpflicht, bei den Fristen für private Veräußerungsgeschäfte und bei der Erbschaftsteuer sind bedeutsame Änderungen bereits eingetreten. Solche oder vergleichbare Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen – insbesondere auch mögliche Erhöhungen der immobilienbezogenen Steuern, wie Grunderwerbsteuer und Grundsteuer – könnten sich erheblich nachteilig auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für Investitionen auswirken. So ist zum Beispiel noch nicht absehbar, welche Auswirkungen die 2019 beschlossene und zum 1. Januar 2025 vollständig inkrafttretende Grundsteuerreform auf die Höhe der Grundsteuer im Allgemeinen haben wird.

Die vorstehend genannten Umstände könnten dazu führen, dass die Emittentin die Immobilie nicht oder nur zu schlechteren wirtschaftlichen Konditionen veräußern könnte.

Zudem sind jederzeit weitere Änderungen der steuerlichen Gesetzgebung, der Steuerrechtsprechung oder der Auffassung der Finanzverwaltung möglich; solche Änderungen könnten (auch kurzfristig) nachteilige steuerliche Folgen für die Emittentin haben und in zusätzlichen Kosten resultieren. Trotz des grundsätzlichen Verbots einer rückwirkenden Anwendung können Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen und Vorschriften auch rückwirkend eintreten.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos erheblich nachteiliger Auswirkungen aufgrund sich ändernder Steuergesetze bzw. einer sich ändernden Steuerverwaltungspraxis und -rechtsprechung als „gering“ ein.

e. Sonstige emittentenbezogene Risiken

(1) Die Emittentin wird von einem Gesellschafter kontrolliert und dessen Interessen stimmen nicht notwendigerweise mit den Interessen der Emittentin oder der Anleihegläubiger überein.

Einziges Kommanditist der Emittentin ist der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein von Kiel und Umgegend e.V. mit Sitz in Kiel und eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Vereinsregisternummer VR 1959 KI (der „**Grundeigentümerverschein**“). Darüber hinaus ist der Grundeigentümerverschein auch alleiniger Gesellschafter der Haus & Grund Projekt GmbH Kiel mit Sitz in Kiel, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Handelsregisternummer HRB 18247 KI (die „**HuG Projekt GmbH**“), welche die einzige Komplementärin der Emittentin ist. Somit übt der Grundeigentümerverschein direkt und indirekt über die Gesellschafterversammlung der Emittentin maßgeblichen Einfluss auf die Emittentin aus und kann im Wesentlichen alle von der Gesellschafterversammlung zu bestimmenden Belange der Emittentin alleine beschließen.

Die Interessen des Grundeigentümerverscheins stimmen dabei nicht notwendigerweise mit den Interessen der Emittentin und/oder der Anleihegläubiger überein, sodass diese jeweils dem Risiko für sie nachteiliger Entscheidungen ausgesetzt sind. So könnte der Grundeigentümerverschein zum Beispiel künftig Erhöhungen des Kommanditkapitals beschließen, welche gemäß den Zins- und

Rückzahlungsformeln der Anleihebedingungen die Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger reduzieren und damit zu einer wirtschaftlichen Verwässerung der Anleihegläubiger führen würden.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos, welches sich aus der Konzentration des Alleineigentums an den Gesellschaftsanteilen der Emittentin ergibt, als „mittel“ ein.

(2) Die mit der Geschäftsführung der Emittentin betrauten Personen könnten potentiellen Interessenkonflikten unterliegen.

Es besteht zum Teil Personenidentität zwischen den Funktionsträgern der Emittentin auf der einen Seite und den Funktionsträgern des Grundeigentümergeinschaften sowie anderen Gesellschaften, die in vertraglicher Beziehung zu der Emittentin stehen, auf der anderen Seite. Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass es in Zukunft mit anderen Funktionsträgern oder Gesellschaften erneut zu einer solchen Personenidentität kommt.

Herr Sönke Bergemann ist derzeit alleiniger Geschäftsführer der Komplementärin der Emittentin (HuG Projekt GmbH) und als solcher zur Geschäftsführung und Vertretung der Emittentin berechtigt. Zugleich ist Herr Bergemann hauptamtlicher Geschäftsführer des Grundeigentümergeinschaften und damit nach der Geschäftsordnung des Vorstands des Grundeigentümergeinschaften kraft Amtes vertretungsberechtigtes Mitglied des Vorstands und in seinem Zuständigkeitsbereich geschäftsführungsberechtig.

Da nach dem Gesellschaftsvertrag der Emittentin auch der Grundeigentümergeinschaften als Kommanditist geschäftsführungsbefugt ist, ist der gesetzliche Vorstand des Grundeigentümergeinschaften, welcher nach der Geschäftsordnung des Vorstands zugleich der geschäftsführende Vorstand ist, ebenfalls gleichermaßen zur Geschäftsführung und Vertretung sowohl der Emittentin als auch des Grundeigentümergeinschaften berechtigt. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass der Grundeigentümergeinschaften (aufgrund seiner Erwerbszusage gegenüber der Emittentin für den Fall, dass nicht sämtliche Schuldverschreibungen an die Mitglieder des Grundeigentümergeinschaften platziert werden können) künftig voraussichtlich auch Schuldverschreibungen halten wird. Dass der Grundeigentümergeinschaften gleichzeitig einerseits alleiniger unmittelbarer und mittelbarer Gesellschafter und andererseits (Anleihe-)Gläubiger der Emittentin sein wird, könnte zu Interessenkonflikten des geschäftsführenden Vorstands des Grundeigentümergeinschaften führen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf etwaige künftige Erhöhungen des Kommanditkapitals der Emittentin.

Herr Sönke Bergemann ist darüber hinaus (zum Teil alleiniger) Geschäftsführer der weiteren Tochtergesellschaften des Grundeigentümergeinschaften, namentlich der Haus & Grund Kiel - Verlag & Service Gesellschaft mit beschränkter Haftung, der Haus & Grund Immobilien GmbH Kiel und der Hans Schütt Immobilien GmbH.

Insofern könnte es insbesondere sofern Vertragsbeziehungen zwischen der Emittentin und ihren Funktionsträgern oder mit diesen verbundenen Personen oder Gesellschaften im Raum stehen, zu Interessenkonflikten der genannten Personen kommen. So könnten die Geschäftsführer der Emittentin geneigt sein, Dienstleistungsvereinbarungen der Emittentin eher mit solchen mit der Emittentin verbundenen Unternehmen abzuschließen als mit außenstehenden Dritten, obwohl letztere möglicherweise bessere Konditionen anbieten. Derzeit bestehen auch bereits Vertragsbeziehungen mit einigen solchen Gesellschaften. So wird die Verwaltung der Immobilie im Namen der Emittentin auf Basis eines Verwaltungsvertrags von der Haus & Grund Immobilien GmbH Kiel durchgeführt. Die Vermarktung der Immobilie wurde und wird gegenwärtig ebenfalls sowohl von der Haus & Grund Immobilien GmbH Kiel als auch von der Hans Schütt Immobilien GmbH übernommen und könnte auch hinsichtlich eines etwaigen künftigen Verkaufs der Immobilie von diesen übernommen werden.

Zudem hat die Emittentin mehrere Darlehen bei der Förde Sparkasse aufgenommen und diese soll auch als Zahlstelle für die Schuldverschreibungen und als Abwicklungsstelle im Rahmen der Emission fungieren. Der derzeitige Vorstandsvorsitzende und geschäftsführende Vorstand des Grundeigentümergebietes, Herr Götz Bormann, ist zugleich derzeit noch Vorstandsvorsitzender der Förde Sparkasse (zum 1. Juli 2024 wird Herr Bormann als Vorstand bei der Förde Sparkasse ausscheiden).

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos, welches sich aus potentiellen Interessenkonflikten ergibt, als „mittel“ ein.

2. Wesentliche Risiken, die den anzubietenden Wertpapieren eigen sind

a. Risiken im Zusammenhang mit der Natur der Wertpapiere

- (1) Sowohl die Höhe der Zins- und Rückzahlungsbeträge als auch die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Rückzahlungen unter den Schuldverschreibungen zu leisten, hängt unmittelbar von der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie ab und die Emittentin könnte daher künftig nicht in der Lage sein, genügend Liquidität zu generieren, um Zinszahlungen in der erwarteten Höhe, oder überhaupt, zu leisten und/oder ihren Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.**

Die Schuldverschreibungen werden nicht zu einem festen Zinssatz, sondern variabel in Form von Auszahlungen etwaiger nach Maßgabe der Anleihebedingungen (die „**Anleihebedingungen**“) zu errechnender Einnahmenüberschüsse aus der Bewirtschaftung der Immobilie verzinst. Auch die Höhe der Rückzahlung der Schuldverschreibungen am Laufzeitende hängt (teilweise) von der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie ab, wobei mindestens der Nennbetrag je Schuldverschreibung zurückzuzahlen ist.

Sollte es der Emittentin nicht gelingen, entsprechende Einnahmenüberschüsse aus der Bewirtschaftung der Immobilie zu erzielen, werden keine Zinsen auf die Schuldverschreibungen gezahlt. Dies gilt insbesondere im Falle von Leerstand oder Kostensteigerungen. Es kann daher weder gewährleistet werden, dass Zinsen in einer bestimmten Höhe gezahlt werden, noch dass überhaupt Zinsen gezahlt werden.

Sollte sich zudem der Marktwert der Immobilie über die Laufzeit der Schuldverschreibungen nicht positiv entwickeln, könnte auch der Rückzahlungsbetrag auf die Schuldverschreibungen hinter den Erwartungen der Anleger zurückbleiben. Sollte sich der Wert der Immobilie sogar negativ entwickeln und/oder unerwartet hoher Finanzierungsbedarf im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung, Instandsetzung, Instandhaltung und ggf. Modernisierung der Immobilie entstehen, könnte die Emittentin außer Stande sein, ihre sämtlichen Verbindlichkeiten (einschließlich der Schuldverschreibungen) zu begleichen. In einem solchen Fall könnten die Anleihegläubiger sogar mit ihrem Anspruch auf Rückzahlung des Nennbetrages ihrer Schuldverschreibungen ganz oder teilweise ausfallen.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit dieses Risikos als „mittel“ ein.

- (2) Eine Erhöhung des Kommanditkapitals der Emittentin könnte zu einer Verringerung der unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge und damit zu einer wirtschaftlichen Verwässerung der Anleihegläubiger führen.**

Die in Ziff. 3 und Ziff. 4 der Anleihebedingungen enthaltenen Formeln zur Berechnung der von der Emittentin auf die Schuldverschreibungen zu zahlenden (variablen) Zins- und Rückzahlungsbeträge berücksichtigen im Nenner das zum jeweiligen Zeitpunkt bestehende Kommanditkapital

der Emittentin. Damit soll gewährleistet werden, dass auch der Kommanditist im Verhältnis zu seinem Kapitalbeitrag angemessen an dem Ertrag und der Entwicklung der Emittentin partizipiert.

Zugleich enthalten die Anleihebedingungen keine Einschränkungen etwaiger künftiger Erhöhungen des Kommanditkapitals der Emittentin. Die Gesellschafterversammlung der Emittentin bzw. der Grundeigentümergeinschaft als derzeit alleiniger Kommanditist (und mittelbarer Alleingesellschafter) könnte daher künftig ohne Zustimmung der Anleihegläubiger eine (oder auch mehrere) Erhöhung(en) des Kommanditkapitals der Emittentin beschließen. Eine solche Erhöhung des Kommanditkapitals würde gemäß den Anleihebedingungen folglich die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger reduzieren und damit zu einer wirtschaftlichen Verwässerung der Anleihegläubiger führen.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos nachteiliger Auswirkungen für die Anleihegläubiger aufgrund von Erhöhungen des Kommanditkapitals der Emittentin als „mittel“ ein.

(3) Die Schuldverschreibungen sind unbesichert und werden im Falle einer Insolvenz der Emittentin oder Zwangsvollstreckung in die Immobilie gegenüber besicherten Forderungen gegen die Emittentin nachrangig befriedigt.

Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des für den Erwerb der Schuldverschreibungen eingesetzten Kapitals kommen.

Die Schuldverschreibungen sind Kapitalanlagen, für die keine gesetzlich vorgeschriebene Einlagensicherung (wie z.B. durch einen Einlagensicherungsfonds der Banken) besteht. Die Schuldverschreibungen begründen direkte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin. Im Fall der Auflösung, der Liquidation oder der Insolvenz der Emittentin oder eines der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens, stehen diese Verbindlichkeiten im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltenden Rechtsvorschriften vorrangig sind.

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin werden grundsätzlich zunächst Gläubiger befriedigt, denen sogenannte Aussonderungs- bzw. Absonderungsrechte zustehen. Zu diesen Gläubigern zählen insbesondere auch solche, zu deren Gunsten Sicherheiten (insbesondere in Form von Grundpfandrechten an der Immobilie) bestellt wurden. Erst im Anschluss werden die nicht nachrangigen, unbesicherten Gläubiger der Emittentin aus dem verbleibenden Vermögen und schließlich – sofern noch Vermögensgegenstände übrig sind – die nachrangigen Gläubiger und Gesellschafter befriedigt. Da die Schuldverschreibungen nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin begründen, werden die Anleihegläubiger im Falle der Insolvenz der Emittentin daher zwar vor den Gesellschaftern der Emittentin und gegebenenfalls nachrangigen Gläubigern aber (vorbehaltlich weiterer, gesetzlich vorrangiger Verbindlichkeiten der Emittentin) insbesondere erst nach solchen Gläubigern befriedigt, zu deren Gunsten Sicherheiten bestellt wurden. Sollte das Vermögen der Emittentin nicht ausreichen, um neben gesicherten Gläubigern auch sämtliche ungesicherten Gläubiger vollständig zu befriedigen, würden die Anleihegläubiger lediglich quotale im Verhältnis zu allen anderen nicht nachrangigen und ungesicherten Gläubigern oder sogar gar nicht befriedigt.

Die Emittentin ist unter den Anleihebedingungen berechtigt, jederzeit Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen, also namentlich an der Immobilie, zugunsten Dritter zu bestellen, sofern es sich bei den besicherten Forderungen um „Zulässige Verbindlichkeiten“ (wie in den Anleihebedingungen definiert) handelt, also etwa um Darlehen zur (Re-)Finanzierung der Immobilie

oder deren Instandsetzung, Instandhaltung oder Modernisierung oder zur Finanzierung von vorzeitigen Rückzahlungen oder Rückerwerben von Schuldverschreibungen.

Im Verwertungsfall, d.h. insbesondere im Falle der Insolvenz der Gesellschaft, werden Gläubiger von besicherten Forderungen die jeweiligen Sicherheiten verwerten und insofern vorrangig vor den Anleihegläubigern befriedigt werden.

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin besteht somit das Risiko, dass die Anleihegläubiger ihr eingesetztes Kapital weitgehend oder sogar vollständig verlieren.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos einer Insolvenz der Emittentin als „gering“ ein. Sollte es jedoch zu einer Insolvenz kommen, ist die Wahrscheinlichkeit eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals der Anleihegläubiger dagegen „hoch“.

- (4) Die Anleihebedingungen erlauben es der Emittentin, für bestimmte Zwecke weitere, ggf. besicherte, Finanzverbindlichkeiten einzugehen, was zu einer Verringerung der unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge und einem höheren Verlustrisiko im Falle einer Insolvenz der Emittentin führen kann.**

Die Anleihebedingungen erlauben es der Emittentin, künftig ohne Zustimmung der Anleihegläubiger (weitere) Bank- und/oder Gesellschafterdarlehen aufzunehmen, sofern es sich dabei um „Zulässige Verbindlichkeiten“ (wie in den Anleihebedingungen definiert) handelt, also etwa um Darlehen zur (Re-)Finanzierung der Immobilie oder deren Instandsetzung, Instandhaltung oder Modernisierung oder zur Finanzierung von vorzeitigen Rückzahlungen oder Rückerwerben von Schuldverschreibungen. Diese unter den Anleihebedingungen erlaubten Finanzverbindlichkeiten darf die Emittentin zudem besichern, ohne den Anleihegläubigern für ihre Forderungen unter den Schuldverschreibungen eine vergleichbare Sicherheit mindestens gleichen Ranges anbieten zu müssen.

Die Emittentin könnte demnach in einem erheblichen Umfang weitere Schulden aufnehmen. Diese Verbindlichkeiten werden, soweit sie unbesichert sind, mit den Schuldverschreibungen gleichrangig oder soweit sie besichert sind, diesen gegenüber sogar vorrangig sein.

Da aus den Mieteinnahmen der Immobilie zunächst – unter anderem – die Finanzierungskosten der Emittentin in Form von Zinsen und Tilgung von Darlehen zu zahlen sind, kann sich die Aufnahme weiterer Finanzverbindlichkeiten negativ auf die Höhe der (variablen) Zinszahlungen unter den Schuldverschreibungen auswirken. Entsprechendes gilt für die Höhe des Rückzahlungsbetrages der Schuldverschreibungen.

Des Weiteren kann die Aufnahme gleichrangiger oder vorrangiger Verschuldung das Risiko erhöhen, dass die Anleihegläubiger im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin nur einen geringen Betrag erhalten oder sogar einen Totalausfall erleiden.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos nachteiliger Auswirkungen für die Anleihegläubiger aufgrund der Aufnahme weiterer Finanzverbindlichkeiten durch die Emittentin als „mittel“ ein.

- (5) Einzelne Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschlüsse der Gesamtheit der Anleihegläubiger überstimmt werden und sind an solche Mehrheitsbeschlüsse gebunden**

Die Anleihebedingungen sehen die Möglichkeit der Änderung der Anleihebedingungen und sonstiger anleihebezogener Maßnahmen durch Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger mit

Zustimmung der Emittentin nach Maßgabe des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz - SchVG) vor. So beschlossene Änderungen der Anleihebedingungen und Maßnahmen sind für alle Anleihegläubiger bindend. Ein Anleihegläubiger ist deshalb dem Risiko ausgesetzt, überstimmt zu werden und gegen seinen Willen Rechte gegenüber der Gesellschaft zu verlieren, falls eine hinreichende Mehrheit der Anleihegläubiger entsprechende Beschlüsse fasst. Ein Mehrheitsbeschluss kann dabei sogar gegenüber solchen Anleihegläubigern bindend sein, die ihre Schuldverschreibungen wegen Eintritts eines Kündigungsgrunds gekündigt haben, sofern die Rückzahlung noch nicht erfolgt ist bevor der betreffende Mehrheitsbeschluss wirksam wird.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass zu irgendeinem Zeitpunkt während der Laufzeit der Schuldverschreibungen ein einzelner (oder wenige) Anleihegläubiger so viele Schuldverschreibungen hält bzw. halten, dass er bzw. sie Mehrheitsbeschlüsse gegebenenfalls auch ohne die Mitwirkung der übrigen Anleihegläubiger fassen kann bzw. können.

Sofern mit hinreichender Beschlussmehrheit ein gemeinsamer Vertreter für alle Anleihegläubiger ernannt und ermächtigt wird, könnte der einzelne Anleihegläubiger ganz oder teilweise das Recht verlieren, seine Rechte gegenüber der Gesellschaft selbständig auszuüben oder durchzusetzen.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos nachteiliger Auswirkungen für die Anleihegläubiger aufgrund der Bindung an Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger als „gering“ ein.

(6) Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger.

Den Anlegern steht kein *ordentliches* Kündigungsrecht der Schuldverschreibungen zu. Dies hat zur Folge, dass die Anleger – abgesehen von dem in Ziff. 8.4 der Anleihebedingungen geregelten Andienungsrecht gegenüber dem Grundeigentümergebiet nach Ablauf von zehn Jahren – vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen grundsätzlich keinen Anspruch haben, eine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu verlangen.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos nachteiliger Auswirkungen für die Anleihegläubiger aufgrund eines fehlenden ordentlichen Kündigungsrechts in Bezug auf die Schuldverschreibungen als „gering“ ein.

(7) Die Schuldverschreibungen vermitteln den Anleihegläubigern grundsätzlich keine Mitwirkungs- oder Stimmrechte hinsichtlich der unternehmerischen Tätigkeit der Emittentin.

Die Schuldverschreibungen vermitteln weder gesellschaftsrechtliche Gewinnbeteiligungsrechte noch gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Mitwirkungs- oder Stimmrechte an bzw. in der Emittentin. Vorbehaltlich einer in den Anleihebedingungen unter bestimmten Umständen vorgesehenen Zustimmungsbefugnis der Anleihegläubiger zur Veräußerung der Immobilie vermitteln die Schuldverschreibungen daher keinerlei Einfluss auf die Geschäftsführung und unternehmerische Strategie der Emittentin.

Unternehmerische Entscheidungen werden immer vor dem Hintergrund bestimmter Annahmen über zukünftige Entwicklungen getroffen. Im Nachhinein kann sich dann herausstellen, dass geschäftliche Entwicklungen nicht wie geplant verlaufen sind und deshalb die unternehmerische Entscheidung nicht die gewünschten, sondern sogar negative Auswirkungen hatte. Unternehmerische Entscheidungen, die sich im Nachhinein als nachteilhaft erweisen, können die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin negativ beeinflussen mit der möglichen Folge, dass die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Schuldverschreibungen geringer ausfallen als erhofft oder sogar überhaupt nicht erfolgen können.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos fehlender Einflussnahmemöglichkeiten der Anleihegläubiger auf die Geschäfts- und Unternehmensführung der Emittentin als „gering“ ein.

b. Sekundärmarktrisiken

- (1) Bei den Schuldverschreibungen handelt es sich nicht um ein marktübliches Anlageprodukt, das zudem an keiner Börse gelistet ist und daher nur schwer veräußerbar sein dürfte.**

Zwar sind die Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 1.3 der Anleihebedingungen übertragbar und ist eine vorzeitige Veräußerung der Schuldverschreibungen damit grundsätzlich möglich, jedoch ist die Veräußerbarkeit faktisch stark eingeschränkt. Eine Zulassung oder Einbeziehung der Schuldverschreibungen an einer Börse oder einem anderen Wertpapierhandelsplatz ist nicht geplant. Eine Veräußerung ist daher nur außerhalb einer Börse möglich, was eine Handelbarkeit stark einschränkt.

Hinzu kommt, dass sowohl die endgültige Laufzeit und Verzinsung als auch der endgültige Rückzahlungsbetrag der Schuldverschreibungen nicht feststehen, sondern von der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin und einer etwaigen Veräußerung der Immobilie abhängen. Insofern dürften die für festverzinsliche und in Abhängigkeit von einem Referenzzinssatz variabel verzinsliche Unternehmensanleihen üblichen Wertberechnungsmethoden nur sehr eingeschränkt für eine Wertberechnung der Schuldverschreibungen herangezogen werden können, so dass es schwierig sein könnte, den für eine vorzeitige Veräußerung angemessenen Preis der Schuldverschreibungen zu bestimmen. Anleger sollten sich insofern im Klaren darüber sein, dass es sich bei den Schuldverschreibungen um kein marktübliches Standardprodukt handelt und es keinen liquiden Markt oder eine aussagekräftige marktbestimmte Preisbildung für die Schuldverschreibungen geben wird. Auch ansonsten könnte es aufgrund der Besonderheiten der Schuldverschreibungen schwierig oder unmöglich sein, Käufer für die Schuldverschreibungen zu finden, so dass ein Anleihegläubiger, der – aus welchen Gründen auch immer – einen Verkauf seiner Schuldverschreibungen anstrebt, einen solchen möglicherweise nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen realisieren kann.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit dieses Risikos als „hoch“ ein.

- (2) In Abhängigkeit von der Entwicklung des allgemeinen Marktzinses könnte sich die Investition in die Schuldverschreibungen gegenüber anderen Kapitalanlagen als ungünstig erweisen.**

Die Schuldverschreibungen werden variabel verzinst. Die Höhe der Verzinsung ist jedoch nicht von einem Referenzzinssatz und damit der allgemeinen Zinsentwicklung auf den Finanzmärkten (Marktzins) abhängig, sondern von der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie bzw. der Emittentin. Die Verzinsung der Schuldverschreibungen könnte also hinter dem gegenwärtigen und/oder zukünftigen Marktzins zurückbleiben.

Je nach Entwicklung des allgemeinen Marktzinses könnten sich während der Laufzeit der Schuldverschreibungen zudem erhebliche Erhöhungen der mit marktzinsabhängigen Vermögensanlagen erzielbaren Renditen ergeben, während die Verzinsung und Rendite der Schuldverschreibungen davon weitgehend unbeeinflusst bliebe oder sogar sinken könnte.

Insbesondere bei einem Anstieg des Marktzinses entgeht den Schuldverschreibungsinhabern daher gegebenenfalls die Möglichkeit, mit dem der Emittentin zur Verfügung gestellten Kapital über eine andere Anlage eine höhere Rendite zu erzielen, als die Schuldverschreibungen abwerfen.

Ferner besteht das Risiko, dass der Preis, den ein Dritter für die Schuldverschreibungen zu zahlen bereit sein könnte, infolge einer Marktzinssteigerung sinkt und eine Veräußerung der Schuldverschreibungen dadurch zusätzlich erschwert wird.

Die Emittentin schätzt die Wesentlichkeit des Risikos nachteiliger Auswirkungen für die Anleihegläubiger aufgrund der allgemeinen Marktzinsentwicklung als „mittel“ ein.

XI. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE

1. Art und Gattung

Gegenstand dieses Prospekts sind 3.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 mit Fälligkeit am 31. Dezember 2044 (die „**Schuldverschreibungen**“) aus der von der Gesellschafterversammlung der Emittentin am 28. Juni 2024 beschlossenen Begebung einer Unternehmensanleihe.

Für die Schuldverschreibungen gelten die folgenden Angaben:

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A3513C2

Wertpapier-Kenn-Nummer: A3513C

2. Rechtsvorschriften, Form und Verbriefung

Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht und stellen Schuldverschreibungen auf den Inhaber gemäß §§ 793 ff. BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) dar.

Die Schuldverschreibungen werden durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland, mit der Geschäftsanschrift in der Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland (das „**Clearingsystem**“) hinterlegt.

Der Anspruch der Anleihegläubiger auf die physische Herausgabe der Globalurkunde und die Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.

Die Schuldverschreibungen sind für das Clearing durch das Clearingsystem angenommen worden.

3. Währung

Die Wertpapieremission erfolgt in EUR/Euro.

4. Übertragbarkeit

Die Schuldverschreibungen sind frei übertragbar.

5. Rang der Wertpapiere

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und, im Fall der Auflösung, der Liquidation oder der Insolvenz der Emittentin oder eines der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens, mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht nachrangigen und nicht besicherten Verbindlichkeiten der Emittentin in gleichem Rang stehen, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltenden Rechtsvorschriften vorrangig sind.

6. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben insbesondere das Recht auf Zahlung der Zinsen nach Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen (die „**Anleihebedingungen**“).

a. Bestimmungen zur Zinsschuld

Die Schuldverschreibungen werden ab dem 1. Oktober 2024 bis zum 31. Dezember 2044 variabel verzinst.

Die erste Zinsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis zum 31. Dezember 2024. Die anschließenden 20 Zinsperioden umfassen jeweils den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember der Jahre 2025 bis 2044.

Die Zinsen sind jeweils nachträglich für die abgelaufene Zinsperiode am 30. September eines jeden Jahres zu zahlen, erstmals am 30. September 2025.

Bemessungsgrundlage der Verzinsung ist der „**Liquiditätssaldo**“ der Emittentin der jeweiligen Zinsperiode, der sich wie folgt errechnet:

- Jahresüberschuss der Emittentin gemäß § 275 HGB;
- zuzüglich des im Jahresabschluss als Aufwand berücksichtigten und passivierten Zinsaufwands aus den Schuldverschreibungen für das jeweilige Geschäftsjahr;
- zuzüglich Abschreibungen auf Anlagevermögen;
- abzüglich Tilgungen Langfristiger Darlehen;
- abzüglich im Jahresabschluss aktivierter nachträglicher Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten der Immobilie;
- zuzüglich der Valuta von seit dem Begebungstag der Schuldverschreibungen aufgenommenen Langfristigen Darlehen, soweit die betreffenden Darlehensmittel in der relevanten Zinsperiode verwendet wurden;
- abzüglich Zuführungen zu einer Bauerneuerungsrücklage, wobei einer solchen Bauerneuerungsrücklage in einem Geschäftsjahr maximal ein Betrag in Höhe von EUR 20,00 pro Quadratmeter zugeführt werden darf;
- zuzüglich Entnahmen aus oder Auflösungen einer Bauerneuerungsrücklage;
- abzüglich sämtlicher Aufwendungen im Zusammenhang mit Ziff. 10 und 12 der Anleihebedingungen, insbesondere für die Abhaltung von Gläubigerabstimmungen, einen etwaigen gemeinsamen Vertreter und die Einholung von Verkehrswertgutachten, sofern nicht bereits als Aufwand bei der Ermittlung des Jahresüberschusses berücksichtigt;
- abzüglich eines Negativsaldos aus der vorangegangenen Zinsperiode.

Jede Berechtigte Schuldverschreibung wird nach Ablauf einer Zinsperiode nachträglich für die abgelaufene Zinsperiode variabel nach folgender Formel verzinst:

$$\text{Liquiditätssaldo} * \text{Nennbetrag} / (\text{Berechtigter Gesamtnennbetrag} + \text{Kommanditkapital}).$$

Die Höhe der an einem Zinstermin zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin berechnet. Eine Zinszahlung unterbleibt, wenn der Liquiditätssaldo Null beträgt oder negativ ist. Ein negativer Liquiditätssaldo („**Negativsaldo**“) wird in die nächste Zinsperiode vorgetragen und dort bei der Berechnung des Liquiditätssaldos berücksichtigt.

Dabei gilt:

„**Berechtigte Schuldverschreibung**“ bezeichnet jede zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt ausstehende und/oder von einem Gesellschafter der Emittentin bzw. für Rechnung eines Gesellschafters der Emittentin gehaltene Schuldverschreibung.

„**Berechtigter Gesamtnennbetrag**“ bezeichnet den Gesamtnennbetrag sämtlicher zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt ausstehenden und/oder von einem Gesellschafter der Emittentin bzw. für Rechnung eines Gesellschafters der Emittentin gehaltenen Schuldverschreibungen.

„**Kommanditkapital**“ bezeichnet die Summe der von Kommanditisten bis zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt in das Vermögen der Gesellschaft geleisteten Einlagen.

„**Langfristige Darlehen**“ bezeichnet Immobiliendarlehen und Sonstige Zulässige Darlehen im Sinne von Ziff. 2.5 der Anleihebedingungen, sofern deren anfängliche Laufzeit mehr als ein Jahr betrug bzw. beträgt.

„**Zinsperiode**“ bezeichnet den Zeitraum vom 1. Oktober 2024 (der „**Begebungstag**“) bis zum 31. Dezember 2024 (jeweils einschließlich) und anschließend jeweils den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember (jeweils einschließlich) der Jahre 2025 bis 2044.

Die Zinsen für die erste Zinsperiode (vom Begebungstag bis zum 31. Dezember 2024) werden auf Basis eines Zwischenabschlusses der Emittentin berechnet.

b. Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Tilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des 31. Dezember 2044 soweit sie nicht vorher gekündigt, zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet worden sind.

Im Falle einer außerordentlichen Kündigung der Schuldverschreibungen durch den Anleihegläubiger hat der Anleihegläubiger Anspruch auf Rückzahlung des Nennbetrages je Schuldverschreibung zuzüglich etwaiger aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen.

In allen anderen Fällen wird die Höhe des Rückzahlungsbetrages von der Emittentin wie folgt berechnet:

Rückzahlungsbetrag je Berechtigter Schuldverschreibung = Nennbetrag + (Verkaufspreis + Bauerneuerungsrücklage – Negativschlusssaldo – Summe der Langfristigen Darlehen – Kommanditkapital – Berechtigter Gesamtnennbetrag) * 0,995 * Nennbetrag / (Berechtigter Gesamtnennbetrag + Kommanditkapital)

Der Rückzahlungsbetrag je Schuldverschreibung entspricht jedoch dem Nennbetrag, wenn das Ergebnis der obigen Berechnung kleiner als der Nennbetrag ist.

Dabei gilt:

„**Verkaufspreis**“ bezeichnet (a) im Falle einer ordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 4.1 der Anleihebedingungen 80 % des Verkehrswerts der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten gemäß Ziff. 10.14 der Anleihebedingungen und (b) im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung entweder (i) den Kaufpreis für den Verkauf der Immobilie abzgl. Verkaufsnebenkosten oder (ii) falls ein Verkauf der Immobilie unterbleibt, 80 % des Verkehrswerts der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten gemäß Ziff. 10.14 der Anleihebedingungen.

„**Bauerneuerungsrücklage**“ bezeichnet die zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt vorhandene Bauerneuerungsrücklage gemäß Ziff. 3.1.7 und 3.1.8 der Anleihebedingungen.

„**Negativschlusssaldo**“ bezeichnet einen Negativsaldo im Sinne von Ziff. 3.2 der Anleihebedingungen der letzten der Rückzahlung vorausgehenden Zinsperiode.

„**Summe der Langfristigen Darlehen**“ bezeichnet die zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt bestehenden Hauptforderungen sämtlicher Langfristiger Darlehen im Sinne von Ziff. 3.2 der

Anleihebedingungen zzgl. aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen sowie etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen.

Ferner hat der Anleihegläubiger Anspruch auf etwaige aufgelaufene und noch nicht gezahlte Zinsen nach Maßgabe der Anleihebedingungen.

Eine Rückzahlung der Schuldverschreibungen nebst etwaigen aufgelaufenen und noch nicht gezahlten Zinsen erfolgt jeweils innerhalb von 6 Monaten nach dem Ende der Laufzeit bzw. nach dem gemäß den Anleihebedingungen jeweils maßgeblichen Beendigungszeitpunkt.

Gemäß Ziff. 8.4 der Anleihebedingungen ist jeder Anleihegläubiger zum Ablauf des 31. Dezember 2034 berechtigt, sämtliche oder einzelne der von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen unter Einhaltung einer 30-tägigen Ankündigungsfrist dem Grundeigentümerverschein anzudienen. Die Andienung durch den Anleihegläubiger hat per eingeschriebenem Brief gegenüber der Emittentin und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger einen aktuellen Eigentumsnachweis der Depotbank über die Schuldverschreibungen zusammen mit der Andienungserklärung sendet. Die Emittentin steht dafür ein, dass die von der Andienung betroffenen Schuldverschreibungen durch den Grundeigentümerverschein von dem andienenden Anleihegläubiger übernommen werden. Der vom Grundeigentümerverschein je angedienter Schuldverschreibung an den andienenden Anleihegläubiger zu zahlende Betrag berechnet sich entsprechend der obigen Rückzahlungsformel zuzüglich etwaiger bis zum 31. Dezember 2034 (einschließlich) aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen. Die Zahlung der vorgenannten Beträge durch den Grundeigentümerverschein hat bis zum 30. Juni 2035 zu erfolgen. Voraussetzung für die Zahlung ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an den Grundeigentümerverschein.

Wenn mindestens 50 % der ausstehenden Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 8.4 der Anleihebedingungen angedient werden, ist die Emittentin berechtigt, sämtliche Schuldverschreibungen innerhalb von 60 Tagen außerordentlich zu kündigen. Die Emittentin hat die Kündigung mit einer Frist von mindestens 14 Tagen bekannt zu machen. Der Rückzahlungsbetrag je Schuldverschreibung berechnet sich entsprechend der obigen Rückzahlungsformel zuzüglich etwaiger bis zum 31. Dezember 2034 (einschließlich) aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen. Die entsprechende Rück- und Zinszahlung der Emittentin hat bis zum 30. Juni 2035 zu erfolgen. Voraussetzung für die Zahlung ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Emittentin. Erfolgt die Kündigung der Emittentin erst nach Ablauf der 60-Tage-Frist, findet Ziff. 10.12 der Anleihebedingungen Anwendung.

Soweit die Emittentin die Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig innerhalb der maßgeblichen Rückzahlungsfrist zurückzahlt, werden die Schuldverschreibungen ab dem auf den Ablauf der maßgeblichen Rückzahlungsfrist folgenden Tag (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht (einschließlich), in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes nach der Zinsmethode 30/360 (ICMA) verzinst.

Im Übrigen gilt für die Rückzahlung kein besonderes Verfahren. Die Zahlung von Kapital und Zinsen durch die Emittentin erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Zahlstelle zur Weiterleitung an die Clearstream Banking Aktiengesellschaft oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Falls eine Zahlung auf Kapital oder Zinsen einer Schuldverschreibung an einem Tag zu leisten ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall steht den betreffenden Anleihegläubigern weder eine Zahlung noch ein Anspruch auf Verzugszinsen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu.

c. **Rendite**

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen lässt sich aufgrund der variablen Verzinsung und des variablen Rückzahlungsbetrages im Voraus nur schwer abschätzen. Die Emittentin erwartet auf Grundlage einer unternehmensinternen Planungsrechnung eine Rendite von ca. 4 % p.a. (siehe hierzu aber insbesondere auch die Risikobeschreibungen „Sowohl die Höhe der Zins- und Rückzahlungsbeträge als auch die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Rückzahlungen unter den Schuldverschreibungen zu leisten, hängt unmittelbar von der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie ab und die Emittentin könnte daher künftig nicht in der Lage sein, genügend Liquidität zu generieren, um Zinszahlungen in der erwarteten Höhe, oder überhaupt, zu leisten und/oder ihren Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.“ und „Eine Erhöhung des Kommanditkapitals der Emittentin könnte zu einer Verringerung der unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge und damit zu einer wirtschaftlichen Verwässerung der Anleihegläubiger führen.“, jeweils unter Abschnitt X.2.a. („Risiken im Zusammenhang mit der Natur der Wertpapiere“).

7. **Besteuerung**

Warnhinweis: Die Steuergesetzgebung des Mitgliedsstaats des jeweiligen Anlegers sowie der Bundesrepublik Deutschland als Gründungsstaat der Emittentin können sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken.

An einem Erwerb der Schuldverschreibungen Interessierten wird empfohlen, sich über die anwendbaren steuerrechtlichen Regelungen zu informieren und eine Anlageentscheidung nur unter Heranziehung aller verfügbaren Informationen nach Konsultation mit den eigenen Rechtsanwälten, Steuer- und/oder Finanzberatern zu treffen.

8. **Beschlüsse über die Begebung der Schuldverschreibungen**

Die Gesellschafterversammlung der Gesellschaft hat am 28. Juni 2024 beschlossen, die insgesamt bis zu Stück 3.000 Schuldverschreibungen mit Fälligkeit am 31. Dezember 2044 zu begeben.

9. **Angabe des erwarteten Emissionstermins der Wertpapiere**

Der Tag der Begebung der Schuldverschreibungen ist der 1. Oktober 2024. Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt voraussichtlich mit Valuta zum 1. Oktober 2024.

XII. ANLEIHEBEDINGUNGEN

1. Nennbetrag, Verbriefung, Übertragung

1.1 Diese Anleihe der Haus & Grund Kiel Hörn GmbH & Co. KG (die „**Emittentin**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 3.000.000,- (in Worten: drei Millionen Euro) ist in auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,- (der „**Nennbetrag**“) eingeteilt.

1.2 Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit in einer Inhaberglobalurkunde (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, oder einem Funktionsnachfolger hinterlegt („**Clearstream**“ und „**Clearingsystem**“ bezeichnen jeweils die Clearstream Banking Aktiengesellschaft und jeden Funktionsnachfolger) und solange von Clearstream verwahrt, bis sämtliche Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde ist nur wirksam, wenn sie (i) die eigenhändige Unterschrift eines ordnungsgemäß bevollmächtigten Vertreters der Emittentin trägt oder (ii) durch wirksam beauftragte Vertreter der Clearstream unterzeichnet ist (einschließlich Faksimile).

Der Anspruch der Anleihegläubiger auf die physische Herausgabe der Globalurkunde und die Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.

1.3 Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen des Clearingsystems übertragen werden können.

1.4 Im Rahmen dieser Anleihebedingungen bezeichnet der Ausdruck „**Anleihegläubiger**“ den Inhaber eines Miteigentumsanteils oder Rechts an der Globalurkunde.

2. Status, Negativverpflichtung, Finanzverbindlichkeiten

2.1 Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht nachrangigen und nicht besicherten Verbindlichkeiten der Emittentin mindestens in gleichem Rang stehen, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltenden Rechtsvorschriften vorrangig sind.

2.2 Die Emittentin verpflichtet sich, solange Schuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge der Zahlstelle zur Verfügung gestellt worden sind, kein Grundpfandrecht, Mobiliarpfandrecht, Pfandrecht oder sonstiges dingliches Sicherungsrecht (jedes solche Sicherungsrecht ein „**Sicherungsrecht**“) in Bezug auf ihr gegenwärtiges oder zukünftiges Vermögen oder ihre gegenwärtigen oder zukünftigen Einkünfte zur Besicherung einer eigenen oder fremden Finanzverbindlichkeit (wie in Ziff. 2.5 definiert) zu bestellen oder fortbestehen zu lassen, ohne zuvor oder gleichzeitig entweder die Anleihegläubiger gleichrangig und anteilig an dem betreffenden Sicherungsrecht zu beteiligen oder zu Gunsten der Anleihegläubiger ein anderes, von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertig anerkanntes Sicherungsrecht zu bestellen. Diese Verpflichtung gilt jedoch nicht für Sicherungsrechte, die

gesetzlich vorgeschrieben sind, oder die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden.

- 2.3 Ein nach Ziff. 2.2 zu leistendes Sicherungsrecht kann auch für einen Treuhänder der Anleihegläubiger bestellt werden.
- 2.4 Die Emittentin ist ohne Zustimmung der Anleihegläubiger nicht berechtigt, Finanzverbindlichkeiten einzugehen.
- 2.5 Im Sinne dieser Anleihebedingungen bezeichnet „**Finanzverbindlichkeit**“ sämtliche Verbindlichkeiten für oder in Bezug auf (i) die Aufnahme von Darlehen, (ii) Verpflichtungen unter Anleihen, Schuldscheinen oder ähnlichen Schuldtiteln, (iii) die Hauptverpflichtung aus Akzept-, Wechseldiskont- und ähnlichen Krediten, (iv) veräußerte oder diskontierte Forderungen (mit Ausnahme von Forderungen, die regresslos verkauft werden), (v) die Aufnahme von Beträgen im Rahmen anderer Transaktionen (einschließlich Terminverkauf oder -kauf), die wirtschaftlich einer Kreditaufnahme gleichkommen, (vi) Verpflichtungen unter Finanzierungsleasing und Sale und Leaseback Vereinbarungen, (vii) einen Aufwendungsersatzanspruch in Bezug auf eine Bürgschaft, eine Freistellungsverpflichtung, eine Garantie, ein Standby- oder Dokumentenakkreditiv oder ein anderes von einer Bank oder einem Finanzinstitut ausgestelltes Instrument; und (viii) Verbindlichkeiten aus einer Garantie, Bürgschaft oder Freistellungsverpflichtung in Bezug auf Verbindlichkeiten der vorstehend unter (i) bis (vii) genannten Art. Die Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen und aus Darlehen von Kreditinstituten und/oder Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung der von der Emittentin erworbenen/errichteten, am Antipper 3-5, 24143 Kiel, gelegenen Immobilie (die „**Immobilie**“) („**Immobiliedarlehen**“) einschließlich Umschuldungen und/oder Prolongationen von Immobiliendarlehen sowie aus Krediten und/oder Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung von vorzeitigen Rückzahlungen oder Rückerwerben von Schuldverschreibungen oder zur Finanzierung werterhaltender und/oder wertsteigernder Maßnahmen, insbesondere für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder Modernisierung der Immobilie, oder zur Überbrückung kurz- bis mittelfristiger Liquiditätsempässe („**Sonstige Zulässige Darlehen**“) stellen keine Finanzverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen dar.

3. **Verzinsung, Fälligkeit, Verzug**

- 3.1 Bemessungsgrundlage der Verzinsung ist der „**Liquiditätssaldo**“ der Emittentin der jeweiligen Zinsperiode, der sich wie folgt errechnet:
 - 3.1.1 Jahresüberschuss der Emittentin gemäß § 275 HGB;
 - 3.1.2 zuzüglich des im Jahresabschluss als Aufwand berücksichtigten und passivierten Zinsaufwands aus den Schuldverschreibungen für das jeweilige Geschäftsjahr;
 - 3.1.3 zuzüglich Abschreibungen auf Anlagevermögen;
 - 3.1.4 abzüglich Tilgungen Langfristiger Darlehen im Sinne von Ziff. 3.2;
 - 3.1.5 abzüglich im Jahresabschluss aktivierter nachträglicher Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten der Immobilie;

- 3.1.6 zuzüglich der Valuta von seit dem Begebungstag der Schuldverschreibungen aufgenommenen Langfristigen Darlehen im Sinne von Ziff. 3.2, soweit die betreffenden Darlehensmittel in der für die Berechnung dieser Ziff. 3.1 relevanten Zinsperiode verwendet wurden;
 - 3.1.7 abzüglich Zuführungen zu einer Bauerneuerungsrücklage, wobei einer solchen Bauerneuerungsrücklage in einem Geschäftsjahr maximal ein Betrag in Höhe von EUR 20,00 pro Quadratmeter zugeführt werden darf;
 - 3.1.8 zuzüglich Entnahmen aus oder Auflösungen einer Bauerneuerungsrücklage;
 - 3.1.9 abzüglich sämtlicher Aufwendungen im Zusammenhang mit Ziff. 10 und 12, insbesondere für die Abhaltung von Gläubigerabstimmungen, einen etwaigen gemeinsamen Vertreter und die Einholung von Verkehrswertgutachten, sofern nicht bereits als Aufwand bei der Ermittlung des Jahresüberschusses gemäß Ziff. 3.1.1 berücksichtigt;
 - 3.1.10 abzüglich eines Negativsaldos im Sinne von Ziff. 3.2 aus der vorangegangenen Zinsperiode.
- 3.2 Jede Berechtigte Schuldverschreibung wird nach Ablauf einer Zinsperiode nachträglich für die abgelaufene Zinsperiode variabel nach folgender Formel verzinst:

$$\text{Liquiditätssaldo} * \text{Nennbetrag} / (\text{Berechtigter Gesamtnennbetrag} + \text{Kommanditkapital}).$$

Die Höhe der an einem Zinstermin zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin berechnet. Eine Zinszahlung unterbleibt, wenn der Liquiditätssaldo Null beträgt oder negativ ist. Ein negativer Liquiditätssaldo („**Negativsaldo**“) wird in die nächste Zinsperiode vorgetragen und dort gemäß Ziff. 3.1.10 berücksichtigt.

„**Berechtigte Schuldverschreibung**“ bezeichnet jede zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt ausstehende und/oder von einem Gesellschafter der Emittentin bzw. für Rechnung eines Gesellschafters der Emittentin gehaltene Schuldverschreibung.

„**Berechtigter Gesamtnennbetrag**“ bezeichnet den Gesamtnennbetrag sämtlicher zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt ausstehenden und/oder von einem Gesellschafter der Emittentin bzw. für Rechnung eines Gesellschafters der Emittentin gehaltenen Schuldverschreibungen.

„**Kommanditkapital**“ bezeichnet die Summe der von Kommanditisten bis zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt in das Vermögen der Gesellschaft geleisteten Einlagen.

„**Langfristige Darlehen**“ bezeichnet Immobiliendarlehen und Sonstige Zulässige Darlehen, sofern deren anfängliche Laufzeit mehr als ein Jahr betrug bzw. beträgt.

„**Zinsperiode**“ bezeichnet den Zeitraum vom 1. Oktober 2024 (der „**Begebungstag**“) bis zum 31. Dezember 2024 (jeweils einschließlich) und anschließend jeweils den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember (jeweils einschließlich) der Jahre 2025 bis 2044.

- 3.3 Die Zinsen für die erste Zinsperiode (vom Begebungstag bis zum 31. Dezember 2024) werden auf Basis eines Zwischenabschlusses der Emittentin berechnet. Ziff. 3.1 und 3.2 gelten entsprechend.

- 3.4 Die Zinsen sind nachträglich am 30. September eines Kalenderjahres („**Zinstermin**“) zu zahlen. Der erste Zinstermin ist der 30. September 2025.
- 3.5 Soweit die Emittentin Zinsen trotz Fälligkeit an einem Zinstermin nicht zahlt, werden die fälligen Zinsen ab dem Zinstermin (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Zinszahlung vorausgeht (einschließlich), in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes¹ nach der Zinsberechnungsmethode 30/360 (ICMA) verzinst.

4. Laufzeit, Rückzahlung, Verzug, Rückerwerb

- 4.1 Die Laufzeit der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des 31. Dezember 2044 (das „**Laufzeitende**“) soweit sie nicht vorher gekündigt, zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet worden sind. Die Schuldverschreibungen werden innerhalb von 6 Monaten nach dem Laufzeitende zurückgezahlt.
- 4.2 Jede Berechtigte Schuldverschreibung wird – vorbehaltlich Satz 2 sowie vorbehaltlich sonstiger abweichender Regelungen in diesen Anleihebedingungen – in Höhe des nach folgender Formel zu ermittelnden Betrages zurückgezahlt:

$$\text{Nennbetrag} + (\text{Verkaufspreis} + \text{Bauerneuerungsrücklage} - \text{Negativschlusssaldo} - \text{Summe der Langfristigen Darlehen} - \text{Kommanditkapital} - \text{Berechtigter Gesamtnennbetrag}) * 0,995$$

* Nennbetrag / (Berechtigter Gesamtnennbetrag + Kommanditkapital)

(der „**Rückzahlungsbetrag**“).

Der Rückzahlungsbetrag jeder Schuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag, wenn das Ergebnis der Berechnung nach Satz 1 kleiner als der Nennbetrag ist. Die Höhe des Rückzahlungsbetrages wird von der Emittentin berechnet.

„**Verkaufspreis**“ bezeichnet (a) im Falle einer ordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 4.1 80 % des Verkehrswerts der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten gemäß Ziff. 10.14 und (b) im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung entweder (i) den Kaufpreis für den Verkauf der Immobilie abzgl. Verkaufsnebenkosten oder (ii) falls ein Verkauf der Immobilie unterbleibt, 80 % des Verkehrswerts der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten gemäß Ziff. 10.14.

„**Bauerneuerungsrücklage**“ bezeichnet die zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt vorhandene Bauerneuerungsrücklage gemäß Ziff. 3.1.7 und 3.1.8.

„**Negativschlusssaldo**“ bezeichnet einen Negativsaldo im Sinne von Ziff. 3.2 der letzten der Rückzahlung vorausgehenden Zinsperiode.

„**Summe der Langfristigen Darlehen**“ bezeichnet die zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt bestehenden Hauptforderungen sämtlicher Langfristiger Darlehen im Sinne von Ziff. 3.2 zzgl. aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen sowie etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen.

¹ Der gesetzliche Verzugszinssatz beträgt fünf Prozentpunkte über dem von der Deutschen Bundesbank jeweils veröffentlichten Basiszinssatz, §§ 288 Abs. 1, 247 Abs. 1 BGB.

- 4.3** Soweit die Emittentin die Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig innerhalb der maßgeblichen Rückzahlungsfrist zurückzahlt, werden die Schuldverschreibungen ab dem auf den Ablauf der maßgeblichen Rückzahlungsfrist folgenden Tag (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht (einschließlich), in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes¹ nach der Zinsmethode 30/360 (ICMA) verzinst.
- 4.4** Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern. Schuldverschreibungen, die die Emittentin erworben hat, kann diese einziehen, halten oder wiederveräußern.

5. Zahlungen

- 5.1** Die Emittentin verpflichtet sich, Zahlungen auf die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Zahlungen auf die Schuldverschreibungen erfolgen, vorbehaltlich geltender gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Zahlstelle zur Weiterleitung an das Clearingsystem oder nach dessen Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Zahlungen über die Zahlstelle befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.
- 5.2** Falls eine Zahlung in Bezug auf die Schuldverschreibungen an einem Tag fällig wird, der kein Geschäftstag ist, so haben die Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nachfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall stehen den Anleihegläubigern keine Ansprüche auf zusätzliche Zinsen oder eine andere Ersatzleistung wegen dieser Verzögerung zu.
- 5.3** „**Geschäftstag**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), an dem (a) das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem und (b) Clearstream geöffnet sind und Zahlungen abwickeln.

6. Steuern

- 6.1** Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und/oder Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet sind. Weder die Emittentin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
- 6.2** Soweit die Emittentin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet sind, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

7. Zahlstelle

- 7.1** Zahlstelle ist die Förde Sparkasse (Anstalt des Öffentlichen Rechts) mit Sitz in Kiel (die „**Zahlstelle**“). Die Zahlstelle ist berechtigt, sich der Dienste Dritter zu bedienen und/oder Aufgaben an Dritte zu übertragen. Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft als solche handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und steht nicht in einem Auftrags- oder

Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern. Die Zahlstelle ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

- 7.2** Die Emittentin wird dafür Sorge tragen, dass stets eine Zahlstelle vorhanden ist. Die Emittentin ist berechtigt, andere Banken als Zahlstelle zu bestellen. Die Emittentin ist weiterhin berechtigt, die Bestellung einer Bank als Zahlstelle zu widerrufen. Im Falle einer solchen Abberufung oder falls die bestellte Bank nicht mehr als Zahlstelle tätig werden kann oder will, bestellt die Emittentin eine andere Bank als Zahlstelle. Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Emittentin unverzüglich gemäß Ziff. 11 bekannt zu machen.

8. Kündigung/Andienung durch Anleihegläubiger

- 8.1** Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage des Zugangs der Kündigung bei der Emittentin (einschließlich) aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die entsprechende Rück- und Zinszahlung der Emittentin hat in einem solchen Fall innerhalb von 6 Monaten nach Zugang der Kündigung bei der Emittentin zu erfolgen.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- 8.1.1** die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit zahlt; oder
- 8.1.2** die Emittentin die Immobilie verkauft und die Schuldverschreibungen nicht innerhalb von 30 Tagen nach Vollzug des Verkaufsvertrages gemäß Ziff. 10.12 kündigt; oder
- 8.1.3** die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
- 8.1.4** ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
- 8.1.5** die Emittentin ohne Zustimmung der Anleihegläubiger eine Finanzverbindlichkeit eingeht; oder
- 8.1.6** die Emittentin eine Zahlungsverpflichtung aus einem Immobiliendarlehen bei Fälligkeit nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
- 8.1.7** die Emittentin ihre Informationspflichten nach Ziff. 9 nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
- 8.1.8** die Emittentin eine sonstige wesentliche Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen nicht ordnungsgemäß erfüllt und die Nichterfüllung, sofern sie nicht

unheilbar ist, länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine Benachrichtigung erhalten hat; oder

- 8.1.9** ein Kontrollwechsel bei der Emittentin eintritt. Ein „Kontrollwechsel“ gilt als eingetreten, wenn infolge einer Änderung der Gesellschafter der Emittentin eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG abgestimmt handeln, (die „**Relevante Person**“) oder ein Dritter oder mehrere Dritte, die im Auftrag einer Relevanten Person handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Kommanditkapitals der Emittentin und/oder mehr als 50 % der Stimmrechte an der Emittentin hält bzw. halten. Als Relevante Person gilt nicht ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von §§ 15 ff. AktG; oder
- 8.1.10** die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z.B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern die andere oder neue Gesellschaft alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen eingegangen ist.
- 8.2** Die Kündigung durch den Anleihegläubiger hat per eingeschriebenem Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin einen aktuellen Eigentumsnachweis der Depotbank über die Schuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung von aufgrund der Kündigung durch die Emittentin geschuldeten Beträgen ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Emittentin. In diesen Anleihebedingungen bezeichnet „**Depotbank**“ ein Bank- oder sonstiges Finanzinstitut (einschließlich Clearstream), bei dem der Anleihegläubiger Schuldverschreibungen auf einem Wertpapierdepotkonto verwahren lässt und das eine Genehmigung für das Wertpapier-Depotgeschäft und ein Konto bei dem Clearingsystem hat.
- 8.3** Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.
- 8.4** Unbeschadet des Kündigungsrechts aus wichtigem Grund gemäß Ziff. 8.1 bis 8.3 ist jeder Anleihegläubiger zum Ablauf des 31. Dezember 2034 berechtigt, sämtliche oder einzelne der von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen unter Einhaltung einer 30-tägigen Ankündigungsfrist dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein von Kiel und Umgegend e.V. mit Sitz in Kiel (der „**Grundeigentümerverschein**“) anzudienen. Die Andienung durch den Anleihegläubiger hat per eingeschriebenem Brief gegenüber der Emittentin und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger einen aktuellen Eigentumsnachweis der Depotbank über die Schuldverschreibungen zusammen mit der Andienungserklärung sendet. Die Emittentin steht dafür ein, dass die von der Andienung betroffenen Schuldverschreibungen durch den Grundeigentümerverschein von dem andienenden Anleihegläubiger übernommen werden. Der vom Grundeigentümerverschein je andienender Schuldverschreibung an den andienenden Anleihegläubiger zu zahlende Betrag berechnet sich entsprechend Ziff. 4.2 zuzüglich etwaiger bis zum 31. Dezember 2034 (einschließlich) aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen. Die Zahlung der vorgenannten Beträge durch den Grundeigentümerverschein hat bis zum 30. Juni 2035 zu erfolgen. Voraussetzung für die Zahlung ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an den Grundeigentümerverschein.

- 8.5** Wenn mindestens 50 % der ausstehenden Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 8.4 ange-dient werden, ist die Emittentin berechtigt, sämtliche Schuldverschreibungen innerhalb von 60 Tagen außerordentlich zu kündigen. Die Emittentin hat die Kündigung mit einer Frist von mindestens 14 Tagen bekannt zu machen. Der Rückzahlungsbetrag je Schuldverschrei-bung berechnet sich entsprechend Ziff. 4.2 zuzüglich etwaiger bis zum 31. Dezember 2034 (einschließlich) aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen. Die entsprechende Rück- und Zinszahlung der Emittentin hat bis zum 30. Juni 2035 zu erfolgen. Voraussetzung für die Zahlung ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Emittentin. Erfolgt die Kündigung der Emittentin erst nach Ablauf der 60-Tage-Frist im Sinne des Satzes 1 dieser Ziff. 8.5, findet Ziff. 10.12 Anwendung.

9. Informationspflichten der Emittentin

Die Emittentin ist verpflichtet, (a) ihren Jahresabschluss zum Ende eines Geschäftsjahres nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches spätestens bis zum 30. Juni des folgenden Kalender-jahres und (b) Quartalsinformationen innerhalb von zwei Monaten nach Quartalsende zu erstellen und den Anleihegläubigern durch Einstellung auf der HörnAnkerHaus-Projekt-Website zur Ver-fügung zu stellen. Die Emittentin ist in der Gestaltung der Quartalsinformationen frei, sofern diese die wesentlichen Finanzkennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin be-inhalten.

10. Abstimmung über Veräußerung der Immobilie; Verkehrswertgutachten

- 10.1** Die Veräußerung der Immobilie vor Ablauf des Jahres 2034 ist ausgeschlossen. Im An-schluss ist für die Veräußerung der Immobilie vor Ablauf des Jahres 2042 die Zustimmung der Anleihegläubiger nach Maßgabe der Regelungen dieser Ziff. 10 erforderlich. Die Anlei-hegläubiger entscheiden über die Veräußerung der Immobilie durch Mehrheitsbeschluss im Wege einer Abstimmung gemäß Ziff. 10.2 bis 10.8 (die „**V-Abstimmung**“).
- 10.2** Eine V-Abstimmung findet nur statt, wenn die Emittentin die Anleihegläubiger zu einer V-Abstimmung auffordert, wozu die Emittentin nach Ablauf des Jahres 2034 jederzeit be-rechtigt ist, vorausgesetzt, dass innerhalb der letzten sechs Monate vor der V-Abstimmung durch ein Verkehrswertgutachten für die Immobilie ein Wert ermittelt wurde, der eine Rück-zahlung der Schuldverschreibungen mindestens zum Nennbetrag ermöglicht.
- 10.3** Nach Ablauf des Jahres 2042 ist die Emittentin jederzeit berechtigt, die Immobilie ohne V-Abstimmung und ohne Einwilligung der Anleihegläubiger zu veräußern. Eine solche Be-rechtigung der Emittentin zur jederzeitigen Veräußerung der Immobilie entsteht bereits nach Ablauf des Jahres 2034, wenn mindestens 50 % der ausstehenden Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 8.4 ange-dient werden.
- 10.4** V-Abstimmungen finden ohne Aussprache der Anleihegläubiger mittels eines elektronischen Abstimmungsverfahrens statt. Die Teilnahme an der V-Abstimmung setzt die vorherige An-meldung der Anleihegläubiger voraus. Die Anmeldung muss spätestens am dritten Tag vor Beginn der V-Abstimmung erfolgt sein. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger mindestens 21 Tage vor dem Beginn der V-Abstimmung zur Teilnahme an der V-Abstimmung aufzu-fordern. In der Aufforderung zur V-Abstimmung müssen die Firma und der Sitz der Emit-tentin, der Beginn und die Dauer der V-Abstimmung, die Einzelheiten der Anmeldung und

des Abstimmungsverfahrens sowie die Bedingungen angegeben werden, von denen die Teilnahme an der V-Abstimmung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Die Emittentin hat in der Aufforderung zur V-Abstimmung einen Vorschlag zur Beschlussfassung zu machen, der auch einen Vorschlag zu einem zu erzielenden Mindesterloß aus der Veräußerung der Immobilie enthalten wird. Basis für den Mindesterloß wird der ermittelte Wert der Immobilie gemäß dem aktuellsten Verkehrswertgutachten vor der jeweiligen V-Abstimmung sein. Gegenvorschläge der Anleihegläubiger sind nicht zulässig.

- 10.5** Die Aufforderung zur V-Abstimmung ist gemäß Ziff. 11 bekannt zu machen.
- 10.6** Die Anleihegläubiger haben ihre Berechtigung zur Teilnahme an der V-Abstimmung spätestens am dritten Tag vor Beginn der V-Abstimmung nachzuweisen. Hierzu ist die Übermittlung eines in Textform (§ 126b BGB) erstellten Nachweises der Depotbank mit einem Sperrvermerk erforderlich. Näheres regelt die Aufforderung zur V-Abstimmung. Anleihegläubiger, die den Nachweis samt Sperrvermerk nicht bis spätestens am dritten Tag vor Beginn der V-Abstimmung an die Emittentin übermittelt haben, sind nicht stimmberechtigt.
- 10.7** Eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000,- gewährt in der V-Abstimmung eine Stimme. Die Beschlussfähigkeit für eine V-Abstimmung ist gegeben, wenn mindestens 25 % der im Zeitpunkt der Beschlussfassung ausstehenden Schuldverschreibungen an der V-Abstimmung teilnehmen. Beschlussfassungen erfordern zu ihrer Wirksamkeit die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als Nein-Stimmen. Ein wirksam gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger und die Emittentin verbindlich.
- 10.8** Die Emittentin stellt die Berechtigung zur Stimmabgabe anhand der eingereichten Nachweise fest und erstellt ein Verzeichnis der stimmberechtigten Anleihegläubiger. Die Emittentin stellt ferner die Beschlussfähigkeit sowie die erforderliche Mehrheit für einen Beschluss fest. Die Emittentin ist berechtigt, die Aufgaben nach Satz 1 und 2 auf einen unabhängigen Abstimmungsleiter zu übertragen.
- 10.9** Die Emittentin trägt die Kosten der V-Abstimmung.
- 10.10** Beschließen die Anleihegläubiger die Veräußerung der Immobilie, wird die Emittentin nach ihrer Wahl entweder Verkaufsverhandlungen über die Veräußerung der Immobilie führen oder sich um eine Refinanzierung der Schuldverschreibungen bemühen. Im Falle einer Refinanzierung im Wege eines öffentlichen Angebotes am Kapitalmarkt wird den Anleihegläubigern eine bevorrechtigte Erwerbsmöglichkeit für den Refinanzierungstitel eingeräumt.
- 10.11** Die Emittentin wird ernsthafte Anstrengungen unternehmen, um die Immobilie zu veräußern bzw. eine Refinanzierung der Schuldverschreibungen zu erlangen. Die Emittentin übernimmt jedoch in beiden Fällen keine Haftung für das Scheitern von Vertragsverhandlungen. Ein Beschluss über die Veräußerung der Immobilie begründet für die Emittentin insoweit keine Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages über die Veräußerung der Immobilie bzw. zum Abschluss von Verträgen über die Refinanzierung der Schuldverschreibungen.

- 10.12** Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger, der die Veräußerung der Immobilie beschließt, ist die Emittentin berechtigt, die Schuldverschreibungen jederzeit zu kündigen. Entsprechendes gilt jeweils ab Entstehung der Berechtigung der Emittentin zur jederzeitigen Veräußerung der Immobilie gemäß Ziff. 10.3 Satz 1 und Satz 2. Die Emittentin hat die Kündigung mit einer Frist von mindestens 14 Tagen bekannt zu machen. Der Rückzahlungsbetrag je Schuldverschreibung berechnet sich entsprechend Ziff. 4.2 zuzüglich etwaiger bis zum bekanntgemachten Kündigungstermin (einschließlich) aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen. Die entsprechende Rück- und Zinszahlung der Emittentin hat innerhalb von 6 Monaten nach dem bekanntgemachten Kündigungstermin zu erfolgen. Voraussetzung für die Zahlung ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Emittentin.
- 10.13** Eine V-Abstimmung nach dieser Ziff. 10 ist keine Abstimmung ohne Versammlung im Sinne des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (SchVG).
- 10.14** Die Emittentin ist verpflichtet, innerhalb der letzten sechs Monate vor dem Ablauf des Jahres 2034 sowie innerhalb der letzten zwölf Monate vor dem Laufzeitende den Verkehrswert der Immobilie durch einen unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen per Gutachten („**Verkehrswertgutachten**“) feststellen zu lassen. Darüber hinaus ist die Emittentin jederzeit berechtigt, ein Verkehrswertgutachten einzuholen.

11. Bekanntmachungen

- 11.1** Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden – vorbehaltlich Ziff. 12.10 – im Bundesanzeiger und auf der HörnAnkerHaus-Projekt-Website veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung im Bundesanzeiger als erfolgt.
- 11.2** Wenn eine Veröffentlichung nach Ziff. 11.1 weder gesetzlich noch nach den Regeln einer Wertpapierbörse, an der die Schuldverschreibungen notiert sind, erforderlich ist, kann die Emittentin die betreffende Bekanntmachung stattdessen durch eine Mitteilung an Clearstream zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger oder durch eine schriftliche Mitteilung direkt an die Anleihegläubiger bewirken. Bekanntmachungen über Clearstream gelten fünf Tage nach der Mitteilung der Emittentin an Clearstream, direkte Mitteilungen an die Anleihegläubiger mit ihrem Zugang als bewirkt.

12. Beschlüsse der Anleihegläubiger zur Änderung der Anleihebedingungen

- 12.1** Die Anleihebedingungen können durch die Emittentin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5 ff. SchVG in seiner jeweiligen gültigen Fassung geändert werden.
- 12.2** Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss insbesondere den in § 5 Abs. 3 SchVG aufgeführten wesentlichen Maßnahmen zustimmen. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.
- 12.3** Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle

Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn, die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu.

- 12.4** Beschlüsse der Anleihegläubiger werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 18 Abs. 1 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden den Anleihegläubigern die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.
- 12.5** Eine Abstimmung ohne Versammlung ist beschlussfähig, wenn an der Abstimmung wertmäßig mindestens die Hälfte der ausstehenden Schuldverschreibungen teilnimmt. Wird die mangelnde Beschlussfähigkeit festgestellt, kann der Abstimmungsleiter eine zweite Abstimmung zum Zweck der erneuten Beschlussfassung durchführen. Die zweite Abstimmung ist beschlussfähig; für Beschlüsse, zu deren Wirksamkeit eine qualifizierte Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte erforderlich ist, müssen mindestens 25 % der ausstehenden Schuldverschreibungen an der Abstimmung teilnehmen.
- 12.6** Die Anleihegläubiger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen geändert wird, insbesondere in den Fällen des § 5 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 9 SchVG, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte (qualifizierte Mehrheit).
- 12.7** Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000,- gewährt in der Abstimmung eine Stimme. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Abs. 2 HGB) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, einem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte an ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen. Niemand darf das Stimmrecht zu dem in Satz 3 erster Halbsatz bezeichneten Zweck ausüben.
- 12.8** Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis der Depotbank in Textform und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank nachzuweisen. Der besondere Nachweis muss den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers sowie den gesamten Nennbetrag der Schuldverschreibungen angeben, die an dem Ausstellungstag des Nachweises den bei der Depotbank bestehenden Wertpapierdepotkonten des betreffenden Anleihegläubigers gutgeschrieben sind. Aus dem Sperrvermerk muss hervorgehen, dass die betreffenden Schuldverschreibungen ab dem Tag der Stimmabgabe (einschließlich) bis zum letzten Tag des Abstimmungszeitraums (einschließlich) nicht übertragbar sind.
- 12.9** Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrung ihrer Rechte nach Maßgabe des SchVG einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters bedarf einer qualifizierten Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte, wenn er ermächtigt wird, wesentlichen Änderungen der Anleihebedingungen gemäß Ziff. 12.6 Satz 2 zuzustimmen.

12.9.1 Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Gläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn, der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten.

12.9.2 Der gemeinsame Vertreter haftet den Anleihegläubigern als Gesamtgläubigern für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben; bei seiner Tätigkeit hat er die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden. Die Haftung des gemeinsamen Vertreters kann durch Beschluss der Anleihegläubiger beschränkt werden. Über die Geltendmachung von Ersatzansprüchen der Anleihegläubiger gegen den gemeinsamen Vertreter entscheiden die Anleihegläubiger. Der gemeinsame Vertreter kann von den Anleihegläubigern jederzeit ohne Angabe von Gründen abberufen werden. Der gemeinsame Vertreter kann von der Emittentin verlangen, alle Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben erforderlich sind. Die durch die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters entstehenden Kosten und Aufwendungen, einschließlich einer angemessenen Vergütung des gemeinsamen Vertreters, trägt die Emittentin.

12.10 Bekanntmachungen betreffend diese Ziff. 12 erfolgen ausschließlich gemäß den Bestimmungen des SchVG.

13. Mittelverwendung

Die Emittentin verpflichtet sich, die Erlöse aus der Emission der Schuldverschreibungen, also die Einzahlungen der Anleihegläubiger auf die Schuldverschreibungen, ausschließlich zur (vollständigen oder teilweisen) Ablösung von Immobiliendarlehen (einschließlich ausstehender Zinsen und/oder Vorfälligkeitsentschädigungen) und/oder zur Begleichung von Emissionskosten zu verwenden.

14. Maßgebliches Recht, Gerichtsstand

14.1 Form und Inhalt der Schuldverschreibungen und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin und der Zahlstelle unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

14.2 Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anleihegläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist. § 9 Abs. 3 SchVG und § 20 Abs. 3 SchVG bleiben unberührt.

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

unter Vorlage einer Bescheinigung seiner Depotbank mit dem in Ziff. 12.8 Satz 2 genannten Inhalt.

- 14.4** Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 bzw. Satz 3 BGB bestimmte Frist für die Vorlegung der Schuldverschreibungen oder die gerichtliche Geltendmachung der Ansprüche aus den Schuldverschreibungen wird auf drei 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.

XIII. DAS ANGEBOT

1. Gegenstand des Angebots

Gegenstand des Angebots sind die in Abschnitt XI. („*Modalitäten und Bedingungen der Wertpapiere*“) beschriebenen 3.000 Schuldverschreibungen.

Bei dem Angebot handelt es sich um ein öffentliches Angebot der Schuldverschreibungen in der Zeit vom 1. Juli 2024 bis zum 31. August 2024 (jeweils einschließlich), das sich ausschließlich an Mitglieder des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein von Kiel und Umgegend e.V. richtet (das „**Öffentliche Angebot**“).

Das Öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland.

Der Mindestbetrag für Kaufanträge beträgt 10 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 10.000,00. Der Höchstbetrag für Kaufanträge beträgt 50 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 50.000,00.

Durch das Öffentliche Angebot sollen interessierte Anleger dazu eingeladen werden, Kaufangebote für den außerbörslichen Kauf der Schuldverschreibungen gegenüber der Emittentin abzugeben.

2. Angebotsfrist

Die Frist für das Öffentliche Angebot umfasst den Zeitraum

vom 1. Juli 2024 bis zum 31. August 2024 („Angebotsfrist“).

Die Emittentin behält sich die Verkürzung oder die Verlängerung der Angebotsfrist vor. Zudem behält sich die Emittentin vor, das Öffentliche Angebot bei Vorliegen bestimmter Umstände jederzeit, auch noch nach Ablauf der Angebotsfrist und bis zur Lieferung der Schuldverschreibungen, zu beenden.

Jedwede Verkürzung oder Verlängerung der Angebotsfrist sowie ein Abbruch oder eine vorzeitige Beendigung des Angebots wird auf der Internetseite der Emittentin (www.hoernankershaus.de) bekannt gegeben. Hierzu wird die Emittentin erforderlichenfalls einen Nachtrag zu diesem Prospekt in derselben Art und Weise wie diesen Prospekt veröffentlichen.

3. Abwicklungsstelle

Die Emittentin hat die Förde Sparkasse (Anstalt des Öffentlichen Rechts), Lorentzendamm 28-30, 24103 Kiel, beauftragt, als Abwicklungsstelle (die „**Abwicklungsstelle**“) für das Öffentliche Angebot zu fungieren.

Der zwischen dem jeweiligen Anleger und der Emittentin zustande kommende Kaufvertrag wird über die Abwicklungsstelle abgewickelt.

4. Kaufpreis

Der maßgebliche Kaufpreis für jeweils eine (1) Schuldverschreibung beträgt 100 % des Nennbetrages, also EUR 1.000,00.

5. Erwerbsszusage des Grundeigentümergevereins

Die Emittentin und der Grundeigentümergeverein haben am 28. Juni 2024 eine Übernahmevereinbarung unterzeichnet. Darin hat sich der Grundeigentümergeverein gegenüber der Emittentin

verpflichtet, mindestens eine solche Anzahl von Schuldverschreibungen zum Preis von 100 % des Nennbetrages, also EUR 1.000,00, je Schuldverschreibung zu übernehmen, die erforderlich ist, um – nach Berücksichtigung sämtlicher sonstiger Platzierungen – das Gesamtemissionsvolumen von 3.000 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 3.000.000, also eine Vollplatzierung der Schuldverschreibungen, sicherzustellen.

6. Durchführung des Öffentlichen Angebots

Zur Teilnahme am Öffentlichen Angebot hat der interessierte Anleger eine Angebotserklärung („**Kaufantrag**“) gegenüber der Emittentin unter Verwendung des über die Internetseite der Emittentin (www.hoernankerhaus.de) in der Rubrik „Anlegerinformationen“ erhältlichen (vollständig auszufüllenden) Angebotsformulars abzugeben und den Kaufpreis für die von ihm zu erwerbenden Schuldverschreibungen spätestens bis zum Ende der Angebotsfrist auf das im Kaufantrag angegebene Konto der Emittentin zu überweisen (maßgeblich ist der Eingang des Kaufpreises auf dem Konto der Emittentin).

Jeder Kaufantrag muss für jeweils mindestens 10 Schuldverschreibungen abgegeben werden und darf den Höchstbetrag von 50 Schuldverschreibungen nicht überschreiten.

Im Fall der Annahme des jeweiligen Kaufantrages durch die Emittentin kommt zwischen dem jeweiligen Anleger und der Emittentin ein Vertrag über den Kauf der betreffenden Anzahl von Schuldverschreibungen zustande.

Es liegt im freien Ermessen der Emittentin, Kaufanträge ohne Angabe von Gründen vollständig oder teilweise anzunehmen bzw. nicht anzunehmen. Im Fall der Ablehnung eines Kaufantrags werden etwaige diesbezüglich bereits überwiesene Beträge an den Käufer zurück überwiesen.

Mit der Abgabe des Kaufantrages verzichtet der jeweilige Anleger auf eine explizite Erklärung der Annahme durch die Emittentin gemäß § 151 Satz 1 BGB. Der Erwerber erlangt Kenntnis von einer erfolgten Zuteilung und der damit verbundenen Annahme seines Kaufantrages durch Unterschrift der Schuldverschreibungen in seinem Depot.

7. Nachträgliche Reduzierung der Zeichnungen

Die Möglichkeit, Kaufanträge nachträglich zu reduzieren, ist nicht vorgesehen. Grundsätzlich kann ein Anleger daher ein abgegebenes Kaufangebot nachträglich nicht mehr reduzieren.

8. Rücktritt und Widerruf

Die Möglichkeit des Rücktritts von Kaufanträgen ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Über ein etwaiges gesetzliches Verbraucherwiderrufsrecht werden die Anleger in den Zeichnungsunterlagen ausdrücklich informiert und belehrt werden.

Sofern ein Nachtrag zu diesem Wertpapierprospekt veröffentlicht werden sollte, haben gemäß Art. 23 Abs. 2 der Verordnung (EU) 2017/1129 diejenigen Anleger, die Erwerb oder Zeichnung der Wertpapiere bereits vor Veröffentlichung des Nachtrags zugesagt haben, das Recht, ihre Zusagen innerhalb von zwei Arbeitstagen nach Veröffentlichung des Nachtrags zurückzuziehen, vorausgesetzt, dass der wichtige neue Umstand, die wesentliche Unrichtigkeit oder die wesentliche Ungenauigkeit gemäß Art. 23 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 vor dem Auslaufen der Angebotsfrist oder – falls früher – der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist oder festgestellt wurde. Diese Frist kann von der Emittentin verlängert werden. Die Frist für das Widerrufsrecht wird im Nachtrag angegeben. Der Nachtrag enthält eine deutlich sichtbare Erklärung in Bezug auf das Widerrufsrecht, in der Folgendes eindeutig angegeben ist:

- a) dass nur denjenigen Anlegern ein Widerrufsrecht eingeräumt wird, die Erwerb oder Zeichnung der Wertpapiere bereits vor Veröffentlichung des Nachtrags zugesagt hatten, sofern die Wertpapiere den Anlegern zu dem Zeitpunkt, zu dem der wichtige neue Umstand, die wesentliche Unrichtigkeit oder die wesentliche Ungenauigkeit eingetreten ist oder festgestellt wurde, noch nicht geliefert worden waren;
- b) der Zeitraum, in dem die Anleger ihr Widerrufsrecht geltend machen können, und
- c) an wen sich die Anleger wenden können, wenn sie ihr Widerrufsrecht geltend machen wollen.

9. Zuteilung

Sollten im Rahmen des Öffentlichen Angebots gültige Kaufanträge für eine höhere Anzahl von Schuldverschreibungen abgegeben werden als verfügbar sind, erfolgt die Zuteilung nach freiem Ermessen der Emittentin.

Auch im Übrigen werden das Zuteilungsvolumen und die Zuteilungskriterien von der Emittentin nach freiem Ermessen festgelegt. Die Emittentin ist berechtigt, einzelne Kaufanträge zu kürzen oder zurückzuweisen.

10. Verkaufsbeschränkungen

Für das Öffentliche Angebot gelten folgende Verkaufsbeschränkungen:

Die Schuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten.

Das Öffentliche Angebot wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Eine Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Wiedergabe des Öffentlichen Angebots bzw. des Prospekts oder einer Zusammenfassung oder einer sonstigen Beschreibung der darin enthaltenen Bedingungen unterliegt im Ausland möglicherweise Beschränkungen. Das Öffentliche Angebot bzw. der Prospekt darf durch Dritte weder unmittelbar noch mittelbar im bzw. in das Ausland veröffentlicht, versendet, verbreitet oder weitergegeben werden, soweit dies nach den jeweils anwendbaren rechtlichen Bestimmungen untersagt oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Genehmigung abhängig ist. Dies gilt auch für eine Zusammenfassung oder eine sonstige Beschreibung der darin enthaltenen Bedingungen. Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Weitergabe des Öffentlichen Angebots bzw. des Prospekts außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften vereinbar ist.

Die Annahme des Öffentlichen Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann Beschränkungen unterliegen. Personen, die das Öffentliche Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen wollen, werden aufgefordert, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehende Beschränkungen zu informieren.

Ein öffentliches Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien, findet nicht statt. Die Schuldverschreibungen sollen keinen Personen in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien öffentlich angeboten werden. Das Öffentliche Angebot und der Prospekt sind daher für Personen aus den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Neuseeland und Australien nicht bestimmt.

Vereinigte Staaten von Amerika

Das Öffentliche Angebot und dieser Prospekt stellen weder ein Angebot zum Verkauf noch ein Angebot oder eine Aufforderung zum Kauf oder zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an U.S.-Personen dar. Die Schuldverschreibungen sind und werden weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (in der jeweils gültigen Fassung) (Securities Act) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert.

Die Schuldverschreibungen dürfen in die sowie 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 ausgeübt, verkauft, verpfändet, übertragen oder dorthin geliefert werden (weder direkt noch indirekt), es sei denn, dies erfolgt nach einer entsprechenden Registrierung oder aufgrund einer Ausnahme bzw. Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act oder in einer nicht den Registrierungserfordernissen des Securities Act unterliegenden Transaktion und in jedem Fall im Einklang mit geltendem Wertpapierrecht der jeweiligen Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika.

Japan, Kanada, Neuseeland und Australien

Das Öffentliche Angebot und dieser Prospekt sind nicht für Personen in Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien bestimmt. Das Öffentliche Angebot, dieser Prospekt sowie alle sonstigen das Öffentliche Angebot betreffenden Unterlagen dürfen weder per Post noch auf andere Weise nach Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien übersandt und die Schuldverschreibungen auch nicht an Personen in diesen Ländern verkauft werden.

11. Kosten des Angebots

Hinsichtlich der Kosten des Angebots wird auf Abschnitt V.2. („*Emissionserlös, -verwendung und Gesamtkosten*“) verwiesen.

12. Belastung der Anleger mit Kosten, Ausgaben oder Steuern

Die Emittentin belastet die Anleger unmittelbar mit keinen Kosten, Ausgaben oder Steuern. Die Anleger sind jedoch gehalten, sich über etwaige Kosten, Ausgaben und Steuern, die ihnen persönlich im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen entstehen könnten, selbst zu informieren. Im Hinblick auf etwaige Transaktionskosten und -gebühren (wie etwa die üblichen Bankprovisionen) können diese Informationen von der Depotbank des jeweiligen Anlegers eingeholt werden.

13. Lieferung der Schuldverschreibungen

Die Anleger erhalten über ihre Schuldverschreibungen eine Gutschrift in ihren jeweiligen Depots. Die Lieferung der im Rahmen des Öffentlichen Angebots erworbenen Schuldverschreibungen erfolgt voraussichtlich am 1. Oktober 2024.

14. Keine Notierung an einer Wertpapierbörse

Die Emittentin beabsichtigt *keine* Notierung der Schuldverschreibungen an einer Wertpapierbörse, weder im Freiverkehr (Open Market) in einem multilateralen Handelssystem (MTF) im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente (MiFID II) noch in einem regulierten Markt im Sinne der genannten Richtlinie. Siehe in diesem Zusammenhang auch die Risikobeschreibung „*Bei den Schuldverschreibungen handelt es sich nicht um ein marktübliches Anlageprodukt, das zudem an*

keiner Börse gelistet ist und daher nur schwer veräußerbar sein dürfte.“ in Abschnitt X.2.b. („Sekundärmarktrisiken“).

15. Zahlstelle und Verwahrstelle

Zahlstelle für die Schuldverschreibungen ist die Förde Sparkasse (Anstalt des Öffentlichen Rechts), Lorentzendamm 28-30, 24103 Kiel.

Die Schuldverschreibungen sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, zur Girosammelverwahrung hinterlegt wird.

16. Voraussichtlicher Zeitplan

Der dem Öffentlichen Angebot zugrunde liegende Zeitplan ist in der folgenden Tabelle wiedergegeben. Bei allen Daten handelt es sich um die voraussichtlichen Zeitpunkte für den Eintritt der betreffenden Ereignisse:

28.06.2024	Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (<i>BaFin</i>)
28.06.2024	Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite der Emittentin (www.hoernankerhaus.de) in der Rubrik „Anlegerinformationen“ und Bereithaltung der gedruckten Exemplare des Prospekts bei der Emittentin zur kostenlosen Ausgabe
01.07.2024	Beginn der Angebotsfrist und des Öffentlichen Angebots
31.08.2024	Ende der Angebotsfrist und des Öffentlichen Angebots
12.09.2024	Veröffentlichung des Ergebnisses des Öffentlichen Angebots auf der Internetseite der Emittentin (www.hoernankerhaus.de)
01.10.2024	Buchmäßige Lieferung der Schuldverschreibungen im Girosammelverkehr und Laufzeitbeginn der Schuldverschreibungen

Dieser Prospekt wird (voraussichtlich am 28. Juni 2024) auf der Internetseite der Emittentin (www.hoernankerhaus.de) in der Rubrik „Anlegerinformationen“ veröffentlicht werden. Etwaige künftige Nachträge zum Prospekt werden ebenfalls dort veröffentlicht. Gedruckte Exemplare des Prospekts und etwaiger Nachträge werden zeitgleich außerdem unter der folgenden Adresse bei der Emittentin kostenlos erhältlich sein: Haus & Grund Kiel Hörn GmbH & Co. KG, Sophienblatt 3, 24103 Kiel.

XIV. UNTERNEHMENSFÜHRUNG

1. Überblick

Die Organe der Gesellschaft sind die geschäftsführende Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Gesellschafterversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Handelsgesetzbuch (*HGB*), im Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (*GmbHG*), im Bürgerlichen Gesetzbuch (*BGB*), in dem Gesellschaftsvertrag der Emittentin sowie ggf. in den Satzungen und Geschäftsordnungen ihrer Gesellschafter geregelt, wobei auf Ebene der Emittentin neben dem Gesellschaftsvertrag derzeit keine weiteren gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen existieren.

2. Geschäftsführende Organe

Entsprechend den Regelungen des *HGB*, obliegt die Geschäftsführung der Emittentin ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin), der Haus & Grund Projekt GmbH Kiel mit Sitz in Kiel, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Handelsregisternummer HRB 18247 KI (die „**HuG Projekt GmbH**“). Die HuG Projekt GmbH ist zugleich organ-schaftlicher Vertreter der Emittentin und als solcher berechtigt, die Emittentin sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich zu vertreten. Die HuG Projekt GmbH wiederum wird vertreten durch ihre Geschäftsführer.

Darüber hinaus weist der Gesellschaftsvertrag der Emittentin in Abweichung des gesetzlichen Regelfalls auch ihrem alleinigen Kommanditisten, dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentü-merverein von Kiel und Umgegend e.V. mit Sitz in Kiel und eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Vereinsregisternummer VR 1959 KI (der „**Grundeigentümerver- ein**“), die Geschäftsführungsbefugnis zu (geschäftsführender Kommanditist). Der Grundeigentü-merverein ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag zudem berechtigt, die Emittentin gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten. Der Grundeigentümergeverein wiederum wird vertreten durch seinen gesetzlichen Vorstand. Gemäß der Satzung des Grundeigentümergevereins und der Geschäftsord-nung des Vorstands besteht der gesetzliche Vorstand aus dem Vorstandsvorsitzenden und dessen Stellvertreter. Dem Vorstandsvorsitzenden – und bei Verhinderung dessen Stellvertreter – kommt zugleich im Innenverhältnis die Funktion des geschäftsführenden Vorstands zu. Zur Aufgabe des geschäftsführenden Vorstands zählt insbesondere auch die Vertretung des Grundeigentümergevereins als Gesellschafter bei dessen Tochtergesellschaften und Beteiligungen. Vorstandsmitglieder werden gemäß der Satzung des Grundeigentümergevereins von der Mitgliederversammlung ge-wählt und sind grundsätzlich ehrenamtlich tätig, wobei ihnen eine Aufwandspauschale gewährt werden kann. Die Amtszeit beträgt vier Jahre. Daneben kann der Vorstand einen hauptamtlichen Geschäftsführer ernennen, welcher unter anderem die laufenden Geschäfte des Vereins führt und auf den der Vorstand Sonderaufgaben übertragen kann. Der Geschäftsführer ist gemäß Geschäfts-ordnung des Vorstands Mitglied des Vorstands kraft Amtes und vertritt den Grundeigentümergeverein aufgrund rechtsgeschäftlicher Vollmacht.

Die Geschäftsführung der Emittentin führt die Geschäfte und entwickelt die strategische Ausrich-tung. Dabei ist sie an das Interesse und die geschäftspolitischen Grundsätze des Unternehmens gebunden und hat die Weisungen der Gesellschafterversammlung zu befolgen. Aufgrund Geset-zes oder eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung kann die Entscheidung über einzelne Geschäfte oder bestimmte Arten von Geschäften der Gesellschafterversammlung vorbehalten bleiben. Die Gesellschafterversammlung kann im Rahmen des gesetzlich Zulässigen, Weisungen an die Geschäftsführung erteilen und Richtlinien für die Geschäftspolitik aufstellen. Da der Grundeigentümergeverein sowohl einziger Gesellschafter der geschäftsführenden Komplementärin

als auch geschäftsführender Kommanditist der Emittentin ist, hat der Grundeigentümerversammlung maßgeblichen Einfluss auf die Unternehmensführung der Emittentin.

3. Gegenwärtige Mitglieder der Geschäftsführung

Sönke Bergemann, (*28. Januar, 1965), wohnhaft in Altenholz, deutscher Staatsangehöriger

Herr Sönke Bergemann ist derzeit einziger Geschäftsführer der HuG Projekt GmbH (Komplementärin der Emittentin). Als solcher ist er berechtigt, diese alleine zu vertreten mit der Befugnis, Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter Dritter abzuschließen. Zugleich ist Herr Bergemann hauptamtlicher Geschäftsführer des Grundeigentümerversammlung (geschäftsführender Kommanditist der Emittentin). Als solcher ist er ebenfalls berechtigt, den Grundeigentümerversammlung gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten und in seinem Zuständigkeitsbereich geschäftsführungsbefugt.

Herr Bergemann wurde am 28. Januar 1965 in Flensburg, Schleswig-Holstein, geboren. Er studierte Rechtswissenschaften an der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel (1986 bis 1991) und schloss 1995 sein Rechtsreferendariat in Schleswig-Holstein ab. Er ist bis heute als Rechtsanwalt zugelassen. Seit 1995 ist Herr Bergemann bei Haus & Grund tätig, zunächst als Verbandsjurist bei Haus & Grund Schleswig-Holstein, wo er seit 2010 als ehrenamtliches Vorstandsmitglied engagiert ist. Im Jahr 2005 wurde Herr Bergemann dann zum Geschäftsführer und damit zum Vorstandsmitglied kraft Amtes bei dem Grundeigentümerversammlung bestellt. Heute ist er zudem Geschäftsführer aller Tochtergesellschaften des Grundeigentümerversammlung (HuG Projekt GmbH, Haus & Grund Kiel - Verlag & Service Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Haus & Grund Immobilien GmbH Kiel, Hans Schütt Immobilien GmbH) und Mitglied diverser Arbeitskreise (AK Großstadtvereine) und Ausschüsse (Europa Ausschuss) von Haus & Grund Deutschland.

Neben den Funktionen bei der Emittentin bzw. bei Haus & Grund übt Herr Bergemann derzeit folgende Organtätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Stiftung Kieler Stadtkloster / Stiftungsrat	2016	heute
Bruhn-Stiftung zur Förderung der medizinischen Forschung / Vorstand, stellv. Vorsitzender	2009	heute
TSV Altenholz e.V. / Vorstand	2009	heute
Team Handball Altenholz GmbH / Geschäftsführer	2019	heute
Friedrich und Dorothea Schneider-Stiftung / Vorstand	2019	heute
Riever-Stiftung / Vorstand, Vorsitzender	2022	heute

Götz Bormann, (*27. Januar, 1960), wohnhaft in Kiel, deutscher Staatsangehöriger

Herr Götz Bormann ist ehrenamtlich tätiger Vorstandsvorsitzender des Grundeigentümervers (geschäftsführender Kommanditist der Emittentin). Seine derzeitige Amtszeit endet 2027. Als Vorstandsvorsitzender ist er gemäß der Satzung des Grundeigentümervers und der Geschäftsordnung des Vorstands gesetzlicher Vorstand im Sinne von § 26 BGB und geschäftsführender Vorstand. Als solcher ist er berechtigt, den Grundeigentümervers alleine gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten.

Herr Bormann wurde am 27. Januar 1960 in Bad Schwartau, Schleswig-Holstein, geboren. Nach der Schulzeit absolvierte Herr Bormann eine Ausbildung zum Bankkaufmann bei der Sparkasse zu Lübeck (1975 - 1978). Nach Abschluss weiterer berufsbegleitender Lehrgänge und Fortbildungen, unter anderem am Lehrinstitut für das kommunale Sparkassen- und Kreditwesen in Bonn, erwarb er zudem ebendort 1987 den Abschluss Diplom-Sparkassenbetriebswirt.

Seit 1978 ist Herr Bormann beruflich im Sparkassengeschäft tätig, zunächst als Servicemitarbeiter, Kundenberater und stellvertretender Zweigstellenleiter bei der Sparkasse zu Lübeck. Dort wurde er 1986 Leiter einer großen Geschäftsstelle und im Jahr 1987 zum Assistenten des Vorstands. Von 1989 – 1990 leitete er dort die Wertpapierabteilung mit 21 Mitarbeitern. 1991 wechselte Herr Bormann zunächst als stellvertretendes Vorstandsmitglied zur Sparkasse Wismar, wo er bereits kurze Zeit später zu einem ordentlichen Vorstandsmitglied bestellt wurde. 1998 wechselte Herr Bormann in den Vorstand der Kreissparkasse Pinneberg. Seit 2001 ist Herr Bormann Vorstandsvorsitzender der Förde Sparkasse und dort verantwortlich für die Bereiche Vorstandsstab, Unternehmenssteuerung, Revision und Personal. 2003 wurde Herr Bormann zudem zum Vorstandsvorsitzenden des Grundeigentümervers gewählt, eine Funktion die er bis heute ausübt. Zum 1. Juli 2024 wird Herr Bormann als Vorstand bei der Förde Sparkasse ausscheiden.

Neben den Funktionen bei der Emittentin bzw. bei Haus & Grund übt Herr Bormann derzeit folgende Organtätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Förde Sparkasse (Anstalt des öffentlichen Rechts) / Vorstand, Vorsitzender	2001	heute (Beendigung zum 1. Juli 2024)
Landessportverband Schleswig-Holstein e.V. / Vorstand, Schatzmeister	2023	heute

Rolf Dieter Maria Hansen, (*14. Juni, 1964), wohnhaft in Kiel, deutscher Staatsangehöriger

Herr Rolf Dieter Maria Hansen ist ehrenamtlich tätiger stellvertretender Vorstandsvorsitzender des Grundeigentümervers (geschäftsführender Kommanditist der Emittentin). Seine derzeitige Amtszeit endet im Mai 2024, wobei nach derzeitiger Kenntnis der Emittentin eine Wiederwahl angestrebt wird. Als stellvertretender Vorstandsvorsitzender ist Herr Hansen gemäß der Satzung des Grundeigentümervers und der Geschäftsordnung des Vorstands gesetzlicher Vorstand im

Sinne von § 26 BGB und – soweit der Vorstandsvorsitzende verhindert ist – geschäftsführender Vorstand. Als solcher ist er berechtigt, den Grundeigentümergeverein alleine gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten.

Herr Hansen wurde am 14. Juni 1964 in Köln, Nordrhein-Westfalen, geboren. Nach Abitur und anschließendem Wehrdienst studierte Herr Hansen von 1985 bis 1991 Rechtswissenschaft an der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel mit einem Auslandsaufenthalt an der Université Paris V. Nach Abschluss des juristischen Referendariats 1994 begann Herr Hansen seine berufliche Karriere als angestellter Rechtsanwalt bei der Anwaltskanzlei Wegner, Stähr & Partner in Kiel. Im Jahr 1996 wurde er dort zum Partner ernannt und ist dies bis heute. Herr Hansen ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Im Jahr 2003 wurde Herr Hansen zum Vorstandsmitglied und im Jahr 2020 zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden des Grundeigentümergevereins gewählt. Diese Position hält er bis heute.

Neben den Funktionen bei der Emittentin bzw. bei Haus & Grund übt Herr Hansen folgende Organtätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Rechtsanwaltskanzlei Wegner, Stähr & Partner, Rechtsanwälte / Partner	1996	heute

Sowohl die Geschäftsführung der Komplementärin als auch der Vorstand des geschäftsführenden Kommanditisten sind unter der gemeinsamen Geschäftsadresse des Grundeigentümergevereins und der HuG Projekt GmbH (Sophienblatt 3, 24103 Kiel) erreichbar.

XV. HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN

Die unter Abschnitt I („*Mittels Verweis in den Prospekt aufgenommene Angaben*“) dieses Prospekts aufgeführten Abschnitte, Anlagen bzw. Seiten, welche Bestandteile der geprüften HGB-Jahresabschlüsse der Emittentin für die zum 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2023 endenden Geschäftsjahre sind, werden gemäß Art. 19 Abs. 1 lit. d) und e) Prospekt-VO durch Verweis in diesen Prospekt aufgenommen und gelten damit als Teil dieses Prospekts. Es wird insoweit auf Abschnitt I („*Mittels Verweis in den Prospekt aufgenommene Angaben*“) verwiesen.

XVI. WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER FINANZLAGE

Der Grundeigentümergeverein als alleiniger Kommanditist der Emittentin hat durch Gesellschafterbeschlüsse vom 7. Mai 2024 und 12. Juni 2024 beschlossen, den im Jahresabschluss 2023 der Emittentin ausgewiesenen „*Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte[n] Verlustanteil der Kommanditisten*“ in Höhe von EUR 259.823,08 im Wege einer entsprechenden Erhöhung seiner Kommanditeinlage auszugleichen. Die Einzahlung des zusätzlichen Kommanditkapitals hat bis zum 15. November 2024 zu erfolgen. Dadurch erhöht sich das Kommanditkapital der Emittentin auf EUR 525.175,33. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme des Kommanditisten beträgt entsprechend dem gesellschaftsvertraglich ursprünglich vereinbarten Kommanditkapital weiterhin EUR 242.400,00.

Seit dem 31. Dezember 2023 hat die Emittentin unter dem Rahmenkreditvertrag mit der Förde Sparkasse weitere Geldmarktdarlehensbeträge in Höhe von insgesamt rund EUR 280.000,00 abgerufen und ihre Darlehensschulden damit entsprechend erhöht. Abgesehen davon sind seit dem Stichtag des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin eingetreten (siehe auch Abschnitt IX. („*Jüngste Entwicklungen und Trendinformationen; wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur*“)).

XVII. HAUPTGESELLSCHAFTER

Der Grundeigentümerversammlung ist alleiniger Kommanditist der Emittentin und als solcher einziger am Kapital der Emittentin beteiligter Gesellschafter. Daneben ist der Grundeigentümerversammlung einziger Gesellschafter der alleinigen Komplementärin der Emittentin. Der Grundeigentümerversammlung kann aufgrund seiner unmittelbaren und mittelbaren Beteiligung an der Emittentin sämtliche Beschlüsse in der Gesellschafterversammlung der Emittentin beeinflussen.

Überdies ist der Grundeigentümerversammlung als Kommanditist gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Emittentin auch selbst zur Geschäftsführung berechtigt (geschäftsführender Kommanditist).

Insofern ist der Grundeigentümerversammlung sowohl als geschäftsführendes Organ als auch als einziger unmittelbarer und mittelbarer Gesellschafter in der Lage, maßgeblichen Einfluss auf die Emittentin auszuüben. Darüber hinaus bestehen keine weiteren mittelbaren oder unmittelbaren Beherrschungsverhältnisse eines Gesellschafters oder Dritter an der Gesellschaft.

XVIII. POTENTIELLE INTERESSENKONFLIKTE

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin Verflechtungstatbestände rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art. Verflechtungen zwischen Organmitgliedern bzw. Gesellschaftern der Emittentin und Unternehmen, die gegebenenfalls mit der Emittentin bedeutsame Verträge abgeschlossen haben oder anderweitig mit ihr nicht unwesentlich verbunden sind, beinhalten auch immer die Möglichkeit eines Interessenkonflikts zwischen den betroffenen Unternehmen. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Gleichermaßen könnten hierdurch auch die Erträge der Gesellschaft – und damit letztlich auch die Ansprüche der Anleihegläubiger – betroffen sein.

Herr Sönke Bergemann ist derzeit alleiniger Geschäftsführer der HuG Projekt GmbH und als solcher zur Geschäftsführung und Vertretung der Emittentin berechtigt. Zugleich ist Herr Bergemann hauptamtlicher Geschäftsführer des Grundeigentümergevereins und damit nach der Geschäftsordnung des Vorstands des Grundeigentümergevereins kraft Amtes vertretungsberechtigtes Mitglied des Vorstands und in seinem Zuständigkeitsbereich geschäftsführungsberechtig.

Herr Sönke Bergemann ist darüber hinaus (zum Teil alleiniger) Geschäftsführer der weiteren Tochtergesellschaften des Grundeigentümergevereins, namentlich der Haus & Grund Kiel - Verlag & Service Gesellschaft mit beschränkter Haftung, der Haus & Grund Immobilien GmbH Kiel („**HuG Immobilien GmbH**“) und der Hans Schütt Immobilien GmbH („**HS Immobilien GmbH**“). Die HuG Immobilien GmbH übernimmt derzeit auf Basis eines am 1. Oktober 2023 geschlossenen Verwaltervertrags die Verwaltung (einschließlich Vermarktung bzw. Maklertätigkeit) der Immobilie im Auftrag und namens der Emittentin (siehe Abschnitt XX.4. „*Vertrag über die Verwaltung der Immobilie mit der Haus & Grund Immobilien GmbH Kiel*“). Bereits zuvor war die Erstvermarktung aufgrund mündlicher Absprache über die HuG Immobilien GmbH erfolgt. Entsprechend den Regelungen in dem Verwaltervertrag war dabei für die Vermittlung eines Mietvertrags ein Honorar in Höhe von 1,5 monatlichen Nettokaltmieten (sowohl für Wohnungen als auch Tiefgaragenstellplätze) bzw. 2 monatlichen Nettokaltmieten (für die Vermittlung der Gewerbeinheit) vereinbart. Bei Bezugsfertigkeit der Immobilie am 1. Oktober 2023 waren 10 Wohnungen und ein Tiefgaragenstellplatz auf Basis dieser mündlichen Absprache bereits vermietet worden, wofür die Emittentin eine Gesamtprovision in Höhe von ca. EUR 14.000,00 an die HuG Immobilien GmbH gezahlt hat. Neben der HuG Immobilien GmbH war und ist auch die HS Immobilien GmbH in die Vermarktung der Immobilie eingebunden. Gegenüber der Emittentin werden Provisionsrechnungen jedoch nur durch die HuG Immobilien GmbH gestellt und auch Rechtshandlungen gegenüber Mietern werden nur durch die HuG Immobilien GmbH vorgenommen. Soweit eine Neuvermietung auf die HS Immobilien GmbH zurückzuführen ist, erfolgt eine Verrechnung im Innenverhältnis zwischen der HuG Immobilien GmbH und der HS Immobilien GmbH, wobei die oben genannten Konditionen entsprechend gelten.

Da nach dem Gesellschaftsvertrag der Emittentin auch der Grundeigentümergeverein als Kommanditist geschäftsführungsbefugt ist, ist der gesetzliche Vorstand des Grundeigentümergevereins, welcher nach der Geschäftsordnung des Vorstands zugleich der geschäftsführende Vorstand ist, gleichfalls zur Geschäftsführung und Vertretung sowohl der Emittentin als auch des Grundeigentümergevereins berechtigt. Gesetzlicher Vorstand des Grundeigentümergevereins sind gemäß der Satzung des Grundeigentümergevereins und der Geschäftsordnung des Vorstands der Vorstandsvorsitzende, derzeit Herr Götz Bormann, sowie dessen Stellvertreter, derzeit Herr Rolf Hansen. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass der Grundeigentümergeverein (aufgrund der

Erwerbszusage des Grundeigentümergevereins) künftig voraussichtlich auch Schuldverschreibungen halten wird. Dass der Grundeigentümergeverein gleichzeitig einerseits alleiniger unmittelbarer und mittelbarer Gesellschafter und andererseits (Anleihe-)Gläubiger der Emittentin sein wird, könnte zu Interessenkonflikten des geschäftsführenden Vorstands des Grundeigentümergevereins führen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf etwaige künftige Erhöhungen des Kommanditkapitals der Emittentin (siehe hier zu auch die Risikobeschreibung „*Eine Erhöhung des Kommanditkapitals der Emittentin könnte zu einer Verringerung der unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge und damit zu einer wirtschaftlichen Verwässerung der Anleihegläubiger führen.*“ in Abschnitt X.2.a. („*Risiken im Zusammenhang mit der Natur der Wertpapiere*“)).

Herr Götz Bormann ist zudem derzeit noch Vorstandsvorsitzender der Förde Sparkasse (zum 1. Juli 2024 wird Herr Bormann als Vorstand bei der Förde Sparkasse ausscheiden). Zwischen dieser und der Emittentin bestehen für die Emittentin wesentliche Darlehensbeziehungen (siehe unter Abschnitt XX.5.a. („*Darlehensverträge mit der Förde Sparkasse*“)); zudem unterstützt die Förde Sparkasse die Emittentin bei der Abwicklung des Angebots und fungiert als Zahlstelle für die Schuldverschreibungen (siehe unter Abschnitt IV. („*Wesentliche Interessen beteiligter Personen*“)).

Darüber hinaus sind der Emittentin keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen der Mitglieder ihrer Geschäftsführungsorgane gegenüber der Emittentin und deren sonstigen geschäftlichen oder privaten Verpflichtungen bzw. Interessen bekannt.

XIX. RECHTSSTREITIGKEITEN

Im März 2024 wurde ein Berufungsverfahren vor dem Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht im Vergleichswege beendet. In dem Verfahren hatte einer der Käufer unter dem Grundstückskaufvertrag stellvertretend für sämtliche Käufer (einschließlich der Emittentin) auf Schadensersatz gegen die Landeshauptstadt Kiel als Verkäuferin unter dem Grundstückskaufvertrag geklagt. Die anderen Käufer (einschließlich der Emittentin) hatten dem Kläger zu diesem Zweck ihre Ansprüche gegen die Landeshauptstadt Kiel abgetreten. Die Käufer unter dem Grundstückskaufvertrag machten in dem Verfahren die Erstattung von Mehrkosten geltend, die ihnen durch die Beseitigung von auf sämtlichen Flurstücken des Baufelds XI in erheblicher Menge vorgefundenen Hindernissen aus Bodeneinbauten und Bauschutt entstanden waren.

Die Klage war mit erstinstanzlichem Urteil des Landgerichts Kiel vom 9. Februar 2023 abgewiesen worden. Mit Schreiben vom 24. Februar 2023 hatte der Kläger sodann Berufung eingelegt. Die mündliche Berufungsverhandlung fand am 20. Februar 2024 statt, in deren Rahmen sich die Parteien auf einen Vergleich einigten, der im März 2024 wirksam wurde.

Der Vergleich hat im wirtschaftlichen Ergebnis im Wesentlichen zur Folge, dass die auf der Klägerseite im Rahmen des Rechtsstreits entstandenen Verfahrenskosten durch eine Zahlung der Beklagten kompensiert werden.

XX. WICHTIGE VERTRÄGE

Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts folgende wesentliche Verträge abgeschlossen:

1. Grundstückskaufverträge

a. *Ursprünglicher Grundstückskaufvertrag und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen*

Per notariell beurkundetem Vertrag vom 5. Dezember 2019 (der „**Grundstückskaufvertrag**“) hat die Emittentin das Grundstück der Immobilie erworben. Parteien des Vertrags sind die Landeshauptstadt Kiel als Verkäuferin sowie die Emittentin und sechs weitere natürliche und juristische Personen als Käufer weiterer Grundstücke. Kaufgegenstände unter dem Grundstückskaufvertrag sind sämtliche Grundstücke der von der Landeshauptstadt Kiel im Rahmen der Sanierung und Entwicklung des Quartiers Hörn ausgewiesenen Baufelder VIII, XI und XII, wobei jedes Grundstück von dem jeweiligen Käufer zu Alleineigentum erworben wurde. Der Nettokaufpreis für das Grundstück der Immobilie betrug unter Berücksichtigung nachfolgender vertragsgemäßer Anpassungen EUR 338.454,93. Dem Kaufpreis lag die Bewertung durch einen Sachverständigen zugrunde, in welcher der sanierungsbedingte Neuordnungswert entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unter Annahme unter anderem der geplanten Bebauung entsprechend ermittelt wurde.

Der Grundstückskaufvertrag enthält detaillierte Regelungen zur Sachmängelhaftung, insbesondere für den Fall, dass während der Bauarbeiten Bauhindernisse oder Altlasten im Boden gefunden werden. Im Ausgangspunkt ist jegliche Sachmängelhaftung ausgeschlossen. Allerdings haftet die Verkäuferin für die Beseitigung von Hindernissen aus Bodeneinbauten (z.B. unterirdische Leitungen, Anlagen, verborgene Fundamente und Gebäudereste) bis zu einer Tiefe von 3,50m in Form von gewissen, im Grundstückskaufvertrag festgelegten Kaufpreisreduzierungen. Laut Grundstückskaufvertrag handelt es sich bei den Kaufgegenständen überwiegend um Auffüllungsflächen, die aufgrund der Vornutzungen – auch nach von der Verkäuferin durchgeführten Maßnahmen zur Bodensanierung – Schadstoffkontaminationen aufweisen können. Die Verkäuferin haftet insoweit grundsätzlich (mit Ausnahmen für bestimmten schadstoffbelasteten Bauschutt) für Mehrkosten, falls Auffüllungen oder Teile des gewachsenen Bodens die Eigenschaft „gefährliche Abfälle“ nach der Abfallverzeichnisverordnung aufweisen und im Zuge der Baumaßnahmen gesondert gesichert oder beseitigt werden müssen. Neben den vertraglichen Regelungen sind gesetzliche Ausgleichsansprüche nach dem Bundesbodenschutzgesetz zwischen mehreren zur Gefahrenabwehr aufgrund von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen Verpflichteten (z.B. Eigentümer und Voreigentümer) ausgeschlossen. Im Falle eines Weiterverkaufs hat der betreffende Käufer zugunsten der Landeshauptstadt Kiel einen entsprechenden Ausschluss in dem Kaufvertrag sicherzustellen. Ansprüche aus Sachmängelhaftung unter dem Grundstückskaufvertrag gegen die Verkäuferin verjähren innerhalb von einem Jahr nach der Baufertigstellungsanzeige für das jeweilige Gebäude. Für die Immobilie erfolgte die Fertigstellungsanzeige am 25. September 2023. Unter gewissen Umständen (falls Bodensanierungsmaßnahmen länger als sechs Monate dauern oder die Haftung aus Gewährleistung einen gewissen Betrag überschreitet) bestehen Rücktrittsrechte für Käufer und Verkäuferin. Während der Bauarbeiten wurden auf dem Grundstück der Immobilie und den weiteren Grundstücken des Baufelds Hindernisse aus Bodeneinbauten und erhebliche Bauschuttauffüllungen entdeckt, welche von der Emittentin und den jeweiligen anderen Käufern entfernt werden mussten (siehe hierzu auch Abschnitt XIX. („*Rechtsstreitigkeiten*“)). Ansonsten wurden während des Baus der Immobilie keine sachmängelrelevanten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen auf dem Grundstück der Immobilie oder dem restlichen Baufeld XI vorgefunden. Belasteter Bodenaushub, der nicht als „gefährlicher Abfall“

zu qualifizieren ist, wurde gemäß den Regelungen des Rahmenvertrags und des Durchführungsvertrags (dazu sogleich unten) entsorgt.

Daneben sieht der Grundstückskaufvertrag unter gewissen Umständen eine Haftung der Käufer gegenüber der Verkäuferin vor, sollte es in Folge der Bauarbeiten auf den Kaufgegenständen zu Schäden an der Verkäuferin gehörenden, angrenzenden Erschließungsflächen kommen.

Die Käufer haben unter dem Grundstückskaufvertrag eine Investitionsverpflichtung abgegeben. Diese beinhaltet unter anderem die Errichtung der jeweiligen Gebäude auf den betreffenden Grundstücken innerhalb eines gewissen Zeitraums, die Einhaltung des vorabgestimmten Planungs- und Baukonzepts entsprechend unter anderem den in einer Bezugsurkunde zum Grundstückskaufvertrag enthaltenen Anlagen, sowie die Erfüllung von Mindestquoten der Nutzung der oberirdischen Flächen für sozialen Wohnungsbau und Gewerbe.

Daneben enthält der Grundstückskaufvertrag nachbarrechtliche Regelungen. Den Käufern wird eingeräumt, angrenzende Flächen der Verkäuferin während der Bauzeit zu nutzen und die Käufer verpflichten sich, diese Flächen nach Bauabschluss gegebenenfalls wieder in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Die Verkäuferin gewährt den Käufern ein dauerhaftes Unterbaurecht zur Unterhaltung von Keller- und Technikräumen und Tiefgaragen. Im Falle einer Weiterveräußerung wird die Verkäuferin für eine grundbuchliche Absicherung sorgen. Zudem ist eine Ausgleichsregelung vorgesehen, sollte die Verkäuferin von Dritten rechtmäßig in Anspruch genommen werden, weil in Folge der Herstellung der Baugrube mit Fördermitteln geförderte Anlagen nicht förderungszweckentsprechend genutzt werden können.

Gemäß Verpflichtung in dem Grundstückskaufvertrag haben die Landeshauptstadt Kiel und sämtliche Käufer gemeinsam zudem einen Ordnungsmaßnahmenrahmenvertrag (der „**Rahmenvertrag**“) und die Landeshauptstadt Kiel darüber hinaus mit jedem Käufer einzeln einen Vertrag über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (der „**Durchführungsvertrag**“) unterzeichnet. Der Rahmenvertrag wurde im August 2023 unterschrieben. Der Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Kiel und der Emittentin stammt vom 19. Oktober 2023. Hintergrund dieser Verträge ist, dass Maßnahmen, die notwendig sind, damit geplante Baumaßnahmen in einem Sanierungsgebiet durchgeführt werden können (Ordnungsmaßnahmen), nach der gesetzlichen Ausgangslage von der Gemeinde bzw. der Stadt durchzuführen sind, die Durchführung aber auf den Eigentümer des Grundstücks übertragen werden kann. Dazu zählt unter anderem die Entsorgung von schadstoffbelastetem Bodenaushub. Entsprechend regeln die Verträge die öffentlich-rechtliche Rechtsbeziehung zwischen der Landeshauptstadt Kiel und den Käufern unter dem Grundstückskaufvertrag im Hinblick auf die Durchführung der Ordnungsmaßnahme „Entsorgung von Bodenaushub“ auf den verkauften Flächen. Danach bekommen die Käufer von der Landeshauptstadt Kiel die Kosten für die Entsorgung von Bodenaushub erstattet, soweit dieser bestimmte Belastungswerte überschreitet und sich nicht tiefer als 3,50m unter der Erde befindet. Die Höhe der Erstattung richtet sich nach der von der Landeshauptstadt Kiel anerkannten Masse des zu entsorgenden Aushubs. Im Übrigen werden insbesondere das gemeinsame Vorgehen und die Dokumentation der Entsorgung geregelt. In dem Rahmenvertrag ist insbesondere festgehalten, dass eine Erstattung nur bauflächen- und nicht grundstücksbezogen erfolgen kann und daher für die Abwicklung ein Vertreter (Koordinator) aus der Mitte der betreffenden Verkäufer zu ernennen ist. Bei diesem Vertreter handelt es sich um die Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR (siehe dazu Abschnitt VII.2.d. („*Die Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR*“)). Die Emittentin rechnet insofern derzeit mit Erstattungen durch die Landeshauptstadt Kiel im niedrigen fünfstelligen Euro-Bereich.

b. Weiterer Grundstückskaufvertrag vom 16. Juni 2023

Per weiterem notariell beurkundetem Vertrag vom 16. Juni 2023 (der „**Ergänzende Grundstückskaufvertrag**“) hat die Emittentin zwei weitere, an das Grundstück der Immobilie angrenzende Flächen mit einer Größe von rund 26 m² bzw. 40,5 m² von der Landeshauptstadt Kiel als Verkäuferin erworben. Die Kaufpreise betragen rund EUR 3.500,00 bzw. EUR 33.170,00. Hintergrund war, dass diese Flächen für das Lüftungssystem der Tiefgarage (Lüftungskasematten) sowie die Installation des Unterflurmüllsystems für den gesamten Gebäudekomplex des Baufelds XI benötigt wurden, diese Baumaßnahmen nach dem Willen der Landeshauptstadt Kiel jedoch nicht auf öffentlichem Grund erfolgen sollten. Da das Grundstück der Immobilie für wesentliche Teile des Unterflurmüllsystems des gesamten Gebäudekomplexes benötigt wird (insbesondere sind dort sämtliche Unterflurmüllbehälter untergebracht), bestand die interne Absprache mit sämtlichen Eigentümern des Baufelds XI, dass der Kaufpreis der dafür benötigten Fläche (40,5 m²) in Höhe von rund EUR 33.170,00 intern entsprechend dem auf die einzelnen Gebäude entfallenden Bedarf aufgeteilt wird, so dass die Emittentin im Innenverhältnis für diese Fläche lediglich einen Kaufpreis in Höhe von rund EUR 4.300,00 (entsprechend 12,9 %) gezahlt hat. Unter dem Ergänzenden Grundstückskaufvertrag haben auch die weiteren Käufer unter dem Ursprünglichen Kaufvertrag weitere ergänzende Flächen, insbesondere für das Belüftungssystem der Tiefgarage erworben. Die so ergänzend von der Emittentin hinzuerworbenen (Teil-)Flurstücke wurden mit Eintragungen vom 21. Mai 2024 in das Grundbuchblatt der Immobilie übertragen.

Gemäß dem Ergänzenden Grundstückskaufvertrag dürfen die erworbenen Flächen ausschließlich für die Aufnahme von Unterflurmüllbehältern und Lüftungskasematten verwendet werden. Die Verkäuferin gibt keinerlei Zusicherungen in Bezug auf die Kaufgegenstände ab. Es gelten zudem die nachbarrechtlichen Regelungen des Ursprünglichen Grundstückskaufvertrags entsprechend.

2. Generalunternehmervertrag über die Errichtung der Immobilie

Die Emittentin als Auftraggeber hat am 30. April 2021 mit der Richard Ditting GmbH & Co. KG (der „**Generalunternehmer**“) einen Generalunternehmervertrag geschlossen. Dieser bezieht sich auf sämtliche auf dem Baufeld XI zu realisierenden Teilprojekte einschließlich der Immobilie. Im Wesentlichen vergleichbare Generalunternehmerverträge haben auch die weiteren Investoren, welche von der Stadt Kiel Flurstücke des Baufelds XI erworben haben, mit dem Generalunternehmer unterzeichnet. Gemäß dem Generalunternehmervertrag errichtet der Generalunternehmer die Immobilie nebst anteiliger Tiefgarage und Erdgeschoss-Mittelteil schlüsselfertig zu einem Pauschalpreis. In der Folge gab es eine Vielzahl von Zusatz- oder Änderungsvereinbarungen betreffend unter anderem Kostenerhöhungen, -übernahmen und -freistellungen sowie Terminverschiebungen. Schlussendlich erfolgte die Endabnahme der Immobilie durch die Emittentin vorbehaltlich der Beseitigung im Rahmen der Abnahme beanstandeter Mängel am 23. Oktober 2023. Sämtliche restlichen Mängel wurden vereinbarungsgemäß bis Mitte April 2024 beseitigt und die gemäß Schlussrechnung letzte Rate in Höhe von rund EUR 60.000,00 wurde von der Emittentin Anfang Mai 2024 vollständig gezahlt. Der Generalunternehmervertrag beinhaltet umfangreiche Anlagen, betreffend unter anderem Protokolle vorangegangener Verhandlungen und Ausschreibungen, Angebotsunterlagen, eine Aufgaben- und Kostenliste, Zeichnungslisten, Terminpläne, die Fachbauleitererklärung, das Bemusterungskonzept für die Fassaden, eine Regelung zum Arbeitsausfall infolge schlechten Wetters (Schlechtwetterregelungen), die Beweissicherung betreffend um das Baufeld XI liegende Gebäude und Verkehrsflächen, die Küchenplanung sowie einen leistungsstandorientierten Zahlungsplan.

Für den Generalunternehmervertrag gelten allgemeine Vertragsbedingungen. Diese sehen umfangreiche Bestimmungen unter anderem zur Auftragsdurchführung, Vergütung, Auftragsumfang, Fristen, Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung vereinbarter Ausführungstermine, der Abnahme und Mängelansprüchen vor. Für den Leistungsumfang sind insbesondere die als Anlage dem Vertrag beigefügten Planlisten maßgeblich.

Sämtliche während der Bauzeit auftretenden Mängel sind sofort zu beseitigen und dem Auftraggeber oder einer von diesem beauftragten Bauüberwachung anzuzeigen. Mit Abnahme geht die Gefahr des zufälligen Untergangs auf den Auftraggeber über. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt grundsätzlich fünf Jahre und drei Monate. Für Teile von maschinellen und elektrotechnischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, gilt diese Frist nur, falls von dem Auftraggeber ein Wartungsvertrag abgeschlossen wird. Der Generalunternehmer ist verpflichtet ein Angebot zu einem solchen Wartungsvertrag vorzulegen. Ohne Wartungsvertrag beträgt die Verjährungsfrist zwei Jahre und drei Monate. Für die Dichtigkeit des Dachs und des Gebäudes gegen Feuchtigkeit von außen gilt eine Gewährleistungsfrist von zehn Jahren und drei Monaten, sofern dafür entsprechende Wartungsverträge von dem Auftraggeber abgeschlossen werden. Der Generalunternehmer hat der Emittentin pflichtungsgemäß entsprechende Wartungsverträge vorgelegt und die Emittentin geht davon aus, dass diese zeitnah unterzeichnet werden können.

Gemäß den allgemeinen Vertragsbedingungen hat der Generalunternehmer der Emittentin eine Vertragserfüllungsbürgschaft der Bayerischer Versicherungsverband Versicherungsaktiengesellschaft in Höhe von 10 % des ursprünglichen Bruttopauschalpreises als Sicherheit für sämtliche seiner Verpflichtungen unter dem Generalunternehmervertrag gestellt. Daneben ist der Auftraggeber berechtigt, 5 % der Bruttoschlussrechnungssumme bis zum Ablauf der Verjährungsfrist der Mängelgewährleistungsansprüche als Sicherheit einzubehalten, es sei denn der Generalunternehmer hat eine selbstschuldnerische und unbefristete Bürgschaft in entsprechender Höhe zur Sicherung möglicher Mängelgewährleistungsansprüche durch ein in der Europäischen Union zugelassenes Kreditinstitut vorlegt. Von dieser Möglichkeit hat der Generalunternehmer Gebrauch gemacht, entsprechend hat die Emittentin die Schlussrechnung und den Gesamtpreis für die Errichtung der Immobilie mittlerweile vollständig gezahlt.

Gemäß dem Abnahmeprotokoll vom 23. Oktober 2023 wurden bei der Endabnahme noch eine Vielzahl von Mängeln an Tiefgarage und Erdgeschossmitte sowie dem eigentlichen Gebäude von der Emittentin beanstandet, welche vereinbarungsgemäß bis Mitte April vollständig behoben wurden. Für bei Abnahme mangelfreie Teile begann die Verjährungsfrist damit am 23. Oktober 2023 zu laufen. Dies betrifft insbesondere auch die maschinellen und elektrotechnischen Anlagen sowie das Dach und Außenfassaden, für welche jeweils eine verlängerte Verjährungsfrist für Mängelansprüche gilt, sofern es zu der Unterzeichnung entsprechender Wartungsverträge mit dem Generalunternehmer kommt (siehe oben). In dem Abnahmeprotokoll vom 23. Oktober 2023 ist zudem festgehalten, dass während der Bauzeit die Dämmung unter dem Estrich in den Fluren der Treppenhäuser in der Immobilie bemängelt worden war, der Estrich jedoch dennoch eingebaut wurde. Im Zuge der Abnahme wurde eine kleine Teilfläche geöffnet und festgestellt, dass die Dämmung in diesem Bereich nachgearbeitet wurde. Weitere Probeöffnungen wurden jedoch nicht vorgenommen. Vor diesem Hintergrund hat der Generalunternehmer einer Verlängerung der Verjährungsfrist für die Estrichflächen inklusive der Randgewerke (Fliesen und Sockel) in der Immobilie auf sieben Jahre (bis zum 23. Oktober 2030) zugestimmt.

3. Verwaltungs- und Benutzungsregelung betreffend Tiefgarage, Erdgeschoss und Innenhof

Am 29. Juli 2023 haben sämtliche Eigentümer der Grundstücke des Baufelds XI per notariell beurkundetem Vertrag eine Verwaltungs- und Benutzungsregelung (die „**Benutzungsregelung**“) betreffend die gemeinsame Tiefgarage, Erdgeschossflächen, den Innenhof und das Unterflurmüllsystem abgeschlossen.

Darin werden sämtlichen relevanten Grundstücken entsprechende Grunddienstbarkeiten betreffend unter anderem Nutzungsrechte an Tiefgarage, Erdgeschoss und Innenhof sowie Leitungsrechte eingeräumt. Die Benutzungsregelung regelt zudem schuldrechtlich unter anderem, welche PKW- und Fahrradstellplätze welchem Grundstück zuzuordnen sind und für welche Zwecke gemeinsame Flächen von den Grundstücken genutzt werden können.

Bezüglich der Tiefgarage sieht die Benutzungsregelung eine Realteilung entsprechend den Grundstücksgrenzen vor.

Die Eigentümer bilden nach der Benutzungsregelung eine Bruchteilsgemeinschaft gemäß §§ 742 ff. BGB. Das Recht die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen. Änderungen der Benutzungsregelung sind nur mit einer $\frac{3}{4}$ -Mehrheit möglich. Die Stimmen richten sich nach der Anzahl der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Tiefgaragenstellplätzen, wobei jeder Stellplatz eine Stimme gewährt.

Die Benutzungsregelung sieht zudem vor, dass die gemeinsam genutzten und verwalteten Flächen und Einrichtungen von einem Verwalter zu verwalten sind, der einmal jährlich eine Gemeinschaftsversammlung einzuberufen hat.

Hinsichtlich der Tiefgarage besteht eine Wiederaufbau- bzw. unter gewissen Umständen eine Auseinandersetzungspflicht der Eigentümer untereinander in Folge einer etwaigen Zerstörung.

Die Benutzungsregelung enthält zudem eine Regelung zur internen Verteilung der Verwaltungskosten hinsichtlich der relevanten Flächen und Einrichtungen nach einem bestimmten Schlüssel. Danach trägt die Emittentin hinsichtlich der Tiefgarage (einschließlich dort befindlicher Fahrradstellplätze, Zufahrten, Treppenzugänge, Technikräume und Leitungen) 7,5 % der Verwaltungskosten, hinsichtlich des Erdgeschosses (einschließlich der dortigen Fahrradstellplätze) 14,17 % der Verwaltungskosten, hinsichtlich des Innenhofs 16,12 % der Verwaltungskosten sowie 12,91 % der Kosten und Lasten des Unterflurmüllsystems. Es sind jährliche Vorauszahlungen durch die Eigentümer zu leisten, deren Höhe durch einen von dem Verwalter aufzustellenden Wirtschaftsplan festgelegt wird. Die Abrechnung erfolgt durch den Verwalter nach Ablauf des Wirtschaftsjahres (entspricht dem Kalenderjahr). Zudem haben sich die Eigentümer zur Bildung einer Liquiditätsrücklage verpflichtet. Die Höhe entspricht EUR 10,00 je PKW-Stellplatz p.a.

Bei Veräußerung eines Grundstücks hat der veräußernde Eigentümer keinen Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben. Die Gemeinschaft wird mit dem Rechtsnachfolger fortgesetzt. Eigentümer müssen im Falle einer Veräußerung darauf hinwirken, dass der neue Eigentümer der Benutzungsregelung beitrifft oder die Rechte der anderen Eigentümer unter der Benutzungsregelung anderweitig gesichert werden.

4. Vertrag über die Verwaltung der Immobilie mit der Haus & Grund Immobilien GmbH Kiel

Die Emittentin und die HuG Immobilien GmbH haben am 1. Oktober 2023 einen Vertrag über die Verwaltung der Immobilie geschlossen (der „**Verwaltungsvertrag**“). HuG Immobilien GmbH

ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Grundeigentümergevereins. Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Sönke Bergemann, der ebenfalls Geschäftsführer der Komplementärin der Emittentin ist.

Nach dem Vertrag übernimmt HuG Immobilien GmbH die Verwaltung der Immobilie. Dazu gehören insbesondere der Abschluss und die Kündigung von Mietverträgen sowie die Abrechnung von Nebenkosten und Mietsicherheiten gegenüber den Mietern, die Geltendmachung der mit der Liegenschaft verbundenen Rechte gegenüber Dritten (einschließlich Behörden) sowie die Berechtigung, dafür gegebenenfalls einen Rechtsanwalt zu beauftragen und Versicherungen, die sich auf das Grundstück beziehen, abzuschließen bzw. zu kündigen. Zu diesem Zweck räumt die Emittentin der HuG Immobilien GmbH in dem Verwaltungsvertrag eine Vollmacht ein, um im Namen der Emittentin handeln zu können.

Die HuG Immobilien GmbH ist verpflichtet sämtliche Erträge aus der Verwaltung der Immobilie auf einem dafür eingerichteten, gesonderten Objektkonto zu vereinnahmen. Das monatlich vereinnahmte Guthaben auf diesem Konto überweist die HuG Immobilien GmbH jeweils im Folgemonat an die Emittentin, wobei stets ein Sockelbetrag in Höhe von EUR 2.000,00 auf dem Objektkonto zu verbleiben hat. Dieser Sockelbetrag dient zur Zahlung von Abgaben und Lasten, welche insoweit ebenfalls durch die HuG Immobilien GmbH erfolgt.

Instandsetzungsarbeiten an der Immobilie, die einen Betrag von EUR 1.000,00 nicht überschreiten, dürfen von HuG Immobilien GmbH eigenständig ohne vorherige Zustimmung der Emittentin in Auftrag gegeben werden.

Das monatliche Verwaltungshonorar beträgt EUR 576,00 zzgl. Mehrwertsteuer und wird durch HuG Immobilien GmbH von dem Objektkonto abgebucht. Daneben können auf ausdrücklichen Wunsch Zusatzleistungen in Anspruch genommen werden, die gesondert abgerechnet werden. Dazu gehört insbesondere die Übernahme der Vermarktung bzw. Neuvermietung, aber auch z.B. die Erstellung von Mietverträgen, die Übernahme der Baubetreuung bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen oder die Ausfertigung von Mahnbescheiden. Die Preise für mögliche Zusatzleistungen sind ebenfalls in dem Vertrag aufgeführt. Das Honorar für die Neuvermietung einer Wohnung beträgt danach beispielsweise 1,5 Nettokaltmieten und für die Neuvermietung der Gewerbeinheit zwei Nettokaltmieten (jeweils zzgl. ggf. anfallender Umsatzsteuer).

Der Verwaltungsvertrag wurde für die Dauer von 12 Monaten geschlossen und verlängert sich automatisch um jeweils sechs Monate, soweit er nicht von einer Vertragspartei mit einer Frist von drei Monaten zum Vertragsende gekündigt wird.

5. Darlehensverträge

a. Darlehensverträge mit der Förde Sparkasse

aa) Geldmarktdarlehen

Am 25. September 2023 haben die Emittentin und die Förde Sparkasse einen Rahmenkreditvertrag über EUR 3.000.000,00 geschlossen (der „**Rahmenkreditvertrag**“). Mit dem Rahmenkreditvertrag wurde im Wesentlichen ein zuvor am 24. Juni 2021 zwischen den Parteien geschlossener Rahmenkreditvertrag ersetzt und dessen Kreditrahmen von EUR 1.400.000,00 auf EUR 3.000.000,00 erhöht. Der Kreditrahmenvertrag vom 24. Juni 2021 hatte den ersten Kreditrahmenvertrag zwischen den Parteien vom 20. November 2019 abgelöst. Mit den unter diesen Verträgen gewährten und abgerufenen Euromarktkrediten hat die Emittentin im Wesentlichen den Fremdkapitalanteil des Grundstückserwerbs sowie die Planung und den Baufortschritt der

Immobilie finanziert, wobei die Euromarktkredite zwischenzeitlich zum Teil durch andere, günstigere Darlehen refinanziert wurden.

Unter dem Rahmenkreditvertrag wird der Emittentin von der Förde Sparkasse ein Kreditrahmen von EUR 3.000.000,00 zur Verfügung gestellt, den die Emittentin alternativ über einen Kontokorrentkredit oder Euromarktkredite abrufen kann, wobei auch die Euromarktkredite im Kontokorrent geführt werden. Der Kreditrahmen ist bis zum 30. September 2024 befristet, sämtliche zu diesem Zeitpunkt unter dem Rahmenkreditvertrag noch ausstehenden Kredite werden dann zur Rückzahlung fällig. Der Rahmenkreditvertrag sieht vor, dass die Rückführung ausstehender Kredite ab 2024 aus den Erlösen der Ausgabe der Schuldverschreibungen erfolgen soll, wobei sich in Folge solcher Rückführungen der Kreditrahmen entsprechend verringert.

Nach dem Rahmenkreditvertrag muss jeder Euromarktkredit ein Mindestvolumen von EUR 100.000,00 aufweisen. Die Laufzeit muss mindestens einen Monat und darf maximal ein Jahr betragen, wobei Laufzeiten von einem Monat nur ab einem Kreditvolumen von EUR 250.000,00 zulässig sind (sonst mindestens drei Monate). Zum Ablauf der Laufzeit wird der entsprechende Euromarktkredit zur Rückzahlung fällig, es sei denn, es wird ein neuer Euromarktkredit in mindestens entsprechender Höhe aufgenommen.

Für jeden Euromarktkredit werden die Zinsen einzeln und von neuem vereinbart, wobei sich das Zinsniveau entsprechend den für Euromarktkredite geltenden Grundsätzen im Wesentlichen am jeweils geltenden EURIBOR (zzgl. einer Marge) orientiert. Die Zinsen werden jeweils zum Ende der Laufzeit eines Euromarktkredits abgerechnet.

Die Emittentin nimmt derzeit zwei Euromarktkredite unter dem Rahmenkreditvertrag in Anspruch. Ein Euromarktkredit weist derzeit eine Höhe von EUR 973.600,98 auf und wird mit 5,19 % p.a. verzinst (das „**Geldmarktdarlehen 1**“). Der zweite Euromarktkredit steht derzeit bei EUR 1.935.807,21 und wird mit 5,106 % p.a. verzinst (das „**Geldmarktdarlehen 2**“ und zusammen mit dem Geldmarktdarlehen 1 die „**Geldmarktdarlehen**“). Die Geldmarktdarlehen wurden von der Emittentin im November 2019 bzw. im November 2021 erstmals aufgenommen und werden seitdem in der Regel monatlich jeweils um einen weiteren Monat verlängert (entsprechend den obigen Ausführungen durch die Gewährung eines entsprechenden neuen Euromarktkredits). Da die Konditionen entsprechend den obigen Ausführungen für jeden Euromarktkredit neu verhandelt werden, verändern die Zinsen sich derzeit entsprechend monatlich und sind monatlich zu zahlen.

Zur Sicherung ihrer Verbindlichkeiten gegenüber der Förde Sparkasse unter dem Rahmenkreditvertrag hat die Emittentin zugunsten der Förde Sparkasse eine erstrangige Grundschuld an der Immobilie über EUR 3.000.000,00 (die „**Immobilien-Grundschuld**“) bestellt und dieser zudem sämtliche gegenwärtigen und künftigen Miet- und Pachtzinsforderungen aus der Immobilie zur Sicherheit abgetreten (die „**Immobilien-Sicherungsabtretung**“). Daneben sichern weitere Grundschulden an Objekten, welche im unmittelbaren Eigentum des Grundeigentümergebietes stehen, in Gesamthöhe von ca. EUR 2.800.000,00 die Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber der Förde Sparkasse. Zudem hat der Grundeigentümergebiet der Förde Sparkasse eine Bürgschaft in Höhe von EUR 1.644.000,00 sowie eine Kapitaldienstdeckungsgarantie über einen Höchstbetrag von EUR 250.000,00 gewährt. Bei diesem Höchstbetrag handelt es sich um einen Jahreswert, d.h. dieser kann unter der Kapitaldeckungsgarantie in jedem Jahr neu vollständig geltend gemacht werden.

Der Rahmenkreditvertrag sieht zudem eine Vielzahl von Auflagen vor, deren Nichteinhaltung ein sofortiges Kündigungsrecht der Förde Sparkasse begründen kann. So hat die Emittentin der Förde

Sparkasse jederzeit, mindestens einmal jährlich, Einblick in ihre wirtschaftlichen Verhältnisse zu gewähren. Zudem müssen während der Laufzeit die gegenwärtigen Gesellschafterverhältnisse unverändert bleiben (*Change of Control* Klausel). Eine wesentliche Veränderung liegt insbesondere vor bei Veräußerung der Emittentin, einem Rechtsformwechsel oder dem Wechsel eines Gesellschafters oder einer wesentlichen Veränderung in dessen Beteiligung. Sämtliche Konten im Zusammenhang mit der Immobilie sind bei der Förde Sparkasse zu führen. Verfügungen über Konten dürfen nur den folgenden Zwecken dienen: 1. Zahlung der laufenden Bewirtschaftungskosten, 2. Deckung/Zahlung von Steuern, 3. Erbringung des Kapitaldienstes gegenüber der Förde Sparkasse (inklusive des KfW-Darlehens) und 4. Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen. Ausschüttungen an Gesellschafter (einschließlich Zins und Tilgung etwaiger Gesellschafterdarlehen) darf die Emittentin nur jährlich nachträglich bei geordneter Liquiditätssituation nach Erbringung der Fremdkapitaldienste vornehmen.

Zudem wurde unter dem Rahmenkreditvertrag vereinbart, dass sämtliche nicht anderweitig platzierten Schuldverschreibungen bis zu einer Höhe von EUR 3.000.000,00 von dem Grundeigentümerverschein übernommen werden sollen.

bb) Darlehen über EUR 293.649,00

Am 24./25. Juni 2021 haben die Emittentin und die Förde Sparkasse einen Vertrag über ein Tilgungsdarlehen in Höhe von EUR 293.649,00 geschlossen (das „**Sparkassendarlehen**“). Zweck des Sparkassendarlehens ist die Finanzierung des Baus der Immobilie. Das Sparkassendarlehen wurde bislang in Höhe von EUR 270.000,00 an die Emittentin teilausgezahlt.

Bei dem Sparkassendarlehen handelt es sich um ein Annuitätendarlehen. Die Tilgung beträgt 2,74 % p.a., wobei die Tilgung erst mit Vollauszahlung des Sparkassendarlehens beginnt. Der Zinssatz beträgt 1,28 % p.a. und ist bis zum 30. Juni 2036 unveränderlich (Zinsbindungsfrist). Zins und Tilgung sind in monatlichen nachträglichen Raten zu leisten. Die monatliche Zinsrate für den derzeit teilabgerufenen Darlehensbetrag beträgt EUR 288,00. Zudem sind gemäß Darlehensvertrag seit Ende September 2021 bis zur Vollauszahlung Bereitstellungsinsen in Höhe von 1,28 % p.a. des nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrags zu leisten. Die monatliche Zahlung für Bereitstellungsinsen beträgt derzeit EUR 25,23. Nach Vollauszahlung wird die monatliche Gesamtrate (Zins und Tilgung) rund EUR 980,00 betragen.

Sofern die Parteien sich bis zwei Wochen vor Ablauf der Zinsbindungsfrist nicht über neue Konditionen einigen, wird das Darlehen anschließend in Abhängigkeit vom 3-Monats-Euribor (Referenzwert) variabel verzinst, wobei der Zinssatz quartalsweise angepasst wird, ausgehend von einem Zinssatz von 5,0 % p.a. ab dem 1. Juli 2036. Soweit der Referenzwert seit Vertragsschluss bzw. seit der letzten Anpassung um mehr als 0,2499 % gesunken oder gestiegen ist, sinkt oder steigt der Zinssatz um diese Prozentzahl.

Wie die Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber der Förde Sparkasse unter dem Rahmenkreditvertrag, werden auch die Verbindlichkeiten der Emittentin unter dem Sparkassendarlehen sowohl durch die Immobilien-Grundschild als auch durch die Immobilien-Sicherungsabtretung gesichert. Insoweit stehen diese Verbindlichkeiten gleichrangig nebeneinander. Daneben hat der Grundeigentümerverschein der Förde-Sparkasse eine Kapitaldienstdeckungsgarantie über einen Höchstbetrag von EUR 600.000,00 gewährt, welche die Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber der Förde Sparkasse unter dem Sparkassen-Darlehen und dem KfW-Darlehen (dazu sogleich unten in Abschnitt XX.5.a.cc) („*KfW-Förderdarlehen über EUR 2.160.000,00*“) sichert.

Ebenso gelten auch hier Verpflichtungen dahingehend, dass während der Laufzeit die gegenwärtigen Gesellschafterverhältnisse unverändert bleiben (*Change of Control* Klausel) und bei Bedarf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Emittentin offenzulegen sind. Ebenso wurde unter dem Sparkassendarlehen die gleiche Verfügungsbeschränkung über Kontoguthaben vereinbart wie unter dem Rahmenkreditvertrag (siehe oben unter Abschnitt XX.5.a.aa) („*Geldmarktdarlehen*“)).

Auch unter dem Sparkassendarlehen wurde vereinbart, dass sämtliche nicht anderweitig platzierten Schuldverschreibungen bis zu einer Höhe von EUR 3.000.000,00 von dem Grundeigentümergebiet übernommen werden sollen.

cc) *KfW-Förderdarlehen über EUR 2.160.000,00*

Ebenfalls am 24./25. Juni 2021 haben die Emittentin und die Förde Sparkasse einen Vertrag (der „**KfW-Darlehenvertrag**“) über ein Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau („**KfW**“) in Höhe von EUR 2.160.000,00 geschlossen (das „**KfW-Darlehen**“). Zweck des Darlehens ist die Errichtung der Immobilie als KfW-Effizienzhaus 55. Das Darlehen wurde zwischenzeitlich voll an die Emittentin ausgezahlt, wobei die Auszahlung der letzten Rate in Höhe von € 1.000,00 im Dezember 2023 erfolgte.

Bei dem KfW-Darlehen handelt es sich um ein Annuitätendarlehen. Der Zinssatz beträgt 1,10 % p.a. und ist bis zum 30.06.2031 unveränderlich (Zinsbindungsfrist). Zins und Tilgung sind in monatlichen Raten nachträglich zu leisten. Die monatliche Rate (Zins und Tilgung) beträgt EUR 7.588,27. Nach Abzug bereits geleisteter Raten (die Rückzahlung begann gemäß dem KfW-Darlehenvertrag im Januar 2024 als dem auf die Vollauszahlung folgenden Monat) und dem zum 31. März 2024 gewährten Tilgungszuschuss i.H. EUR 324.000,00 (siehe unten) steht gegenwärtig noch ein Nominalbetrag von EUR 1.807.312,92 unter dem KfW-Darlehen aus. Die Bestimmungen des Darlehensvertrags weisen ausdrücklich darauf hin, dass dem Zinsbetrag während der ersten Zinsbindungsfrist Fördermittel des Bundes zugrunde liegen, welche nach Ende der ersten Zinsbindungsfrist nicht mehr gewährt werden.

Die Förde Sparkasse ist verpflichtet, der Emittentin rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindungsfrist ein neues Angebot zu unterbreiten. Falls die Parteien sich bis zum Ablauf der Zinsbindungsfrist nicht über eine neue Zinsvereinbarung einigen können, wird der dann noch offene Darlehensbetrag mit Ende der Zinsbindungsfrist zur Rückzahlung fällig. Das KfW-Darlehen kann zudem jederzeit vorzeitig gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt werden, wobei Teilrückzahlungen ausgeschlossen sind.

Wie die Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber der Förde Sparkasse unter dem Rahmenkreditvertrag und dem Sparkassendarlehen werden auch die Verbindlichkeiten der Emittentin unter dem KfW-Darlehen sowohl durch die Immobilien-Grundschild als auch die Immobilien-Sicherungsabtretung gesichert. Insoweit stehen diese Verbindlichkeiten gleichrangig nebeneinander. Daneben werden die Verbindlichkeiten unter dem KfW-Darlehen auch durch eine Kapitaldeckungsgarantie des Grundeigentümergebietes über einen Höchstbetrag von EUR 600.000,00 gesichert, welche zugleich und gleichrangig die Verbindlichkeiten unter dem Sparkassendarlehen sichert (siehe oben unter bb)).

Ebenso gelten auch hier Verpflichtungen dahingehend, dass während der Laufzeit die gegenwärtigen Gesellschafterverhältnisse unverändert bleiben (*Change of Control* Klausel) und bei Bedarf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Emittentin offenzulegen sind. Ebenso wurde unter dem KfW-Darlehen die gleiche Verfügungsbeschränkung über Kontoguthaben vereinbart wie unter dem Rahmenkreditvertrag.

Darüber hinaus gelten einige Sonderbestimmungen für Förderdarlehen der KfW, welche in den dem KfW-Darlehen zugrunde liegenden Darlehensvertrag einbezogen sind. So hat die Emittentin von der KfW die Bestätigung eines Tilgungszuschusses über 15 % des Nominalbetrags (EUR 324.000,00) erhalten, da sie fristgemäß den produktgemäßen und fristgerechten Einsatz der Mittel nachgewiesen und eine von dem gemäß den Sonderbestimmungen zu bestellenden Energieeffizienzexperten erstellte „Bestätigung nach Durchführung“ bei der KfW eingereicht hat, welche von der KfW geprüft und anerkannt wurde. Der Tilgungszuschuss wurde der Emittentin zum 31. März 2024 gutgeschrieben. Dies erfolgte durch Anrechnung auf die nach dem Tilgungsplan zuletzt fällig werdenden Raten, so dass sich die Kreditlaufzeit verkürzt (bei gleichbleibenden Raten).

Zudem gelten erhöhte Auskunftspflichten und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers. So sind innerhalb von 10 Jahren nach Kreditzusage sämtliche Berechnungs-, Planungs- und Messungsunterlagen aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen. Zudem sind auf Verlangen der Förde Sparkasse oder der KfW die Jahresabschlüsse der Emittentin vorzulegen.

Das KfW-Darlehen kann von der Förde-Sparkasse unter anderem außerordentlich fristlos gekündigt werden, falls sich im Nachhinein herausstellt, dass die Fördervoraussetzungen nicht vorlagen, die Voraussetzungen für die Gewährung sich geändert haben oder nachträglich entfallen sind oder der Kreditnehmer unrichtige Angaben über seine Vermögenslage gemacht hat oder eine Verpflichtung unter dem zugrunde liegenden Darlehensvertrag verletzt.

Die der Förde Sparkasse unter dem KfW-Darlehensvertrag zu gewährenden Sicherheiten werden von dieser treuhänderisch für die KfW gehalten. Auch hat die Förde Sparkasse gemäß den Bestimmungen ihre Forderungen gegen die Emittentin aus dem KfW-Darlehen an die KfW abgetreten, bleibt jedoch bis auf Weiteres einziehungsbefugt.

b. Förderdarlehen der Investitionsbank Schleswig-Holstein

aa) Förderdarlehen über EUR 708.900,00

Am 25./31. Januar 2022 haben die Emittentin und die Investitionsbank Schleswig-Holstein, eine Anstalt des öffentlichen Rechts („**IB S-H**“), einen Vertrag („**IB-Darlehensvertrag 1**“) über ein Baudarlehen in Höhe von EUR 708.900,00 geschlossen (das „**IB-Förderdarlehen 1**“). Es handelt sich dabei um von der Emittentin beantragte Mittel der sozialen Wohnraumförderung gemäß den Bestimmungen zur sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein. Neben dem IB-Darlehensvertrag 1 liegt dem IB-Förderdarlehen 1 daher eine Förderzusage der IB S-H vom 25. Januar 2022 (ergänzt um einen Ergänzungsbescheid vom 3. August 2023) (die „**Förderzusage 1**“) zugrunde. Gemäß IB-Darlehensvertrag 1 und Förderzusage 1 ist Zweck des Darlehens die Bereitstellung des Darlehensbetrags im ersten Förderweg für vier Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 220,1 m² sowie zwei Tiefgaragenstellplätze in der Immobilie. Das Darlehen wurde zwischenzeitlich abzüglich einer Bearbeitungsgebühr voll an die Emittentin ausbezahlt, wobei der letzte Ratenabruf in Höhe von EUR 141.780,00 am 7. Dezember 2024 erfolgte, und im Frühjahr 2022 zu einem wesentlichen Teil verwendet, um die Geldmarktkredite zeitweilig zurückzuführen und dadurch Zinskosten zu senken.

Das IB-Förderdarlehen 1 hat eine Laufzeit von 48 Jahren ab Tilgungsbeginn. Die Tilgung beträgt 1,5 % p.a. und begann gemäß IB-Darlehensvertrag 1 mit Beginn des ersten Quartals 2024 (als dem auf die Vollausszahlung folgenden Quartal) zu laufen. Die Verzinsung beträgt bis zum Ablauf des 20. Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit (d.h. bis zum 31. Dezember 2043) 0,00 % p.a. Anschließend steigt die Verzinsung bis zum Ablauf des 35. Kalenderjahres alle fünf Jahre um 0,25 % p.a. Ab Beginn des 36. Kalenderjahres bis zur Fälligkeit beträgt die Verzinsung

2,50 % p.a. Neben den Zinsen ist ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,50 % p.a. bezogen auf das jeweils ausstehende Kapital, mindestens jedoch 0,20 % p.a. bezogen auf das Ursprungskapital zu entrichten. Zins (einschließlich Verwaltungskosten) und Tilgung sind quartalsweise nachträglich in einer Rate zu entrichten. Die Höhe der Quartalsrate, welche zum 31. März 2024 erstmals fällig wurde, beträgt EUR 3.645,00. Derzeit steht ein Nominalbetrag von EUR 706.131,63 unter dem IB-Förderdarlehen 1 aus.

Das IB-Förderdarlehen 1 kann jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig zurückgezahlt werden, wobei eine teilweise vorzeitige Rückzahlung die Höhe der anschließend noch quartalsweise zu erbringenden Leistungsraten unberührt lassen soll.

Gesichert werden die Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber der IB S-H unter dem IB-Förderdarlehen 1 (sowie auch unter dem Förderdarlehen 2, siehe dazu sogleich unten in Abschnitt XX.5.b.bb) („Förderdarlehen über EUR 756.200,00“) durch eine auf der Immobilie lastende zweitrangige Grundschuld über EUR 1.465.100,00 nebst Schuldanerkenntnis und Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung in gleicher Höhe sowie durch eine Bürgschaft des Grundeigentümersvereins in Höhe von ebenfalls EUR 1.465.100,00. Zwischen der Förde Sparkasse und der IB S-H besteht eine Rangvereinbarung dahingehend, dass die Förde Sparkasse mit einem EUR 2.341.600,00 übersteigenden Teilbetrag der Immobilien-Grundschuld hinter die zweitrangige Grundschuld der IB S-H zurücktritt.

Die Förderzusage 1 weist eine Vielzahl von für die Emittentin verbindlichen Regelungen auf. So werden unter anderem die Dauer der sozialen Zweckbindung der geförderten Wohnungen auf 35 Kalenderjahre nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit (also bis zum 31. Dezember 2058) festgelegt (unabhängig von einer vorzeitigen Rückzahlung des IB-Förderdarlehens 1), die zulässige Höchstmiete für die ersten vier Jahre nach Bezugsfertigkeit bestimmt und weitere Beschränkungen zu Mieterhöhungen gemacht, während der Laufzeit der sozialen Zweckbindung der Abschluss befristeter Mietverträge ausgeschlossen, und Vorgaben zur baulichen Einhaltung bestimmter technischer Grenzwerte nach dem Gebäudeenergiegesetz gemacht. Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, die nach den Landesbestimmungen zur sozialen Wohnbauförderung wohnberechtigt sind (insbesondere dürfen diese bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten). Zudem ist die Emittentin verpflichtet, Mieter über die soziale Zweckbindung und damit im Zusammenhang stehende Regelungen zu informieren und gegenüber der IB S-H die Einhaltung der Nebenbestimmungen (einschließlich der Wohnberechtigung) jederzeit nachzuweisen.

Unter dem IB-Darlehensvertrag 1 treffen die Emittentin eine Vielzahl von Auskunfts- und Informationspflichten. So ist die Emittentin verpflichtet, der IB S-H sämtliche Auskünfte über ihre wirtschaftlichen Verhältnisse zur Verfügung zu stellen, welche zur Beurteilung der wirtschaftlichen Lage erforderlich sind (einschließlich geprüfter Jahresabschlüsse), und ihr alle für die Geschäftsbeziehung wesentlichen Tatsachen anzuzeigen. Während der Dauer der sozialen Zweckbindung ist die Emittentin unter anderem verpflichtet, der IB S-H sämtliche Auskünfte zu erteilen (einschließlich der Gestattung der Besichtigung der Immobilie), die zur Sicherung der Zweckbindung erforderlich sind. Die Wohnberechtigung der Mieter ist durch Vorlage des betreffenden Wohnberechtigungsscheins nachzuweisen.

Die Emittentin ist verpflichtet, die Immobilie ausreichend zum gleitenden Neuwert gegen Brand- und Sturmschäden versichert zu halten und notwendige Instandsetzungen durchzuführen.

Neben üblichen Kündigungsgründen im Falle der Verschlechterung der Vermögensverhältnisse oder des Verstoßes gegen vertragliche Pflichten ist die IB S-H zudem gemäß dem IB-

Darlehensvertrag 1 zur sofortigen, außerordentlichen Kündigung unter anderem berechtigt, falls der Darlehensnehmer bei Beantragung der Fördermittel unrichtige Angaben gemacht hat, die Förderzusage 1 aufgehoben wird, die geförderten Wohnungen ohne vorherige Zustimmung der IB S-H nicht für Wohnzwecke genutzt werden oder für mehr als sechs Monate leer stehen, eine Verschlechterung der Immobilie eintritt oder droht, die Emittentin gegen gesetzliche Bestimmungen zur sozialen Wohnraumförderung verstößt, wesentliche bauliche Änderungen vornimmt oder die Immobilie ganz oder teilweise überträgt.

bb) Förderdarlehen über EUR 756.200,00

Ebenfalls am 25./31. Januar 2022 haben die Emittentin und die IB S-H einen Vertrag („**IB-Darlehensvertrag 2**“) über ein Baudarlehen in Höhe von EUR 756.200,00 geschlossen (das „**IB-Förderdarlehen 2**“). Es handelt sich dabei ebenfalls um von der Emittentin beantragte Mittel der sozialen Wohnraumförderung gemäß den Bestimmungen zur sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein. Neben dem IB-Darlehensvertrag 2 liegt dem IB-Förderdarlehen 2 daher eine Förderzusage der IB S-H vom 25. Januar 2022 (ergänzt um einen Ergänzungsbescheid vom 3. August 2023) (die „**Förderzusage 2**“) zugrunde. Gemäß IB-Darlehensvertrag 2 und Förderzusage 2 ist Zweck des Darlehens die Bereitstellung des Darlehensbetrags im zweiten Förderweg für drei weitere Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 205,4 m² sowie einen weiteren Tiefgaragenstellplatz in der Immobilie. Das Darlehen wurde zwischenzeitlich abzüglich einer Bearbeitungsgebühr voll an die Emittentin ausgezahlt, wobei der letzte Ratenabruf in Höhe von EUR 151.240,00 am 7. Dezember 2024 erfolgte, und im Frühjahr 2022 wie das IB-Förderdarlehen 1 zu einem wesentlichen Teil verwendet, um die Geldmarktkredite zeitweilig zurückzuführen und dadurch Zinskosten zu senken.

Im Übrigen weisen der IB-Darlehensvertrag 2 und die Förderzusage 2 die gleichen Bestimmungen auf wie der IB-Darlehensvertrag 1 bzw. die Förderzusage 1. Die Verbindlichkeiten unter dem IB-Darlehensvertrag 2 werden gleichrangig durch die Sicherheiten gesichert, welche auch das IB-Förderdarlehen 1 sichern. Insofern wird auf die Ausführungen oben in Abschnitt XX.5.b.aa) („*Förderdarlehen über EUR 708.900,00*“) verwiesen.

Die Höhe der Quartalsrate, welche zum 31. März 2024 erstmals fällig wurde, beträgt EUR 3.781,00. Derzeit steht ein Nominalbetrag von EUR 753.364,25 unter dem IB-Förderdarlehen 2 aus.

cc) Zuwendungsbescheid über EUR 132.000,00

Ebenfalls am 25. Januar 2022 hat die Emittentin von der IB S-H einen Zuwendungsbescheid über EUR 132.000,00 erhalten (der „**IB-Zuwendungsbescheid**“). Bei diesem Zuschuss handelt es sich ebenfalls um auf Antrag der Emittentin gewährte Mittel der sozialen Wohnraumförderung. Der IB-Zuwendungsbescheid ist Bestandteil des ersten Förderwegs, dient daher dem gleichen Zweck wie das IB-Förderdarlehen 1 und kann nur mit diesem zusammen in Anspruch genommen werden. Die Mittel aus dem IB-Zuwendungsbescheid wurden im Dezember 2022 an die Emittentin ausgezahlt und von dieser für die zeitweilige Rückführung der Geldmarktdarlehen verwendet.

Nach dem IB-Zuwendungsbescheid gelten die Bestimmungen der Förderzusage 1 entsprechend für den IB-Zuwendungsbescheid (insofern wird auf Abschnitt XX.5.b.aa) („*Förderdarlehen über EUR 708.900,00*“) verwiesen). Gemäß den Bestimmungen des IB-Zuwendungsbescheids kann dieser insbesondere aufgehoben werden, falls der Zuschuss durch unrichtige Angaben erwirkt wurde oder die Förderzusage 1 aufhebbar oder das IB-Förderdarlehen 1 außerordentlich kündbar ist.

Gemäß den Bestimmungen des IB-Zuwendungsbescheids ist die Emittentin auf jederzeitige Anforderung der IB S-H verpflichtet, zur Sicherung eines etwaigen Anspruchs auf Erstattung des Zuschusses eine Grundschuld in Höhe von EUR 132.000,00 an der Immobilie zu bestellen. Zudem sollen andere, zugunsten der IB S-H gewährte Sicherheiten ebenfalls einen etwaigen Anspruch auf Erstattung des Zuschusses absichern.

XXI. EINSEHBARE DOKUMENTE

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können folgende Dokumente oder deren Kopien in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin, Sophienblatt 3, 24103 Kiel, Bundesrepublik Deutschland, und in elektronischer Form auf der Internetseite der Emittentin unter www.hoernankerhaus.de in der Rubrik „Anlegerinformationen“ eingesehen werden:

- der aktuelle Gesellschaftsvertrag der Emittentin;
- sämtliche per Verweis in diesen Prospekt aufgenommenen Dokumente; und
- eventuelle Nachträge nach Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129.

XXII. GLOSSAR

BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
Emittentin	Haus & Grund Kiel Hörn GmbH & Co. KG mit Sitz in Kiel und der Geschäftsanschrift Sophienblatt 3, 24103 Kiel
Erwerbszusage des Grundeigentümergevereins	Verbindliche Zusage des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereins von Kiel und Umgegend e.V. gegenüber der Emittentin, im Rahmen der Anleiheemission eine Anzahl von Schuldverschreibungen zu übernehmen, die erforderlich ist, um – nach Berücksichtigung sämtlicher sonstiger Platzierungen – das Gesamtemissionsvolumen von 3.000 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 3.000.000, also eine Vollplatzierung der Schuldverschreibungen, sicherzustellen
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EURIBOR	Abkürzung für Euro InterBank Offered Rate (Referenzzinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft)
Förde Sparkasse	Förde Sparkasse, Lorentzendamm 28-30, 24103 Kiel, eine Anstalt des öffentlichen Rechts
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co.KG	Kommanditgesellschaft mit GmbH als Komplementär
Grundeigentümergeverein	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein von Kiel und Umgegend e.V. mit Sitz in Kiel, der Geschäftsanschrift Sophienblatt 3, 24103 Kiel, und eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Vereinsregisternummer VR 1959 KI
Haus & Grund	Haus & Grund Deutschland zusammen mit dem Grundeigentümergeverein und Haus & Grund Schleswig-Holstein
Haus & Grund Deutschland	Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., Spitzenverband der privaten Wohnungswirtschaft
Haus & Grund Schleswig-Holstein	Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. -
HGB	Handelsgesetzbuch
HS Immobilien GmbH	Hans Schütt Immobilien GmbH
HuG Immobilien GmbH	Haus & Grund Immobilien GmbH Kiel
HuG Projekt GmbH	Haus & Grund Projekt GmbH mit Sitz in Kiel, der Geschäftsanschrift Sophienblatt 3, 24103 Kiel, und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter der Handelsregisternummer HRB 18247 KI

ISIN	International Securities Identification Number, also internationale Wertpapierkennnummer
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen i.S.d. Art. 2 lit. f) der Verordnung (EU) 2017/1129
LEI	Legal Entity Identifier
MESZ	Mitteleuropäische Sommerzeit
MEZ	Mitteleuropäische Zeit
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
MTF	Multilaterales Handelssystem i.S.d. Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente
p.a.	<i>per annum</i>
Prospekt-VO	Verordnung (EU) 2017/1129 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist
SchVG	Schuldverschreibungsgesetz
vdp	Verband deutscher Pfandbriefbanken
WKN	Wertpapierkennnummer