Wertpapierprospekt

für das öffentliche Angebot von 6,0 % p.a. Schuldverschreibungen 2019/2022 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 15.000.000,- Euro der Hansapark Finance GmbH, Roth

WKN: A2TR4S
ISIN: DE000A2TR4S5

Dieses Dokument (**„Prospekt“**) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 5 Absatz 3 der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. November 2003 in ihrer jeweils gültigen Fassung (Prospektrichtlinie) zum Zwecke eines öffentlichen Angebots von bis zu 15.000 Stück mit jährlich 6,0 % verzinslichen Inhaber-Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je 1.000 Euro (die **„Schuldverschreibungen“**) in der Bundesrepublik Deutschland, im Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (*Commission de Surveillance du Secteur Financier* - **„CSSF“**) gebilligt. Es wurde beantragt, den Prospekt an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (**„BaFin“**) sowie an die Österreichische Finanzmarktaufsicht (**"FMA"**) gemäß Artikel 19 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung zu notifizieren. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 7 Absatz 7 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt sowie etwaige Nachträge zum Prospekt können auf der Internetseite der Emittentin (www.hansapark-finance.de) und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden.

10. Mai 2019

- Diese Seite wurde absichtlich freigelassen -

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung 4
2. Risikofaktoren 17
2.1. Grundsätzlicher Hinweis 17
2.2. Unternehmensbezogene Risiken 17
2.3. Wertpapierrisiken 24
3. Allgemeine Informationen 27
3.1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospektes 27
3.2. Abschlussprüfer 27
3.3. Zukunftsgerichtete Aussagen 27
3.4. Zahlen- und Währungsangaben 28
3.5. Zustimmung zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre 28
3.6. Angaben von Seiten Dritter 28
3.7. Einsehbare Dokumente 28
3.8. Wichtige Hinweise 28
4. Angaben in Bezug auf die Emittentin 30
4.1. Allgemeine Informationen über die Emittentin 30
4.2. Organisationsstruktur 30
4.3. Die Organe der Emittentin 31
4.4. Gesellschaftskapital 32
5. Geschäftstätigkeit der Emittentin 33
5.1. Haupttätigkeitsbereiche 33
5.2. Das Quartier Hansapark 33
5.3. Wichtigste Märkte 36
5.4. Investitionen 38
5.5. Wesentliche Verträge 38
5.6. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren 40
5.7. Trendinformationen 40
5.8. Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition 40
5.9. Gewinnprognosen oder -schätzungen 40
6. Ausgewählte Finanzinformationen 41
7. Angaben in Bezug auf die Schuldverschreibungen 42
7.1. Gegenstand des Angebots 42
7.2. Gründe für das Angebot und Erlösverwendung 42
7.3. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot 42
7.4. Rechtsgrundlage der Schuldverschreibungen 45
7.5. Verzinsung, Zinszahlungen, Rendite 45
7.6. Laufzeit, Kapitalrückzahlung 45
7.7. Kündigungsrechte der Anleihegläubiger 45
7.8. Ordentliches Kündigungsrecht der Emittentin 46
7.9. Wesentliche Regelungen über die Beschlussfassung der Anleihegläubiger 46
8. Anleihebedingungen 48
9. Besteuerung 54
9.1. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland 54
9.2. Steuerliche Rahmenbedingungen im Großherzogtum Luxemburg 56
9.3. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Republik Österreich 58
10. Finanzinformationen 60

1. Zusammenfassung

Zusammenfassungen bestehen aus Offenlegungspflichten die als „Elemente“ bezeichnet werden. Diese Angaben sind in den Abschnitten A-E (A.1-E.7) mit Zahlen gekennzeichnet. Diese Zusammenfassung enthält alle Angaben, die in einer Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten inkludiert sein müssen. Da einige Angaben nicht angeführt werden müssen, können Lücken in der Zahlenfolge der Angaben bestehen. Es ist möglich, dass Informationen bezüglich einer Angabe nicht angegeben werden können, auch wenn eine Angabe aufgrund der Art von Wertpapieren oder der Emittentin in der Zusammenfassung inkludiert sein muss. In diesem Fall wird in der Zusammenfassung eine kurze Beschreibung der Angabe gegeben und mit der Bezeichnung „Entfällt“ vermerkt.

Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise		
A.1	Warnhinweise	Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospekteinleitung verstanden werden. Der Anleihegläubiger (nachfolgend auch **„Anleger“**) sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen. Ein Anleger, der wegen der in diesem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaates möglicherweise für die Übersetzung des Prospektes aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospektes irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospektes wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.
A.2	Zustimmung zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre	Die Emittentin erteilt ihre Zustimmung zur Verwendung dieses Prospektes, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Finanzintermediäre sowie zur späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich. Die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes wird für die gesamte Dauer der Angebotsfrist erteilt. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 13. Mai 2019 bis zum 05. Mai 2020. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft, kann jedoch von der Emittentin jederzeit eingeschränkt oder widerrufen werden. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt. **Sollte ein Finanzintermediär ein Angebot machen, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots über die Angebotsbedingungen informieren. Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Internetseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung verwendet.**

Abschnitt B – Emittentin		
B.1	Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin	Der juristische und kommerzielle Name des emittierenden Unternehmens lautet Hansapark Finance GmbH.

B.2	Sitz und Rechtsform der Emittentin, geltendes Recht und Land der Gründung	Sitz der Emittentin ist Roth, Bundesrepublik Deutschland. Die Emittentin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Emittentin wurde in der Bundesrepublik Deutschland errichtet.
B.4b	Trends	Entfällt. Der Emittentin sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfrageveränderungen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich ihre Aussichten zumindest im laufenden Geschäftsjahr 2019 wesentlich beeinflussen dürften, bekannt.
B.5	Beschreibung der Gruppe und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe	Die Emittentin ist eine Finanzierungsgesellschaft für die Errichtung des **„Quartier Hansapark“**, einem Neubauprojekt in Nürnberg wie in B.15 näher dargestellt. Alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist die te management GmbH, Aschheim. Geschäftstätigkeit der te management GmbH ist die Initiierung, Planung, Realisierung, der Betrieb und Verkauf von Projekten im Bereich der erneuerbaren Energien, dezentralen Energieversorgung und Immobilien. Die te management GmbH hält zahlreiche Beteiligungen an anderen Unternehmen. Alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der te management GmbH ist Herr Stefan Keller, der auch Geschäftsführer der Emittentin ist. Die te management GmbH ist u.a. alleinige Gesellschafterin der te Hansapark GmbH, der te Hansapark 2 GmbH, der te Hansapark 3 GmbH und der te Hansapark 4 GmbH (nachfolgend die **„Projektgesellschaften“).** Die te Hansapark GmbH hat die Flurstücke aller vier Teilprojekte (Büro- und Verwaltungsgebäude, Boardinghouse, Hotel und Parkhaus) erworben, Besitz und Lasten für die Flurstücke sowie die Projektrechte sind übergegangen. Es ist geplant, dass die Projektrechte bzw. Flurstücke auf die Projektgesellschaften (te Hansapark GmbH, te Hansapark 2 GmbH, te Hansapark 3 GmbH und te Hansapark 4 GmbH) aufgeteilt und die Immobilienprojekte dort realisiert und die Objekte einzeln weiterveräußert werden. Damit werden diese vier Projektgesellschaften als Besitzgesellschaften der einzelnen geplanten Gebäude des Quartiers Hansapark während der Realisierungsphase finanziert. Auch die Realisierung des ganzheitlichen Energiekonzepts für das Quartier inklusive Eisspeicher erfolgt ggf. in einer eigenen Projektgesellschaft. Für alle vier Projekte liegen Baugenehmigungen vor. Des Weiteren besitzt die Projektgesellschaft bis 31. Dezember 2019 eine Kaufoption auf die benachbarten Baufelder II und III als Erweiterungsfläche auf das Quartier. Falls die Option eingelöst wird, werden die entsprechenden Grundstücksflächen sowie Projektrechte in weitere noch zu gründende Projektgesellschaften eingebracht. Der Vertrieb und die Platzierung der Schuldverschreibungen erfolgt über das Finanzdienstleistungsinstitut Effecta GmbH, Florstadt, als Haftungsdach und deren beiden vertraglich gebundenen Vermittler, die SKAPA Invest GmbH und die UDI GmbH. Beide Gesellschaften sind mittelbar bzw. unmittelbar Gesellschaften der te management GmbH. Die SKAPA Invest GmbH ist eine 100 % ige Tochtergesellschaft der te management GmbH, die UDI GmbH ist eine 100 % ige Tochtergesellschaft der SKU Holding GmbH, die wiederum eine 100 % ige Tochtergesellschaft der te management GmbH ist. Die UDI GmbH hat Dienstleistungen an die Emittentin zur Unterstützung der Erstellung der Emissionsunterlagen erbracht. Außerdem übernimmt das Immobilienteam der te management Gruppe, das derzeit in der UDI GmbH angesiedelt ist, die Projektentwicklung und – realisierung des Quartiers Hansapark. Die te Service GmbH über-

		nimmt kaufmännische Dienstleistungen, insbesondere Buchhaltungsleistungen für die Emittentin, die SKAPA Invest GmbH die Anlegerbetreuung und die Abwicklung der Zeichnungen im Auftrag der Emittentin. Die Emittentin selbst hält keine Beteiligungen an anderen Unternehmen.
B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Entfällt. Die Emittentin nimmt keine Gewinnprognosen oder -schätzungen in diesen Prospekt auf.
B.10	Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen	Der Bestätigungsvermerk für den geprüften Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2018 wurde uneingeschränkt erteilt.
B.12	Ausgewählte historische Finanzinformationen	

Die nachfolgend dargestellten ausgewählten Finanzinformationen über die Emittentin sind dem geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 entnommen worden, der nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt wurde.

Ausgewählte Finanzinformationen	
Bilanz	**31.12.2018**
	in Euro
Umlaufvermögen	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	12.500,00
Eigenkapital	
Gezeichnetes Kapital	25.000,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-12.500,00
eingefordertes Kapital	12.500,00
Jahresfehlbetrag	-2.884,05
Rückstellungen	
sonstige Rückstellungen	2.000,00
Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	884,05
Gewinn- und Verlustrechnung	**11.12.-31.12.2018**
	in Euro
sonstige betriebliche Aufwendungen	
verschiedene betriebliche Kosten	2.884,05
Ergebnis nach Steuern	-2.884,05
Jahresfehlbetrag	2.884,05

B.12	Aussichten der Emittentin und Beschreibung wesentlicher Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition	Die Emittentin erklärt, dass sich die Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 nicht wesentlich verschlechtert haben. Die ausstehenden Einlagen auf das Stammkapital der Emittentin wurden zum Datum des Prospekts vollständig eingezahlt. Darüber hinaus haben sich seit dem Stichtag des geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin ergeben.
B.13	Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind	Die Emittentin wurde am 11. Dezember 2018 gegründet und ist am 19. Februar 2019 in das Handelsregister eingetragen worden. Zum Datum des Prospektes ist die Emittentin mit den Vorbereitungen der Emission der prospektgegenständlichen Schuldverschreibungen befasst.
B.14	Abhängigkeit von anderen Unternehmen der Gruppe	Siehe auch B.5. Die te management GmbH kann als Alleingesellschafterin (100 % der Stimm- und Kapitalanteile) in der Gesellschafterversammlung der Emittentin sämtliche Beschlüsse fassen. Die te management GmbH ist damit in der Lage, beherrschenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben. Ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht nicht.
B.15	Beschreibung der Haupttätigkeiten der Emittentin	Die Emittentin ist eine Finanzierungsgesellschaft für die Errichtung des Quartiers Hansapark. Das Neubauprojekt Quartier Hansapark soll auf einem ca. 7.000 m² großen Grundstück in exponierter, verkehrsgünstiger Lage im Nürnberger Stadtteil Schweinau realisiert werden. Das Gelände liegt in Nachbarschaft zum 293 m hohen Fernsehturm – dem höchsten Bauwerk in Nürnberg. Auf dem Gelände des „Quartier Hansapark“ (Baufelder I und IV) sollen in Baufeld IV nacheinander ein Büro- und Verwaltungsgebäude, ein Hotel und ein Boardinghouse sowie in Baufeld I ein Parkhaus (nachfolgend die **„Immobilien“**) errichtet werden. Auf die Baufelder II und III (ca. 5.000 m^2) besitzt die Projektgesellschaft te Hansapark GmbH bis 31. Dezember 2019 eine Kaufoption als Erweiterungsfläche für das Quartier. Die Mittel aus den Schuldverschreibungen werden zur Finanzierung des Quartiers Hansapark Nürnberg in Form von Darlehen an die bestehenden und die ggf. noch zu gründenden Projektgesellschaften verwendet, welche gegenüber den Kreditforderungen der die Errichtung der Immobilien finanzierenden Kreditinstitute nachrangig sind (nachfolgend die **„Darlehen**“ und die Ansprüche der Emittentin aus den Darlehen nachfolgend die **„Darlehensforderungen“**). Der Abschluss des Darlehens für das Bürogebäude soll 2019 erfolgen, die weiteren Darlehen im Jahr 2020. In Höhe von ca. 42,5 Mio. Euro wird die Errichtung der Immobilien durch Kreditinstitute fremdfinanziert werden (nachfolgend die **„Kredite“** und die Forderungen aus den Krediten nachfolgend die **„Kreditforderungen“**). Es ist geplant, dass jede der Projektgesellschaften einen eigenständigen Kredit beantragt. Die Projektgesellschaften werden die Mittel aus den Darlehen und den Krediten insbesondere für den Bau und die Realisierung der Immobilien sowie für die Ablösung der bisherigen Finanzierung der zum Datum des Prospekts bereits entstandenen Projektentwicklungskosten verwenden. Hierzu gehören auch die Rückführung von Nachrangdarlehen, die an die te Hansapark GmbH ausgereicht wurden sowie die Begleichung der damit in Verbindung stehenden Emissions- und Vertriebskosten.

		Der geplante Verkaufspreis für die Immobilien beträgt insgesamt ca. 69 Mio. Euro. Die Rückführung der Darlehen und damit auch die Rückzahlung der Schuldverschreibungen soll aus den Erlösen aus dem Abverkauf der Immobilie, spätestens mit deren schlüsselfertiger Fertigstellung, generiert werden.
B.16	Beherrschungsverhältnisse	Alleingesellschafterin der Emittentin ist die te management GmbH, Aschheim.
B.17	Rating	Entfällt. Für die Emittentin wurden kein unabhängiges Rating zur Bewertung ihrer jeweiligen Zahlungsfähigkeit und kein Emissionsrating in Bezug auf die Schuldverschreibungen durchgeführt.

Abschnitt C – Wertpapiere		
C.1	Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere, einschließlich jeder Wertpapierkennung	Bis zu 15.000.000,- Euro festverzinsliche Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis zum 31. März 2022 (ISIN: DE000A2TR4S5; WKN: A2TR4S). Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und werden in Stückelungen von jeweils 1.000,- Euro begeben. Die Schuldverschreibungen werden durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft, welche bei der Clearstream Banking AG, Eschborn hinterlegt wird.
C.2	Währung der Wertpapieremissionen	Euro
C.5	Beschreibung von Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere	Entfällt. Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen existieren nicht.
C.8	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte einschließlich der Rangordnung sowie Beschränkungen dieser Rechte	Die Rechte des Anleihegläubigers umfassen das Recht auf Zinszahlung und Kapitalrückzahlung durch die Emittentin, das Recht zur außerordentlichen Kündigung sowie das Recht zur Einberufung einer Gläubigerversammlung. Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben. Nach den Regelungen des Schuldverschreibungsgesetzes können in einer Gläubigerversammlung Beschlüsse gefasst werden, die für sämtliche Anleihegläubiger bindend sind, d.h. auch für solche Anleihegläubiger, die ihr Stimmrecht in der Gläubigerversammlung nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben. Ein solcher Beschluss kann Rechte der Anleihegläubiger beschränken oder aufheben.
C.9	Zinssatz, Zinsperioden und Fälligkeitstermine, Tilgung und Rückzahlungsverfahren, Rendite und Vertretung der Schuldtitelinhaber	Siehe auch C.8. Die festverzinslichen Schuldverschreibungen werden ab dem 13. Mai 2019 (einschließlich) bis zum 31. März 2022 (einschließlich) zu einem Satz von 6,0 % p. a. verzinst. Zinszahlungen erfolgen nachträglich nach dem Ende der Laufzeit zusammen mit der Rückzahlung der Schuldverschreibungen am Rückzahlungstag. Die Zinsen sind nachträglich am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 13. Mai 2019 (einschließlich) und endet am 31. März 2022 (einschließlich). Die

		Emittentin wird die Schuldverschreibungen am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit durch Überweisung an die Anleger zum Nennbetrag zurückzahlen. Die Schuldverschreibungen können durch die Anleihegläubiger nicht ordentlich vorzeitig gekündigt werden. Außerordentliche Kündigungsgründe sind unter anderem eine 30 Tage andauernde Nichtzahlung von Kapital oder Zinsen, die Verletzung sonstiger Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (sofern diese Verletzung nicht innerhalb von 30 Tagen geheilt wird) sowie bestimmte Ereignisse im Zusammenhang mit einer Insolvenz oder Abwicklung der Emittentin. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde. Die Emittentin ist zum Ende eines jeden Monats berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise zu kündigen und vorzeitig zurückzuzahlen. Die Emittentin hat die vorzeitige Kündigung mindestens zum Ende des Vormonats gemäß Ziff. 10 bekannt zu machen. Die Kündigung ist unwiderruflich. Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages beträgt grundsätzlich 6,0 %. Für die Berechnung der individuellen Rendite eines Anleihegläubigers sind allerdings der jeweilige Einzahlungstag, gezahlte Stückzinsen und Transaktionskosten (z.B. Depotgebühren) zu berücksichtigen. Ein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger wurde nicht bestellt.
C.10	Derivative Komponente bei der Zinszahlung	Entfällt. Die Schuldverschreibungen weisen keine derivative Komponente bei der Zinszahlung auf. Siehe auch C.9.
C.11	Antrag auf Zulassung zum Handel	Entfällt. Es ist nicht beabsichtigt, die Schuldverschreibungen zum Handel an einer Börse zuzulassen.

Abschnitt D – Risiken		
D.2	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind	**Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener der nachfolgenden Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Aussichten der Emittentin haben, mit der Folge, dass die Emittentin nicht, oder nur eingeschränkt in der Lage ist, Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen. Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Totalverlust der Investition kommen.** Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihre Fähigkeit die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängt ausschließlich von den Zinseinnahmen aus den Darlehensforderungen sowie von der Rückzahlung der Darlehensforderungen durch die Projektgesellschaften ab. Die Fähigkeit der Projektgesellschaften, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Darlehensforderungen zu erfüllen, hängt wiederum insbesondere von einem ausreichenden Veräußerungserlös der Immobilien oder einer ausreichenden Refinanzierung der Darlehensforderungen ab. *Risiken aus den Darlehensverträgen* Die Mittel aus den Schuldverschreibungen werden von der Emittentin als unbesicherte Darlehen in die Projektgesellschaften gegeben werden. In den Projektgesellschaften wird das Darlehenskapital als gegenüber dem Fremdkapital der Banken nachrangiges Kapital gegenüber den Kreditforderungen nachrangig sein und gegenüber den Pro-

		jektgesellschaften erst dann geltend gemacht werden können, wenn die in den Kreditverträgen vereinbarten Zins- und Tilgungsansprüche vollständig erfüllt wurden. Insoweit besteht das Risiko, dass ein Veräußerungserlös der Immobilien nicht für die vollständige Rückzahlung des Kredites und der Darlehensforderungen ausreicht. Um die Rückzahlung der Darlehensforderungen leisten zu können, müssten die Projektgesellschaften sich ggf. um eine Refinanzierung der Darlehensforderungen bemühen. Es kann zum Datum des Prospekts nicht vorhergesagt werden, ob eine Refinanzierung erlangt werden kann, die für eine vollständige Rückzahlung der Darlehensforderungen ausreicht bzw. eine Rückzahlung der Darlehensforderungen überhaupt ermöglicht. *Risiken aus Kreditverträgen* Die Projektgesellschaften planen jeweils, mit einer Bank Kreditverträge zur Finanzierung der Errichtung der jeweiligen Immobilie abzuschließen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für einzelne Teilprojekte oder einen Teil dieser Teilprojekte keine Banken oder andere Fremdkapitalgeber gefunden werden können oder diese nur zu höheren, als den kalkulierten Zinsen bereit sind, die Errichtung der (Teil-)Projekte zu finanzieren. Kreditverträge können bei Vorliegen sog. wichtiger Gründe durch die Banken jederzeit außerordentlich gekündigt werden. Sollte solch ein Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass die Bank die sofortige Rückzahlung der Kreditforderungen verlangt und die Verwertung der Sicherheiten androht. Zu einer vorzeitigen Rückzahlung der Kreditforderungen sind die Projektgesellschaften aller Voraussicht nur nach einer Veräußerung der Immobilien in der Lage. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös der Immobilien nicht ausreicht, um die Kreditforderungen vollständig zu befriedigen. Sofern die Projektgesellschaften die termingerechte Rückzahlung der Kreditforderungen nicht leisten können und/oder für einzelne Teilprojekte oder einen Teil dieser Teilprojekte keine Banken oder andere Fremdkapitalgeber gefunden werden können, besteht das Risiko, dass die Projektgesellschaften Insolvenz beantragen müssen. Zahlungen auf die Darlehensforderungen können in diesem Fall nicht mehr erfolgen. *Risiken aus Immobilien-Projektentwicklungen* Investitionen in Immobilien-Projektentwicklungen unterscheiden sich von anderen Investitionen in Immobilien. Anders als bei der Investition in Bestandsimmobilien tragen die Projektgesellschaften in den Phasen der Projektentwicklung und Projektrealisierung / dem Bau der Immobilien das volle Entwicklungsrisiko. Projektentwicklungen sind naturgemäß zukunftsbezogen und von nicht vorhersehbaren Einflussgrößen, wie beispielsweise dem Umfang und der Dauer des Genehmigungsprozesses, dem erfolgreichen Abschluss von Mietverträgen und von einem ausreichenden Verkaufserlös zum geplanten Veräußerungszeitpunkt abhängig. Bei Projektentwicklungen und –realisierungen besteht das Risiko, dass sich die ursprüngliche Planung als nicht durchführbar herausstellt, sich der Planungs- oder Bauzeitraum verlängert, sich die Planungskosten erheblich erhöhen oder unvorhersehbare Kosten auftreten und sich diese Kostensteigerungen und zeitlichen Verzögerungen nicht durch entsprechende Verkaufserlöse ausgleichen lassen. Änderungen können zu Mehrkosten und zeitlichen Verzögerungen führen, die wiederum Auswirkungen auf die Verkaufspreiserwartungen und den Zeitpunkt des Verkaufs der Immobilie haben können. *Risiken fehlender behördlicher Genehmigungen* Die Baugenehmigung für den Eisspeicher wurde zum Datum des

		Prospekts wurde noch nicht beantragt. Ferner muss die Statik bei den Immobilien gesondert behördlich abgenommen werden. Es besteht das Risiko, dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter zusätzlichen Auflagen oder Bedingungen erteilt werden. Erteilte Baugenehmigungen oder Zustimmungen können widerrufen oder zurückgenommen oder mit weiteren Auflagen oder Bedingungen versehen werden. Diese Risiken können dazu führen, dass eine Veräußerung der Immobilie nicht, nicht zu dem erwarteten Veräußerungserlös oder nicht im geplanten Zeitrahmen durchgeführt werden kann. *Risiken aus der Errichtung der Immobilien* Die Kosten für die Errichtung der Immobilien können höher als geplant ausfallen. Unvorhersehbare Ereignisse wie etwa eine fehlerhafte Projektplanung, eine falsche Kostenkalkulation, nachträgliche Genehmigungserfordernisse, Einwände Dritter (z.B. Mieter, Nachbarn, Bürgerinitiativen), eine Insolvenz und/oder Schlechtleistung der an der Bauausführung beteiligten Unternehmen (z.B. Generalunternehmer, Architekten, Ingenieure, Handwerker, Ausstatter), unentdeckte Altlasten auf dem Grundstück (z.B. Bodenverunreinigungen), dauerhaft schlechte Wetterverhältnisse und/oder Streik können die Kosten für die Errichtung der Immobilien deutlich erhöhen und die geplante Bauzeit deutlich verlängern. Diese Kostenerhöhungen und Bauzeitverzögerungen sind für die Projektgesellschaften zum Datum des Prospekts nicht vorhersehbar oder kalkulierbar. *Vermietungsrisiken* Es besteht das Risiko, dass es für die Quartiersteile, für die noch keine Mietverträge abgeschlossen wurden, nicht gelingt, Mietverträge mit geeigneten Mietern zu angemessenen Konditionen abzuschließen. Sollten Mietverträge abgeschlossen werden, besteht das Risiko, dass die Mieter von den Mietverträgen zurücktreten können, wenn die in den Mietverträgen vereinbarten Fertigstellungszeitpunkte für die einzelnen Quartiersteile nicht eingehalten werden. Ggf. mit den Generalunternehmern vereinbarte Strafzahlungen für die verspätete Fertigstellung können unter Umständen nicht ausreichen, um die daraus resultierenden wirtschaftlichen Schäden auszugleichen. Die kalkulierten Mieterlöse sind im Übrigen abhängig vom Bestehen entsprechender, renditegerechter Mietverträge sowie von der Zahlungsfähigkeit der Mieter. Sollten einzelne Mieter nicht in der Lage sein, den vereinbarten Mietzins zu zahlen, kann dies zu erheblichen Mietausfällen führen. Erhebliche Mietausfälle können dazu führen, dass eine oder mehrere Projektgesellschaften nicht mehr in der Lage sind, die Kreditforderungen zu bedienen, was dazu führen kann, dass eine oder mehrere Projektgesellschaften Insolvenz beantragen müssen. *Kostenerhöhungsrisiko* Die geplanten Kosten und Vergütungen für den Betrieb und die Verwaltung der Immobilien können sich durch nicht vorhersehbare Mehraufwendungen, z.B. durch eine Erhöhung oder Veränderung der Berechnungsbasis der Grundsteuer, die sich derzeit im politischen Entscheidungsprozess befindet, oder durch Kostensteigerungen bei den nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten und Verwaltungsaufwendungen erhöhen. *Risiken aus Marktentwicklung* Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert der Immobilien wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die weder die Emittentin noch die Projektgesellschaften beeinflussen können. Eine negative Marktentwicklung kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien und auf einen für die Immobilien erzielbaren Ver-

		äußerungserlös haben. *Risiken aus Standortentwicklung* Der Standort der Immobilien kann sich aufgrund vielfältiger Umstände, z.B. sich verschlechternde Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen, Umweltbelastungen oder Lärm-/Geruchsimmissionen durch Dritte, negativ entwickeln, was sich wiederum negativ auf die Attraktivität und die Werthaltigkeit der Immobilien und damit auf die Vermarktungs- und Vermietungssituation der Immobilien auswirken kann. *Betreiberrisiko* Es besteht das Risiko, dass es durch die Errichtung und/oder den Betrieb der Immobilien zu unbeabsichtigten Verletzungen oder Beeinträchtigungen von Leib, Leben, Eigentum oder Vermögen Dritter kommt und die Projektgesellschaften für daraus resultierende Schäden außergerichtlich oder gerichtlich haftbar gemacht wird. *Versicherungen* Es besteht das Risiko, dass die Immobilien nicht vollumfänglich gegen sämtliche Schäden versichert wurden bzw. überhaupt versichert werden können. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherer im Versicherungsfall einen eingetretenen Schaden nicht oder nicht in voller Höhe erstattet. Versicherungen können bestehende Verträge kündigen, so dass der Versicherungsschutz entfällt und ein neuer Vertrag ggf. nur zu schlechteren Konditionen neu abgeschlossen werden kann. *Altlasten* Risiken aus Altlasten (z.B. Schadstoffe, Bodenverunreinigungen) können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass die Projektgesellschaften bestehende und/oder künftige Umweltbelastungen aus Altlasten beseitigen muss, was erhebliche Kosten verursachen kann. *Risiken aus der Veräußerung der Immobilien* Sofern den Projektgesellschaften keine Refinanzierung der Darlehensforderungen zum Ende der Laufzeit gelingt, ist die Rückzahlung der Darlehensforderungen von der jeweiligen Veräußerung der Immobilien und dem dabei zu erzielenden Veräußerungserlös abhängig. Der bei der Veräußerung der Immobilien erzielbare Veräußerungserlös ist von vielen Faktoren abhängig, z.B. von der Vermietungssituation, von der Standortqualität, von der Nachfrage durch Investoren, von markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Umständen, darüber hinaus aber auch von den besonderen Konditionen der Nutzergruppe/Immobiliensparte, z.B. Boardinghouses oder Hotel-Immobilien. Deren Anforderungen und Bewertungen können sich im Zeitverlauf ändern. Zudem gibt es für diese Spezialimmobilien eigene Märkte und Marktentwicklungen, die sich von anderen Marktsegmenten auf dem Immobilienmarkt unterscheiden. *Kurzes Bestehen der Gesellschaft* Bei der Emittentin handelt es sich um ein junges Unternehmen. Die Erfolgsaussichten der Emittentin können nur unter Berücksichtigung der Risiken, Aufwendungen und Schwierigkeiten beurteilt werden, die bei Unternehmen, die neu am Markt tätig sind, auftreten. Die te management-Gruppe als Projektentwicklerin der Immobilien verfügt nur über geringe Erfahrungen im Immobiliensektor. *Interessenkonflikte* Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin diverse Inte-

		ressenkonflikte. *Schlüsselpersonenrisiko* Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und der Unternehmensziele und damit die weitere Entwicklung der te management Gruppe und ihrer Gesellschaften basieren insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Geschäftsführers und Gesellschafters Herrn Stefan Keller sowie dem Immobilienteam der te management Gruppe, das derzeit in der UDI GmbH angesiedelt ist. Der kurzfristige Verlust dieser Schlüsselperson könnte einen nachteiligen Einfluss auf die allgemeine Geschäftstätigkeit der te management Gruppe und ihrer Gesellschaften haben. *Allgemeine Gesetzgebung und Marktverhältnisse* Zukünftige Änderungen der zum Datum des Prospekts geltenden nationalen und europäischen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sowie deren Auslegung können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund von gesetzgeberischen, gerichtlichen oder behördlichen Maßnahmen die Emittentin zur Umstellung, Reduzierung oder auch zur Einstellung ihrer geschäftlichen Aktivitäten gezwungen ist. *Steuerliche Risiken* Zukünftige Änderungen der Steuergesetze sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Insoweit können nachteilige Änderungen des Steuerrechts negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und/oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin oder auf die Projektgesellschaften mit entsprechenden Auswirkungen auf die Emittentin haben. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen einer Betriebsprüfung aufgrund abweichender Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch die Steuerbehörden die Emittentin Steuernachzahlungen zu leisten hat. *Liquiditätsrisiken* Die Zahlung von Zinsen und die Rückzahlung der Schuldverschreibungen setzen die Schaffung und Aufrechterhaltung einer ausreichenden Liquidität bei der Emittentin voraus. Es besteht somit grundsätzlich das Risiko, dass die Liquiditätslage der Emittentin möglicherweise die Zahlung von Zinsen und/oder die Rückzahlung der Schuldverschreibungen nicht, nur teilweise oder auf Zeit nicht zulässt. *Eigenkapitalausstattung* Soweit die Emittentin für die Aufrechterhaltung ihrer Geschäftstätigkeit weiteres Eigenkapital benötigen sollte, bestehen seitens der Gesellschafter der Emittentin keine vertraglichen Verpflichtungen, entsprechende Eigenmittel bereitzustellen. Demzufolge ist nicht sichergestellt, dass in diesem Fall bei der Emittentin eine Erhöhung des Stammkapitals erfolgt.
D.3	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind	**Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger eine geeignete Kapitalanlage. Die Entscheidung eines jeden potenziellen Anlegers, Schuldverschreibungen zu zeichnen, sollte sich an seinen Lebens- und Einkommensverhältnissen sowie den Anlageerwartungen orientieren.** *Rechte aus den Schuldverschreibungen* Die Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin und gewähren keine Teilnahme- und Stimmrechte an bzw. in der Gesellschaftersammlung der Emittentin.

		Keine Einlagensicherung und keine staatliche Aufsicht Die Schuldverschreibungen sind keine Einlage und unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Die Verwendung der Erlöse aus den Schuldverschreibungen unterliegt keiner staatlichen Aufsicht. *Kein Rating* Für die Emittentin wurden bis zum Datum des Prospektes kein unabhängiges Rating zur Bewertung ihrer jeweiligen Zahlungsfähigkeit und kein Emissionsrating in Bezug auf die Schuldverschreibungen durchgeführt. *Kürzungs- und Schließungsmöglichkeit* Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, das Angebot vorzeitig zu schließen bzw. Zeichnungen der Schuldverschreibungen zu kürzen. *Vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen* Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen trägt der Anleger das Risiko, dass seine Kapitalanlage eine geringere Rendite als erwartet aufweist. Außerdem ist es möglich, dass der Anleger das zurückgezahlte Kapital im Vergleich zu den Schuldverschreibungen nur zu ungünstigeren Konditionen reinvestieren kann. *Bonitätsrisiko* Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen und die Zahlung der Zinsen sind von der Zahlungsfähigkeit der Emittentin abhängig. *Keine Platzierungsgarantie* Eine Platzierungsgarantie besteht nicht, was dazu führen kann, dass die Schuldverschreibungen nicht vollständig oder nur in einem geringen Umfang gezeichnet und eingezahlt wird, was zu Kosten- und Investitionsrisiken führen kann. *Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen* Anleger sollten berücksichtigen, dass sie die erworbenen Schuldverschreibungen vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern können. Die Schuldverschreibungen sollen nicht an einer Wertpapierbörse notiert werden. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass eine Veräußerung der Schuldverschreibungen unter Umständen überhaupt nicht möglich ist. *Marktpreisrisiken* Der Marktpreis der Schuldverschreibungen kann aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin sowie aufgrund von Veränderungen des Zinsniveaus, der Politik der Notenbanken, der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, der Inflationsrate sowie aufgrund fehlender Nachfrage nach den Schuldverschreibungen sinken. *Fremdfinanzierung durch den Anleger* Durch eine Fremdfinanzierung erhöht sich die Risikostruktur der Anlage. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit einer solchen Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind vom Anleger zu bedienen, unabhängig von etwaigen Zinszahlungen durch die Emittentin. *Beschlüsse der Anleihegläubiger* Ein Anleihegläubiger könnte nach den Regelungen des Schuldverschreibungsgesetzes durch Mehrheitsbeschluss in einer Gläubigerversammlung überstimmt werden. Zudem könnten in der Gläubigerversammlung Beschlüsse gefasst werden, die nicht in seinem Interesse liegen. *Verkürzung der Vorlegungsfrist* Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

		vorgesehene, aber abdingbare Vorlegungsfrist von 30 Jahren wird für die Schuldverschreibungen auf drei Jahre verkürzt. Nach dem Ablauf der verkürzten Vorlegungsfrist kann der Inhaber der Schuldverschreibungen von der Emittentin keine Leistungen mehr verlangen. *Steuerliche Risiken* Angaben in diesem Prospekt, die die steuerliche Behandlung der Schuldverschreibungen und der Anleihegläubiger betreffen, sind von allgemeiner Natur; Änderungen der Steuergesetze und der steuerlichen Verwaltungspraxis können nicht ausgeschlossen werden. *Abstandnahme von der Zeichnung* Es ist grundsätzlich nicht vorgesehen, dass Anleger ihre Zeichnungsanträge außerhalb der geltenden Widerrufsfristen zurückziehen können. Insoweit behält sich die Emittentin das Recht vor, im Falle der Nichterfüllung und/oder nicht fristgerechten Erfüllung der Einzahlungspflicht der Anleger den Ausgleich des hierdurch entstandenen Schadens geltend zu machen. *Inflationsrisiko* Für den Anleger besteht ein Inflationsrisiko. Bei fest verzinslichen Schuldverschreibungen sinkt die inflationsbereinigte Rendite auf die Zinszahlungen mit steigender Inflation. *Qualifizierte Beratung* Die Ausführungen in diesem Prospekt ersetzen nicht eine gegebenenfalls notwendige qualifizierte Beratung durch einen Fachmann. Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund der Ausführungen in diesem Abschnitt bzw. Prospekt getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des individuellen Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Sollte ein Anleger auf eine entsprechende qualifizierte Beratung verzichten, besteht das Risiko, dass seine eigene Sachkunde zur Einschätzung der Schuldverschreibungen nicht ausreicht, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen.

Abschnitt E – Angebot		
E.2b	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse	Die Emittentin beabsichtigt, den Erlös aus der Emission der Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu 13.300.000,- Euro in die Gewährung der Darlehen in die Projektgesellschaften zu investieren.
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen	Die Emittentin bietet die Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 15.000.000,- Euro an. Die Schuldverschreibungen können in der Bundesrepublik Deutschland, im Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich im Rahmen eines öffentlichen Angebots vertrieben und von jedermann erworben werden. Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht. Die Emittentin wird parallel zur Veröffentlichung des Prospektes durch eine Anzeige in einer großen luxemburgischen Tageszeitung auf die Zeichnungsmöglichkeit für die Schuldverschreibungen für luxemburgische Zeichnungsinteressenten hinweisen. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen erfolgt zu 100 % des Nennbetrags von 1.000,- Euro je Schuldverschreibung. Die Schuldverschreibungen wurden und werden nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (US Securities Act) registriert und dürfen nicht innerhalb der Vereinigten Staaten angeboten oder verkauft werden. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 13. Mai 2019 bis zum 05.

		Mai 2020. Die Angebotsfrist kann jederzeit verkürzt werden.
E.4	Beschreibung jeglicher Interessen, die für das Angebot von Bedeutung sind, einschließlich Interessenskonflikte	Potenzielle Interessenkonflikte in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Stefan Keller, zugleich alleiniger Gesellschafter der te management GmbH ist, die alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist. Herr Keller ist darüber hinaus Geschäftsführer in den Projektgesellschaften des Quartiers Hansapark Nürnberg (te Hansapark GmbH, te Hansapark 2 GmbH, te Hansapark 3 GmbH, te Hansapark 4 GmbH). Die te management GmbH ist auch alleinige Gesellschafterin der SKAPA Invest GmbH und der SKU Holding GmbH mit deren 100 %iger Tochtergesellschaft UDI GmbH. Beide Gesellschaften sollen unter dem Haftungsdach des Finanzdienstleistungsinstituts Effecta GmbH, Florstadt, gegen Vergütung die Platzierung der Schuldverschreibungen durchführen. In beiden Gesellschaften ist Herr Stefan Keller Geschäftsführer. Diese Gesellschaften erbringen zusätzliche Dienstleistungen für die Emittentin – die UDI GmbH bei der Unterstützung der Erstellung der Emissionsunterlagen, die SKAPA Invest GmbH bei der Anlegerverwaltung. Das Immobilienteam der te management Gruppe, das derzeit in der UDI GmbH angesiedelt ist, übernimmt des Weiteren Dienstleistungen bei der Projektentwicklung und -realisierung des Quartiers Hansapark. Des Weiteren ist die te management GmbH 100 %ige Gesellschafterin der te Service GmbH, die kaufmännische Dienstleistungen, insbesondere Buchhaltungsleistungen u.a. für die Emittentin erbringt. Herr Keller ist Geschäftsführer der te Service GmbH. Herr Keller ist darüber hinaus Geschäftsführer in zahlreichen weiteren Tochtergesellschaften der te management GmbH.
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin in Rechnung gestellt werden	Entfällt. Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten für die Ausgabe der Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt. Für die Verwahrung der Schuldverschreibungen können durch die vom Anleger beauftragte Bank Depotgebühren anfallen.

2. Risikofaktoren

2.1. Grundsätzlicher Hinweis

Im Folgenden werden die Risikofaktoren dargestellt, die für die Bewertung des Marktrisikos der Anleihe von ausschlaggebender Bedeutung sind sowie die Risikofaktoren, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anlegern nachzukommen. Die Darstellung der Risikofaktoren ersetzt nicht die 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.

Im Folgenden werden die aus Sicht der Emittentin wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken, die sich grundsätzlich aus ihrer Geschäftstätigkeit sowie aus dem Erwerb der Schuldverschreibungen ergeben können, dargestellt.

Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zusätzliche Risiken auch aus der individuellen Situation des Anlegers sowie aus bisher unbekannten oder als unwesentlich erachteten Risiken ergeben können.

Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben, mit der Folge, dass die Emittentin nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, ihre vertraglich vereinbarten Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anlegern zu bedienen.

Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Totalverlust der vom Anleger investierten Mittel kommen.

2.2. Unternehmensbezogene Risiken

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihre Fähigkeit, die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängen von den Zinseinnahmen aus den Darlehensforderungen sowie von der Rückzahlung der Darlehensforderungen durch die Projektgesellschaften ab. Die Fähigkeit der Projektgesellschaften, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Darlehensforderungen zu erfüllen, hängt insbesondere von einem ausreichenden Veräußerungserlös der Immobilien oder einer ausreichenden Refinanzierung der Darlehensforderungen ab. Aus der Investition der Emittentin in die Projektgesellschaften können sich daher spezifische Risiken sowohl in Bezug auf die Vertragsstruktur als auch in Bezug auf die Immobilien ergeben.

2.2.1 Risiken aus den Darlehensverträgen

Die Mittel aus den Schuldverschreibungen werden von der Emittentin als unbesicherte Darlehen in die Projektgesellschaften gegeben. In den Projektgesellschaften wird das Darlehenskapital als gegenüber dem Fremdkapital der Banken nachrangigen Kapital gegenüber den Kreditforderungen nachrangig sein und gegenüber den Projektgesellschaften erst dann geltend gemacht werden können, wenn die in den Kreditverträgen vereinbarten Zins- und Tilgungsansprüche vollständig erfüllt wurden.

Insoweit besteht das Risiko, dass Veräußerungserlöse der Immobilien nicht für die vollständige Rückzahlung der Kreditforderungen und der Darlehensforderungen ausreichen. In einem solchen Fall würde ein Veräußerungserlös zunächst in vollem Umfang zur Rückzahlung der Kreditforderungen verwendet werden. Um die Rückzahlung der Darlehensforderungen leisten zu können, müssten die Projektgesellschaften sich ggf. um eine Refinanzierung der Darlehensforderungen bemühen. Es kann zum Datum des Prospekts nicht vorhergesagt werden, ob eine Refinanzierung erlangt werden kann, die für eine vollständige Rückzahlung der Darlehensforderungen ausreicht bzw. eine Rückzahlung der Darlehensforderungen überhaupt ermöglicht. Dieses Risiko kann die Vermögens-, Finanz- und Er-

tragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.2 Risiken aus Kreditverträgen

Die Projektgesellschaften planen jeweils mit einer Bank Kreditverträge zur Finanzierung der Errichtung der jeweiligen Immobilie abzuschließen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für einzelne Teilprojekte oder einen Teil dieser Teilprojekte keine Banken oder andere Fremdkapitalgeber gefunden werden können oder diese nur zu höheren als den kalkulierten Zinsen bereit sind, die Errichtung der (Teil-)Projekte zu finanzieren.

Kreditverträge können bei Vorliegen sog. wichtiger Gründe durch die Banken jederzeit außerordentlich gekündigt werden. Solch wichtige Gründe liegen unter anderem vor, wenn über das Vermögen der Projektgesellschaften das Insolvenzverfahren beantragt wird, die Projektgesellschaften ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Kreditverträgen nicht nachkommen, gegen die Projektgesellschaften die Zwangsvollstreckung wegen wesentlicher Forderungen eingeleitet wird oder wesentliche Teile des Vermögens der Projektgesellschaften veräußert werden oder sich nachträglich Angaben der Projektgesellschaften zu ihren Ertrags- und Vermögensverhältnissen oder zu sonstigen für die Kreditzusagen wesentlichen Umständen als unrichtig oder unvollständig erweisen oder sonstige Pflichten oder Auflagen aus einem Kreditvertrag nicht eingehalten werden.

Sollte ein Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass die Bank die sofortige Rückzahlung der Kreditforderungen in voller Höhe verlangt und die Verwertung der Sicherheiten androht. Zu einer vorzeitigen Rückzahlung der Kreditforderungen sind die Projektgesellschaften aller Voraussicht nur nach einer Veräußerung der Immobilien in der Lage. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös der Immobilien nicht ausreicht, um die Bank vollständig zu befriedigen. Sofern die Projektgesellschaften die termingerechte Rückzahlung der Kreditforderungen nicht leisten können und/oder für einzelne Teilprojekte oder einen Teil dieser Teilprojekte keine Banken oder andere Fremdkapitalgeber gefunden werden können, besteht das Risiko, dass die Projektgesellschaften Insolvenz beantragen müssen. Zahlungen auf die Darlehensforderungen können in diesem Fall nicht mehr erfolgen. Dieses Risiko kann die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.3 Risiken aus Immobilien-Projektentwicklungen und Projektrealisierung

Investitionen in Immobilien-Projektentwicklungen unterscheiden sich von anderen Investitionen in Immobilien. Anders als bei der Investition in Bestandsimmobilien tragen die Projektgesellschaften bei Projektentwicklungen das volle Entwicklungsrisiko. Projektentwicklungen sind naturgemäß zukunftsbezogen und von nicht vorhersehbaren Einflussgrößen wie dem Umfang und der Dauer des Genehmigungsprozesses, dem erfolgreichen Abschluss von Mietverträgen und von einem ausreichenden Verkaufserlös zum geplanten Veräußerungszeitpunkt abhängig. Bei Projektentwicklungen/-realisierungen besteht das Risiko, dass sich die ursprüngliche Planung als nicht durchführbar herausstellt, sich der Planungszeitraum verlängert, sich die Planungskosten erheblich erhöhen oder unvorhersehbare Kosten auftreten und sich diese Kostensteigerungen und zeitlichen Verzögerungen nicht durch entsprechende Verkaufserlöse ausgleichen lassen.

Gründe können etwa eine fehlerhafte Projektplanung, eine falsche Kostenkalkulation, die fehlende oder nicht termingerechte Erteilung von notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und/oder nachträgliche Genehmigungserfordernisse, Einwände Dritter (z.B. Nachbarn, Bürgerinitiativen), eine Insolvenz und/oder Schlechtleistung der an der Planung beteiligten Unternehmen (z.B. Architekten, Ingenieure) oder unentdeckte Altlasten auf dem Grundstück sein. Höhere Kosten und/oder Planungsverzögerungen können insbesondere anfallen, weil die an der Bauplanung beteiligten Unternehmen nicht sorgfältig gearbeitet haben. Auch wenn den Projektgesellschaften grundsätzlich Nachbesserungs- und Schadensersatzansprüche gegen diese Unternehmen aufgrund mangelhafter Leistung zustehen würden, könnten diese Ansprüche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchsetzbar sein, so dass die Projektgesellschaften die Kosten einer Mängelbeseitigung und damit einhergehende Verzögerungen bei der weiteren Planung der Immobilie selbst zu tragen haben. Weiterhin können durch Schlechtleistungen Folgekosten (Rechtsverfolgungskosten, Gutachterkosten) verursacht werden, die die Kosten weiter erhöhen würden.

Änderungen können zu Mehrkosten und zeitlichen Verzögerungen führen, die wiederum Auswirkungen auf die Verkaufspreiserwartungen und den Zeitpunkt des Verkaufs der Immobilie haben können. Kostensteigerungen und/oder Verzögerungen bei der Projektentwicklung/-realisierung der Immobilie können dazu führen, dass eine oder mehrere Projektgesellschaften Zahlungen auf die Darlehensforderungen nicht mehr leisten können. Dieses Risiko kann die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.4 Risiken fehlender behördlicher Genehmigungen

Die Baugenehmigung für den Eisspeicher wurde zum Datum des Prospekts wurde noch nicht beantragt. Ferner muss die Statik bei den Immobilien gesondert behördlich abgenommen werden. Es besteht insoweit das Risiko, dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter zusätzlichen Auflagen oder Bedingungen erteilt werden. Es besteht ferner das Risiko, dass erteilte Baugenehmigungen oder Zustimmungen widerrufen oder zurückgenommen oder mit weiteren Auflagen oder Bedingungen versehen werden. Auseinandersetzungen mit Nachbarn und Anliegern können die Erteilung von behördlichen Genehmigungen erheblich verzögern oder unter Umständen sogar verhindern. Diese Risiken können dazu führen, dass eine Veräußerung der Immobilien nicht, nicht zu dem erwarteten Veräußerungserlös oder nicht im geplanten Zeitrahmen durchgeführt werden kann. Dies könnte dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderung nicht mehr erfolgen können. Dies kann sich wiederum negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.5 Risiken aus der Errichtung der Immobilien

Die Kosten für die Errichtung der Immobilien können höher als geplant ausfallen. Unvorhersehbare Ereignisse wie etwa eine fehlerhafte Projektplanung, eine falsche Kostenkalkulation, nachträgliche Genehmigungserfordernisse, Einwände Dritter (z.B. Mieter, Nachbarn, Bürgerinitiativen), eine Insolvenz und/oder Schlechtleistung der an der Bauausführung beteiligten Unternehmen (z.B. Generalunternehmer, Architekten, Ingenieure, Handwerker, Ausstatter), unentdeckte Altlasten auf dem Grundstück (z.B. Bodenverunreinigungen), dauerhaft schlechte Wetterverhältnisse und/oder Streik können die Kosten für die Errichtung der Immobilien deutlich erhöhen und die geplante Bauzeit deutlich verlängern. Kostenerhöhungen und Bauzeitverzögerungen sind für die Projektgesellschaften zum Datum des Prospekts nicht vorhersehbar oder kalkulierbar.

Der Mieter des Bürogebäudes ist zum Rücktritt vom Mietvertrag berechtigt, wenn der Vermieter mit der Übergabe der Mietfläche in dem vertraglich geschuldeten Zustand mehr als fünf Monate in Verzug gerät, zum Datum des Prospektes ist dies der 29. Mai 2020.

Bauzeitverzögerungen können die Kosten für die Fertigstellung der Immobilien aufgrund gestiegener Baukosten steigern und zu Schadensersatzforderungen der Mieter führen und die geplante Veräußerbarkeit der Immobilien insgesamt gefährden.

Für das innovative Heiz- und Kühlsystem über den Eisspeicher gibt es keine Ersatzlösungen. Sollte dieses System ausfallen oder nicht ordnungsgemäß arbeiten, könnte diese zu Mietminderungen und Mietausfällen führen und den Wert der Immobilien beeinträchtigen.

Kostensteigerungen und/oder Verzögerungen bei der Errichtung der Immobilien können dazu führen, dass eine oder mehrere Projektgesellschaften den Zins- und Tilgungsdienst der Kreditforderungen nicht mehr leisten können. Sofern Projektgesellschaften die termingerechte Rückzahlung der Kredite nicht leisten können, besteht das Risiko, dass Projektgesellschaften Insolvenz beantragen müssen. Zahlungen auf die Darlehensforderungen können in diesem Fall nicht mehr erfolgen. Dieses Risiko kann die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.6 Vermietungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass es für die Quartiersteile, für die noch keine Mietverträge abgeschlossen wurden, nicht gelingt, Mietverträge mit geeigneten Mietern zu angemessenen Konditionen abzuschließen. Sollten Mietverträge abgeschlossen werden, besteht das Risiko, dass die Mieter von den Mietverträgen zurücktreten können, wenn die in den Mietverträgen vereinbarten Fertigstellungszeitpunkte für die einzelnen Quartiersteile nicht eingehalten werden.

Ggf. mit den Generalunternehmern vereinbarte Strafzahlungen für die verspätete Fertigstellung können unter Umständen nicht ausreichen, um die daraus resultierenden wirtschaftlichen Schäden auszugleichen. Die kalkulierten Mieterlöse sind im Übrigen abhängig von dem Bestehen entsprechender, renditegerechter Mietverträge sowie von der Zahlungsfähigkeit der Mieter. Sollten einzelne Mieter zukünftig nicht in der Lage sein, den vereinbarten Mietzins zu zahlen, kann dies zu erheblichen Mietausfällen führen. Erhebliche Mietausfälle können dazu führen, dass betroffene Projektgesellschaften nicht mehr in der Lage sind, die Kreditforderungen zu bedienen. Sofern die Projektgesellschaften die termingerechte Rückzahlung der Kredite nicht leisten können, besteht das Risiko, dass die betroffenen Projektgesellschaften Insolvenz beantragen müssen. Zahlungen auf die Darlehensforderungen können in diesem Fall nicht mehr erfolgen. Dieses Risiko kann die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.7 Kostenerhöhungsrisiko

Die geplanten Kosten und Vergütungen für den Betrieb und die Verwaltung der Immobilien können sich durch nicht vorhersehbare Mehraufwendungen, z.B. durch eine Erhöhung oder Veränderung der Berechnungsbasis der Grundsteuer, die sich derzeit im politischen Entscheidungsprozess befindet, oder durch Kostensteigerungen bei den nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten und Verwaltungsaufwendungen erhöhen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die laufenden Mieterlöse für die Bedienung von unvorhergesehenen Mehraufwendungen nicht ausreichen, so dass Projektgesellschaften gezwungen wären, diese Mehraufwendungen durch die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals zu finanzieren. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektgesellschaften auswirken und dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderungen nicht mehr erfolgen können. Dies kann sich wiederum negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.8 Risiken aus der Marktentwicklung

Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert der Immobilien wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die weder die Emittentin noch die Projektgesellschaften beeinflussen können. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur, ein steigendes Angebot von konkurrierenden Immobilien, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten, die Verschlechterung der Finanzierungskonditionen, eine geringere Mietnachfrage, die Verschlechterung der finanziellen Situation von Mietern oder ein sinkendes Mietniveau. Eine negative Marktentwicklung kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien und auf einen für die Immobilien erzielbaren Veräußerungserlös haben. Dies könnte dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderungen nicht mehr erfolgen können. Dies kann sich wiederum negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.9 Risiken aus der Standortentwicklung

Der Standort der Immobilien kann sich aufgrund vielfältiger Umstände, z.B. sich verschlechternde Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen, Umweltbelastungen oder Lärm-/Geruchsimmissionen durch Dritte negativ entwickeln, was sich wiederum negativ auf die Attraktivität und die Werthaltigkeit der Immobilien und damit auf die Vermarktungs- und Vermietungssituation der Immobilien auswirken kann. Daneben können Beeinträchtigungen für die Immobilien auch dadurch entstehen, dass sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig verändert. Diese Risiken können einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien und auf einen für die Immobilien erzielbaren Veräußerungserlös haben. Dies könnte dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderungen nicht mehr erfolgen können, was sich wiederum negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden kann.

2.2.10 Betreiberrisiko

Es besteht das Risiko, dass es durch die Errichtung und/oder den Betrieb der Immobilien zu unbeabsichtigten Verletzungen oder Beeinträchtigungen von Leib, Leben, Eigentum oder Vermögen Dritter kommt und Projektgesellschaften für daraus resultierende Schäden außergerichtlich oder gerichtlich, haftbar gemacht werden.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass Genehmigungs- oder Umweltbehörden nachträgliche Auflagen oder Einschränkungen in Bezug auf die erteilten behördlichen Genehmigungen zur Errichtung und dem Betrieb der Immobilien beschließen. Diese Risiken können einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien und auf einen für die Immobilien erzielbaren Veräußerungserlös haben. Dies könnte dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderungen nicht erfolgen können. Dies wiederum kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.11 Versicherungen

Es besteht das Risiko, dass die Immobilien nicht vollumfänglich gegen sämtliche Schäden versichert wurden bzw. überhaupt versichert werden können. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherer im Versicherungsfall einen eingetretenen Schaden nicht oder nicht in voller Höhe erstattet. Nicht versicherbare oder nur teilweise versicherte Risiken sowie Schäden, die nicht vollständig durch die Versicherungssumme gedeckt werden, haben die Projektgesellschaften selbst zu tragen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass Versicherungen bestehende Verträge kündigen, so dass der Versicherungsschutz entfällt und ein Neuabschluss nur zu schlechteren Konditionen erfolgen kann. Diese Risiken können einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien und auf einen für die Immobilien erzielbaren Veräußerungserlös haben. Dies könnte dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderungen nicht erfolgen können. Dies wiederum kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.12 Altlasten

Risiken aus Altlasten (z.B. Schadstoffe, Bodenverunreinigungen) können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass die Projektgesellschaften bestehende und/oder künftige Umweltbelastungen aus Altlasten beseitigen müssen, was erhebliche Kosten verursachen kann. Sollten Altlasten nicht beseitigt werden können, könnte dies erhebliche negative Folgen für die Wertentwicklung und den Veräußerungserlös der Immobilien haben. Dies könnte dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderungen nicht erfolgen können. Dies wiederum kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.13 Risiken aus der Veräußerung der Immobilien

Sofern den Projektgesellschaften keine Refinanzierung der Darlehensforderungen zum Ende der Laufzeit gelingt, ist die Rückzahlung der Darlehensforderungen von der Veräußerung der Immobilien und dem dabei zu erzielenden Veräußerungserlös abhängig. Der bei der Veräußerung der Immobilien erzielbare Veräußerungserlös ist von vielen Faktoren abhängig, z.B. von der Standortqualität, von der Nachfrage von Investoren im jeweiligen Immobilienmarktsegment, von markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Umständen, darüber hinaus aber auch von den besonderen Konditionen der Nutzergruppe/Immobiliensparte, z.B. Boardinghouse oder Hotel-Immobilie. Deren Anforderungen und Bewertungen können sich im Zeitverlauf ändern. Zudem gibt es für diese Spezialimmobilien eigene Märkte und Marktentwicklungen, die sich von anderen Marktsegmenten auf dem Immobilienmarkt unterscheiden. Es kann zum Datum des Prospekts nicht vorhergesagt werden, ob ein Veräußerungserlös erzielt bzw. eine Refinanzierung erlangt werden kann, der bzw. die für eine vollständige Rückzahlung der Darlehensforderungen ausreicht. Dieses Risiko kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.14 Kurzes Bestehen der Emittentin

Die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit der Emittentin erfolgte im Dezember 2018 mit der Gründung der Emittentin. Es handelt sich bei der Emittentin also um ein junges Unternehmen. Die Erfolgsaussichten der Emittentin können nur unter Berücksichtigung der Risiken, Aufwendungen und Schwierigkeiten beurteilt werden, die bei Unternehmen, die neu am Markt tätig sind, auftreten. Die te management Gruppe als Projektentwicklerin der Immobilien verfügt nur über geringe Erfahrungen im Immobiliensektor.

2.2.15 Interessenkonflikte

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin diverse Verflechtungstatbestände rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art. Verflechtungen zwischen Organmitgliedern und/oder Gesellschaftern der Emittentin sowie von Personen und/oder Unternehmen, die gegebenenfalls mit der Emittentin bedeutsame Verträge abgeschlossen haben oder anderweitig mit ihr nicht unwesentlich verbunden sind, beinhalten auch immer die Möglichkeit von Interessenkonflikten zwischen den betroffenen Personen und/oder Unternehmen. Solche können immer dann entstehen, wenn die geschäftlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen der betroffenen Personen und/oder Unternehmen nicht identisch sind. 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.

Potenzielle Interessenkonflikte in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Stefan Keller, zugleich alleiniger Gesellschafter der te management GmbH ist, die alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist. Herr Keller ist darüber hinaus Geschäftsführer in den Projektgesellschaften des Quartiers Hansapark Nürnberg (te Hansapark GmbH, te Hansapark 2 GmbH, te Hansapark 3 GmbH, te Hansapark 4 GmbH).

Die te management GmbH ist auch alleinige Gesellschafterin der SKAPA Invest GmbH und der SKU Holding GmbH mit deren 100 % iger Tochtergesellschaft UDI GmbH. Beide Gesellschaften sollen unter dem Haftungsdach des Finanzdienstleistungsinstituts Effecta GmbH, Florstadt, gegen Vergütung die Platzierung der Schuldverschreibungen durchführen. In beiden Gesellschaften ist Herr Stefan Keller ein Geschäftsführer. Diese Gesellschaften erbringen zusätzliche Dienstleistungen für die Emittentin – die UDI GmbH bei der Unterstützung der Erstellung der Emissionsunterlagen, die SKAPA Invest GmbH bei der Anlegerverwaltung. Das Immobilienteam der UDI GmbH übernimmt des Weiteren Dienstleistungen bei der Projektentwicklung und -realisierung des Quartiers Hansapark. Des Weiteren ist die te management GmbH 100 % ige Gesellschafterin der te Service GmbH, die kaufmännische Dienstleistungen, insbesondere Buchhaltungsleistungen u.a. für die Emittentin erbringt. Stefan Keller ist Geschäftsführer der te Service GmbH.

In den Rollen von Stefan Keller als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Gesellschafter der mittelbaren Alleingesellschafterin andererseits können potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So kann das Interesse des Geschäftsführers der Emittentin darin bestehen, das Kapital in der Emittentin zu halten, während das Interesse des Gesellschafters darin bestehen kann, Gewinnausschüttungen auf Ebene der Emittentin vorzunehmen. Ferner kann die Emittentin durch Weisungen der Alleingesellschafterin an die Geschäftsführung zu Handlungen verpflichtet werden, die nicht im Interesse der Emittentin liegen und sogar den Fortbestand der Emittentin oder deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beeinträchtigen können. Ferner kann es zu Interessenkonflikten kommen, wenn z. B. eine Dienstleistung von der Alleingesellschafterin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen bezogen werden soll, obwohl diese Leistung bei einem anderen Anbieter günstiger bzw. zu einem besseren Preis- / Leistungsverhältnis zu beziehen wäre.

Stefan Keller ist darüber hinaus Geschäftsführer in zahlreichen weiteren Tochtergesellschaften der te management GmbH. Durch die Stellung als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Geschäftsführer in Tochtergesellschaften der te management GmbH andererseits, könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnten die wirtschaftlichen Interessen der einzelnen Tochtergesellschaften den wirtschaftlichen Interessen der Emittentin zuwiderlaufen und der Geschäftsführer der Emittentin Entscheidungen treffen, die nicht der Emittentin sondern den Tochtergesellschaften zu Gute kommen.

Bei einem Auftreten von Interessenkonflikten ist nicht auszuschließen, dass die Interessenabwägung der Beteiligten zulasten der Emittentin vorgenommen wird, was negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit mittelbar auch auf die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger haben kann.

2.2.16 Schlüsselpersonenrisiko

Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und der Unternehmensziele und damit die weitere Entwicklung der te management Gruppe und ihrer Gesellschaften basieren insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Geschäftsführers und Gesellschafters Herrn Stefan Keller sowie dem Immobilienteam der te management Gruppe, das derzeit in der UDI GmbH angesiedelt ist. Der kurzfristige Verlust dieser Schlüsselperson könnte einen nachteiligen Einfluss auf die allgemeine Geschäftstätigkeit der te management Gruppe und ihrer Gesellschaften haben. Ferner besteht die Gefahr, dass sich Schwierigkeiten bei der Suche nach geeigneten neuen Mitarbeitern nachteilig auf die Wettbewerbsfähigkeit der te management Gruppe und ihrer Gesellschaften auswirken und dementsprechend mit nachteiligen Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung der te management Gruppe und ihrer Gesellschaften verbunden sind. Dieses Risiko kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.17 Allgemeine Gesetzgebung und Marktverhältnisse

Zukünftige Änderungen der zum Datum des Prospekts geltenden nationalen und europäischen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sowie deren Auslegung können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund von gesetzgeberischen, gerichtlichen oder behördlichen Maßnahmen die Emittentin zur Umstellung, Reduzierung oder auch zur Einstellung ihrer geschäftlichen Aktivitäten gezwungen ist. Dieses Risiko kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.18 Steuerliche Risiken

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung einem stetigen Wandel. Die in diesem Prospekt dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur zum Datum des Prospekts wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Im Koalitionsvertrag vom 07. Februar 2018 haben CDU, CSU und SPD vereinbart, die Abgeltungsteuer auf Zinserträge mit der Etablierung des automatischen Informationsaustausches abzuschaffen. Sollte es zukünftig zu einer Abschaffung der Abgeltungssteuer kommen, würden Zinseinkünfte wieder mit dem persönlichen Einkommensteuersatz versteuert werden müssen. Ist der persönliche Einkommenssteuersatz höher als die pauschal auf 25 % begrenzte Abgeltungssteuer, würden Anleger nach Steuern eine geringere Rendite auf die Schuldverschreibungen erzielen als bislang. Die Emittentin ist der Ansicht, dass ihre Steuererklärungen im Einklang mit den anwendbaren Rechtsvorschriften abgegeben wurden. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Grund abweichender Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch die Steuerbehörden die Emittentin Steuernachzahlungen zu leisten hat. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.19 Liquidität

Für die beabsichtigten Zinszahlungen sowie die Kapitalrückzahlung am Ende der Laufzeit benötigt die Emittentin ausreichend Liquidität. Die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung der Schuldverschreibungen sind von der Veräußerung der Immobilien zu einem ausreichenden Veräußerungserlös oder von einer Refinanzierung der Darlehensforderungen abhängig. Insoweit besteht das Risiko, dass die Liquiditätslage der Projektgesellschaften und der Emittentin bei einer ausbleibenden Veräußerung oder einem zu geringen Veräußerungserlös oder einer fehlenden Refinanzierung der Darlehensforde-

rungen zu angemessenen Konditionen die Zahlung der Zinsen und/oder Rückzahlung der Schuldverschreibungen nicht zulässt. Sollten eine oder mehrere Projektgesellschaften fällige Forderungen aufgrund fehlender Liquidität nicht bedienen können, kann dies dazu führen, dass die betroffenen Projektgesellschaften Insolvenz anmelden müssen. Zahlungen auf die betroffenen Darlehensforderungen können in diesem Fall nicht mehr erfolgen. Diese Risiken können die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.2.20 Eigenkapitalausstattung

Soweit die Emittentin für die Aufrechterhaltung ihrer Geschäftstätigkeit weiteres Eigenkapital benötigen sollte, bestehen seitens der Gesellschafter der Emittentin keine vertraglichen Verpflichtungen, entsprechende Eigenmittel bereitzustellen. Demzufolge ist nicht sichergestellt, dass in diesem Fall bei der Emittentin eine Erhöhung des Stammkapitals erfolgt. Dieses Risiko kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

2.3. Wertpapierrisiken

2.3.1 Rechte aus den Schuldverschreibungen

Die Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin und gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in ihrer Gesellschafterversammlung. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin ausüben.

2.3.2 Keine Einlagensicherung und keine staatliche Kontrolle

Die Schuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen bedient werden. Die Schuldverschreibungen unterliegen keiner laufenden staatlichen Kontrolle. Insoweit überwacht keine staatliche Behörde die Geschäftstätigkeit und Mittelverwendung der Emittentin.

2.3.3 Rating

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

2.3.4 Kürzungs- und Schließungsmöglichkeit

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

2.3.5 Risiko einer vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen

Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen und an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen. In diesem Fall trägt der Anleger das Risiko, dass infolge der vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen seine Kapitalanlage eine geringere Gesamtrendite als erwartet aufweist, da der Anlagezeitraum dann verkürzt ist und die Schuldverschreibungen nur für die

tatsächliche Laufzeit verzinst werden. Außerdem ist es möglich, dass der Anleger das zurückgezahlte Kapital im Vergleich zu den Schuldverschreibungen nur zu ungünstigeren Konditionen reinvestieren kann.

2.3.6 Bonitätsrisiko

Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum Nennbetrag und die Zahlung der Zinsen sind von der Zahlungsfähigkeit der Emittentin abhängig. Die Zahlungsfähigkeit der Emittentin hängt von zahlreichen Faktoren wie beispielsweise der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, dem branchenbezogenen Klima oder der künftigen Ertrags- und Profitabilitätsentwicklung der Emittentin, insbesondere jedoch von der Entwicklung des Immobilienmarktes für Verwaltungsgebäude, Boardinghouses und Hotels am Standort Nürnberg ab. Eine negative Entwicklung eines oder mehrerer dieser Faktoren kann zu Verzögerungen der Zahlungen an die Anleger oder sogar zum Verlust des Anleihekapitals führen.

2.3.7 Platzierungsrisiko

Für die Platzierung der mit diesem Prospekt angebotenen Schuldverschreibungen besteht keine Platzierungsgarantie. Insoweit besteht für die Schuldverschreibungen ein Platzierungsrisiko, das dazu führen kann, dass die Schuldverschreibungen nicht vollständig oder nur in einem geringen Umfang gezeichnet und eingezahlt werden sowie mangels eines ausreichenden Emissionserlöses auch aufgrund der Kostenbelastung nicht genügend anlagefähiges Kapital zur Verfügung steht. Soweit der Emittentin nur wenig Kapital aus dieser Emission zufließt, besteht das Risiko, dass nur ungenügend Anleihekapital für Investitionen zur Verfügung steht und die Emittentin die geplanten Investitionen gegebenenfalls nicht vornehmen und ihre wirtschaftlichen Ziele nicht realisieren könnte. Sollten nicht genügend Schuldverschreibungen platziert werden, wäre die Emittentin gezwungen, sich die erforderlichen Mittel anderweitig am Kapitalmarkt zu beschaffen, was ggf. nur zu nachteiligeren Konditionen oder auch gar nicht möglich sein kann. Dies kann die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche aus den Schuldverschreibungen durch die Emittentin gefährden.

2.3.8 Bindungsfrist/Veräußerbarkeit

Eine vorzeitige Veräußerung der Schuldverschreibungen ist zwar grundsätzlich möglich. Die Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen ist jedoch stark eingeschränkt. Eine Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel an einer Börse ist nicht geplant. Eine Veräußerung der Schuldverschreibungen ist demnach nur außerhalb der Börse möglich, was eine Veräußerung unmöglich machen kann, da der veräußerungswillige Anleger hierfür zunächst einen Käufer finden muss. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt.

2.3.9 Marktpreisrisiken

Die Entwicklung des Marktpreises der Schuldverschreibungen hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie etwa Veränderungen des Zinsniveaus, der Politik der Notenbanken, der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, der Inflationsrate sowie (fehlender) Nachfrage nach den Schuldverschreibungen. Ferner ist der Marktpreis von der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin abhängig. Sofern sich nach der Wahrnehmung des Marktes die Wahrscheinlichkeit verringert, dass die Emittentin ihre aus den Schuldverschreibungen resultierenden Verpflichtungen vollständig erfüllen kann, wird der Marktpreis der Schuldverschreibungen sinken. Die Anleihegläubiger sind damit dem Risiko einer ungünstigen Preisentwicklung ihrer Schuldverschreibungen ausgesetzt, wenn sie die Schuldverschreibungen vor ihrer Fälligkeit veräußern wollen.

2.3.10 Aufnahme weiteren Kapitals

Die Emittentin ist berechtigt, weiteres Kapital aufzunehmen, das im gleichen Rang mit den Schuldverschreibungen steht. Es besteht das Risiko, dass durch die Aufnahme weiteren Kapitals, z. B. durch Begeben einer weiteren Anleihe und der damit einhergehenden Steigerung der Anzahl der Anleger im Falle von Liquiditätsengpässen bei der Emittentin Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche einzelner Anleger nicht oder nicht fristgerecht bedient werden können.

2.3.11 Gläubigerversammlung

Die Anleihegläubiger können Änderungen der Anleihebedingungen nach den Regelungen des Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) entweder in einer Gläubigerversammlung oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung beschließen. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich (weitere Einzelheiten finden sich in Abschnitt 7.9). Insoweit ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Inhaber von Schuldverschreibungen überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind. Gleiches gilt auch, wenn Anleger nicht an derartigen Versammlungen teilnehmen oder sich nicht vertreten lassen.

2.3.12 Verkürzung der Vorlegungsfrist

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vorgesehene, aber abdingbare Vorlegungsfrist von 30 Jahren wird für die Schuldverschreibungen auf drei Jahre verkürzt. Nach dem Ablauf der verkürzten Vorlegungsfrist kann der Inhaber der Schuldverschreibungen von der Emittentin keine Leistungen mehr verlangen.

2.3.13 Fremdfinanzierung

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren. Doch wird darauf hingewiesen, dass sich hierdurch die Risikostruktur der Schuldverschreibungen erhöht. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit einer solchen Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind vom Anleger zu bedienen, unabhängig von der Rückzahlung des Anleihekapitals zum Nennbetrag sowie etwaiger Zinszahlungen durch die Emittentin.

2.3.14 Steuerliche Risiken

Die in diesem Wertpapierprospekt dargestellten steuerlichen Angaben geben die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur zum Datum des Prospektes wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Derartige Änderungen können sich nachteilig auf die Nachsteuerrendite der Anleger auswirken.

2.3.15 Widerruf von Zeichnungen

Es ist grundsätzlich nicht vorgesehen, dass Anleger ihre Zeichnungsanträge außerhalb der geltenden Widerrufsfristen zurückziehen können. Insoweit behält sich die Emittentin das Recht vor, im Falle der Nichterfüllung und/oder nicht fristgerechten Erfüllung der Einzahlungspflicht der Anleger den Ausgleich des hierdurch entstandenen Schadens geltend zu machen.

2.3.16 Inflationsrisiko

Für den Anleger besteht ein Inflationsrisiko. Bei fest verzinslichen Schuldverschreibungen sinkt die inflationsbereinigte Rendite auf die Zinszahlungen mit steigender Inflation.

2.3.17 Qualifizierte Beratung

Die Ausführungen in diesem Prospekt ersetzen nicht eine gegebenenfalls notwendige qualifizierte Beratung durch einen Fachmann. Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund der Ausführungen in diesem Abschnitt bzw. Prospekt getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des individuellen Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Sollte ein Anleger auf eine entsprechende qualifizierte Beratung verzichten, besteht das Risiko, dass seine eigene Sachkunde zur Einschätzung der Schuldverschreibungen nicht ausreicht, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen.

3. Allgemeine Informationen

3.1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospektes

Die Hansapark Finance GmbH mit Sitz in 91154 Roth, Kellerweg 12 und Geschäftsanschrift Frankenstraße 148, 90461 Nürnberg, Bundesrepublik Deutschland, übernimmt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Die Emittentin erklärt zudem, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospektes wahrscheinlich verändern können.

Unbeschadet von Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben.

3.2. Abschlussprüfer

Abschlussprüfer für den geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 ist die Lorenz & Herzog GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Zunftstr. 3, 91154 Roth. Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin.

Die Aufnahme des Bestätigungsvermerkes über die Prüfung des Jahresabschlusses in den vorliegenden Wertpapierprospekt findet die Zustimmung des Abschlussprüfers.

Von dem Abschlussprüfer der Emittentin wurden mit Ausnahme des Jahresabschlusses keine Informationen in diesem Prospekt geprüft.

3.3. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Aussagen unter Verwendung von Worten wie „erwarten“, „planen“, „das Ziel verfolgen“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „annehmen“, „davon ausgehen“, „voraussichtlich“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf zukunftsgerichtete Aussagen hin. Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen und Erwartungen der Emittentin sowie auf bestimmten Annahmen, die sich nachträglich als unrichtig oder fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Geschäftsentwicklung oder die erzielten Erträge der Emittentin wesentlich von der Geschäftsentwicklung oder den Erträgen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen angenommen wurden. Die Emittentin und ihre Geschäftsführer können daher nicht für den tatsächlichen Eintritt der dargestellten Entwicklungen einstehen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, über ihre gesetzliche Verpflichtung (insbesondere zur Veröffentlichung von Nachträgen gemäß Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung) hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

3.4. Zahlen- und Währungsangaben

Bestimmte Zahlenangaben (einschließlich bestimmter Prozentsätze) wurden kaufmännisch gerundet. Infolgedessen entsprechen in Tabellen angegebene Gesamtbeträge in diesem Prospekt möglicherweise nicht in allen Fällen der Summe der Einzelbeträge, die in den zugrunde liegenden Quellen angegeben sind. Sämtliche Währungsangaben in diesem Prospekt beziehen sich, sofern nicht etwas anderes angegeben ist, auf Euro.

3.5. Zustimmung zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospektes, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Finanzintermediäre sowie zur späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich zu. Die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes wird für die gesamte Dauer der Angebotsfrist erteilt. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 13. Mai 2019 bis zum 05. Mai 2020. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft, kann jedoch von der Emittentin jederzeit eingeschränkt oder widerrufen werden, wobei der Widerruf der Zustimmung der Veröffentlichung eines Nachtrags bedarf. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt.

Sollte ein Finanzintermediär ein Angebot machen, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots über die Angebotsbedingungen informieren. Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Internetseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung verwendet.

3.6. Angaben von Seiten Dritter

Angaben von Seiten Dritter, die Verwendung in diesem Prospekt gefunden haben, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben. Es wurden, soweit es der Emittentin bekannt ist und sie aus den von den dritten Parteien veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft. Jede in diesem Prospekt aufgenommene Website ist ausschließlich zu Informationszwecken enthalten und stellt keinen Teil des Prospektes dar.

In den Prospekt wurde weder eine Erklärung noch ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt.

Ein Rating wurde weder für die Emittentin noch für die Schuldverschreibungen erstellt.

3.7. Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien des Gesellschaftsvertrages der Emittentin sowie des geprüften Jahresabschlusses (jeweils in Papierform) innerhalb der üblichen Geschäftszeiten an der Geschäftsadresse der Emittentin, Frankenstraße 148, 90461 Nürnberg, Bundesrepublik Deutschland, eingesehen werden. Der Prospekt ist einsehbar auf der Internetseite der Börse Luxemburg unter www.bourse.lu sowie auf der Internetseite der Emittentin unter www.hansapark-finance.de.

3.8. Wichtige Hinweise

Niemand ist befugt, im Zusammenhang mit der Emission und dem Angebot von Schuldverschreibungen andere als in diesem Prospekt enthaltene Angaben zu machen oder Zusicherungen abzugeben. Falls solche Angaben gemacht oder Zusicherungen abgegeben worden sind, dürfen sie nicht als von der Emittentin autorisiert betrachtet werden.

Weder die Überlassung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Schuldverschreibungen stellen eine Gewährleistung dar, dass (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt zutreffend sind, oder (ii) keine nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit und/oder der Vermögens-, Finanz-

und Ertragslage der Emittentin zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes, oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt, stattgefunden hat, oder (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der Schuldverschreibungen stehenden Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, zutreffend sind.

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Anleger sollten vor der Entscheidung über den Erwerb der Schuldverschreibungen eigene Erkundigungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin einholen und eigene Bewertungen der Kreditwürdigkeit der Emittentin vornehmen. Weder dieser Prospekt, noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachte Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die Schuldverschreibungen zu erwerben.

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

Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser Prospekt rechtmäßig verbreitet wird oder dass die Schuldverschreibungen nach den Anforderungen der jeweiligen Rechtsordnung rechtmäßig in Übereinstimmung mit anwendbaren Registrierungsvorschriften oder anderen rechtlichen Voraussetzungen oder gemäß anwendbarer Ausnahmetatbestände angeboten werden und übernimmt diesbezüglich keine Haftung für die Unterstützung des Angebots oder der Verbreitung des Prospektes. Insbesondere wurden von der Emittentin keinerlei Handlungen in denjenigen Rechtsordnungen vorgenommen, in denen solche Handlungen zum Zwecke des Angebots der Schuldverschreibungen oder der Verbreitung des Prospektes erforderlich sind.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Schuldverschreibungen sowie die Verbreitung dieses Prospektes unterliegen in einigen Rechtsordnungen rechtlichen Beschränkungen. Personen, die in den Besitz dieses Prospektes gelangen, werden von der Emittentin aufgefordert, sich selbst über derartige Beschränkungen zu informieren und diese zu befolgen.

Insbesondere sind und werden die Schuldverschreibungen nicht gemäß dem US Securities Act registriert und unterliegen nicht den Vorschriften des U.S.-Steuerrechts. Die Schuldverschreibungen dürfen in oder innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an U.S.-Personen weder angeboten, verkauft oder geliefert werden.

4. Angaben in Bezug auf die Emittentin

4.1. Allgemeine Informationen über die Emittentin

Der juristische und kommerzielle Name der Emittentin lautet Hansapark Finance GmbH. Die Emittentin wurde am 11. Dezember 2018 in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet und am 19. Februar 2019 unter der Nummer HRB 36104 in das Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg eingetragen.

Sitz und Hauptort der geschäftlichen Tätigkeit der Emittentin ist Roth (Geschäftsanschrift: Frankenstraße 148, 90461 Nürnberg, Bundesrepublik Deutschland). Die Telefonnummer lautet: 0049/(0)89/ 250078787. Die Dauer der Emittentin ist unbeschränkt. Maßgeblich für die Emittentin ist die deutsche Rechtsordnung.

Gegenstand der Emittentin gemäß § 3 des Gesellschaftsvertrages ist die Aufnahme von Finanzierungsmitteln zur gruppeninternen Finanzierung von Immobilienprojekten sowie alle damit in Zusammenhang stehenden Geschäfte. Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, sich an solchen zu beteiligen, deren Vertretung zu übernehmen, Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten sowie alle Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, die Unternehmungen der Gesellschaft zu fördern.

4.2. Organisationsstruktur

Die Emittentin ist eine Finanzierungsgesellschaft für die Errichtung des Quartiers Hansapark in Nürnberg.

Alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist die te management GmbH, Aschheim.

Geschäftstätigkeit der te management GmbH ist die Initiierung, Planung, Realisierung, der Betrieb und Verkauf von Projekten im Bereich der erneuerbaren Energien, dezentralen Energieversorgung und Immobilien. Die te management GmbH hält zahlreiche Beteiligungen an anderen Unternehmen. Alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der te management GmbH ist Stefan Keller, der auch Geschäftsführer der Emittentin ist.

Die te management GmbH ist u.a. alleinige Gesellschafterin der te Hansapark GmbH, der te Hansapark 2 GmbH, der te Hansapark 3 GmbH und der te Hansapark 4 GmbH (die **„Projektgesellschaften“).** Die te Hansapark GmbH hat die Flurstücke aller vier Teilprojekte (Büro- und Verwaltungsgebäude, Boardinghouse, Hotel und Parkhaus) erworben, Besitz und Lasten für die Flurstücke sowie die Projektrechte sind übergegangen. Es ist geplant, dass die Projektrechte bzw. Flurstücke auf die Projektgesellschaften (te Hansapark GmbH, te Hansapark 2 GmbH, te Hansapark 3 GmbH und te Hansapark 4 GmbH) aufgeteilt, die Immobilienprojekte dort realisiert und die Objekte einzeln weiterveräußert werden. Damit werden diese vier Projektgesellschaften als Besitzgesellschaften der einzelnen geplanten Gebäude des Quartiers Hansapark während der Realisierungsphase finanziert. Für alle vier Projekte liegen Baugenehmigungen vor. Des Weiteren besitzt die Projektgesellschaft bis 31. Dezember 2019 eine Kaufoption auf die benachbarten Baufelder II und III als Erweiterungsfläche auf das Quartier. Falls die Option eingelöst wird, werden die entsprechenden Grundstücksflächen sowie Projektrechte in weitere noch zu gründende Projektgesellschaften eingebracht. Auch die Realisierung des ganzheitlichen Energiekonzepts für das Quartier inklusive Eisspeicher erfolgt ggf. in einer eigenen Projektgesellschaft.

Der Vertrieb und die Platzierung der Schuldverschreibungen erfolgt über das Finanzdienstleistungsinstitut Effecta GmbH, Florstadt, als Haftungsdach und deren beiden vertraglich gebundenen Vermittlern, der SKAPA Invest GmbH und der UDI GmbH. Beide Gesellschaften sind mittelbar bzw. unmittelbar Gesellschaften der te management GmbH. Die SKAPA Invest GmbH ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der te management GmbH, die UDI GmbH ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der SKU Holding GmbH, die wiederum eine 100 %ige Tochtergesellschaft der te management GmbH ist.

Die UDI GmbH hat Dienstleistungen an die Emittentin zur Unterstützung der Erstellung der Emissionsunterlagen erbracht. Außerdem übernimmt das Immobilienteam der te management Gruppe, das derzeit in der UDI GmbH angesiedelt ist, die Projektentwicklung und Projektrealisierung des Quartiers Hansapark Die te Service GmbH übernimmt kaufmännische Dienstleistungen, insbesondere Buchhaltungsleistungen für die Emittentin, die SKAPA Invest GmbH die Anlegerbetreuung und die Abwicklung der Zeichnungen im Auftrag der Emittentin.

Die Emittentin selbst hält keine Beteiligungen an anderen Unternehmen.

4.3. Die Organe der Emittentin

Die Organe der Emittentin sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung. Die Aufgaben und Befugnisse dieser Organe sind im GmbH-Gesetz sowie im Gesellschaftsvertrag der Emittentin geregelt.

4.3.1 Geschäftsführung

Die Geschäftsführung und Vertretung der Emittentin erfolgt nach ihrem Gesellschaftsvertrag durch ihre Geschäftsführer. Die Geschäftsführung leitet die Geschäfte der Emittentin und vertritt sie gegenüber Dritten sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich.

Geschäftsführer der Emittentin ist Stefan Keller. Herr Keller ist von dem Verbot der Mehrfachvertretung gem. § 181 BGB befreit. Die Geschäftsführung ist geschäftsansässig unter Frankenstraße 148, 90461 Nürnberg, Sitz in 91154 Roth, Kellerweg 12.

4.3.1.1 Managementkompetenz und -erfahrung

Der Geschäftsführer der Emittentin Stefan Keller ist Diplom-Ingenieur der Fachrichtung Product Engineering und hat einen Master Abschluss (MSc) in European Mechatronics. Seit 20 Jahren entwickelt er im industriellen Maßstab Finanzierungslösungen und hat ein Unternehmen mitgegründet, das auf Leasing großer Technologieportfolios spezialisiert und unter anderem für DAX-Unternehmen tätig ist. Seit vielen Jahren engagiert er sich unternehmerisch im Bereich erneuerbarer Energien. Außerdem hat sein Unternehmen te management GmbH derzeit zahlreiche Immobilienprojekte in Entwicklung und Umsetzung.

4.3.1.2 Potenzielle Interessenkonflikte

Es bestehen im Hinblick auf die Emittentin Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art. Verflechtungen zwischen Organmitgliedern bzw. Gesellschaftern der Emittentin sowie von 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. Im gleichen Maße könnten hierdurch auch die Erträge der Emittentin – und damit die Ansprüche der Anleger – betroffen sein.

Der Geschäftsführer der Emittentin, Stefan Keller, ist zugleich alleiniger Gesellschafter der te management GmbH, die zugleich alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist. Stefan Keller ist darüber hinaus Geschäftsführer in den Projektgesellschaften des Quartiers Hansapark Nürnberg (te Hansapark GmbH, te Hansapark 2 GmbH, te Hansapark 3 GmbH, te Hansapark 4 GmbH) und zahlreichen weiteren Tochtergesellschaften der te management GmbH, u.a. in der SKAPA Invest GmbH, der te Service GmbH und in der SKU Holding GmbH sowie deren Tochtergesellschaft UDI GmbH. Stefan Keller ist Geschäftsführer der te Service GmbH.

Weitere potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen des Geschäftsführers gegenüber der Emittentin und seinen privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen bestehen nicht.

4.3.1.3 Praktiken der Geschäftsführung

Die Emittentin hat keinen Beirat gebildet und keine Ausschüsse bestellt. Als Gesellschaft mit beschränkter Haftung unterliegt die Emittentin nicht den Vorgaben und den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“. Daher wird der Corporate Governance Kodex nicht angewandt.

4.3.2 Gesellschafterversammlung

In der Gesellschafterversammlung der Emittentin sind die Gesellschafter mit ihrem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Stimmenanteil vertreten. Hier fassen die Gesellschafter in ihrer Gesamtheit als oberstes Willensbildungsorgan ihre Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse können grundsätzlich zu allen Belangen der Gesellschaft gefasst werden und beziehen sich insbesondere auf die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Geschäftsergebnisses.

4.4. Gesellschaftskapital

Das Stammkapital der Emittentin beträgt zum Datum des Prospektes 25.000,- Euro. Es ist in voller Höhe, also in Höhe von 25.000,- Euro zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt worden. Es wird vollständig von der te management GmbH gehalten. Das Stammkapital ist eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile zu je 1,00 Euro mit den laufenden Nummern 1 - 25.000. Hauptmerkmale der Geschäftsanteile sind die Verpflichtung zur Leistung der Einlage sowie das Stimm- und das Gewinnbezugsrecht. Die te management GmbH kann als Alleingesellschafterin in der Gesellschafterversammlung der Emittentin sämtliche Beschlüsse fassen. Die te management GmbH ist damit in der Lage, bedeutenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben. Es existieren bei der Emittentin keine Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle durch die te management GmbH. Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, die zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten. Ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag bestehen nicht.

5. Geschäftstätigkeit der Emittentin

5.1. Haupttätigkeitsbereiche

Die Emittentin ist eine Finanzierungsgesellschaft für die Errichtung des Quartiers Hansapark.

Das Neubauprojekt Quartier Hansapark soll auf einem ca. 7.000 m² großen Grundstück in exponierter, verkehrsgünstiger Lage im Nürnberger Stadtteil Schweinau realisiert werden. Das Gelände liegt in Nachbarschaft zum 293 m hohen Fernsehturm – dem höchsten Bauwerk in Nürnberg.

Auf dem Gelände des „Quartier Hansapark" (Baufelder I und IV) sollen in Baufeld IV nacheinander ein Büro- und Verwaltungsgebäude, ein Hotel und ein Boardinghouse sowie in Baufeld I ein Parkhaus (die **„Immobilien"**) errichtet werden. Auf die Baufelder II und III (ca. 5.000 m^2) besitzt die Projektgesellschaft te Hansapark GmbH bis 31. Dezember 2019 eine Kaufoption als Erweiterungsfläche für das Quartier.

Die Mittel aus den Schuldverschreibungen werden zur Finanzierung des Quartiers Hansapark Nürnberg in Form von Darlehen an die bestehenden und die ggf. noch zu gründenden Projektgesellschaften verwendet, welche gegenüber den Kreditforderungen der die Errichtung der Immobilien finanzierenden Kreditinstitute nachrangig sind (die **„Darlehen**" und die Ansprüche der Emittentin aus den Darlehen die **„Darlehensforderungen"**). Der Abschluss des Darlehens für das Bürogebäude soll 2019 erfolgen, die weiteren Darlehen im Jahr 2020.

In Höhe von ca. 42,5 Mio. Euro wird die Errichtung der Immobilien durch Kreditinstitute fremdfinanziert werden (die **„Kredite"** und die Forderungen aus den Krediten die **„Kreditforderungen"**). Es ist geplant, dass jede der Projektgesellschaften einen eigenständigen Kredit beantragt.

Die Projektgesellschaften werden die Mittel aus den Darlehen und den Krediten insbesondere für den Bau und die Realisierung der Immobilien sowie für die Ablösung der bisherigen Finanzierung der zum Datum des Prospekts bereits entstandenen Projektentwicklungskosten verwenden. Hierzu gehören auch die Rückführung von Nachrangdarlehen, die an die te Hansapark GmbH ausgereicht wurden, sowie die Begleichung der damit in Verbindung stehenden Emissions- und Vertriebskosten.

Der geplante Verkaufspreis für die Immobilien beträgt insgesamt ca. 69 Mio. Euro. Die Rückführung der Darlehen und damit auch die Rückzahlung der Schuldverschreibungen soll aus den Erlösen aus dem Abverkauf der Immobilien, spätestens mit deren schlüsselfertiger Fertigstellung, generiert werden.

5.2. Das Quartier Hansapark

Das Neubauprojekt **„Quartier Hansapark"** soll auf einem ca. 7.000 m² großen Grundstück (Baufelder I und IV) in exponierter, verkehrsgünstiger Lage im Nürnberger Stadtteil Schweinau realisiert werden. Des Weiteren besteht eine Kaufoption für weitere ca. 5.000 m^2 Flurstücke (Baufelder II und III), so dass das Gesamt-Quartier bei Ausübung der Option 12.000 m^2 beträgt. Der Stadtteil Schweinau ist bekannt durch den 293 m hohen Fernsehturm – das höchste Bauwerk der Stadt. Am Standort des Neubaugebietes stehen direkte Anschlüsse ans Bundesstraßennetz (B 14 und B48) sowie in rund 1.000 Metern Entfernung ans Autobahnnetz (A73) und fußläufig Anschlüsse zu öffentlichen Verkehrsmitteln zur Verfügung. Die nächste U-Bahn-Station ist nur etwa 5 Minuten vom Quartier Hansapark entfernt. Mit der U-Bahnlinie U2 werden die Innenstadt in nur 5 Minuten und der Hauptbahnhof in 8 Minuten erreicht. Zur Messe und zum Flughafen betragen die Fahrzeiten 18 bzw. 20 Minuten. Ähnliche Fahrzeiten gelten für das Auto. Dies macht den Standort an der Hansastraße interessant für Investoren, Mieter, Mitarbeiter, Besucher und Hotelgäste.

Das geplante Quartier Hansapark befindet sich zwischen Dieselstraße, Hansastraße und der Ringbahn. Angrenzend befinden sich Service-, Dienstleistungs- und Industrieunternehmen sowie mehrere Bildungseinrichtungen. Auf dem Gelände des Quartier Hansapark sollen auf insgesamt rund 7.000 m^2 in mehreren Bauabschnitten (auf den Baufeldern I und IV) folgende Gebäude errichtet werden:

- ein Büro- und Verwaltungsgebäude auf ca. 1.700m^2
- ein Hotel auf ca. 2.000 m^2
- ein Boardinghouse auf ca. 1.100 m^2
- ein Parkhaus auf ca. 2.200 m^2

(die Gebäude / die **„Immobilien"**). Es besteht eine Kaufoption für weitere ca. 5.000 m^2 (Baufelder II und III).

Das Projekt ist als ganzheitliches Quartierskonzept mit hohen ökologischen Ansprüchen und einem ressourcensparenden Energiekonzept geplant. Die Lösung als Quartier bedeutet, dass Rechte, Pflichten und Lasten, wie z.B. Rettungswege, Innenhöfe, Zufahrten, Anbaurechte und Energieversorgung sowie Stellplatzschaffung nicht für jedes einzelne der folgenden Objekte separat geplant und realisiert werden, sondern als Quartierslösung. Hierzu gibt es eine Grundlagenurkunde für alle vier Baufelder (I-IV) zum von der te Hansapark GmbH geschlossenen Vertrag zum Kauf der Flurstücke. Diese gegenseitigen Nutzungsrechte und die erforderlichen Stellplatznachweise werden durch Verträge, Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten nun auch für die geplante Aufteilung in Baufeld IV (Büro- und Verwaltungsgebäude, Boardinghouse, Hotel) gegenseitig gesichert. Dies erfolgt durch die te Hansapark GmbH, da diese derzeit über alle Projektrechte und Flurstücke vollständig verfügen kann.

Das Büro- und Verwaltungsgebäude

Auf rund 1.700 m² soll ein mehrgeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude für ca. 150 Mitarbeiter entstehen. Das Gebäude wird über eine Bruttogeschossfläche inkl. Kellergeschoss von ca. 5.500 m² und eine Mietfläche (gif) von ca. 4.750 m² auf sechs Geschossebenen verfügen. Teil des Gebäudes wird ein architektonisch exponierter gläserner Showroom werden. Insgesamt werden für das Büro- und Verwaltungsgebäude ca. 91 Stellplätze im angesiedelten Parkhaus eingeplant.

Die Planungen für das Büro- und Verwaltungsgebäude wurde bereits bei der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) bewertet. Nach erfolgreich abgeschlossener Konformitätsprüfung erhielt das Konzept das Vorzertifikat „Gold“. Die DGNB hat in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ein Gütesiegel für nachhaltiges Bauen entwickelt. Das international anerkannte DGNB System dient der objektiven Beschreibung und Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden und Quartieren. Dabei werden sechs Hauptkriterien-Gruppen überprüft: Ökonomie, Technik, Prozess, Standort, Soziales und Ökologie.

Neben dem innovativen Energiekonzept, wurde bei diesem Objekt ein besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit, Nutzerfreundlichkeit und ein gesundes Raumklima gelegt. Es werden sorgsam ausgewählte Materialien genutzt. Auf den Ausschluss von Kinderarbeit und Umweltschädigungen wird besonders geachtet.

Zum Datum des Prospektes wurde bereits ein Mietvertrag für das Büro- und Verwaltungsgebäude und 65 Stellplätze im Parkhaus abgeschlossen. Mieter ist ein namhafter Küchenhersteller aus Nürnberg (Kiveda mit der Küchenmarke Küchen Quelle). Das Mietverhältnis wurde auf 10 Jahre fest abgeschlossen (Festmietzeit), mit Option zur Verlängerung um zwei Mal 5 Jahre.

Die Baugenehmigung für das Gebäude liegt zum Datum des Prospekts vor, der Baustart ist mit dem Beginn des Aushubs der Baugrube Mitte April 2019 erfolgt. Mit dem Generalunternehmer ist die Fertigstellung und Übergabe bis 29. Mai 2020 vertraglich vereinbart. Der Bezug des Gebäudes ist im Anschluss geplant. Als Generalunternehmen konnte die Ed. ZÜBLIN AG aus Stuttgart gewonnen werden.

ZÜBLIN wurde bereits im Jahr 1898 gegründet und ist heute im STRABAG-Konzern die führende Marke für Hoch- und Ingenieurbau. Mit 13.700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern hat ZÜBLIN im Geschäftsjahr 2017 eine Gesamtleistung in Höhe von nahezu 4 Mrd. € erwirtschaftet. Die STRABAG SE ist ein europäischer Technologiekonzern für Baudienstleistungen.

Das Hotel

Für das geplante Hotel ist eine Bruttogeschossfläche /inkl. Kellergeschoss) von ca. 6.800 m² vorgesehen. Auf mehreren Stockwerken sollen ca. 170 Zimmer entstehen. Es ist vorgesehen, neben der Lobby mit Rezeption eine Bar, einen Frühstücksbereich und einen Fitnessbereich sowie Konferenzräume in verschiedenen Größen anzuordnen. Das Hotel wird direkt neben dem Parkhaus angesiedelt sein, in dem rund 93 Stellplätze für Hotelgäste- und Hotelpersonal zur Verfügung stehen sollen. Die Baugenehmigung für das Hotel liegt vor, der Baubeginn soll 2020 sein. Die Bauzeit wird auf ca. 20 Monate geschätzt, ein Generalunternehmer wurde noch nicht beauftragt. Der Baubeginn und die Beauftragung eines Generalunternehmers sollen erst nach Unterzeichnung eines Hotelpachtvertrages erfolgen. Zum Datum des Prospekts laufen die Verhandlungen und Detailklärungen mit dem potenziellen Hotelpächter; der Abschluss eines Hotelpachtvertrages ist noch offen.

Das Boardinghouse

Das Boardinghouse, das ca. 130 Zimmer und Appartements bieten wird, soll mit einer Bruttogeschossfläche (inkl. Kellergeschoss) von ca. 4.760 m² errichtet werden. Neben den Zimmern werden ein Allgemeinbereich, eine Rezeption und ein Frühstücksbereich eingeplant. Im angrenzenden Parkhaus sind für Mieter/Kunden des Boardinghouses ca. 66 Stellplätze vorgesehen. Die Baugenehmigung für das Boardinghouse liegt vor, der Baubeginn soll nach grober Planung 2020 sein. Die Bauzeit wird auf ca. 15 Monate geschätzt, ein Generalunternehmer wurde noch nicht beauftragt. Der Baubeginn und die Beauftragung eines Generalunternehmers sollen erst nach Unterzeichnung eines Pachtvertrages für das Boardinghouse erfolgen. Zum Datum des Prospekts finden Gespräche und Verhandlungen mit mehreren potenziellen Betreibern/Pächtern statt: Für das Boardinghouse ist beabsichtigt, einen spezialisierten Dritten an der Projektgesellschaft zu beteiligen.

Das Parkhaus

Das Parkhaus soll auf einer Fläche von ca. 2.000 m² erbaut werden und direkt an das Hotel und das Boardinghouse angrenzen. Eingeplant sind 12 Ebenen mit insgesamt ca. 425 Stellplätzen, die auch die planungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Baufelder I bis IV sicherstellen und nachweisen sollen. Neben Behindertenparkplätzen sind zunächst auch ca. 15 Ladesäulen für Elektro-Autos für die vier Baufelder angedacht. Für ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept sind im Plan bis zu 100 weitere Plätze für Ladesäulen vorgesehen. Den benötigten Strom für die Elektroautos sollen zum Teil die Photovoltaikanlagen auf den Dächern produzieren. Die übrigen Dachflächen sollen begrünt werden. Ein großer Teil der Stellflächen sollen an das Büro- und Verwaltungsgebäude, das Hotel und das Boardinghouse festvermietetet werden. Die Baugenehmigung für das Parkhaus liegt bereits vor, der Baubeginn soll 2020 sein. Die Errichtung soll parallel zur Errichtung des Hotels und/oder des Boardinghouse erfolgen, ein Generalunternehmer wurde noch nicht beauftragt.

Innovatives Energiekonzept

Die Besonderheit des Energiekonzepts für das Quartier Hansapark ist eine vernetzte Gesamtlösung. So wird nicht für jedes Gebäude einzeln geplant, sondern die verschiedenen Energiebedarfe und Nutzungen werden ganzheitlich in das Konzept einbezogen.

Heizen mit Eis

Das Herzstück des Energiekonzepts bildet ein großer Eisspeicher im Innenhof mit ca. 14 Metern Durchmesser und vier Metern Höhe. Dieser wird sowohl im Winter zur Wärmeenergieerzeugung als auch im Sommer zur Kühlung genutzt. Hierzu wird die Kristallisationsenergie von gefrierendem Wasser genutzt.

So setzen ca. 125 Liter Wasser beim Gefrieren die Wärmeenergie von einem Liter Heizöl frei. Im Sommer können die Gebäude durch das gefrorene Wasser des Eisspeichers gekühlt werden. Dieses Verfahren wird „natural cooling“ genannt.

Um die Energie der benötigten Pumpen zu generieren, wird zudem ein Biogas-Blockheizkraftwerk in einer großen Heizzentrale im Hotel integriert. Weitere Energien für das Quartier liefern Solar-Luft-Absorber und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude.

Intelligente Vernetzung der Energiearten

Durch die intelligente Vernetzung von Wärme, Kälte, Strom und Energie für Mobilität wird eine besonders effiziente Energienutzung im gesamten Quartier erreicht. Die Experten sprechen bei dieser Vernetzung der verschiedenen Energieverbräuche von Sektorenkopplung. Sie gilt als Schlüssel für hohe Energieeffizienz beim Neubau von Immobilien.

So wird beispielsweise Wärme aus den Serverräumen des Bürogebäudes abgeführt und an anderer Stelle im Quartier zur Verfügung gestellt. Während im Bürogebäude tagsüber Strom benötigt wird, ist der Verbrauch im Hotel und Boardinghouse morgens und abends hoch. Dank der Sektorenkopplung und eines intelligenten Regelung- und Steuerungssystems wird die benötigte Energie dorthin geleitet, wo sie benötigt wird. Eine gemeinsame Lösung ist somit effizienter und umweltschonender als Einzellösungen. Damit nutzen die miteinander verbundenen Gebäude gemeinsam regenerative Energien und lokale Ressourcen zur Energieerzeugung.

Die zukunftsweisende Gebäudetechnik mindert nicht den Komfort der Nutzer. Im Gegenteil. Die Energieplaner versprechen einen maximalen Nutzerkomfort und ein ausgezeichnetes Raumklima bei zugleich niedrigen Betriebskosten.

Heiz- und Kühlbetrieb im Büro- und Verwaltungsgebäude

Für den Heiz- und Kühlbetrieb im Büro- und Verwaltungsgebäude ist eine Betonkerntemperierung vorgesehen. Dabei handelt es sich um ein Heiz- und Kühlsystem, das über Wasserleitungen in der Decke die massiven Betonteile zum Speichern von Wärme oder Kälte nutzt. Durch dieses Niedertemperatursystem in Kombination mit den innovativen Anlagen ist es möglich, eine an Jahreszeiten und Nutzergruppen angepasste Lastenverschiebung zu erzielen: Im Sommer wird die Wärme aus den Gebäuden im Eisspeicher eingelagert und kann im Winter wiederum zum Heizen verwendet werden. Dadurch kann der Bedarf an thermischer Energie (Heizwärme im Winter und Kälte zur Kühlung im Sommer) enorm gesenkt werden. Heizung, Lüftung, Kühlung und Licht sollen über eine moderne Gebäudeleittechnik gesteuert werden, die Daten der verschiedenen Bereiche auswertet und ihren Betrieb dementsprechend effizient anpassen kann.

Contracting-Modell

Da das Energiekonzept als Quartierslösung und nicht für jedes Objekt einzeln realisiert werden soll, jedoch die Objekte künftig voraussichtlich verschiedene Eigentümer haben werden, benötigt es übergreifende rechtliche Lösungen bei den Eigentumsverhältnissen. Das kalte Nahwärmenetz und die Kombination aus Eisspeicher und Solar-Luft-Kollektoren werden aus einer Hand finanziert und realisiert. Die Energieversorgung erfolgt durch einen Contracting-Partner – hierfür ist eine Betriebsgesellschaft als Joint Venture zwischen der te management GmbH und der Naturstrom AG vorgesehen. Grundlage dafür ist ein Kooperationsvertrag über die Realisierung von Quartiersprojekten vom 05. November 2018. Zum Datum des Prospekts befindet sich die Gründung der Betriebsgesellschaft in Vorbereitung. Ein Contracting bedeutet, dass nicht der Immobilieneigentümer eine eigene Energieversorgungsanlage plant, finanziert, realisiert und betreibt, sondern dieses durch ein auf diese Dienstleistung spezialisiertes Unternehmen ausgelagert wird. Dieses hierfür geplante Joint Venture soll insbesondere das Blockheizkraftwerk (BHKW), den Spitzenlastkessel, die dezentralen Wärmepumpen, die Photovoltaikanlagen, die E-Auto-Ladesäulen im Parkhaus finanzieren und realisieren sowie betreiben. Vorteil für die Eigentümer der einzelnen Objekte ist, dass diese Investitionskosten nicht über den Kaufpreis mitfinanziert werden müssen, sondern als Nebenkosten für den Betrieb anfallen, worüber auch Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand und -kosten abgedeckt werden. Für die Realisierung des Contracting-Modells beim Quartier Hansapark wurde im Februar 2019 ein Kooperationsvertrag zwischen der te Hansapark GmbH und der Naturstrom AG geschlossen, das die Aufteilung der Teilprojekte, die Aufgabenteilung zwischen den beteiligten Unternehmen sowie die Maßnahmen zur dinglichen Sicherung umfasst. Für den Eisspeicher wird die Baugenehmigung im zweiten Quartal 2019 bei der Stadt Nürnberg beantragt. Da dieser unterirdisch im Innenhof des Quartiers errichtet werden soll, wird mit einer schnellen Baugenehmigung gerechnet. Die Photovoltaikanlagen sollen auf dem Parkhaus errichtet werden. Da diese sich im Eigentum des Joint Venture befinden sollen, sollen diese Nutzungsrechte grundbuchrechtlich über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten gesichert werden. Äquivalent soll auch mit weiteren Anlagen im Eigentum des Joint Ventures vorgegangen werden. Die entsprechenden rechtlichen Lösungen befinden sich zum Datum des Prospekts in Vorbereitung und werden nach Abschluss zur Eintragung in das Grundbuch angemeldet.

5.3. Wichtigste Märkte

Metropolregion Nürnberg

Mit 3,5 Mio. Einwohnern und insgesamt rund 134 Mrd. Euro Brutto-Inlandsprodukt gehört die Metropolregion Nürnberg zu den elf großen Wirtschaftszentren Deutschlands. [1]

[1] Stadt Nürnberg (Hrsg.): Kenndaten für Investoren, Zahlen und Fakten zum Wirtschaftsstandort Nürnberg, Nürnberg, März 2019

Nürnberg ist Ziel vieler Messe- und Kongressgäste sowie von Touristen aus aller Welt. Die Zahl der Übernachtungen in der Hotellerie ist in den letzten Jahren stark steigend und betrug 2018 über 3,6 Mio.[2]

In Nürnberg sind über 25.000 Unternehmen mit rund 380.000 Arbeitsplätzen ansässig,in der Metropolregion Nürnberg sind es sogar 1,9 Millionen Erwerbstätige.[1] Unter den Unternehmen gibt es globale Player, wie z.B. Bosch, Diehl, MAN, Siemens und Playmobil. Schwerpunkt ist der Dienstleistungssektor. Am Arbeitsmarkt ist seit einigen Jahren eine konsequent positive Entwicklung zu beobachten und auch die Arbeitslosenquote bewegt sich in einem vergleichsweise niedrigen Rahmen. Täglich pendeln über 160.000 Menschen[1] in die Stadt, um hier zu arbeiten.

In der Metropolregion Nürnberg kreuzen sich viele Verkehrs- und Handelswege. Sie ist ein Internationaler Verkehrsknotenpunkt mit einem engmaschigen Infrastrukturnetz für Auto, Flugzeug, Bahn und Schiff. Alle europäischen Zentren sind mit den verschiedenen Fernverkehrsmitteln rasch erreichbar. Mit dem ICE ist München in rund einer Stunde, Frankfurt in rund zwei Stunden, Berlin in unter drei Stunden und Hamburg in knapp 4,5 Stunden erreichbar[3]. Der internationale Flughafen ist in nur 12 Minuten vom Hauptbahnhof per U-Bahn zu erreichen[4]. Er zählt mit rund 60 Non-Stop-Zielen pro Jahr rund 4,5 Mio. Passagiere[5]. Aus sieben Richtungen führen Autobahnen nach Nürnberg.[6]

Stadt Nürnberg

Nürnberg ist mit rund 536.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Freistaats Bayerns[7] und das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum Nordbayerns.

Der Albrecht Dürer Airport, der Hafen sowie die Nürnberg Messe sind wichtige Infrastrukturzentren.

Mit rund 120 nationalen und internationalen Fachmessen und Kongressen, darunter u.a. die Spielwarenmesse, die BioFach und die Consumenta, zählt die Nürnberg Messe zu den 15 größten Messegesellschaften weltweit. [1] Jährlich besuchen bis zu 35.000 Aussteller und bis zu 1,5 Mio. Besucher das Messezentrum Nürnberg.[8] Ferner besuchten 2018 rund 2 Mio. Menschen den Christkindlesmarkt[9], 200.000 kamen zum Bardentreffen[10], 160.000 zum Klassik Open Air[11] und rund 150.000 zu Rock im Park[12]. Neben den Messen sind diese Veranstaltungen wichtige Faktoren für Hotelübernachtungen.

Nürnberg ist in zahlreichen, weltweiten Rankings zur Umwelt- und Lebensqualität von Städten seit Jahren auf den vorderen Plätzen.

Gastgewerbe

Laut Bayerischem Landesamt für Statistik kann Bayern zum neunten Mal in Folge auch im Jahr 2018 neue Höchststände bei Gästeankünften und Übernachtungen verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Zahl der Übernachtungen um 4,6 % auf 98,7 Mio. zu.[13] Die Gästeankünfte in Bayern konn-

---

[2] Presseinformation „Touristisches Jahresergebnis 2018“ vom 21. Februar 2019 – tourismus.nuernberg.de

[3] Fahrplanauskunft Deutsche Bahnv

[4] www.metropolregionnuernberg.de/fuer-unternehmen/verkehr.html

[5] www.airport-nuernberg.de/zahlen-fakten

[6] www.metropolregionnuernberg.de/fuer-unternehmen/verkehr.html

[7] www.nuernberg.de/internet/stadtportal/daten_und_fakten.html

[8] NürnbergMesse Group, Website

[9] www.nordbayern.de/region/nuernberg/uber-zwei-millionen-besucher-stromten-auf-den-christkindlesmarkt-1.8431753

[10] bardentreffen.nuernberg.de/de/bardentreffen/das-festival/

[11] www.nordbayern.de/region/nuernberg/65-000-besucher-lauschten-dem-klassik-open-air-1.7914199

[12] www.infranken.de/regional/nuernberg/rip-2018-gasexplosion-dreiste-diebe-noch-mehr-sicherheit-die-bilanz-von-rock-im-park;art88523,3438539

[13] Bayerisches Landesamt für Statistik

ten auf 39,1 Mio. gesteigert werden (+ 4,9 %).[13] Allein in Nürnberg konnten 2018 rund 3,6 Mio. Übernachtungen (+ 8,5 % zum Vorjahr) und 2 Mio. Gäste (+ 7,5 %) registriert werden.[14] Übernachtungsgäste konnten dabei aus insgesamt 18.604 Betten auswählen, davon allein 17.923 in Hotels – Tendenz weiter steigend.[15]

Büromarkt

Der Nürnberger Büromarkt erlebte laut den Markberichten der Stadt Nürnberg und von Küspert & Küspert (www.kuespert-kuespert.de) eine zunehmend starke Nachfrage. Das Transaktionsvolumen lag im Bürosegment 2018 bei 464 Mio. Euro.[16] Mit Durchschnittsrenditen von 4,9 % gelten Investitionen weiterhin als attraktiv.[16] Die Leerstandsquote ging Ende 2018 auf 110.000 Quadratmeter (2,9 %) zurück.[17] Es herrscht eine zunehmende Flächenknappheit.

Große Unternehmen sehen in einer zeitgemäßen Arbeitsumgebung Chancen im Wettbewerb um Fachkräfte. Außerdem lassen sich moderne Arbeitsplatzkonzepte am besten in Anmietungen von Neubauten umsetzten. Dies steigert den Bedarf an hochwertigen Mietflächen zusätzlich und führt zu steigenden Preisen für hochwertige Büroimmobilien sowohl im Kauf als auch im Mietsegment.

Nachhaltige, architektonisch innovative Gebäude erzielen attraktive Kaufpreise oder Mieteinnahmen. Niedrige Betriebskosten machen energieeffiziente Immobilien wirtschaftlich hochinteressant, denn Käufer oder Mieter sparen erheblich Nebenkosten. Grünes Bauen schafft nicht zuletzt eine lebenswerte Wohn- und Arbeitswelt mit hohem Raumkomfort. Zudem ist eine Investition in nachhaltige Immobilien immer auch ein Engagement für Klima und Umwelt.

Mietpreisentwicklung bei Büroimmobilien

In Nürnberg sind rund 3,6 Mio. Quadratmeter Büro- und Verwaltungsfläche registriert.[1] Der städtische Immobilienbericht unterscheidet Büros mit einfacher Ausführung und Kaltmieten bei 5,- bis 9,- Euro netto pro Quadratmeter, solche mit guten, zeitgemäßen Bürokonzepten und Kaltmieten bei 7,- bis 10,- Euro je Quadratmeter sowie Büros mit sehr guter Standortqualität und Mietenbei 8,- bis 14,- Euro pro Quadratmeter.[18] Im Jahr 2018 lag die Spitzenmiete für Büroflächen in Nürnberg bei etwa 16,10 Euro pro Quadratmeter, das ist eine Steigerung von 11,4 % zum Vorjahr.[19]

5.4. Investitionen

Wichtige Investitionen hat die Emittentin seit ihrer Gründung noch nicht getätigt. Es sind keine künftigen Investitionen vorhanden, die seitens der Emittentin bereits fest beschlossen wurden.

5.5. Wesentliche Verträge

Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts die folgenden wesentlichen Verträge abgeschlossen.

5.5.1.1 Vermittlungsvertrag mit Effecta GmbH

Die Emittentin hat mit der Effecta GmbH, Florstadt, einen Vermittlungsvertrag über die Platzierung der Schuldverschreibungen abgeschlossen.

Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der Schuldverschreibungen an die Effecta GmbH eine ausschließlich erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 7,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekapitals (bis zu 15 Mio. Euro). Von dieser Vermittlungsprovision wird die Effecta GmbH ca. 90 % an

---

[14] Tourismus-Zentrale Nürnberg, Monatsstatistik_12_Dezember_2018.pdf

[15] Tourismus-Zentrale Nürnberg, Entwicklung_Hotelmarkt_2010-2022

[16] Küspert & Küspert Immobilien: Marktbericht Nürnberg 2019 – Investment, Anfang 2019

[17] Küspert & Küspert: Marktbericht Nürnberg 2019 – Bürovermietung, Nürnberg, Anfang 2019

[18] Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat: Immobilienreport 2018, Februar 2018

[19] Küspert & Küspert: Marktbericht Nürnberg 2019 – Bürovermietung, Nürnberg, Anfang 2019

ihre vertraglich gebundenen Vermittler, die UDI GmbH und SKAPA Invest GmbH weiterreichen. Bei vollständiger Platzierung der Schuldverschreibungen fielen somit über die Laufzeit der Schuldverschreibungen platzierungsabhängige Vermittlungsprovisionen in Höhe von bis zu 1.125.000,- Euro an.

5.5.1.2 Vertrag mit UDI GmbH über die Unterstützung bei Prospekterstellung

Die Emittentin hat mit der UDI GmbH einen Vertrag über die Unterstützung bei der Prospekterstellung abgeschlossen. Zu den Leistungen der UDI GmbH gehören insbesondere die Prospekterstellung und die Kommunikation mit den beteiligten Beratern und Behörden im Rahmen der Prospekterstellung und -billigung sowie die Erstellung der von der Emittentin im Zusammenhang mit der Emission der Schuldverschreibungen abzuschließenden Verträge. Die UDI GmbH erhält für die Erbringung der Dienstleistungen eine einmalige Vergütung in Höhe von 75.000 Euro zzgl. gesetzlicher USt. Soweit der Auftraggeber zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, versteht sich diese Vergütung zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, andernfalls ohne Mehrwertsteuer.

5.5.1.3 Vertrag mit te Service GmbH über kaufmännische Dienstleistungen

Die Emittentin hat mit der te Service GmbH einen Vertrag über kaufmännische Dienstleistungen, insbesondere Buchhaltung, abgeschlossen. Zu den Aufgaben der te Services GmbH gehören insbesondere die Aufzeichnung aller Geschäftsvorfälle anhand von Belegen in einem Dokumentenmanagementsystem, das Bereitstellen von Informationen gegenüber Behörden und verbundenen Unternehmen, kaufmännische Dienstleistungen, wie z.B. die Überwachung des Zahlungsverkehrs, Durchführung der regelmäßigen Zinsberechnungen gegenüber den Projektgesellschaften, die Vertrags- und Stammdatenverwaltung der Emittentin, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs mit allen Kreditinstituten sowie die laufende Buchhaltung.

Die te Service GmbH erhält von der Emittentin für die Erbringung der Dienstleistungen ab dem 01. Juni 2019 eine monatliche Vergütung in Höhe von 1.000,- Euro. Sonderaufwendungen wie z.B. Betriebsprüfungen oder Abstimmungsarbeiten aufgrund fehlender Informationen werden gesondert in Rechnung gestellt. Pauschalauslagen, Fahrt- und Reisekosten, die mit der Auftragserteilung in Zusammenhang stehen, sowie die gesetzliche Umsatzsteuer, werden ebenfalls zusätzlich zur Vergütung erhoben.

5.5.1.4 Vertrag mit der SKAPA Invest GmbH über Anlegerbetreuung und -verwaltung

Die Emittentin hat mit der SKAPA Invest GmbH einen Vertrag über die Anlegerbetreuung und -verwaltung abgeschlossen. Die Anlegerbetreuung und -verwaltung umfasst insbesondere die Annahme der Zeichnungen im Namen und im Auftrag der Emittentin, die Erfassung der Anleger, die Kontrolle der Einzahlungen der Zeichner auf das Konto der Emittentin, die Anlegerkommunikation, die Kommunikation mit der Zahlstelle sowie die laufende Betreuung der Zeichner.

Die SKAPA Invest GmbH erhält von der Emittentin für die Erbringung der Dienstleistungen für das erste Jahr der Laufzeit der Schuldverschreibungen eine Vergütung in Höhe von 1,0 % des Gesamtemissionsvolumens der Schuldverschreibungen, mithin bis zu 150.000 Euro sowie im zweiten und im dritten Jahr der Laufzeit der Schuldverschreibungen eine Vergütung in Höhe von jeweils 0,5 % des Gesamtemissionsvolumens, mithin jeweils bis zu 75.000 Euro, jeweils zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Emittentin wird ferner folgende wesentliche Verträge abschließen:

5.5.1.5 Darlehensverträge mit Projektgesellschaften

Die Emittentin wird mit jeder der Projektgesellschaften einen Darlehensvertrag abschließen. Über die Darlehensverträge werden die Mittel von der Emittentin an die Projektgesellschaften zur Ablösung der bestehenden Finanzierung, zur weiteren Entwicklung und Realisierung der Gebäude zur Verfügung gestellt. Außerdem können die Mittel zur Ausübung der Kaufoption, d.h. der Kaufpreiszahlung für die Flurstücke der Baufelder II und III verwendet werden. Einzelheiten der weiteren Darlehensgewährung stehen noch nicht fest. Die Emittentin wird die Darlehen an die mit ihr gesellschaftsrechtlich verbundenen Projektgesellschaften mit einem Zinsaufschlag ausreichen, der neben der Zinszahlung an die

Zeichner der Inhaberschuldverschreibungen auch die Emissions- und Vermittlungskosten sowie die laufenden Kosten deckt und einen Zinsabschlag für frühzeitige Rückzahlungen u.a. umfassen soll.

5.6. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

Für die Emittentin haben in den letzten zwölf Monaten keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) stattgefunden, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

5.7. Trendinformationen

Seit dem Datum des geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben. Es bestehen keine Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in erheblichem Maße für die Solvenz der Emittentin relevant sind.

Der Emittentin sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich ihre Aussichten zumindest im laufenden Geschäftsjahr 2019 wesentlich beeinflussen dürften, bekannt.

5.8. Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition

Die ausstehenden Einlagen auf das Stammkapital der Emittentin wurden zum Datum des Prospekts vollständig eingezahlt. Darüber hinaus sind seit dem Stichtag des geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.

5.9. Gewinnprognosen oder -schätzungen

Die Emittentin nimmt keine Gewinnprognosen oder Gewinnschätzungen in diesen Prospekt auf.

6. Ausgewählte Finanzinformationen

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2018 entnommen. Der Bestätigungsvermerk des geprüften Jahresabschlusses ist in Abschnitt 10 dieses Prospektes abgedruckt.

Der Jahresabschluss wurde nach den Regelungen des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt und nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Prüfung geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Ausgewählte Finanzinformationen	
Bilanz	**31.12.2018**
	in Euro
Umlaufvermögen	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	12.500,00
Eigenkapital	
Gezeichnetes Kapital	25.000,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-12.500,00
eingefordertes Kapital	12.500,00
Jahresfehlbetrag	-2.884,05
Rückstellungen	
sonstige Rückstellungen	2.000,00
Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	884,05
Gewinn- und Verlustrechnung	**11.12.-31.12.2018**
	in Euro
sonstige betriebliche Aufwendungen	
verschiedene betriebliche Kosten	2.884,05
Ergebnis nach Steuern	-2.884,05
Jahresfehlbetrag	2.884,05

7. Angaben in Bezug auf die Schuldverschreibungen

7.1. Gegenstand des Angebots

Die Emittentin bietet Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 15.000.000,- Euro zu einem festen Zinssatz von 6,0 % p.a. in Form eines öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland, im Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich an.

Die Emittentin wird parallel zur Veröffentlichung des Prospektes durch eine Anzeige in einer großen luxemburgischen Tageszeitung auf die Zeichnungsmöglichkeit für die Schuldverschreibungen für luxemburgische Zeichnungsinteressenten hinweisen.

Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind eingeteilt in bis zu 15.000 Stück untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000,- Euro.

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben.

Die Schuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde verbrieft. Die Globalurkunde wird vor dem Emissionstermin bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, in Girosammelverwahrung hinterlegt. Weitere Hinterlegungsstellen existieren nicht. Den Anleihegläubigern der Schuldverschreibungen stehen Miteigentumsrechte an der Globalurkunde zu. Effektive Einzelurkunden und/oder Sammelurkunden für ein und/oder mehrere Schuldverschreibungen mit Ausnahme der Globalurkunde werden nicht ausgegeben.

Der Anleger kann seine Schuldverschreibungen auch vor Ablauf der Laufzeit ohne Zustimmung der Emittentin ganz oder teilweise an Dritte übertragen, abtreten, belasten oder vererben. Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt. Gemäß den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG sind die Schuldverschreibungen frei übertragbar. Dabei werden jeweils die Miteigentumsrechte des Anlegers an der Globalurkunde auf den Erwerber übertragen.

Die WKN für die Schuldverschreibungen lautet A2TR4S.

Die ISIN für die Schuldverschreibungen lautet DE000A2TR4S5.

Die Emittentin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Inhaber der Schuldverschreibungen weitere Schuldverschreibungen mit jeweils gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den jeweiligen Schuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe bilden und ihren nominalen Gesamtnennbetrag erhöhen. Die Erhöhung des Gesamtnennbetrages der Schuldverschreibungen erfolgt im Wege eines Nachtrages zum Prospekt. Die Begebung weiterer Anleihen, welche mit den Schuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung verfügen oder die Begebung von anderen (vorrangigen, gleichrangigen oder nachrangigen) Schuld- und/oder Finanzierungstitel bleibt der Emittentin unbenommen.

7.2. Gründe für das Angebot und Erlösverwendung

Der Emissionserlös aus den Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu 13.300.000,- soll vollständig in die Gewährung der Darlehen in die Projektgesellschaften investiert werden.

7.3. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot

7.3.1 Erwerbspreis

Die Ausgabe der Schuldverschreibungen erfolgt zu 100 % des Nennbetrags von 1.000,- Euro je Schuldverschreibung.

Darüber hinaus hat der Anleger beim Erwerb der Schuldverschreibungen Stückzinsen an die Emittentin zu leisten, wenn der Erwerb nach Beginn der Laufzeit der Schuldverschreibungen erfolgt. Die Stückzinsen dienen als Ausgleich für den Vorteil des Anlegers, dass ihm am Ende der Laufzeit die Zinsen für die gesamte Laufzeit der Schuldverschreibungen ausgezahlt werden, obwohl er die Schuldverschreibungen ggf. erst nach Beginn der Laufzeit gezeichnet hat und ihm somit eigentlich nur anteilige Zinsen zustehen würden.

Dem Anleger werden von der Emittentin darüber hinaus keine Kosten für die Ausgabe der Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt, insbesondere wird kein Agio als Ausgabeaufschlag erhoben. Ein Zeichner hat ggf. nur allfällige Kosten zu tragen, sollten ihm von seiner wertpapierdepotführenden Bank solche Kosten verrechnet werden.

7.3.2 Angebotsverfahren und Lieferung der Wertpapiere

Der Emissionstermin der Schuldverschreibungen ist der 13. Mai 2019, der Beginn der Angebotsfrist. Der Emissionstermin ist nicht mit dem Datum der Lieferung der Schuldverschreibungen an die Anleihegläubiger identisch.

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 13. Mai 2019 bis zum 05. Mai 2020 zur öffentlichen Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten.

Investoren aus dem Großherzogtum Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich können auf der Internetseite der Emittentin www.hansapark-finance.de den von der CSSF gebilligten Prospekt samt etwaiger Nachträge zum Prospekt und die Zeichnungsunterlagen einsehen und herunterladen.

Die Schuldverschreibungen können während der Angebotsfrist durch Übermittlung eines Kaufantrags (Zeichnungsschein) bei der Emittentin gezeichnet werden. Der Kaufantrag ist bei der Emittentin erhältlich. Es ist beabsichtigt, die Schuldverschreibungen sowohl privaten als auch institutionellen Anlegern zur Zeichnung anzubieten.

Der Mindestanlagebetrag beträgt 1.000,- Euro, d.h. Anleger müssen mindestens eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von 1.000,- Euro erwerben. Ein Höchstbetrag wurde für die Zeichnung der Schuldverschreibungen nicht festgelegt.

Der Kaufpreis der Schuldverschreibungen setzt sich aus dem gezeichneten Nennbetrag und den Stückzinsen zusammen. Im Rahmen der Zeichnung wird zudem der Tag der Einzahlung des Kaufpreises festgelegt.

Die Annahme seiner Zeichnung wird dem Anleger schriftlich oder per E-Mail bestätigt.

Die gezeichneten Schuldverschreibungen werden den Erwerbern im Wege einer Depotgutschrift der girosammelverwahrten Schuldverschreibungen zur Verfügung gestellt. Die Depotgutschrift der erworbenen Schuldverschreibungen wird auf Veranlassung der Zahlstelle durch die Clearstream Banking AG abgewickelt. Die Einbuchung in das Depot eines Investors ergibt sich aus dem jeweils aktuellen Depotauszug. Die Emittentin hat noch keine konkreten Festlegungen für die Zuteilung der Schuldverschreibungen getroffen, insbesondere gibt es keine feststehenden Zuteilungstermine. Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen in regelmäßigen Abständen über die Zahlstelle in die Depots der Anleger einbuchen lassen. Die Depoteinbuchung erfolgt in der Regel innerhalb eines Monats nach der Einzahlung des Kaufpreises (Nennbetrag plus Stückzinsen).

Voraussetzung für den Erwerb der Schuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Schuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut eingerichtet werden. Über mögliche entstehende Gebühren sollte sich der Anleger vorab bei dem Institut informieren. Wenn eine Depotbank von Anlegern in Luxemburg nicht über einen unmittelbaren Zugang zu Clearstream verfügt, erfolgen Lieferung und Abwicklung über eine von der Depotbank beauftragte Korrespondenzbank, die über einen Zugang zu Clearstream verfügt.

Die Emittentin behält sich die Ablehnung und auch die Kürzung einzelner Zeichnungen ohne Angabe von Gründen vor. Insbesondere bei Überzeichnungen kann es zu Kürzungen kommen. Im Falle von Kürzungen oder der Ablehnung von Zeichnungen wird der zu viel gezahlte Betrag unverzüglich durch Überweisung auf das vom Anleger benannte Konto überwiesen. Die Meldung der zugeteilten Schuldverschreibungen erfolgt unverzüglich schriftlich oder per E-Mail. Etwaige in diesem Zusammenhang

entstehende Kosten trägt die Emittentin. Für die Anleger besteht keine Möglichkeit, ihre Zeichnung zu kürzen oder zu reduzieren.

Das Ergebnis des öffentlichen Angebotes der Schuldverschreibungen wird von der Emittentin drei Tage nach dem Ende der Zeichnungsfrist auf der Internetseite www.hansapark-finance.de veröffentlicht.

7.3.3 Zahlstelle

Zahlstelle für die Schuldverschreibungen ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, 73033 Göppingen. Eine Zahlstelle außerhalb der Bundesrepublik Deutschland existiert nicht.

Die Emittentin überweist die Zinsen vor Ablauf des jeweiligen Zinslaufs sowie den Rückzahlungsbetrag zum Ende der Laufzeit an die Zahlstelle.

Die Zahlstelle wird die Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Depotbanken der Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Emittentin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.

Depotstelle für die girosammelverwahrten Schuldverschreibungen ist die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn.

7.3.4 Gebühren und Kosten des Angebotes

Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der Schuldverschreibungen an die Effecta GmbH eine ausschließlich erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 7,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekapitals (bis zu 15 Mio. Euro). Von dieser Vermittlungsprovision wird die Effecta GmbH ca. 90 % an ihre vertraglich gebundenen Vermittler, die UDI GmbH und SKAPA Invest GmbH weiterreichen. Bei vollständiger Platzierung der Schuldverschreibungen fielen somit über die Laufzeit der Schuldverschreibungen platzierungsabhängige Vermittlungsprovisionen in Höhe von bis zu 1.125.000,- Euro an.

Die (fixen) Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission betragen bis zu 575.000,- Euro. Hierin enthalten sind die Kosten für die rechtliche Strukturierung des Angebotes, Kosten für die Billigung des Prospekts, Kosten für die Zahlstelle und den Abschlussprüfer sowie Kosten für das Emissionsmarketing.

7.3.5 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen

Die SKAPA Invest GmbH und die UDI GmbH werden die Anlagevermittlung der Schuldverschreibungen jeweils als vertraglich gebundene Vermittler unter dem Haftungsdach des Finanzdienstleistungsinstituts Effecta GmbH gegen Zahlung einer erfolgsabhängigen Vergütung durchführen. Diese Gesellschaften erbringen daneben zusätzliche Dienstleistungen für die Emittentin – die UDI GmbH bei der Unterstützung der Erstellung der Emissionsunterlagen, die SKAPA Invest GmbH bei der Anlegerverwaltung. Das Immobilienteam der te management Gruppe, das derzeit in der UDI GmbH angesiedelt ist, übernimmt des Weiteren Dienstleistungen bei der Projektentwicklung und -realisierung des Quartiers Hansapark. Des Weiteren erbringt die te Service GmbH Buchhaltungsleistungen für die Emittentin. Diese Gesellschaften haben daher ein wirtschaftliches Interesse an einer erfolgreichen Platzierung der Emission. Darüber hinaus bestehen nach Kenntnis der Emittentin keine Interessen von Dritten, die für das Angebot der Schuldverschreibungen von ausschlaggebender Bedeutung sind.

7.3.6 Zulassung zum Handel und Handelsregeln

Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts keine Wertpapiere begeben, die zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen sind. Ein Antrag auf Zulassung zum Handel der Schuldverschreibungen an einem geregelten Markt wurde noch nicht gestellt und wird auch zukünftig nicht gestellt werden.

7.4. Rechtsgrundlage der Schuldverschreibungen

Schuldverschreibungen sind festverzinsliche Wertpapiere, die, anders als Aktien, keine reine gewinnabhängige Dividende gewähren, sondern mit einen festen Zinssatz über die gesamte Laufzeit ausgestattet sind und das Recht gewähren, am Ende der Laufzeit die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zurückzugeben. Der Rückzahlungsbetrag unterliegt keinen börslichen Kursschwankungen. Auch vor Ablauf der Laufzeit können Schuldverschreibungen jederzeit übertragen, von einem Kaufinteressenten erworben, an Dritte abgetreten oder verpfändet werden.

Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht. Rechtsgrundlage für die Begebung der Schuldverschreibung ist § 793 BGB. Da der Inhalt einer Schuldverschreibung in den §§ 793 ff. BGB nur in den Grundzügen gesetzlich näher beschrieben werden, bieten sich vielfältige Möglichkeiten, die spezifischen Anleihekonditionen in den jeweiligen Anleihebedingungen näher auszugestalten.

Grundlage für das Angebot der Schuldverschreibungen ist ein Beschluss der Geschäftsführung der Emittentin vom 15. April 2019.

7.5. Verzinsung, Zinszahlungen, Rendite

Der feste Zinssatz beträgt 6,0 % p.a. des Nennbetrages der Schuldverschreibungen.

Zinszahlungen erfolgen nachträglich nach dem Ende der Laufzeit zusammen mit der Rückzahlung der Schuldverschreibungen am Rückzahlungstag. Nicht ausgeschüttete Zinsen sind nicht zinsberechtigt.

Die Verzinsung der Schuldverschreibungen beginnt am 13. Mai 2019 (einschließlich) und endet am 31. März 2022 (einschließlich).

Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Zinsberechnung nach der Methode act/act. Dabei werden die Anzahl der Tage für die Zinsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zu Grunde gelegt, so dass die Tage eines Jahres 365 bzw. 366 (Schaltjahr) betragen.

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages beträgt grundsätzlich 6,0 %. Für die Berechnung der individuellen Rendite eines Anleihegläubigers sind allerdings etwaig gezahlte Transaktionskosten (z. B. Depotgebühren) zu berücksichtigen.

7.6. Laufzeit, Kapitalrückzahlung

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 13. Mai 2019 (einschließlich) und endet am 31. März 2022 (einschließlich). Die Emittentin verpflichtet sich, die Schuldverschreibungen am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit zum Nennbetrag zurückzuzahlen.

7.7. Kündigungsrechte der Anleihegläubiger

Ein ordentliches Kündigungsrecht für den Anleihegläubiger besteht nicht. Jeder Anleihegläubiger ist jedoch berechtigt, seine Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

1. die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit zahlt; oder
2. wenn die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
3. 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
4. die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleihegläubiger,

welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder

5. 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 diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von § 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen eingegangen ist.

Die Kündigung durch den Anleihegläubiger hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin einen aktuellen Eigentumsnachweis des depotführenden Instituts der Schuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung von aufgrund der Kündigung durch die Emittentin geschuldeter Beträge ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Emittentin.

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

7.8. Ordentliches Kündigungsrecht der Emittentin

Die Emittentin ist zum Ende eines jeden Kalendermonats berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise zu kündigen und vorzeitig zurückzuzahlen. Die Emittentin hat die vorzeitige Kündigung mit einer Frist zum Ende des Vormonats gemäß Ziff. 10 bekannt zu machen. Die Kündigung ist unwiderruflich.

Im Falle der Kündigung der Schuldverschreibungen erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen.

7.9. Wesentliche Regelungen über die Beschlussfassung der Anleihegläubiger

Die Anleihegläubiger können Änderungen der Anleihebedingungen nach den Regelungen des Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) entweder in einer Gläubigerversammlung oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung beschließen.

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. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Gläubiger durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.

Die Gläubiger können durch Mehrheitsbeschluss insbesondere folgenden Maßnahmen zustimmen:

- der Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss der Zinsen;
- der Veränderung der Fälligkeit der Hauptforderung;
- der Verringerung der Hauptforderung;
- dem Nachrang der Forderungen aus den Schuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin;
- der Umwandlung oder dem Umtausch der Schuldverschreibungen in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;
- dem Austausch und der Freigabe von Sicherheiten;
- der Änderung der Währung der Schuldverschreibungen;
- dem Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkung;
- der Schuldnerersetzung;
- der Änderung oder Aufhebung von Nebenbestimmungen der Schuldverschreibungen.

Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach den §§ 9ff. SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung oder die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen.

Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. In der Aufforderung zur Stimmabgabe ist der Zeitraum anzugeben, innerhalb dessen die Stimmen abgegeben werden können. Er beträgt mindestens 72 Stunden. Während des Abstimmungszeitraums können die Gläubiger ihre Stimme gegenüber dem Abstimmungsleiter in Textform abgeben. In der Aufforderung muss im Einzelnen angegeben werden, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit die Stimmen gezählt werden.

Die Gläubigerversammlung ist beschlussfähig, wenn an der Abstimmung wertmäßig mindestens die Hälfte der ausstehenden Schuldverschreibungen teilnimmt. Wird die mangelnde Beschlussfähigkeit festgestellt, kann der Abstimmungsleiter eine zweite Gläubigerversammlung zum Zweck der erneuten Beschlussfassung durchführen. Die zweite Gläubigerversammlung 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. Die Regelungen dieses Absatzes gelten für eine Abstimmung ohne Versammlung entsprechend.

8. Anleihebedingungen

Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen der Hansapark Finance GmbH

1. Nennbetrag, Verbriefung, Übertragung, weitere Anleihen und Schuldtitel

1.1 Diese Anleihe der Hansapark Finance GmbH, Roth (die **„Emittentin“**) im Gesamtnennbetrag von bis zu 15.000.000,- Euro ist in auf den Inhaber lautenden, untereinander gleichberechtigten Schuldverschreibungen (die **„Schuldverschreibungen“**) im Nennbetrag von jeweils 1.000,- Euro (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 AG, Eschborn (**„Clearstream“**) oder einem Funktionsnachfolger hinterlegt. Die Globalurkunde ist nur wirksam, wenn sie die eigenhändige Unterschrift eines ordnungsgemäß bevollmächtigten Vertreters der Emittentin trägt. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf 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 von Clearstream übertragen werden können.

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

1.5 Die Emittentin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Schuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Schuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen.

1.6 Die Begebung weiterer Anleihen, die mit den Schuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (z. B. in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten bleibt der Emittentin unbenommen.

2. Status

2.1 Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben.

2.2 Die Emittentin verpflichtet sich, keine gegenwärtigen oder zukünftigen eigenen Kapitalmarktverbindlichkeiten und keine gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeiten Dritter durch Grund- und/oder Mobiliarpfandrechte oder eine sonstige Belastung des eigenen Vermögens abzusichern oder absichern zu lassen, sofern die Schuldverschreibungen nicht zur gleichen Zeit und im gleichen Rang anteilig an dieser Sicherheit teilnehmen. Zudem verpflichtet sich die Emittentin keine Garantien oder sonstigen Gewährleistungen zu Gunsten von gegenwärtigen und/oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeiten Dritter abzugeben.

2.3 **„Kapitalmarktverbindlichkeit“** im Sinne dieser Anleihebedingungen bezeichnet jede Verbindlichkeit in Form von Schuldverschreibungen, Anleihen oder sonstigen Wertpapieren, die an einer Wertpapierbörse oder an einem anderen geregelten Wertpapiermarkt gehandelt werden können.

3. Verzinsung, Zinsperioden, Fälligkeit, Zinsberechnungsmethode

3.1 Die Schuldverschreibungen werden ab dem 13. Mai 2019 (einschließlich) bezogen auf ihren ausstehenden Nennbetrag mit 6,0 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind nachträglich nach dem Ende der Laufzeit am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig. Nicht ausgeschüttete Zinsen sind nicht zinsberechtigt.

3.2 Die Verzinsung der Schuldverschreibungen endet am 31. März 2022 (einschließlich) oder, im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung gemäß Ziff. 9, an dem Tag, der dem vorzeitigen Rückzahlungstag vorausgeht.

3.3 Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie nach der Zinsberechnungsmethode act/act ermittelt. Bei der Methode act/act werden die Anzahl der Tage für die Zinsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zu Grunde gelegt, so dass die Tage eines Jahres 365 bzw. 366 (Schaltjahr) betragen.

4. Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb

4.1 Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 13. Mai 2019 und endet am 31. März 2022 (einschließlich). Die Emittentin verpflichtet sich, die Schuldverschreibungen am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit (**„Rückzahlungstag“**) zum Nennbetrag zurückzuzahlen.

4.2 Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern. Gleiches gilt für etwaige Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen der Emittentin.

5. Zahlungen, Hinterlegung

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 Clearstream oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Die Zahlung an Clearstream oder nach deren Weisung befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.

5.2 Falls eine Zahlung auf die Schuldverschreibungen 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.

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.

5.4 Die Emittentin ist berechtigt, alle auf die Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge, auf die Anleihegläubiger keinen Anspruch erhoben haben, bei dem Amtsgericht Nürnberg zu hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

6. Steuern

6.1 Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. 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 ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

7. Zahlstelle

7.1 Zahlstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG mit dem Sitz in Göppingen (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 übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern.

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. 10 bekannt zu machen.

8. Außerordentliche Kündigung 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 der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. 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 wenn die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder

8.1.3 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

8.1.4 die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (die **„Pflichtverletzung“**) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder

8.1.5 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 diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von § 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen eingegangen ist.

8.2 Die Kündigung durch den Anleihegläubiger hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin einen aktuellen Eigentumsnachweis des depotführenden Instituts der Schuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung von aufgrund der Kündigung durch die Emittentin geschuldeter Beträge ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Emittentin.

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

9. Ordentliches Kündigungsrecht der Emittentin

9.1 Die Emittentin ist zum Ende eines jeden Kalendermonats berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise zu kündigen und vorzeitig zurückzuzahlen. Die Emittentin hat die vorzeitige Kündigung mit einer Frist zum Ende des Vormonats gemäß Ziff. 10 bekannt zu machen. Die Kündigung ist unwiderruflich.

9.2 Im Falle der Kündigung der Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 9.1 erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zzgl. aufgelaufener Zinsen.

10. Bekanntmachungen

Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und auf der Webseite der Emittentin unter www.hansapark-finance.de veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.

11. Beschlüsse der Anleihegläubiger zur Änderung der Anleihebedingungen

11.1 Die Anleihebedingungen können durch die Emittentin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5ff. des Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) in seiner jeweiligen gültigen Fassung geändert werden. 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.

11.2 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.

11.3 Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung nach Ziff. 11.4 oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung nach Ziff. 11.5 getroffen.

11.4 Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach den §§ 9ff. SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung oder die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen.

11.5 Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. In der Aufforderung zur Stimmabgabe ist der Zeitraum anzugeben, innerhalb dessen die Stimmen abgegeben werden können. Er beträgt mindestens 72 Stunden. Während des Abstimmungszeitraums können die Gläubiger ihre Stimme gegenüber dem Abstimmungsleiter in Textform abgeben. In der Aufforderung muss im Einzelnen angegeben werden, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit die Stimmen gezählt werden.

11.6 Die Gläubigerversammlung ist beschlussfähig, wenn an der Abstimmung wertmäßig mindestens die Hälfte der ausstehenden Schuldverschreibungen teilnimmt. Wird die mangelnde Beschlussfähigkeit festgestellt, kann der Abstimmungsleiter eine zweite Gläubigerversammlung zum Zweck der erneuten Beschlussfassung durchführen. Die zweite Gläubigerversammlung 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. Die Regelungen dieser Ziff. 11.6 gelten für eine Abstimmung ohne Versammlung entsprechend.

11.7 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).

11.8 Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von 1.000,- Euro gewährt in der Abstimmung eine Stimme. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Absatz 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.

11.9 Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis des depotführenden Instituts in Textform und die Vorlage eines Sperrvermerks des depotführenden Instituts für den Abstimmungszeitraum zugunsten einer Hinterlegungsstelle nachzuweisen.

11.10 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. 11.7 Satz 2 zuzustimmen.

11.11 Bekanntmachungen betreffend diese Ziff. 11 erfolgen gemäß den Vorgaben der §§ 5ff. SchVG sowie nach Ziff. 10.

12. Maßgebliches Recht, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist von 30 Jahren wird für die Schuldverschreibungen 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.

12.4 Für Entscheidungen nach dem SchVG gelten die Zuständigkeitsregelungen des § 9 Abs. 3 SchVG und § 20 Abs. 3 SchVG

12.5 Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

Roth, 25. April 2019

Geschäftsführung

Hansapark Finance GmbH

9. Besteuerung

Eine umfassende Darstellung sämtlicher steuerlicher Überlegungen, die für den Erwerb, das Halten, die Veräußerung oder für eine sonstige Verfügung über die Schuldverschreibungen maßgeblich sein können, ist nicht Gegenstand dieses Überblicks.

Es wird jedem Investor empfohlen, vorweg die rechtlichen und steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, der Veräußerung und der Einlösung der Schuldverschreibungen unter Einbeziehung des individuellen Steuerstatus mit einem Steuerberater sorgfältig zu prüfen.

9.1. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland

Die nachfolgende Darstellung soll einen Überblick über die zum Datum dieses Wertpapierprospektes geltende deutsche Rechtslage sowie die einschlägige Verwaltungspraxis der deutschen Finanzverwaltung geben. Für mögliche Abweichungen aufgrund künftiger Änderungen von Gesetzen oder der Rechtsprechung oder der Auslegung durch die Finanzverwaltung in Deutschland kann keine Gewähr übernommen werden.

9.1.1 Im Privatvermögen gehaltene Schuldverschreibungen

Zinserträge

Die Zinsen aus der Anleihe unterliegen bei einer in Deutschland ansässigen unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Person, die die Schuldverschreibungen im Privatvermögen hält, als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG der Einkommensteuer. Die Steuerpflicht entsteht mit dem Zufluss der Zinsen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen und damit auch die Zinsen aus den Schuldverschreibungen unterliegen der sog. Abgeltungsteuer (§ 32d EStG). Die Abgeltungsteuer wird im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch das depotführende Institut für Rechnung des Anlegers von den Zinszahlungen der Emittentin einbehalten. Der Abgeltungssteuersatz beträgt derzeit 25 % der Zinserträge zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. Im Koalitionsvertrag vom 07. Februar 2018 haben CDU, CSU und SPD vereinbart, die Abgeltungsteuer auf Zinserträge mit der Etablierung des automatischen Informationsaustausches abzuschaffen. Sollte es zukünftig zu einer Abschaffung der Abgeltungssteuer kommen, würden Zinseinkünfte wieder mit dem persönlichen Einkommensteuersatz versteuert werden müssen. Ist der persönliche Einkommenssteuersatz höher als die pauschal auf 25 % begrenzte Abgeltungssteuer, würden Anleger nach Steuern eine geringere Rendite auf die Schuldverschreibungen erzielen als bislang. Sofern dem depotführenden Institut ein ausreichender Freistellungsauftrag oder eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung erteilt wird, wird der Steuerabzug nicht vorgenommen. Die Emittentin ist nach deutschem Steuerrecht nicht verpflichtet, die Kapitalertragsteuer auf geleistete Zinsen bzw. Gewinne aus der Einlösung oder Veräußerung der Schuldverschreibungen einzubehalten. Sie übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern an der Quelle, die gegebenenfalls seitens der inländischen Depotstelle erfolgt.

Steuerpflichtige mit einem geringeren persönlichen Einkommensteuersatz als dem Abgeltungssteuersatz in Höhe von 25 % haben die Möglichkeit, ein Veranlagungswahlrecht (Günstigerprüfung) in Anspruch zu nehmen. Auf Antrag des Anlegers können die Erträge aus Zinsen auch mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, wenn der persönliche Steuersatz unter 25 % liegt. Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen. Das Finanzamt prüft bei der Steuerfestsetzung von Amts wegen, ob die Anwendung der allgemeinen Regel zu einer niedrigeren Steuerfestsetzung führt.

Sparerpauschbetrag

Die Kapitalerträge bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparerpauschbetrag nicht übersteigen. Ledige und getrennt veranlagte Ehegatten können

derzeit jährlich bis zu 801,00 Euro (Sparerpauschbetrag) an Kapitaleinkünften steuerfrei vereinnahmen; zusammen veranlagte Ehegatten bis zu 1.602,00 Euro.

Stückzinsen

Der Anleger hat Stückzinsen beim Erwerb der Schuldverschreibungen zu entrichten. Im Rahmen der persönlichen Steuerschuld des Anlegers kann dieser die Stückzinsen als negative Einnahmen geltend machen und mit erhaltenen Zinsen verrechnen.

Veräußerungsgewinne

Gewinne aus der Veräußerung der Schuldverschreibungen unterliegen gleichermaßen wie Zinseinnahmen der Abgeltungsteuer.

9.1.2 Im Betriebsvermögen gehaltene Schuldverschreibungen

In Deutschland ansässige Anleihegläubiger, die die Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten (einschließlich der Einkünfte, die über Personengesellschaften erzielt werden), unterliegen mit ihren Zinseinkünften und Veräußerungsgewinnen aus den Schuldverschreibungen grundsätzlich der deutschen Einkommensteuer bzw. der Körperschaftsteuer von 15 % jeweils zzgl. 5,5 % des Solidaritätszuschlags hierauf, wenn die Schuldverschreibungen von einer Kapitalgesellschaft gehalten werden. Die Zins- und Veräußerungserlöse werden außerdem der Gewerbesteuer unterworfen, wenn die Schuldverschreibungen dem inländischen gewerblichen Betriebsvermögen zugeordnet werden.

Wenn die Schuldverschreibungen bei einem inländischen depotführenden Institut verwahrt werden oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen durch ein inländisches depotführendes Institut durchgeführt wird, unterliegen die Zinszahlungen oder Kapitalerträge aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen grundsätzlich einem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf. Der Kapitalertragsteuerabzug hat keine abgeltende Wirkung für den Anleihegläubiger, sondern wird als Steuervorauszahlung auf die persönliche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag des Anleihegläubigers angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überschusses erstattet. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern, die für deutsche Anleihegläubiger in Deutschland anfallen.

Bezüglich der Kapitalerträge aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen wird grundsätzlich keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn (i) die Schuldverschreibungen zum Betriebsvermögen einer in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen und nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse gehören sowie (ii) wenn die Schuldverschreibungen zum Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers oder einer Personengesellschaft gehören und der Anleihegläubiger dies gegenüber der auszahlenden Stelle nach amtlich vorgeschriebenen Muster erklärt. Von einem Kapitalertragsteuerabzug kann auf Antrag auch dann Abstand genommenen werden, wenn die Kapitalertragsteuer auf Dauer höher wäre als die gesamte Körperschaft- bzw. Einkommensteuer.

9.1.3 Erbschafts- und Schenkungssteuer

Der Erwerb von Schuldverschreibungen von Todes wegen oder durch eine Schenkung unter Lebenden unterliegt grundsätzlich der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Die Höhe der anfallenden Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer hängt in erster Linie von der Höhe der Vermögensübertragung, dem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser oder Schenker und der Höhe des für den Erwerber anzuwendenden Freibetrages ab.

9.1.4 Sonstige Steuern

Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung der Schuldverschreibungen sind umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland zum Datum des Prospektes keine Börsenumsatz-, Gesellschaftsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung der Schuldverschreibungen. Eine Vermögensteuer wird in der Bundesrepublik Deutschland zum Datum des Prospektes

nicht erhoben; eine zukünftige Erhebung einer Vermögenssteuer kann indes nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die zukünftige Erhebung einer Finanztransaktionssteuer.

9.2. Steuerliche Rahmenbedingungen im Großherzogtum Luxemburg

Die folgende Darstellung ist grundsätzlicher Natur und dient lediglich einer Vorabinformation. Sie stellt eine allgemeine Beschreibung der wesentlichen luxemburgischen Steuerfolgen zum Datum dieses Prospektes dar.

Diese Zusammenfassung bezieht sich auf die im Großherzogtum Luxemburg zum Datum des Prospektes anwendbaren Rechtsvorschriften und gilt vorbehaltlich künftiger Gesetzesänderungen, Gerichtsentscheidungen, Änderungen der Verwaltungspraxis und sonstiger Änderungen.

Der Ansässigkeitsbegriff in den nachfolgenden Abschnitten bezieht sich ausschließlich auf die luxemburgischen Bestimmungen zur Einkommensteuer. Jeder Verweis auf eine Steuer, Abgabe, sonstige Gebühr oder Einbehalt einer vergleichbaren Gattung bezieht sich ausschließlich auf luxemburgische Steuern und Konzepte. Diesbezüglich umfasst ein Verweis auf die luxemburgische Einkommensteuer im Allgemeinen die Körperschaftsteuer (*impôt sur le revenu des collectivités*), die Gewerbesteuer (*impôt commercial communal*), den Solidaritätszuschlag (*contribution au fonds pour l'emploi*) und die Einkommensteuer (*impôt sur le revenu*). Investoren können zudem der Vermögensteuer (*impôt sur la fortune*) sowie anderen Steuern und Abgaben unterworfen sein. Die Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, der Solidaritätszuschlag sowie die Vermögenssteuer sind grundsätzlich durch die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen zu entrichten.

Natürliche Personen sind im Allgemeinen der progressiven Einkommensteuer unterworfen. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine natürliche Person auch der Gewerbesteuer unterliegen, falls sie in Ausübung einer geschäftlichen oder unternehmerischen Tätigkeit agiert.

Ein Anleihegläubiger wird nicht ausschließlich aufgrund der bloßen Inhaberschaft, Einlösung, Erfüllung, Lieferung oder Eintreibung der Schuldverschreibungen im Großherzogtum Luxemburg ansässig oder als ansässig erachtet.

9.2.1 Quellensteuer

Nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger

Zinsen (einschließlich Stückzinsen), die von einer luxemburgischen Zahlstelle an nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger geleistet werden, unterliegen grundsätzlich keiner Quellensteuer. Ebenso besteht auch im Fall der Rückzahlung des Nennbetrags und im Fall des Rückkaufs oder Tausches der Schuldverschreibungen grundsätzlich keine Quellenbesteuerung.

Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger

Zinszahlungen oder vergleichbare Einkünfte, die von luxemburgischen Zahlstellen an im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Personen geleistet werden, unterliegen gemäß dem geänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 einer Quellensteuer von 20 %. Bei natürlichen Personen, die lediglich im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, gilt mit Entrichtung dieser Quellensteuer die Einkommensteuer als vollständig abgegolten. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Schulverschreibungen an der Quelle.

9.2.2 Einkommensteuer

Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die im Rahmen ihrer privaten Vermögensverwaltung Einkünfte und Gewinne erzielen

Sofern durch eine Luxemburger Zahlstelle kein endgültiger Einbehalt von Quellensteuer erfolgt, hat eine im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Person Zinsen, Rückkaufgewinne oder Ausgabedisagios, die sie im Rahmen ihrer privaten Vermögensverwaltung in Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen erzielt, in ihr zu versteuerndes Einkommen aufzunehmen. Die Zahlungen unterliegen dann der progressiven Einkommensteuer.

Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Unternehmensanleihe sind für im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die ihre Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten, grundsätzlich steuerfrei. Ausnahmsweise unterliegen die Gewinne dem ordentlichen Einkommensteuersatz, wenn es sich um sog. Spekulationsgewinne handelt, d.h. die Veräußerung der Schuldverschreibungen noch vor ihrem Erwerb oder innerhalb von sechs Monaten nach ihrem Erwerb erfolgt.

Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die in Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit Einkünfte und Gewinne erziele

Eine im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Person hat Gewinne und Einkünfte aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen, die sie in Ausübung einer gewerblichen oder professionellen Tätigkeit erzielt, in ihr zu versteuerndes Einkommen aufzunehmen. Der Gewinn aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen bemisst sich dabei nach der Differenz zwischen Verkaufserlös einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, je nachdem ob der Anschaffungspreis oder der Buchwert niedriger ist. Gleiches gilt für Kapitalgesellschaften, die zum Zweck der Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg ansässig und voll zu versteuern sind oder nicht ansässige Kapitalgesellschaften, die eine Betriebsstätte, eine feste Geschäftseinrichtung oder einen ständigen Vertreter im Großherzogtum Luxemburg haben, der/dem die Schuldverschreibungen zuzurechnen sind. Sie haben Einkünfte aus Schuldverschreibungen und Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen in ihren steuerbaren Gewinn aufzunehmen, wobei sich der zu versteuernde Gewinn nach der Differenz zwischen dem Verkaufserlös einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen bemisst, je nachdem ob der Anschaffungspreis oder der Buchwert niedriger ist.

Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die einem gesonderten Steuersystem unterliegen

Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 11. Mai 2007, Fonds im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 17. Dezember 2010, reservierte alternative Investmentfonds, die nicht ihre Anlagepolitik auf Anlagen in Risikokapital beschränken, im Sinne des Gesetzes vom 23. Juli 2016 sowie Spezialfonds im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 13. Februar 2007 sind im Großherzogtum Luxemburg von der Körperschaftsteuer befreit. Zinseinkünfte aus den Schuldverschreibungen und Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen unterliegen daher nicht der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer.

9.2.3 Vermögenssteuer

Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger oder nicht ansässige Anleihegläubiger, die eine Betriebsstätte, eine feste Geschäftseinrichtung oder einen ständigen Vertreter im Großherzogtum Luxemburg haben, der/dem die Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, können der Vermögensteuer unterliegen. Dies gilt nicht für Anleihegläubiger, bei denen es sich um (i) eine natürliche Person, (ii) einen Fonds im Sinne des abgeänderten Gesetz vom 17. Dezember 2010, (iii) eine Verbriefungsgesellschaft nach dem abgeänderten Gesetzes vom 22. März 2004 über Verbriefungen, (iv) eine Gesellschaft im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 15. Juni 2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital, (v) einen Spezialfonds nach dem abgeänderten Gesetz vom 13. Februar 2007, (vi) einen reservierten alternativen Investmentfonds nach dem Gesetz vom 23. Juli 2016, (vii) eine Gesellschaft zur Verwaltung von Familienvermögen nach dem abgeänderten Gesetz vom 11. Mai 2007 oder (viii) eine Gesellschaft zur Pensionskapitalbildung bzw. einen Rentensparverband beide nach dem abgeänderten Gesetz vom 13. Juli 2005 handelt. Verbriefungsgesellschaften nach dem abgeänderten Gesetz vom 22. März 2004, Gesellschaften im Sinne des abgeänderten Gesetz vom 15. Juni 2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital, Gesellschaften zur Pensionskapitalbildung bzw. Rentensparverbände beide nach dem abgeänderten Gesetz vom 13. Juli 2005 und reservierte alternative Investmentfonds zur Anlage in Risikokapital im Sinne des abgeänderten Gesetz vom 23. Juli 2016 sind jedoch seit 01. Januar 2016 Mindest-Vermögensteuerpflichtig. Die Summe der Mindest-Vermögensteuer hängt von der Bilanzsumme und den Anlagen der Gesellschaft ab.

9.2.4 Sonstige Steuern

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Schuldverschreibungen, die von einer natürlichen Person gehalten werden, die zum Zwecke der Erbschaftsteuer in Luxemburg ansässig ist, sind dem erbschaftsteuerpflichtigen Vermögen dieser Person hinzuzurechnen. Schuldverschreibungen, die von einer natürlichen Person gehalten werden, die zum Zweck der Erbschaftsteuer nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässig ist, unterliegen im Fall eines Transfers in Folge des Todes des Anleihegläubigers keiner Erbschaftsteuer im Großherzogtum Luxemburg. Die Schenkung der Schuldverschreibungen kann dann der Schenkungsteuer unterliegen, wenn die Schenkung im Großherzogtum Luxemburg notariell beurkundet wird oder im Großherzogtum Luxemburg registriert wird.

Registrierungs- und Stempelgebühr

Die Begebung, der Rückkauf oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen unterliegt im Großherzogtum Luxemburg keiner Registrierungs- oder Stempelgebühr, sofern dies nicht im Großherzogtum Luxemburg notariell beurkundet oder anderweitig im Großherzogtum Luxemburg registriert wird.

9.3. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Republik Österreich

9.3.1 In Österreich ansässige Anleger

Natürliche Personen mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Österreich oder Körperschaften mit Sitz oder Geschäftsleitung in Österreich unterliegen mit den erzielten Einkünften aus den Schuldverschreibungen in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes (EStG) oder des Körperschaftsteuergesetzes (KStG).

Neben den Zinsen aus den Schuldverschreibungen unterliegen auch Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen unabhängig von der Haltedauer als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer in Höhe von 27,5 %. Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen zählen auch die Einkünfte aus einer Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Verfügung der Schuldverschreibungen. In der Regel ist die steuerliche Bemessungsgrundlage der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös, dem Einlösungs- oder Abschichtungsbetrag und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen.

Im Rahmen der Einkommensermittlung dürfen Aufwendungen und Ausgaben nicht abgezogen werden, soweit sie mit Einkünften, die dem besonderen Steuersatz von 27,5 % unterliegen, in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen. Für im Privatvermögen gehaltene Schuldverschreibungen sind die Anschaffungskosten ohne Anschaffungsnebenkosten anzusetzen. Bei allen in einem Depot befindlichen Schuldverschreibungen mit derselben Wertpapierkennnummer ist bei Erwerb in zeitlicher Aufeinanderfolge ein Durchschnittspreis anzusetzen.

Die Einkommensteuer wird im Wege des Abzugs der Kapitalertragsteuer in Höhe von 27,5 % erhoben, soweit eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle vorliegt und diese die Zahlung abwickelt. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern an der Quelle, die gegebenenfalls seitens der inländischen Depotstelle erfolgt.

Der KESt-Abzug entfaltet beim Privatanleger Endbesteuerungswirkung, sofern der Anleger der depotführenden Stelle die tatsächlichen Anschaffungskosten der Schuldverschreibungen nachgewiesen hat.

Körperschaften, wie u.a. Kapitalgesellschaften (AG und GmbH), unterliegen der Körperschaftsteuer von 25 %. Körperschaften, die Betriebseinnahmen aus den Schuldverschreibungen beziehen, können den Abzug der Kapitalertragsteuer durch Abgabe einer Befreiungserklärung vermeiden. Sondervorschriften (Zwischensteuer, kein KESt-Abzug) gelten für Privatstiftungen.

Entnahmen sowie das sonstige Ausscheiden von Schuldverschreibungen aus dem Depot gelten auch als Veräußerung, sofern nicht bestimmte Ausnahmen erfüllt sind wie z. B. die Übertragung auf ein Depot desselben Steuerpflichtigen bei derselben Bank, einer anderen inländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, der übernehmenden Bank die Anschaffungskosten mitzuteilen oder einer ausländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, dem zuständigen Finanzamt innerhalb eines Monats

eine Mitteilung zu übermitteln oder, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt, wenn der Anleihegläubiger selbst innerhalb eines Monats eine solche Mitteilung an das zuständige Finanzamt übermittelt. Bei einer unentgeltlichen Übertragung auf das Depot eines anderen Steuerpflichtigen muss der Anleihegläubiger der depotführenden Stelle die Unentgeltlichkeit der Übertragung nachweisen oder einen Auftrag zu einer Mitteilung an das Finanzamt erteilen oder selbst eine solche Mitteilung innerhalb eines Monats an das Finanzamt übermitteln, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt.

Sonderregelungen (Wegzugsbesteuerung mit der Möglichkeit eines Steueraufschubs im privaten Bereich bzw. zeitliche Verteilung der Steuerschuld im betrieblichen Bereich bei Wegzug in EU-Mitgliedsstaaten oder bestimmte EWR-Staaten) gelten im Falle der Verlegung des Wohnsitzes des Steuerpflichtigen in das Ausland.

Soweit mangels inländischer auszahlender oder depotführender Stelle kein KESt-Abzug erfolgt, sind aus den Schuldverschreibungen erzielte Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen.

Beim Privatanleger können Verluste aus den Schuldverschreibungen nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen, die ebenfalls dem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5 % unterliegen (u.a. mit Ausnahme von Zinserträgen aus Einlagen bei Banken und sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten) und nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Die depotführende Stelle hat für sämtliche bei ihr geführten Depots des Steuerpflichtigen einen automatischen Verlustausgleich durchzuführen. Ein bankenübergreifender Verlustausgleich ist nur im Rahmen der Veranlagung möglich. Ein Verlustvortrag ist nicht möglich.

In der Regel unterliegen aus den Schuldverschreibungen erzielte Einkünfte auch im Betriebsvermögen (ausgenommen Körperschaften) dem im Weg des KESt-Abzugs erhobenen besonderen 27,5 %-igen Steuersatz, wobei jedoch eine Aufnahme in die Steuererklärung zu erfolgen hat. Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert und Verluste aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung von Schuldverschreibungen sind im betrieblichen Bereich vorrangig mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen und Zuschreibungen von Finanzinstrumenten zu verrechnen. Ein verbleibender Verlust darf nur zur 55 % mit anderen betrieblichen Einkünften ausgeglichen oder vortragen werden.

9.3.2 Nicht in Österreich ansässige Anleger

Natürliche Personen, die in Österreich weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, und juristische Personen, die in Österreich weder ihren Sitz noch den Ort ihrer Geschäftsleitung haben (beschränkt Steuerpflichtige), unterliegen mit Einkünften aus den Schuldverschreibungen in Österreich nicht der Steuerpflicht, sofern diese Einkünfte nicht einer inländischen Betriebsstätte zuzurechnen sind und der Schuldner der Zinsen seinen Wohnsitz, Geschäftsleitung oder Sitz nicht im Inland hat bzw. die Wertpapiere nicht von einem inländischen Emittenten begeben wurden (hinsichtlich der EU-Quellensteuer siehe den nachfolgenden Absatz).

Soweit Kapitalerträge einschließlich realisierter Wertsteigerungen aus den Schuldverschreibungen in Österreich bezogen werden (inländische auszahlende oder depotführende Stelle), kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer unterbleiben, wenn der Investor der Stelle seine Ausländereigenschaft nach den Bestimmungen der österreichischen Einkommensteuerrichtlinien nachweist. Der Anleger hat für einbehaltene Kapitalertragsteuer die Möglichkeit, bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres, das auf das Jahr der Einbehaltung folgt, beim zuständigen österreichischen Finanzamt die Rückzahlung der Kapitalertragsteuer zu beantragen.

10. Finanzinformationen

Bestätigungsvermerk zum geprüften Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2018 (HGB)

E. Wiedergabe Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Hansapark Finance GmbH, Roth

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Hansapark Finance GmbH, Roth, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 11. Dezember 2018 bis zum 31. Dezember 2018 – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 I 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 11. Dezember 2018 bis zum 31. Dezember 2018.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 I 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können.

  Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis

zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 I 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Roth, 22. März 2019

Lorenz & Herzog GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Klaus Herzog
Wirtschaftsprüfer