

Wertpapierprospekt

für das Angebot von

**3.000 auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen
mit einem Gesamtnennbetrag des öffentlichen Angebots von
EUR 3.000.000,00**

Anleihe Vestinas Kastellaun

International Securities Identification Number: DE000A3E5UL1

Wertpapier-Kenn-Nummer: A3E5UL

der

Vestinas Immobilien GmbH

Offenbach am Main

12. Oktober 2021

Die Vestinas Immobilien GmbH („**Emittent**“) wird am 18. Oktober 2021 („**Emissionstag**“) bis zu 3.000 verzinsliche Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 („**Schuldverschreibungen**“) und im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 3.000.000,00 („**Anleihe Vestinas Kastellaun**“) begeben. Die Schuldverschreibungen werden am 18. Oktober 2024 (der „**Endfälligkeitstag**“) zurückgezahlt. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 18. Oktober 2021 (einschließlich) bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich) jährlich mit einem festen Zinssatz von 3,00 % p.a. verzinst. Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und entsprechend der Bestimmungen der Ziffer 2.3 der Anleihebedingungen zu zahlende und über einen Treuhänder besicherte Verbindlichkeiten des Emittenten.

Dieses Dokument (der "**Prospekt**") ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 6 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlamentes und Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG ("**Prospektverordnung**") zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Wertpapieraufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – "**CSSF**") gebilligt und an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("**BaFin**") gem. Artikel 25 der Prospektverordnung notifiziert. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine

Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit des Emittenten. Der gebilligte Prospekt kann auf den Internetseiten des Emittenten (<http://wohnen.vestinas.com/>) und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

Dies ist ein KMU Wachstumsprospekt nach den Anhängen 23, 25 und 27 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Prospektverordnung. Die Regelungen zum KMU Wachstumsprospekt sind u.a. aufgrund der Höhe des Angebots nach Art. 15 Abs. 1 lit. c) der Prospektverordnung anwendbar.

Die Schuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit dies mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbar ist. Dies gilt ebenso für die Verbreitung des Prospektes. Diese Beschränkungen sind zu berücksichtigen. Die Schuldverschreibungen sind und werden insbesondere weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (der "**Securities Act**") noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaates der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel an einem regulierten Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente sowie an einem Freiverkehr/MTF ist derzeit nicht beabsichtigt.

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

Der gebilligte Prospekt ist ab dem 12. Oktober 2022 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Fall wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten endet mit der Beendigung des öffentlichen Angebots.

Inhalt

I. AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129	6
II. SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT	7
III. VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE	13
III.1. Verantwortliche Personen	13
III.2. Sachverständiger	13
III.3. Angaben Dritter	13
III.4. Erklärung zur Billigung	13
III.5. Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind	14
III.6. Gründe für das Angebot, Verwendung der Emissionserlöse und Kosten der Emission/des Angebots	14
III.7. Abschlussprüfer	15
IV. STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD	16
IV.1. Angaben zum Emittenten	16
IV.1.1. Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzstruktur des Emittenten	16
IV.1.2. Erwartete Finanzierung	16
IV.2. Überblick über die Geschäftstätigkeit des Emittenten	17
IV.2.1. Haupttätigkeitsbereiche	17
IV.2.2. Wichtigste Märkte	22
IV.3. Organisationsstruktur	22
IV.3.1. Diagramm der Organisationsstruktur	22
IV.3.2. Abhängigkeiten	23
IV.4. Trendinformationen	23
IV.5. Gewinnprognosen oder -schätzungen	23
V. RISIKOFAKTOREN	24
V.1. Risiken hinsichtlich der Einnahmen aus dem Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun	24
V.2. Risiken im Hinblick auf den Verkauf der Wohnungen des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun oder der Refinanzierung	26
V.3. Risiken im Hinblick auf Sanierungsmaßnahmen	28
V.4. Weitere Risiken im Zusammenhang mit dem allgemeinen Betrieb	30
V.5. Risiken im Zusammenhang mit den Sicherheiten und der Treuhandstruktur sowie Vollstreckungsbeschränkung	33
V.6. Wesentliche Risiken, die dem Wertpapier eigen sind	34
VI. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE	36
VI.1. Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren	36
VI.1.1. Modalitäten von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere	36
VI.1.2. Zugrundeliegende Rechtsvorschriften	36
VI.1.3. Inhaberpapiere	36
VI.1.4. Währung	36
VI.1.5. Rang	36

VI.1.6.	Rechte aus dem Wertpapier	36
VI.1.7.	Zinsen	37
VI.1.8.	Fälligkeit und Tilgung	37
VI.1.9.	Rendite	37
VI.1.10.	Repräsentation der Anleihegläubiger	37
VI.1.11.	Der Emission zugrundeliegende Akte	37
VI.1.12.	Emissionstermin	37
VI.1.13.	Übertragbarkeit	37
VI.1.14.	Warnhinweis: Steuergesetzgebung	37
VII.	EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT/ZUR ZULASSUNG ZUM HANDEL	38
VII.1.	Konditionen des öffentlichen Angebots von Wertpapieren	38
VII.1.1.	Angebotskonditionen	38
VII.1.2.	Gesamtemissionsvolumen	38
VII.1.3.	Angebotsfrist und –verfahren, Zeitplan	38
VII.1.4.	Möglichkeiten zur Zeichnungsreduzierung/Erstattung	39
VII.1.5.	Mindest-/Höchstbetrag	39
VII.1.6.	Bedienung/Lieferung	39
VII.1.7.	Öffentliche Bekanntgabe	39
VII.1.8.	Vorzugszeichnung	39
VII.2.	Verteilungs- und Zuteilungsplan	39
VII.2.1.	Angebotsadressaten	39
VII.3.	Meldung	40
VII.4.	Preis	40
VII.4.1.	Preis/Preisfestsetzung	40
VII.4.2.	Kosten und Steuern	40
VII.5.	Platzierung und Übernahme (Underwriting)	40
VII.5.1.	Koordinator	40
VII.5.2.	Zahlstelle	40
VII.5.3.	Zeichnende Institute	40
VII.5.4.	Datum des Emissionsübernahmevertrages	40
VII.6.	Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten	40
VII.7.	Zielmarkt	40
VIII.	UNTERNEHMENSFÜHRUNG	41
VIII.1.	Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management	41
IX.	FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN	42
IX.1.	Historische Finanzinformationen	42
IX.2.	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage des Emittenten	42
X.	ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN	44
X.1.	Hauptaktionäre	44
X.2.	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren	44
X.3.	Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management - Interessenkonflikte	44
X.4.	Wichtige Verträge	45

XI. VERFÜGBARE DOKUMENTE	48
XII. ANLEIHEBEDINGUNGEN	49
XIII. TREUHANDVERTRAG	62
XIV. ZUSAMMENFASSUNG IMMOBILIENGUTACHTEN	73

I. AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129

Folgende Finanzdaten der Vestinas Immobilien GmbH welche zuvor oder gleichzeitig auf elektronischem Wege vom Emittenten veröffentlicht und bei der Surveillance du Secteur Financier („CSSF“) in einem durchsuchbaren elektronischen Format vorgelegt (jedoch nicht im rechtlichen Sinne hinterlegt) wurden, werden anstelle eines gesonderten Finanzteils als historische Finanzinformationen im Sinne von Punkt 5.1 des Anhangs 25 der Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 per Verweis gemäß Art. 19 Abs.1 lit d) und e) der Verordnung (EU) 2017/1129 („Prospektverordnung“) in diesen Prospekt einbezogen und sind Teil davon:

Der nach nationalen deutschen Rechnungslegungsstandards aufgestellte geprüfte Zwischenabschluss der Emittentin zum 30. Juni 2021 nebst dem zugehörigen Bestätigungsvermerk.

Seite des vorliegenden Prospekts	Abschnitt des vorliegenden Prospekts	Referenz
42	Finanzdaten des Emittenten	Bilanz (Seite 18)
42	Finanzdaten des Emittenten	Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 19)
42	Finanzdaten des Emittenten	Anhang (Seiten 20 bis 21)
42	Finanzdaten des Emittenten	Bestätigungsvermerk (Seiten 22 bis 25)

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website des Emittenten

https://wohnen.vestinas.com/fileadmin/Vestinas/Vestinas_Wohnen/32652_Vestinas_Immobilien_GmbH_Zwischenabschluss_30.6.2021.pdf

verfügbar.

Die in dem Zwischenabschluss des Emittenten zum 30. Juni 2021 weiteren enthaltenen Informationen, die über die vorgenannten, in diesen Prospekt einbezogenen Informationen hinausgehen, sind für den Anleger nicht relevant.

II. SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT

ABSCHNITT 1 – Einführung

1.1 Bezeichnung der Wertpapiere und ISIN

Das öffentliche Angebot umfasst bis zu 3.000 auf den Inhaber lautende, unmittelbare, nicht nachrangige Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 3,0 Mio. (die „**Schuldverschreibungen**“ und insgesamt die „**Anleihe Vestinas Kastellaun**“).

Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN): DE000A3E5UL1

1.2 Identität und Kontaktdaten des Emittenten einschl. LEI

Vestinas Immobilien GmbH, Berliner Straße 114-116, 63065 Offenbach am Main, Deutschland, Telefon: +4969247559980, Email-Adresse ist service@vestinas.com, Internet: http://wohnen.vestinas.com („**Vestinas Immobilien GmbH**“, „**Gesellschaft**“ oder „**Emittent**“).

Rechtsträgerkennung (LEI): 529900LQ2FBXXZCDA59.

1.3 Identität und Kontaktdaten der Billigungsbehörde

Commission de Surveillance du Secteur Financier 283, route d'Arlon, L-1150 Luxembourg

Telefon: (+352) 26 25 1 - 1 (Telefonzentrale)

Fax: (+352) 26 25 1 – 2601

E-Mail: direction@cssf.lu

1.4 Datum der Billigung

Dieser Prospekt ist am 12. Oktober 2021 gebilligt worden.

1.5 Warnungen

Diese Zusammenfassung sollte als Prospektanleitung verstanden werden.

Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen.

Der Anleger kann das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

ABSCHNITT 2 – Basisinformationen über den Emittenten

2.1 Wer ist der Emittent der Wertpapiere?

a) Rechtsform des Emittenten, für ihn geltendes Recht, Land der Eintragung

Der Emittent ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Er wurde in der Bundesrepublik Deutschland mit Beschluss vom 24. Februar 2021 und Eintragung im Handelsregister am 25. März 2021 errichtet und auf ihn ist deutsches Recht anwendbar. Der Emittent ist im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main unter HRB 53458 eingetragen.

b) Haupttätigkeiten des Emittenten

Die Haupttätigkeit des Emittenten ist der Erwerb, die Verwaltung, die Sanierung und die Veräußerung und Vermietung des Wohn- und Gewerberaumobjekts in der Kirchstraße 4, 6, 8, 10 und der Perlengasse 1 in 56288 Kastellaun (das "**Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun**"). Die Veräußerung der Wohneinheiten ist nach Aufteilung in Wohnungseigentum für das Jahr 2022 geplant.

c) Mehrheitlich beteiligtes Unternehmen

Alleinige Gesellschafterin des Emittenten ist die Vestinas GmbH mit Sitz in Offenbach am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main unter HRB 49773. Gesellschafter der Alleingesellschafterin des Emittenten sind

- mit einer Beteiligung von 50 % die Quadoro Vestinas GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main unter HRB 51321; Die Quadoro Vestinas GmbH wird zu 51 % von der Doric Vestinas GmbH und zu je 24,5 % von Michael Denk und Axel Wünnenberg gehalten. Die Anteile an der Doric Vestinas GmbH werden zu je 25 % von Bernd Reber, Dr. Peter E. Hein, Sibylle Pähler und Tanja Kisselbach gehalten.
- mit einer Beteiligung von 49 % die Doric GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main unter HRB 41509; Die Doric GmbH wird wie folgt gehalten: Bernd Reber - 33,9 %; Dr. Peter E. Hein - 33,9 %; Sibylle Pähler - 19,49 %; Tanja Kisselbach - 12,71 %.
- mit einer Beteiligung von 1 % die Doric Vestinas GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main unter HRB 45957.

d) Geschäftsführung des Emittenten

Geschäftsführer des Emittenten sind: Herr Bernd Reber, Herr Axel Wünnenberg, Frau Sibylle Pähler. Alle Geschäftsführer sind auch mittelbare Gesellschafter des Emittenten.

2.2 Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?

Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über den Emittenten. Für den 30. Juni 2021 sind diese der geprüften, nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellten Zwischenabschluss zum 30. Juni 2021 entnommen worden.

Ausgewählte Posten Bilanz in EUR	30. Juni 2021
Aktiva	
Sachanlagen	27.737,67
Guthaben bei Kreditinstituten	37.908,45
Passiva	
Eigenkapital	20.028,00
Rückstellungen	1.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	50.000,00
Bilanzsumme	71.028,00
Ausgewählte Posten Gewinn-und-Verlust-Rechnung in EUR	24. Februar 2021 bis 30. Juni 2021
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.943,72
Ergebnis vor Steuern	-27,40
Jahresfehlbetrag	-4.971,12

2.3 Welche sind die zentralen Risiken, die dem Emittenten eigen sind?

1. *Der Emittent könnte geringere Mieten einnehmen als erwartet und Mieten könnten bei Fälligkeit nicht bezahlt werden. Mieter könnten nicht solvent sein, Mieten grundlos oder aufgrund von tatsächlich bestehenden Mängeln und/oder aufgrund von Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit den beabsichtigten baulichen Maßnahmen ganz oder vollständig nicht zahlen. Weiterhin könnte die Vermessung des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun zu einer geringeren Zahl an Quadratmetern und damit geringeren Mieteinnahmen führen. Der Emittent könnte dann laufende und auch für die Investitionen Kosten nicht bezahlen. Ebenso könnte dadurch nur ein geringerer Kaufpreis als erwartet für das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun im Ganzen erzielt werden, dies gilt auch bei Teilverkäufen.*
2. *Der Emittent könnte Mieterhöhungen nicht wie geplant umsetzen oder umsetzen können. Um Mieterhöhungen umsetzen zu können, sind formale Verfahren und gegebenenfalls gesetzliche Bestimmungen einzuhalten, auch besteht häufig Streit, inwieweit Modernisierungskosten umlegbar sind. Auch könnten umfassendere Mietbeschränkungen gesetzlich eingeführt werden. Bei geringeren Einnahmen des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun könnte auch die Bewertung geringer ausfallen mit der Folge, dass nur ein geringerer Kaufpreis für das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun als erwartet im Ganzen erzielt werden könnte, dies gilt auch bei Teilverkäufen.*

3. *Der Emittent könnte geringere Einnahmen aus dem Verkauf der Wohnungen erzielen als erwartet. Die Preise, die der Emittent erwartet, könnten beim Verkauf nicht erzielt werden. Dies könnte der Fall sein, weil die Preise für Wohnungen angesichts der Preisanstiege der letzten Jahre fallen oder nicht weiter steigen. Ebenso könnte sich die Stadt Kastellaun und die Wirtschaft in der Region schlechter entwickeln; dies könnte auch die Folge der Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Wirtschaft sein. Nur geringere Verkaufserlöse könnten erzielt werden, wenn das Objekt nur insgesamt und nicht die einzelnen Wohnungen verkauft werden können.*
4. *Die beabsichtigte Aufteilung in Teileigentum könnte nicht umgesetzt werden. Mit der Regelung des § 250 BauGB unterliegen Umwandlungen in Gebieten mit angepasster Wohnungslage der Genehmigung. Ziel ist es u.a. bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Die Aufteilung von Teileigentum bedarf nach dem neu eingeführten § 250 BauGB der Genehmigung, wenn das Gebiet, in dem sich das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun befindet, als Gebiet mit angespannter Wohnungslage bestimmt wird. Ebenso könnten weitere bisher nicht vorgesehene oder absehbare gesetzliche oder verordnungsrechtlichen Beschränkungen von Gebäudeaufteilungen eingeführt werden.*
5. *Aufteilung der Wohnungen in Teileigentum könnte mangels Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht wie geplant erfolgen. Für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist es erforderlich, dass das jeweilige Teileigentum baulich hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist. Fehlende Abgeschlossenheit kann zu zeitlichen Verzögerungen führen oder es könnten zusätzliche Kosten zur Umsetzung relevanter Maßnahmen erforderlich sein. Die Herstellung des erforderlichen Abschlusses kann auch gänzlich technisch ausgeschlossen sein.*
6. *Der Emittent könnte eine notwendige Finanzierung nicht erhalten, wenn er sie zur Rückzahlung der Anleihe Vestinas Kastellaun benötigt. Vorbehaltlich vorzeitiger Rückzahlungen und zugunsten der Anleihegläubiger bereits an den Treuhänder abgetretener bzw. ausgezahlter Nettoverkaufserlöse – muss der Emittent zwischen Ende September 2024 und dem 18. Oktober 2024 einen Betrag von EUR 3 Mio. aus der Anleihe Vestinas Kastellaun oder dem Zwischenfinanzierungsdarlehen sowie bis zu EUR 1,45 Mio. aus dem Gesellschafterdarlehen zuzüglich dann ausstehender Zinsen zurückzahlen. Sofern dies aus dem Verkauf der Wohnungen des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun nicht möglich ist, besteht das Risiko, dass der Emittent keine Finanzierung zur Rückzahlung erhält. Eine solche Refinanzierung ist zudem komplizierter, wenn der Teilverkauf bereits begonnen hat.*
7. *Die Kosten für bauliche Maßnahmen in Bezug auf das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun können höher sein als erwartet. Die dafür kalkulierten Kosten könnten nicht ausreichen, weil weitere Maßnahmen erforderlich sind, die beauftragten Parteien höhere Kosten als kalkuliert ansetzen oder die beauftragten Baufirmen höhere Kosten in Rechnung stellen. Des Weiteren könnten Kostensteigerungen aufgrund von Umweltschäden sowie Naturkatastrophen, wegen geänderter Rechtslage und/oder steuerlichen Rahmenbedingungen oder Inflation eintreten, die der Emittent bei seinen Planungen nicht berücksichtigt hat.*
8. *Bei der Prüfung des Erwerbs des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun, auch im Rahmen der Due Diligence, könnten nicht alle Risiken ausreichend erkannt worden sein. Es besteht das Risiko, dass Sachverhalte und Risiken übersehen wurden oder als nicht entsprechend relevant eingestuft wurden, mit der Folge, dass wesentliche Risiken übersehen worden sind.*
9. *Der Emittent ist eine neu gegründete Gesellschaft, deren derzeit einziger Geschäftsgegenstand der Erwerb, die Verwaltung einschl. Umsetzung von Maßnahmen sowie die Veräußerung bzw. Vermietung des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun ist. Der Emittent ist ausschließlich zu diesem Zweck gegründet worden. Es bestehen keine anderen operativen Geschäftsfelder. Der Emittent beschäftigt kein eigenes Personal und ist vollständig auf Dritte als Dienstleister angewiesen und daher aus sich heraus nicht handlungsfähig.*
10. *Die Unternehmen und/oder Personen, die mit dem Emittenten zusammenarbeiten, könnten dem Geschäftsbetrieb des Emittenten Schaden zufügen. Neben dem Emittenten gibt es eine Reihe weiterer Beteiligter beim Erwerb, der Sanierung, Verwaltung und gegebenenfalls Verkauf des Wohn- und*

Gewerberaumobjekts Kastellaun. Diese mitinvolvierten Unternehmen und Personen wie zum Beispiel Planer, Ingenieure, Handwerker und Berater könnten dem Projekt erheblichen Schaden zufügen.

11. Der Emittent ist bei der Umsetzung seines Geschäftsbetriebs abhängig von seinen Gesellschaftern und verbundenen Unternehmen, die wesentliche Tätigkeiten für den Geschäftsbetrieb erbringen. Dabei bestehen auch Doppelorganschaften und Anweisungsrechte. Insofern können sich Interessenkonflikte ergeben, bei denen die beteiligten Geschäftsführer, Gesellschafter und Dienstleister zum Nachteil des Emittenten und/oder Anleger der Anleihe Vestinas Kastellaun agieren.

ABSCHNITT 3 – Basisinformationen über die Wertpapiere

3.1 Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Informationen zu den Wertpapieren:

- a) Art und Gattung: Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen mit der Wertpapierkennnummer A3E5UL und der ISIN DE000A3E5UL1.
- b) Währung, Stückelung, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere: Die Emission erfolgt in EUR. Es werden 3.000 Schuldverschreibungen zu einem Nennwert von je EUR 1.000 emittiert. Die Schuldverschreibungen haben, vorbehaltlich einer vorzeitigen Rückzahlung nach § 5 der Anleihebedingungen eine Laufzeit vom 18. Oktober 2021 bis zum 18. Oktober 2024.
- c) Mit den Wertpapieren verbundene Rechte: Die Schuldverschreibungen gewähren ihren Inhabern das Recht, Zinszahlungen und bei Fälligkeit die Rückzahlung zu verlangen. Die Rückzahlung erfolgt zu 100 % des Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen.

Die Ansprüche auf Zahlung des Nettoerlöses aus dem Verkauf des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun oder Teilen hiervon sind an einen Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger bis zur Höhe des Gesamtnennbetrags abgetreten.

Die Schuldverschreibungen werden ab 18. Oktober 2021 (einschließlich) bis zum 18. Oktober 2024 bezogen auf ihren noch nicht zurückbezahlten Nennbetrag mit 3 % p.a. verzinst. Die Zinsen werden nach der Zinsmethode Act/Act (ICMA-Regel 251) berechnet. Die Zinsen sind jeweils zahlbar nachträglich am 18. Oktober eines Jahres, erstmals am 18. Oktober 2022.

- d) Relativer Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur des Emittenten im Fall einer Insolvenz, gegebenenfalls mit Angaben über ihre Nachrangigkeitsstufe: Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und entsprechend den Bestimmungen des Ziffer 2.3 der Anleihebedingungen zu zahlende und über einen Treuhänder besicherte Verbindlichkeiten des Emittenten, die untereinander gleichrangig sind.

Nach den Bestimmungen der Ziffer 2.3 der Anleihebedingungen werden sämtliche Forderungen aus den Schuldverschreibungen erst bedient, nachdem die jeweils fälligen Verbindlichkeiten aus und im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung (einschließlich Renovierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen), Kosten des Immobilienmanagements sowie Verwaltungskosten und Steuern im Zusammenhang mit dem Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun erfüllt sind. Zudem ist die Vollstreckung auf, die von dem Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger gehaltenen Anleihe-Sicherheiten beschränkt und eine Vollstreckung in das sonstige Vermögen des Emittenten ausgeschlossen.

3.2 Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Eine Zulassung der Anleihe Vestinas Kastellaun zum Handel an einem regulierten Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente sowie zur Änderung der Richtlinien 2002/92/EG und 2011/61/EU sowie an einem Freiverkehr / MTF ist derzeit nicht beabsichtigt.

3.3 Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?

Nicht anwendbar, eine Garantie wird nicht gestellt.

3.4 Welche sind die zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind?

1. Die Absicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger durch Hinterlegungen beim Treuhänder und Abtretung von Nettoverkaufserlösen könnten keine ausreichenden Sicherheiten begründen. Sonstiges

Vermögen steht den Anleihegläubigern als Sicherheit nicht zur Verfügung. Es besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger aus diesen Absicherungen und Sicherheiten keine ausreichende Sicherheit und vollstreckbares Vermögen erhalten. Die Sicherheiten könnten nicht wirksam bestellt sein. Auch könnten die abgetretenen Forderungen nicht entstehen oder entgegen der Vereinbarung nicht an den Treuhänder gezahlt werden oder der Treuhänder seinen Verpflichtungen nicht nachkommen.

2. Sicherheiten werden zugunsten eines Treuhänders bestellt. Die Anleihegläubiger können damit nicht selbst die zugunsten der Ansprüche aus der Anleihe Vestinas Kastellaun bestellte Sicherheit verwerten. Sie sind darauf angewiesen, dass der Treuhänder diese Aufgaben aufgrund und entsprechend eines Beschlusses der Anleihegläubiger wahrnimmt. Der Treuhänder könnte dabei, ohne gegen seine Pflichten zu verstoßen, nicht im Interesse jedes einzelnen Anleihegläubigers agieren.
3. Pflichtverletzung und Fehlentscheidungen des Treuhänders. Es besteht das Risiko, dass der Treuhänder seine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten verletzt; diese Pflichtverletzung könnte darin liegen, dass er die Sicherheit freigibt oder zu spät verwertet.
4. Der Treuhänder selbst wird von den gleichen Gesellschaftern kontrolliert wie der Emittent, daraus können sich Interessenkonflikte ergeben. Interessenkonflikte können sich aus ihren Verpflichtungen gegenüber dem Emittenten sowie privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen ergeben. Die Gesellschafter könnten Anweisungen an die Geschäftsführer des Treuhänders geben, die den Interessen des Emittenten oder der Dienstleister entsprechen, aber nicht den Interessen der Anleger im Hinblick auf die Sicherheiten.

ABSCHNITT 4 – Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren

4.1 Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Allgemeine Bedingungen

Der Emittent bietet unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000 im Gesamtnennbetrag von EUR 3,0 Millionen an. Die Emission kann auch zu einem geringeren Gesamtnennbetrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann.

Das Angebot, das ausschließlich durch den Emittenten durchgeführt wird, besteht aus einem öffentlichen Angebot durch den Emittenten in Deutschland und Luxemburg (das "**Öffentliche Angebot**"). Ein Angebot von Schuldverschreibungen findet insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan statt.

Zeichnungswege

Die Anleger können bei dem Emittenten und/oder auf der Internetseite <http://wohnen.vestinas.com> Zeichnungsanträge erhalten. Der Zeichnungsantrag muss an den Emittenten per Internet über <http://wohnen.vestinas.com> oder unterzeichnet per Post an Vestinas Immobilien GmbH, Berliner Straße 114-116, 63065 Offenbach am Main, mit dem Betreff Schuldverschreibungen Vestinas Kastellaun geschickt werden. Hinsichtlich der Nutzung des Internetportals gelten insofern die Geschäftsbedingungen des Internetportals.

Ausgabebetrag

Die Schuldverschreibungen der Anleihe Vestinas Kastellaun werden zu einem Ausgabebetrag von jeweils 100 % des Nennbetrages je Schuldverschreibung ausgegeben.

Zudem fallen ab dem 18. Oktober 2021 Stückzinsen an.

Der Ausgabebetrag ist innerhalb von 5 Bankarbeitstagen (Frankfurt am Main) nach Zeichnung zur Zahlung fällig.

Frist des Öffentlichen Angebots

Die Frist des Öffentlichen Angebotes dauert grundsätzlich vom 13. Oktober 2021 bis 11. Oktober 2022. Der Emittent ist berechtigt, die vorgenannte Angebotsfrist abzukürzen.

Zuteilung

Der Emittent hat noch keine Festlegungen für die Zuteilung getroffen. Der Emittent behält sich vor, Zeichnungsanträge nicht anzunehmen und nicht zuzuteilen. Der Emittent ist berechtigt, nach seinem freien Ermessen einzelne Zeichnungsanträge zu kürzen. Eine Reduzierung der Zeichnung seitens des Anlegers nach Zeichnung ist nicht möglich. Der Emittent behält sich vor, Zeichnungsanträge bei der Zuteilung erst zu berücksichtigen, wenn der Ausgabebetrag bei dem Emittenten eingegangen ist.

Anleger erhalten die Zuteilungsmittel durch Verkauf bzw. Begebung und Übertragung. Sofern und soweit Zeichnungsanträge endgültig nicht zugeteilt wurden, wird der Emittent die Anleger entsprechend den Angaben im Zeichnungsantrag innerhalb von 15 Bankarbeitstagen (Frankfurt am Main) nach Abschluss der Zuteilung informieren.

Zahlstelle

Zahlstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, D-73033 Göppingen.

Unmittelbare Verwässerung

Nicht anwendbar, da der Emittent erstmals Schuldverschreibungen ausgibt.

Gesamtkosten der Emission

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der Emission betragen EUR 240.000,00. Kosten und Steuern werden vom Emittenten nicht erhoben.

4.2 Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?

Gründe für das Angebot

Der Emittent schätzt den Nettoemissionserlös auf voraussichtlich EUR 2.760.000,00, vorausgesetzt dass eine vollständige Platzierung erfolgt. Der Nettoemissionserlös aus der Emission der mit diesem Prospekt angebotenen Schuldverschreibungen der Anleihe Vestinas Kastellaun soll verwendet werden zur Rückzahlung der Zwischenfinanzierung, aufgrund derer die Erwerbskosten des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun finanziert wurden, sowie für die Finanzierung der Anschaffungsnebenkosten, Strukturierungsvergütungen, Kosten für Renovierungsmaßnahmen und die Liquiditätsreserve.

Interessenkonflikte

Die Vestinas Vermietungs GmbH hat ein Eigeninteresse an der Emission. Die Vestinas Vermietungs GmbH hat dem Emittenten eine Zwischenfinanzierung in Höhe von EUR 3 Mio. gewährt, um insbesondere die Kosten für den Erwerb des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun zu finanzieren. Die Zwischenfinanzierung ist aus den Erlösen der Anleihe Vestinas Kastellaun zurückzuzahlen. Die Rückzahlung des Zwischenfinanzierungsdarlehens ist damit von der erfolgreichen Emission der Anleihe Vestinas Kastellaun abhängig.

Die Vestinas Vermietungs GmbH hat dem Emittenten darüber hinaus ein Darlehen in Höhe von bis zu EUR 1,45 Mio. zugesagt, von dem EUR 1.000.000,00 zum Datum des Prospekts ausgezahlt sind. Die Rückzahlung des Darlehens ist davon abhängig, dass das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun insbesondere über die Emission der Anleihe Vestinas Kastellaun erfolgreich umgesetzt werden kann.

Ebenso haben die verbundenen Unternehmen des Emittenten, die Dienstleistungen erbringen sollen, ein Interesse an der Umsetzung des Projekts einschl. der Emission der Anleihe Vestinas Kastellaun. Daraus können sich jeweils Interessenkonflikte ergeben.

4.3 Wer ist der Anbieter und/oder die die Zulassung zum Handel beantragende Person?

Nicht anwendbar.

III. VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE

III.1. Verantwortliche Personen

Die Vestinas Immobilien GmbH, Offenbach am Main mit Sitz in Offenbach am Main und der Geschäftsanschrift Berliner Straße 114-116 in 63065 Offenbach, übernimmt gemäß Artikel 11 Absatz 1 Prospektverordnung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt gemäß Artikel 11 Absatz 1 Prospektverordnung, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und darin keine Angaben nicht aufgenommen wurden, die die Aussage des Prospekts verzerren können.

III.2. Sachverständiger

Das im Prospekt in *Abschnitt IX* aufgenommene Immobilienbewertungsgutachten vom 8. Juli 2021 wurde von Herrn Uwe Ditt als Sachverständigem erstellt. Herr Uwe Ditt ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Herr Uwe Ditt ist Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke. Seine Geschäftsadresse lautet Schöfferstrasse 10 in 55116 Mainz.

Der Sachverständige hat kein eigenes Interesse an der Anleihe.

Das Immobilienbewertungsgutachten vom 9. Juli 2021, das auf Ersuchen des Emittenten erstellt wurde, hat in der Form und in dem Zusammenhang, in den es aufgenommen wurde, die Zustimmung zur Aufnahme in den Prospekt durch Herrn Uwe Ditt erhalten.

III.3. Angaben Dritter

Informationen von Seiten Dritter, die Verwendung in diesem Prospekt gefunden haben, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben. Informationen von Seiten Dritter, die in diesem Prospekt übernommen wurden, sind – soweit bekannt und ableitbar – korrekt wiedergegeben; es wurden keine Fakten unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen irreführend oder unkorrekt gestalten würden. Die Quellen der Informationen hat der Emittent geprüft.

III.4. Erklärung zur Billigung

Der Emittent erklärt ferner, dass

- a. dieser Prospekt durch die CSSF als zuständige Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,
- b. die CSSF diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,
- c. eine solche Billigung nicht als eine Bestätigung des Emittenten, der Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte,
- d. eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte und
- e. Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage

vornehmen sollten.

III.5. Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind

Die Vestinas Vermietungs GmbH hat ein Eigeninteresse an der Emission. Die Vestinas Vermietungs GmbH hat dem Emittenten eine Zwischenfinanzierung in Höhe von EUR 3 Mio. gewährt, um insbesondere die Kosten für den Erwerb des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun in der Kirchstraße 4, 6, 8, 10 und der Perlengasse 1 in 56288 Kastellaun (das „**Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun**“) zu finanzieren. Die Zwischenfinanzierung ist aus den Erlösen der Anleihe Vestinas Kastellaun zurückzuzahlen. Die Rückzahlung des Zwischenfinanzierungsdarlehens ist damit von der erfolgreichen Emission der Anleihe Vestinas Kastellaun abhängig.

Die Vestinas Vermietungs GmbH hat dem Emittenten darüber hinaus ein Darlehen in Höhe von bis zu EUR 1,45 Mio. zugesagt, von dem EUR 1.000.000,00 zum Datum des Prospekts ausgezahlt sind. Die Rückzahlung des Darlehens ist davon abhängig, dass das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun insbesondere über die Emission der Anleihe Vestinas Kastellaun erfolgreich umgesetzt werden kann.

Ebenso haben die verbundenen Unternehmen des Emittenten, die Dienstleistungen erbringen sollen, ein Interesse an der Umsetzung des Projekts einschl. der Emission der Anleihe Vestinas Kastellaun. Daraus können sich jeweils Interessenkonflikte ergeben.

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

III.6. Gründe für das Angebot, Verwendung der Emissionserlöse und Kosten der Emission/des Angebots

Dieser Prospekt wurde zum Zweck des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen erstellt. Dem Emittenten fließt im Rahmen des öffentlichen Angebots bei Vollplatzierung ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 3,0 Mio. abzüglich der vom Emittenten zu tragenden Emissionskosten zu. Die Emissionskosten belaufen sich im Falle der Vollplatzierung auf ca. EUR 240.000,00. Daraus ergibt sich bei entsprechender vollständiger Platzierung ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 2.760.000,00. Sollten nicht alle Schuldverschreibungen platziert werden, fällt der Nettoemissionserlös entsprechend niedriger aus.

Der Nettoemissionserlös aus der Emission der mit diesem Prospekt angebotenen Schuldverschreibungen der Anleihe Vestinas Kastellaun soll verwendet werden zur Rückzahlung der Zwischenfinanzierung, aufgrund der die Erwerbskosten des Wohn und Gewerberaumobjekts Kastellaun finanziert wurden, sowie für die Finanzierung der Anschaffungsnebenkosten, Strukturierungsvergütungen, Kosten für Renovierungsmaßnahmen und die Liquiditätsreserve.

III.7. Abschlussprüfer

Die Finanzinformationen zum 30. Juni 2021, die dem geprüften Zwischenabschluss entnommen worden sind, wurden freiwillig durch die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Eine Prüfungspflicht besteht derzeit und auch mit Emission der Anleihe Vestinas Kastellaun nicht. Die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ist Mitglied in der Wirtschaftsprüferkammer und unter folgender Adresse erreichbar: Domstraße 15, 20095 Hamburg. Sie ist eine in der Bundesrepublik Deutschland von der Wirtschaftsprüferkammer zugelassene Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berufsregister ist sie unter der laufenden Registernummer 150746900 eingetragen.

IV. STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD

IV.1. Angaben zum Emittenten

Der Emittent ist Vestinas Immobilien GmbH und ist unter dieser Bezeichnung tätig. Er ist unter der Handelsregisternummer HRB 53458 im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (LEI) lautet: 529900LQ2FBXXZCDA59.

Der Emittent wurde durch notarielle Urkunde vom 24. Februar 2021 und Eintragung am 25. März 2021 in das Handelsregister für unbestimmte Dauer gegründet.

Sitz des Emittenten ist Offenbach am Main. Der Emittent ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland errichtete und existierende Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Die inländische Geschäftsanschrift ist Berliner Straße 114-116, 63065 Offenbach am Main. Der Emittent ist unter der Telefonnummer 0049 69 247559 980 zu erreichen. Informationen werden auf folgender Webseite veröffentlicht: <http://wohnen.vestinas.com>. Angaben auf dieser Website sind nicht Teil dieses Prospektes, sofern sie nicht mittels ausdrücklichen Verweises in ihn aufgenommen worden sind.

Der Emittent hat im Anschluss an die Eintragung im Handelsregister am 25. März 2021 seinen Geschäftsbetrieb aufgenommen.

Der Emittent wurde gegründet, um das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun in der Kirchstraße 4, 6, 8, 10 und der Perlengasse 1 in 56288 Kastellaun zu erwerben, zu sanieren, zu verwalten und ganz oder teilweise zu veräußern. Wesentliche Ereignisse der letzten Zeit sind die Prüfung und Verhandlung sowie Umsetzung des Erwerbs des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun.

Ein Rating besteht nicht.

IV.1.1. Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzstruktur des Emittenten

Die Vestinas Vermietungs GmbH hat dem Emittenten ein Darlehen zur Zwischenfinanzierung (das „**Zwischenfinanzierungsdarlehen**“) für 36 Monate in Höhe von bis zu EUR 3,0 Mio. gewährt, das vollständig ausgezahlt ist, (vgl. hierzu Abschnitt IX.4. *Zwischenfinanzierung*), um den Kaufpreis und weitere Kosten für Erwerb des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun zu finanzieren. Das Zwischenfinanzierungsdarlehen soll aus den Erlösen der Anleihe Vestinas Kastellaun zurückgeführt werden.

Die Vestinas Vermietungs GmbH, ein mit dem Emittenten verbundenes Unternehmen, hat dem Emittenten darüber hinaus ein Darlehen in Höhe von bis zu EUR 1,45 Mio. zur Verfügung gestellt. Davon ist zum Datum des Prospekts ein Betrag in Höhe von EUR 1.000.000,00 ausgezahlt; aus diesem Darlehen wurde das Gesellschafterdarlehen der Vestinas GmbH in Höhe von EUR 50.000,00 abgelöst. (vgl. hierzu Abschnitt IX.4. *Darlehen verbundener Unternehmen*).

IV.1.2. Erwartete Finanzierung

Der Emittent geht davon aus, dass er für den Erwerb, die Sanierung, die Verwaltung und den teilweisen oder vollständigen Verkauf des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun einen Finanzierungsbedarf in Höhe von EUR 4,3 Mio. hat, der nicht aus den laufenden Einnahmen

gedeckt wird. Dieser Finanzierungsbedarf soll aus einem Darlehen des verbundenen Unternehmens Vestinas Vermietungs GmbH in Höhe von bis zu EUR 1,45 Mio. und dem Zwischenfinanzierungsdarlehen bzw. den Erlösen der Anleihe Vestinas Kastellaun gedeckt werden. Diese Finanzierungsmittel aus dem Darlehen in Höhe von bis zu EUR 1,45 Mio. sind im Verhältnis zu den Verbindlichkeiten aus der Anleihe Vestinas Kastellaun nachrangig. Die Rückzahlung ist jederzeit möglich.

Mit Erwerb des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun geht der Emittent davon aus, dass er Mieteinnahmen erhält. Diese sollen zur Finanzierung des laufenden Betriebs sowie zur Zahlung von Zinsen unter der Anleihe Vestinas Kastellaun bzw. dem Zwischenfinanzierungsdarlehen verwendet werden.

IV.2. Überblick über die Geschäftstätigkeit des Emittenten

IV.2.1. Haupttätigkeitsbereiche

Die Haupttätigkeit des Emittenten ist der Erwerb, die Verwaltung, die Sanierung und die Veräußerung und Vermietung des Wohn- und Geschäftsraumobjekts Kastellaun. Die Veräußerung der Wohneinheiten ist nach Aufteilung in Wohnungseigentum für das Jahr 2022 geplant.

Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun

Das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun befindet sich an der Kirchstraße 4, 6, 8 und 10 sowie der Perlengasse 1 in 56288 Kastellaun. Es ist im Grundbuch des Amtsgerichts Simmern/Hunsrück von Kastellaun, Blatt 2933, wie folgt eingetragen

lfd. Nr. 1

Gemarkung Kastellaun, Flur 6, Flurstück 478/1, Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 8, mit einer Größe von 458 m²,

lfd. Nr. 2

Gemarkung Kastellaun, Flur 6, Flurstück 480/1, Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 6, mit einer Größe von 620 m²,

lfd. Nr. 3

Gemarkung Kastellaun, Flur 6, Flurstück 482/1, Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 4, mit einer Größe von 354 m²,

lfd. Nr. 4

Gemarkung Kastellaun, Flur 6, Flurstück 483/2, Gebäude- und Freifläche, Perlengasse, mit einer Größe von 346 m²,

lfd. Nr. 5

Gemarkung Kastellaun, Flur 6, Flurstück 464/2, Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 10, mit einer Größe von 99 m²,

lfd. Nr. 6

Gemarkung Kastellaun, Flur 6, Flurstück 462/13, Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 10, mit einer Größe von 17 m².

Das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun besteht aus vier Gebäuden, drei Wohn- und Geschäftshäuser sowie einem Flachbau-Gebäude mit rein gewerblicher Nutzung.

Insgesamt sind in den vier Gebäuden bei Erwerb 35 Wohn- und elf Gewerbeeinheiten vorhanden; zwei als Gewerbe genutzte Einheiten sind ursprünglich Wohnungen, werden in den Zahlen aber entsprechend ihrer Nutzung als Gewerbeeinheiten gerechnet. Von den Gewerbeeinheiten sind drei Einheiten nicht vermietet. Die Gewerbeeinheiten werden überwiegend von karitativen und sozialen Mietern angemietet und befinden sich im Erdgeschoss eines jeden Gebäudes sowie in dem Flachbau-Gebäude. Die drei nicht vermieteten Gewerbeeinheiten sollen in Wohnraum umgewandelt werden. Ebenso sollen die zwei als Gewerbeeinheiten genutzten Wohnungen eventuell zukünftig wieder in Wohnungen umgewandelt werden.

Das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun soll in Teilen saniert und hinsichtlich der Verwaltung neu organisiert werden. Anschließend soll das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und die Wohnungen verkauft werden.

Die Gesamtinvestitionskosten für den Erwerb und die Projektentwicklung belaufen sich dabei auf voraussichtlich EUR 4,3 Mio. Diese teilen sich wie folgt auf:

Immobilienkaufpreis:	EUR 3.040.000,00
Erwerbsneben-, Sanierungs- und sonstige Kosten:	EUR 1.120.000,00
Liquiditätsreserve:	EUR 140.000,00

Beim Verkauf sämtlicher Wohnungen des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun geht der Emittent von einem Mindest-Nettoverkaufserlös in Höhe der Gesamtinvestitionskosten, also EUR 4,3 Mio., aus. Die Nettoverkaufserlöse erfassen dabei die erzielten Verkaufserlöse aus dem Verkauf der Wohnungen abzüglich Steuern, Beratungskosten, Notarkosten, Vertriebskosten und einer Pauschale in Höhe von 2% des jeweiligen erhaltenen Verkaufserlöses.

Lage und Zugang

Das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun liegt an der Kirchstraße/Perlengasse im Zentrum von Kastellaun. Städtebaulich ist das nähere Umfeld durch Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. In der Nähe befinden sich zwei Supermärkte sowie ein Café.

Kastellaun ist eine Stadt in Rheinland-Pfalz, welche mit seinen rd. 5.500 Einwohnern (Stand: Dezember 2019) zur Verbandsgemeinde Kastellaun zählt. Kastellaun zählt zum Kreis „Rhein-Hunsrück“. Größere Städte in der Nähe von Kastellaun sind Koblenz (rund 50 km), Mainz und Wiesbaden (80 km). Die Stadt Kastellaun verfügt über kleinere Unternehmen aus dem Bau- und Holzgewerbe (u. a. Zimmerei, Möbeltischler) sowie ein Unternehmen der Kunststofftechnik, welches hochwertige pharmazeutische Primärverpackungen produziert. Des Weiteren sind eine kleine Druckerei, ein Elektrofachhandel und ein Hersteller für Kugelschreiber ansässig. Die Stadt Kastellaun verfügt für ihre Größe über ein entsprechendes Angebot an Bildungseinrichtungen. So sind neben Kindergärten und Kindertagesstätten, eine

Grundschule, eine integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, eine Schule mit Förderschwerpunkten und eine freie Waldorfschule vorhanden.

Die Gebäude

Die Gebäude des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun in der Kirchstraße 6 und 8 wurden im Jahr 1996 neu errichtet. Im Zuge der Neuerrichtung wurden die Hauseingänge 8 und 10 zusammengelegt. Die Hausnummer 10 in der Kirchstraße existiert ausschließlich als Grundbucheintrag. Die Gebäude in der Kirchstraße 4 und der Perlengasse 1 wurden in den Jahren 1995 bis 1997 auf Basis der vorgefundenen Substanz kernsaniert, wobei das Gebäude in der Kirchstraße 4 im Hinblick auf die neue Fassadenverkleidung kernsaniert und ein vollverglastes Treppenhaus neu erbaut wurde. Die Wohn- und Geschäftshäuser sind bis zu 5-geschossig (UG-2.OG und DG) und das Flachdachgebäude 1-geschossig (EG) mit einer Zwischenebene erbaut.

Die Grundstücksfläche beträgt laut Grundbuchauszug 1.894,00 m² und die Nutzfläche beträgt ca. 3.348,70 m², die sich in 11 Gewerbeeinheiten (977,20 m²) und 35 Wohneinheiten (2.371,50 m²) unterteilen. Die Mietfläche beträgt gemäß den Erwerbsunterlagen in der Kirchstraße 4 ca. 342,10 m², in der Kirchstraße 6 und 8 ca. 1.469,30 m² und in der Perlengasse 1 ca. 1.537,60 m². Der Emittent wird nach Eigentumsübergang ein Flächenaufmaß zur Validierung dieser Angaben vornehmen.

Stellplätze sind auf dem Gelände nicht vorhanden. Die erforderliche Anzahl an KFZ-Stellplätzen wurde abgelöst. Einen Fahrradabstellplatz gibt es nicht.

Die Außenanlagen bestehen aus einem großen Innenhof zwischen den Gebäuden mit Verbindung zu den umliegenden und angrenzenden öffentlichen Straßen und Wegen. Der Innenhof wird von der Stadt Kastellaun verwaltet und ist öffentlich zugänglich.

Die Grundstücke sind vollständig erschlossen. Allerdings sind noch Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Abs. 3 S. 1 BauGB geschuldet, deren Abrechnung noch nicht abgeschlossen ist. Der Emittent hat mit dem Verkäufer im Kaufvertrag zum Erwerb des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun vereinbart, dass dieser die Ausgleichsbeträge übernimmt.

Der vertikale Zugang zu den Gebäuden erfolgt über je ein zentral angeordnetes Treppenhaus pro Gebäude und einen Personenaufzug im Gebäude (Perlengasse).

In der Untergeschossebene befinden sich neben den Technikräumen auch die Mieterkeller. Im Untergeschoss befinden sich auch die drei Heizzentralen, welche die Gebäude über zentral angeordnete Plattenheizkörper mit Wärme versorgt.

Die Gebäude bestehen überwiegend aus Stahlbetonkonstruktionen mit tragenden Stahlbetonelementen, die zum Teil über die gesamte Gebäudetiefe gespannt sind. Das Fundament besteht aus einer Stahlbetonbodenplatte. Die Außenfassade wurde größtenteils als einfach verputzte und gestrichene Fachwerkfassade sowie Putzfassade mit Styropordämmung, KS Sichtmauerwerk oder Schiefereindeckung mit Mineralwollämmung ausgeführt. Die Gewerbeeinheiten sind straßenseitig mit einer Pfosten-Riegel-Konstruktion mit Glaselementen ausgeführt. Alle Einzelfenster bestehen aus Holz- oder Kunststoff mit einer

Isolierverglasung und Drehkippschlägen. Sonnenschutz wurde tlw. nur mieterseitig manuell betrieben angebracht.

Das Dach des Flachbau-Gebäudes in der Perlengasse besteht aus einem Flachdach mit Stehfalzzinkeindeckung. Die Satteldächer der Wohn- und Geschäftsgebäude sind mit Schieferplatten eingedeckt, der Aufbau ist ebenfalls gedämmt. Die Entwässerung ist außenliegend ausgeführt.

Die Wände innerhalb des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun in der Perlengasse sind Trockenbauwände mit Schallschutzeinlage. Teilweise bestehen die Wände auch aus Mauerwerk. Die Wände sind je nach Flächennutzungsart teilweise mit Raufaser bzw. mit Glasfaser tapeziert oder gespachtelt. In den Sanitärräumen sind die Wände türhoch gefliest. In den Mietbereichen ist der Boden je nach Erfordernis (Teppich, Vinylbelag oder Laminat) unterschiedlich ausgestattet. Decken sind in allen Geschossen gespachtelt und gestrichen oder tapeziert. Die Decken der Flure, Treppenhäuser und Sanitärbereiche sind gespachtelt und gestrichen.

Die Gewerbeeinheiten sind mit Laminat, Teppich oder Vinylbelag ausgeführt, Sanitärbereiche türhoch gefliest. Die Eingangsbereiche bzw. Treppenhäuser sind mit Naturstein belegt. Die WC's sind wandhängend mit Einbauspülkasten ausgeführt.

Die Warmwasserversorgung des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun erfolgt dezentral über Elektroeinzelgeräte. Innenliegende Sanitärräume und Küchen sind mechanisch be- bzw. entlüftet.

Eine Denkmalschutzanordnung gibt es nicht. Das Gebiet ist kein Sanierungsgebiet. Eine Einstufung der Gebäude in dem Altlastenkataster / Geoportal wurde nicht vorgenommen.

Nutzung und Ausgestaltung der Nutzflächen

Das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun verfügt bei Erwerb durch den Emittenten über 35 Wohneinheiten und elf Gewerbeeinheiten mit einer Mieterstruktur bestehend aus Privatpersonen der Wohneinheiten sowie größtenteils karitativen Mietern in den Gewerbeeinheiten.

Neben den Wohn- und Gewerbeflächen (Erdgeschoss – Dachgeschoss) befinden sich im Untergeschoss die notwendigen Technikflächen zur Versorgung des jeweiligen Gebäudes sowie die Mieterkeller. Die Gewerbeeinheiten verfügen über jeweils einen, wenige über zwei Sanitärbereiche und Nebenräume (Büro oder Lagerflächen). Die Wohnungen sind mit jeweils einem Bad, teilweise auch einem Gäste-WC ausgestattet.

Die Kirchstraße 4, 6 und 8 wird im Erdgeschoss als Gewerbefläche genutzt. Die oberen Etagen sind als Wohnungen ausgebaut. Im Gebäude Perlengasse 1 wird das Erdgeschoss ebenfalls als Gewerbefläche genutzt. Der zweigeschossige Flachdachbau zur Perlengasse wird vollständig als Gewerbe- bzw. Lagerfläche genutzt.

Die Wohneinheiten sind zum Datum des Prospekts vollvermietet. Die jährliche Ist-Miete beträgt EUR 134.760 für eine Wohnmietfläche von (laut Erwerbsunterlagen) 2.628,50 m². Dies inkludiert die zwei als Gewerberaum genutzten Wohneinheiten. Hieraus ergibt sich eine monatliche Durchschnittsmiete von 4,27 EUR/m² sowie eine durchschnittliche

Wohnungsgröße von rund (laut Erwerbsunterlagen) 71 m². In der Vergangenheit wurden vereinzelt Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen nicht oder verspätet geleistet. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, wurde für zukünftige Mietzahlungen mit einem Ausfallrisiko von 3 % kalkuliert. Eventuell ausstehende Zahlungen zum Eigentumsübergang gehen zu Lasten des Verkäufers.

Die Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 720,50 m² (Leerstand 200 m²) sind gemäß Mieterliste vom Juni 2021 für eine monatliche Durchschnittsmiete von 1,46 EUR /m² vermietet. Dies entspricht einer jährlichen Ist-Miete von ca. EUR 12.627,60. Die vertraglich vereinbarten Nutzungszwecke der Gewerbeeinheiten gehen über den von vermieteten Ladenflächen hinaus (Fahrschule, Versammlungsräume, Lager, Behinderten-Tagesförderstätte sowie Büro, Informationstreffpunkt und Beratung).

Aktuell betragen die jährlichen Mieteinnahmen insgesamt EUR 147.388,00. Nach den Sanierungsmaßnahmen und dem Umbau der Gewerbeeinheiten rechnet der Emittent mit Mieteinnahmen in Höhe von ca. EUR 165.000,00.

Der Leerstand verteilt sich auf drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss der Kirchstraße 6 und 8. Um die Vermietbarkeit der Flächen zu erhöhen sowie der örtlichen Nachfrage Rechnung zu tragen, sollen diese Flächen in Wohnraum umgewandelt werden. Die entsprechenden Anträge sollen nach Eigentumsübergang bei der zuständigen Genehmigungsbehörde gestellt werden.

Zwei Wohneinheiten werden derzeit als Gewerbeeinheiten genutzt. Da die Gewerbemietverträge jedoch nicht auf langfristige Zeit abgeschlossen worden sind, beabsichtigt der Emittent in Abstimmung mit den Mietern dies ebenfalls zu bereinigen, indem entweder eine angepasste Genehmigung erfolgt oder diese als Wohnungen genutzt werden.

Geplante Maßnahmen

Nach Erwerb beabsichtigt der Emittent, folgende Maßnahmen durchzuführen:

Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung (insgesamt ca. EUR 185.000,00):

- Die Ausbesserung der Fassade, der Treppenhäuser sowie Haustüren des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun;
- Die Instandsetzung des Dachkastens des Wohn- und Gewerberaumobjekts;
- Elektrische Einrichtungen sind durch einen E-Check durch einen zugelassenen Fachbetrieb zu prüfen und mögliche Fehler und Schadstellen zur Vermeidung von Unfällen und Schäden zu identifizieren und zu beheben, da die elektrischen Einrichtungen seit dem Errichtungszeitraum von vor über 20 Jahren nicht mehr geprüft oder überprüft worden sind;
- Die Rauch- und Wärmeabzugs (RWA)- Anlagen sind in allen Gebäuden in Funktion zu setzen. Derzeit ist diese in keinem der Gebäude funktionsfähig;
- Gegebenenfalls der Austausch der Heizanlagen.

Dokumentation und Genehmigungen

- Energieausweise liegen nicht vollständig, teilweise mit Falschbezeichnungen vor. Nach Übergang des Besitzes der Liegenschaft(en) auf den Erwerber wird die Erstellung von Energieausweisen für alle Gebäudeteile in die Wege geleitet.

- Es sind Abstimmung zu Nutzungsgenehmigungen notwendig.

Managementverträgen

- Die Verträge über die Verwaltung des Objekts, die Hausverwaltung sowie den Hausmeisterservice sollen neu abgeschlossen werden. Das Asset Management soll dabei durch die Quadoro GmbH bzw. Subunternehmer unter deren Überwachung übernommen werden.

Berechnung Mietfläche, Überprüfung Mietverträge

- Die Mietfläche soll neu berechnet und überprüft werden.
- Mietverträge sind zu überprüfen und auch Anpassungen für zukünftige Vermietungen und bei Mieterhöhungen insbesondere infolge von Modernisierungen gegebenenfalls vorzunehmen.

Die Koordination der Sanierungsmaßnahmen soll dabei durch die Quadoro GmbH erfolgen (vgl. *Abschnitt IX.4 Immobilien-Betreuungsvertrag*).

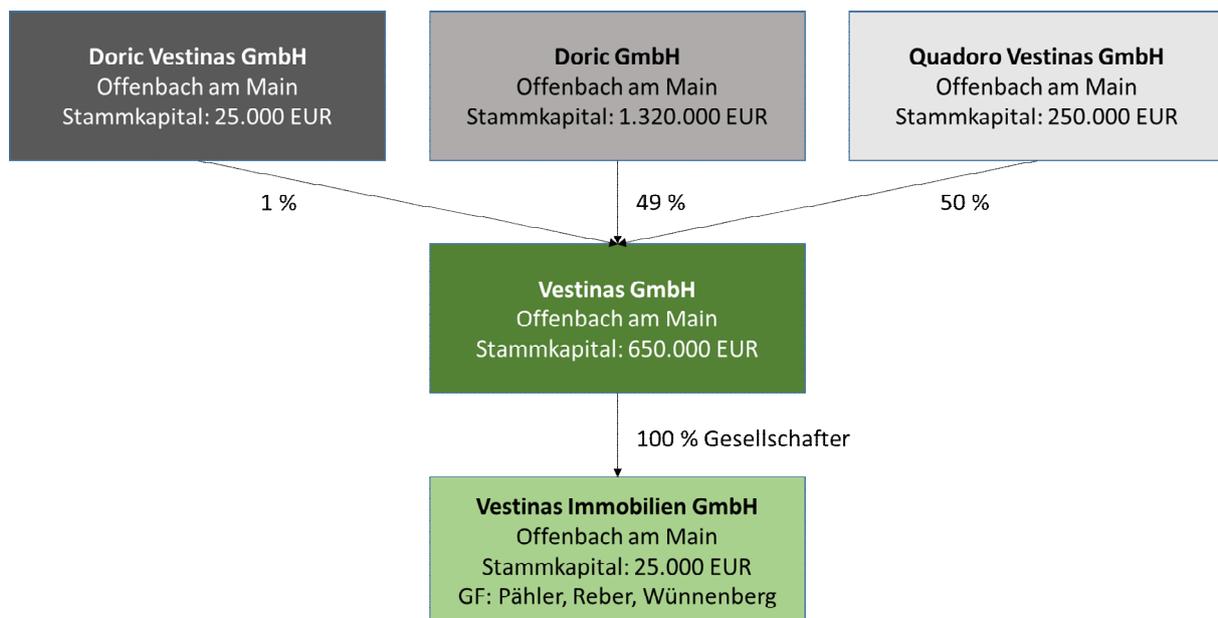
IV.2.2. Wichtigste Märkte

Der Emittent ist ausschließlich in Kastellaun im Bereich Vermietung und Verkauf von Gewerbe- und Wohnimmobilien tätig und bedient den regionalen Markt.

IV.3. Organisationsstruktur

IV.3.1. Diagramm der Organisationsstruktur

Die Struktur des Emittenten und der Unternehmensgruppe ist wie folgt:



Die Gesellschaftsanteile des Emittenten werden vollständig von der Vestinas GmbH mit Sitz in Offenbach am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main unter HRB 49773, gehalten.

Gesellschafter der Alleingesellschafterin des Emittenten sind mit einer Beteiligung von 1 % die Doric Vestinas GmbH, mit 49 % die Doric GmbH und mit 50 % die Quadoro Vestinas GmbH.

Die Doric GmbH wird von den folgenden Personen gehalten:

- Bernd Reber: 33,9 %
- Dr. Peter E. Hein: 33,9 %
- Sibylle Pähler: 19,49 %
- Tanja Kisselbach: 12,71 %

Die Doric Vestinas GmbH wird je zu 25 % von den vorgenannten Personen gehalten.

Die Quadoro Vestinas GmbH wird zu 51 % von der Doric Vestinas GmbH und zu je 24,5 % von Michael Denk und Axel Wünnenberg gehalten.

IV.3.2. Abhängigkeiten

Der Emittent ist von seinen Gesellschaftern sowie Tochterunternehmen der Doric GmbH (Doric GmbH und ihre Tochterunternehmen zusammen „Doric Gruppe“) abhängig. Eine Vielzahl von Aufgaben beim Emittenten wird durch die Gesellschaften der Doric-Gruppe wie zum Beispiel der Quadoro GmbH, erbracht, zumal der Emittent neben seinen Geschäftsführern über keine Mitarbeiter verfügt. Der Emittent ist zudem aufgrund der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen von Herrn Bernd Reber und Dr. Peter E. Hein insbesondere davon abhängig, dass diese ihre Entscheidungen im Interesse des Emittenten treffen.

IV.4. Trendinformationen

Es hat keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten des Emittenten seit dem Stichtag des letzten geprüften Abschlusses, mithin dem 30. Juni 2021, gegeben. Seit dem Ende des letzten Berichtszeitraums, für den bis zum Datum des Prospekts Finanzinformationen veröffentlicht wurden, d.h. seit dem 30. Juni 2021, sind keine wesentlichen Änderungen der Finanz- und Ertragslage eingetreten.

IV.5. Gewinnprognosen oder -schätzungen

Gewinnprognosen und -schätzungen wurden nicht aufgenommen.

V. RISIKOFAKTOREN

Investoren sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Schuldverschreibungen Vestinas Kastellaun des Emittenten die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen.

Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten haben. Diese Auswirkungen könnten auch die Wertentwicklung der Schuldverschreibungen und die Fähigkeit des Emittenten zur Zahlung von Zinsen oder zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen in erheblichem Maße negativ beeinflussen. Anleger könnten hierdurch ihr in die Schuldverschreibungen investiertes Kapital teilweise oder vollständig verlieren.

Nachstehend sind nur diejenigen Risiken beschrieben, die für den Emittenten und/oder die Wertpapiere spezifisch sind und im Hinblick auf eine fundierte Anlageentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind. Die Einschätzung des Emittenten zur Wesentlichkeit ergibt sich dabei aus der Relation der von dem Emittenten angenommenen Eintrittswahrscheinlichkeit zum Umfang der von dem Emittenten angenommenen möglichen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen. Um potentiellen Anlegern einen besseren Überblick über die einzelnen Risikofaktoren zu ermöglichen, sind diese in Kategorien unterteilt (die einzelnen Kategorien sind durch die Gliederungsebenen „1.1“, „1.2“, „1.3“, „2.1“, „2.2“ usw. gekennzeichnet). Nach Einschätzung des Emittenten werden in den nachfolgenden Kategorien jeweils die beiden wesentlichsten Risikofaktoren (basierend auf der Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens und der erwarteten Größe ihrer negativen Auswirkungen) zuerst genannt. Die weiteren Risikofaktoren in der jeweiligen Kategorie sind ebenfalls in der Reihenfolge der Wesentlichkeit aufgeführt. Die Reihenfolge der Kategorien sagt nichts über die Wesentlichkeit der Kategorien aus.

Risiken können einzeln oder kumuliert auftreten und sich bei Kumulation in ihren Auswirkungen potenzieren.

V.1. Risiken hinsichtlich der Einnahmen aus dem Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun

1.1 Der Emittent könnte geringere Mieten einnehmen als erwartet und Mieten könnten bei Fälligkeit nicht bezahlt werden.

Der Emittent könnte geringere Einnahmen aus der Vermietung des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun erzielen als erwartet und auch ganz oder teilweise verspätet. Mieter könnten nicht solvent sein, z. B. weil sie ihre Arbeit oder Geschäftstätigkeit und damit Einnahmen verloren haben oder aus anderen Gründen keine Mittel zur Mietzahlung zur Verfügung haben. Dies kann auch eine Folge der COVID-19 Pandemie sein.

Ebenso besteht das Risiko, dass Mieter Mieten grundlos oder aufgrund von tatsächlich bestehenden Mängeln und/oder aufgrund von Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit den beabsichtigten baulichen Maßnahmen ganz oder vollständig nicht zahlen.

Der Emittent plant eine Vermessung des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun. Als Ergebnis könnte das Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun über weniger Mietfläche verfügen als derzeit angegeben. In der Folge könnte der Emittent weniger Mieteinnahmen erzielen.

Sofern der Emittent nicht die geplanten Mieten einnimmt, besteht das Risiko, dass der Emittent laufende Kosten nicht bezahlen kann. Auch könnten Kosten für die neue Verwaltungsorganisation wie für Sanierungen nicht bezahlt und solche nicht umgesetzt werden. Ebenso könnte der Emittent Zinsen auf die Anleihe bei Fälligkeit nicht zahlen.

Bei geringeren Einnahmen aus dem Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun könnte auch die Bewertung geringer ausfallen mit der Folge, dass nur ein geringerer Kaufpreis für das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun im Ganzen oder für die Teilverkäufe erzielt werden können als erwartet oder eine Refinanzierung erschwert wird. Dies kann wiederum dazu führen, dass der Emittent Ansprüche aus der Anleihe Vestinas Kastellaun nicht oder nicht vollständig und/oder erst verspätet erfüllen kann.

1.2 Der Emittent könnte Mieterhöhungen nicht wie geplant umsetzen oder umsetzen können.

Der Emittent plant, infolge der Sanierungen höhere Mieten zu erzielen. Es besteht das Risiko, dass Mieterhöhungen infolge der Sanierungsmaßnahmen des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun nicht wie geplant sowohl der Höhe nach als auch zeitlich umgesetzt werden können. Um Mieterhöhungen umsetzen zu können, sind formale Verfahren einzuhalten, auch besteht häufig Streit, inwieweit Modernisierungskosten umlegbar sind.

Mieterhöhungen könnten auch unzulässig sein, wenn sie gegen gesetzliche Mietgrenzen verstoßen. Auch wenn die Mietpreisbeschränkungen bislang nur höhere Mieten betreffen, ist nicht ausgeschlossen, dass Mietbeschränkungen zunehmend für alle Mietbereiche oder zumindest in bestimmten Regionen umfassender erlassen werden. Ebenso könnte infolge der Sanierungen aktuelle oder zukünftige Mietgrenzen erreicht werden.

Mieter könnten weiterhin nicht in der Lage sein, die erhöhten Mieten zu tragen. Neben einem Mietausfall könnten solche Mieter auch ausziehen. Dies kann zu unerwartetem Leerstand führen.

Sofern der Emittent die Mieten nicht wie geplant erhöhen kann, würde er weniger Mieten einnehmen als geplant. Es besteht dann das Risiko, dass der Emittent mangels ausreichender Einnahmen laufende Kosten nicht bezahlen kann. Auch könnten Kosten für Sanierungen nicht bezahlt und solche damit nicht umgesetzt werden. Ebenso könnte der Emittent Zinsen auf die Anleihe nicht bei Fälligkeit zahlen. Bei geringeren Einnahmen des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun könnte auch die Bewertung geringer ausfallen mit der Folge, dass nur geringere Kaufpreise für das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun im Ganzen oder für die Teilverkäufe erzielt werden können als erwartet oder eine Refinanzierung erschwert wird. Dies kann wiederum dazu führen, dass der Emittent Ansprüche aus der Anleihe Vestinas Kastellaun nicht oder nicht vollständig und/oder erst verspätet erfüllen kann.

1.3 Sofern ein Mieter auszieht, könnte die Neuvermietung nicht wie geplant erfolgen, eine Mietfläche leer stehen und der Emittent dann keine Einnahmen erzielen.

Sofern ein Mietvertrag endet bzw. ein Mieter auszieht, besteht das Risiko, dass nicht, nicht sofort und/oder nur zu schlechteren Konditionen als vom Emittenten beabsichtigt, neue Mietverträge abgeschlossen werden können. Dieses Risiko besteht insbesondere, wenn in der Region Kastellaun die Wirtschaftskraft nicht ausreicht, um die Mieten zu zahlen oder ein Überangebot an Mietwohnungen in derselben Preislage besteht.

Es besteht dann das Risiko, dass der Emittent mangels ausreichender Einnahmen laufende Kosten nicht bezahlen kann. Auch könnten Kosten für Sanierungen nicht bezahlt und solche damit nicht umgesetzt werden. Ebenso könnte der Emittent Zinsen auf die Anleihe nicht bei Fälligkeit zahlen. Bei geringen Einnahmen des Objekts könnte auch die Bewertung geringer ausfallen mit der Folge, dass für das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun im Ganzen oder in Teilen nur ein geringerer Kaufpreis erzielt werden kann oder eine Refinanzierung erschwert wird. Dies kann wiederum dazu führen, dass der Emittent Ansprüche aus der Anleihe Vestinas Kastellaun nicht oder nicht vollständig und/oder erst verspätet erfüllen kann.

1.4 Weitere, zukünftige Nebenkosten könnten nicht in voller, erwarteter Höhe vom Emittenten auf die Mieter umgelegt werden können.

Weitere, zukünftige Nebenkosten des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun könnten sich erhöhen. Als Inhaber des Gebäudes und Vermieter der Mietflächen ist der Emittent primär Kostenschuldner für diese Kosten. Es besteht das Risiko, dass nicht alle Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden können. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass Kosten wie die Co2 Steuer eingeführt werden, die nicht vollständig umlegbar sein soll und teilweise vom Vermieter zu tragen ist. Die vom Emittenten damit zu tragenden Nebenkosten könnten damit höher sein als vom Emittenten kalkuliert. Im Fall von höheren Kosten könnte der Emittent nicht über die notwendige Liquidität verfügen und eine solche auch nicht erzielen, um diese Kosten zu tragen. Auch könnte der Wert des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun nach Abzug der Kosten nicht ausreichen, um die Anleihe Vestinas Kastellaun zu refinanzieren oder bei einem Verkauf in Teilen oder vollständig alle Verbindlichkeiten unter dieser Anleihe zu erfüllen.

V.2. Risiken im Hinblick auf den Verkauf der Wohnungen des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun oder der Refinanzierung

2.1 Der Emittent könnte geringere Einnahmen aus dem Verkauf der Wohnungen erzielen als erwartet.

Der Emittent plant, die Wohnungen nach Erwerb und Sanierung des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun als Teileigentum zu verkaufen. Aus den Verkaufserlösen sollen nach Abzug von Kosten beim Emittenten die Anleihe Vestinas Kastellaun zurückgezahlt werden. Die Erlöse, die der Emittent erwartet, könnten beim Verkauf nicht erzielt werden.

Angesichts der Anstiege der Preise für Immobilien in den letzten Jahren besteht das Risiko, dass die Preise fallen oder nicht weiter steigen, weil sie sich dem tatsächlichen Markt anpassen. Ebenso könnte sich die Stadt Kastellaun schlechter entwickeln und an Attraktivität verlieren mit der Folge, dass die Kaufpreise für Immobilien unter den Erwartungen des Emittenten bleiben.

Angesichts der COVID-19 Pandemie besteht zudem das Risiko, dass die Wirtschaft insgesamt oder in relevanten Branchen und Regionen sich schlechter als erwartet entwickelt und sich dies auf die Immobilienpreise auswirkt.

Nur geringere Einnahmen könnten dann erzielt werden, wenn die Preise für Wohnungen fallen oder wenn das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun nur insgesamt und nicht die einzelnen Wohnungen verkauft werden könnte. Ebenso könnten die Veräußerungskosten

höher sein als erwartet. Dies könnte insbesondere der Fall sein, wenn die Kosten für den Vertrieb der Wohneinheiten wie Marketing und Makler höher sind als erwartet.

Sofern der Emittent geringere Einnahmen erzielt, besteht das Risiko, dass der Emittent die Anleihe nicht bei Fälligkeit zurückzahlen kann und auch nicht gezahlte Zinsen nicht zahlen kann. Die Anleger würden dann mit ihren Ansprüchen ausfallen.

2.2 Die beabsichtigte Aufteilung in Teileigentum könnte nicht umgesetzt werden. Die Aufteilung von Teileigentum bedarf nach dem neu eingeführten § 250 BauGB der Genehmigung, wenn das Gebiet, in dem sich das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun befindet, als Gebiet mit angespannter Wohnungslage bestimmt werden sollte. Ebenso könnten weitere entsprechende Regelungen eingeführt werden, die allgemeiner Aufteilungen untersagen oder erschweren.

Mit der Regelung des § 250 BauGB unterliegen Umwandlungen in Gebieten mit angespannter Wohnungslage der Genehmigung. Ziel ist es u.a. bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Es besteht das Risiko, dass in der aktuellen Diskussion um bezahlbaren Wohnraum Kastellaun als Gebiet mit angespannter Wohnungslage deklariert wird.

Ebenso ist angesichts der aktuellen politischen Diskussionen um bezahlbaren Wohnraum nicht ausgeschlossen, dass entsprechende Umwandlungsverbote bzw. -beschränkungen auch umfassender und unabhängig von der Situation in bestimmten Gebieten oder bei geringeren Anforderungen erlassen werden.

In der Folge könnte eine Umwandlung in Eigentumswohnungen und deren Verkauf nicht oder nur unter schwereren Bedingungen möglich sein.

Sofern der Emittent das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun nicht in Teileigentum aufteilen kann, kann es diese nur insgesamt im Bestand behalten und zum Laufzeitende refinanzieren oder insgesamt verkaufen. Es besteht das Risiko, dass bei einem Gesamtverkauf weniger Einnahmen und auch Nettoerlöse erzielt werden können als bei einem Verkauf von Wohnungen in Teileigentum. Es besteht das Risiko, dass der Emittent nicht zum Zeitpunkt der Fälligkeit und nicht den notwendigen Betrag erzielt, um die Forderungen aus der Anleihe Vestinas Kastellaun zu erfüllen.

2.3 Aufteilung der Wohnungen in Teileigentum könnte mangels Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht wie geplant vom Emittenten erfolgen.

Um ein Gebäude aufteilen zu können, ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 3 Abs. 3, § 7 Abs. 4 WEG notwendig. Danach muss das Teileigentum baulich hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen sein. Es besteht das Risiko, dass der Emittent die Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht wie geplant erhält und es zu zeitlichen Verzögerungen kommt. Ebenso besteht das Risiko, dass für eine Abgeschlossenheit zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind und der Emittent die entsprechenden Kosten nicht geplant hat. Ebenso besteht das Risiko, dass eine erforderliche Abgeschlossenheit gänzlich technisch ausgeschlossen ist.

Solange keine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt, kann der Emittent die einzelnen Grundbuchblätter für das jeweilige Teileigentum nicht anlegen, was wieder zu einer Verzögerung der Fälligkeiten von Kaufpreisen führen kann. Verspätete Kaufpreiseinnahmen

können dazu führen, dass der Emittent die Forderungen aus der Anleihe Vestinas Kastellaun nicht bei Fälligkeit erfüllen kann.

2.4 Der Emittent könnte eine notwendige Finanzierung nicht erhalten, wenn er sie zur Rückzahlung der Anleihe Vestinas Kastellaun benötigt.

Vorbehaltlich vorzeitiger Rückzahlungen und zugunsten der Anleihegläubiger bereits an den Treuhänder abgetretener bzw. ausgezahlter Nettoverkaufserlöse – muss der Emittent zwischen Ende September 2024 und der Fälligkeit der Anleihe Vestinas Kastellaun am 18. Oktober 2024 einen Betrag in Höhe von EUR 3 Mio. aus der Anleihe Vestinas Kastellaun oder dem Zwischenfinanzierungsdarlehen sowie bis zu EUR 1,45 Mio. aus dem Gesellschafterdarlehen zuzüglich dann ausstehender Zinsen zurückzahlen. Der Emittent könnte die Wohnungen nicht oder nicht wie geplant verkaufen und auch keinen Gesamtverkauf umsetzen.

Sofern der Emittent aus dem Verkauf nicht die notwendigen Mittel für die Rückzahlung der Finanzierungen sowie der Zahlung noch ausstehender Zinsen erhält, müsste er eine Finanzierung aufnehmen. Sofern der Teilverkauf bereits begonnen hat, könnte sich die Finanzierung zudem als noch komplexer gestalten, da beim fortgesetzten Verkauf jeweils eventuell gewählte Grundschulden auf den verkauften Wohnungen freizugeben sind. Es besteht dann das Risiko, dass der Emittent keine angemessene Finanzierung erhalten kann oder nicht zum gewünschten Zeitpunkt. Der Emittent könnte dann die Forderungen aus der Anleihe Vestinas Kastellaun nicht oder nicht vollständig bei Fälligkeit erfüllen.

2.5 Es besteht ein Inflationsrisiko mit der Folge der Verteuerung von Finanzierungen.

Die Inflation kann zu einer Verteuerung der Finanzierung von Immobilienerwerben führen. Sofern die Erwerber der Wohnungen damit höhere Kosten aufbringen müssen, kann dies zu sinkenden Kaufpreisen führen. Der Emittent könnte dann nur geringer oder mit mehr Aufwand oder später die Wohnungen verkaufen. Ebenso könnte der Emittent nur mit höherem Aufwand eine Refinanzierung erhalten, um die Ansprüche aus der Anleihe Vestinas Kastellaun zu bedienen, wenn die Wohnungen bei Fälligkeit noch nicht wie erwartet verkauft sind. Sofern solche Finanzierungen nicht oder verspätet zustande kommen, könnte der Emittent die Anleihe Vestinas Kastellaun nicht bei Fälligkeit zurückzahlen.

V.3. Risiken im Hinblick auf Sanierungsmaßnahmen

3.1 Die Kosten für bauliche Maßnahmen in Bezug auf das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun können höher sein als erwartet.

Der Emittent beabsichtigt, am Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun bauliche Maßnahmen wie Ausbesserung der Fassade, die Instandsetzung des Dachkastens, Überprüfung der elektrischen Einrichtungen und Instandsetzung der RWA-Anlagen und ggf. der Austausch der Heizanlagen vorzunehmen.

Die dafür kalkulierten Kosten könnten nicht ausreichen, weil weitere Maßnahmen erforderlich sind oder die beauftragten Baufirmen höhere Kosten, auch durch aufkommende Inflation aufrufen.

Höhere Kosten können zudem anfallen, weil beauftragte Unternehmen nicht sorgfältig arbeiten. Auch wenn dem Emittenten grundsätzlich Nachbesserungs- und Schadensersatzansprüche gegen beauftragte Unternehmen bei mangelhafter Leistung zustehen, könnten diese Ansprüche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchsetzbar sein, so dass der Emittent die Kosten der Mängelbeseitigung oder der Verzögerung bei den baulichen Veränderungen des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun zu tragen hat. Weiterhin könnten Kosten für nicht kalkulierte Maßnahmen anfallen. Des Weiteren könnten Kostensteigerungen aufgrund von Umweltschäden sowie Naturkatastrophen, wegen geänderter Rechtslage und/oder steuerlichen Rahmenbedingungen eintreten, die der Emittent bei seinen Planungen nicht berücksichtigt hat. Ebenso könnte es aufwendiger und länger dauern, öffentliche Genehmigungen für die Anpassung der Nutzung zu erhalten und eventuell Anpassungen bei den Mietverträgen vorzunehmen.

Im Fall von höheren Kosten könnte der Emittent, soweit die Kosten nicht aus internen Zuflüssen gedeckt sind, eine Finanzierung aufnehmen müssen und/oder die Umsetzung der Maßnahmen und der vollständige oder teilweise Verkauf könnte sich verzögern. Eine solche Finanzierung könnte besichert sein und damit wirtschaftlich den Ansprüchen der Anleihegläubiger vorgehen. In der Folge könnte der Emittent die Anleihe Vestinas Kastellaun erst später oder nur teilweise zurückzahlen, wenn die höheren Kosten nicht durch höhere Einnahmen gedeckt sind.

3.2 Bei der Prüfung des Erwerbs des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun könnten nicht alle Risiken ausreichend erkannt worden sein.

Das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun wurde von einer Privatperson ohne Garantien oder Gewährleistungen erworben. Der Emittent hat eine Due Diligence durchgeführt. Es besteht das Risiko, dass Sachverhalte und Risiken übersehen wurden oder als nicht relevant eingestuft wurden, mit der Folge, dass wesentliche Punkte übersehen worden sind. So könnten unwirksame Verträge oder notwendige Kosten nicht ausreichend berücksichtigt worden sein. Ebenso könnten rechtliche Veränderungen nicht ausreichend antizipiert worden sein. Auch wenn Maßnahmen grundsätzlich infolge der Due Diligence geplant sind, könnte deren Bereinigung sich als kosten- und zeitintensiver erweisen als erwartet.

Soweit der Verkäufer Freistellungsverpflichtungen für Ausgleichbeträge und Nebenkosten für die Vergangenheit übernommen hat, könnte der Verkäufer diesen nicht nachkommen. Der Emittent müsste dann die Kosten vorübergehend oder endgültig übernehmen. Ebenso könnten Kosten anfallen, um die Freistellungen gerichtlich durchzusetzen, ohne dass die entsprechenden Kosten erstattet werden. Solche Kosten sind nicht budgetiert.

Dies könnte dazu führen, dass höhere Investitionskosten und sonstige Kosten entstehen und/oder der Wert des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun geringer ist als erwartet. Sofern erhebliche weitere Maßnahmen erforderlich sind oder wesentliche Risiken übersehen wurden, könnten bei einer Refinanzierung und/oder einem teilweisen oder vollständigen

Verkauf die Erlöse nicht ausreichen, um die Anleihe Vestinas Kastellaun vollständig zurückzuführen.

V.4. Weitere Risiken im Zusammenhang mit dem allgemeinen Betrieb

4.1 Risiko aufgrund der einseitigen operativen Ausrichtung des Emittenten und als Zweckgesellschaft für das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun

Der Emittent ist eine neu gegründete Gesellschaft, deren derzeit einziger Geschäftsgegenstand der Erwerb, die Verwaltung einschl. Umsetzung von Maßnahmen sowie die Veräußerung bzw. Vermietung des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun ist. Der Emittent ist ausschließlich zu diesem Zweck gegründet worden. Es bestehen keine anderen operativen Geschäftsfelder. Der Emittent beschäftigt kein eigenes Personal und ist zudem weitgehend auf Dritte als Dienstleister angewiesen und daher aus sich heraus nicht handlungsfähig. Der Emittent hat keine operative Historie. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten hängt damit ausschließlich von den Tätigkeiten, Gegebenheiten, Ereignissen, Einflüssen und Faktoren im Zusammenhang mit Erwerb, Sanierung, Verwaltung und Veräußerung des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun ab. Auch könnten Risiken und Schwierigkeiten mangels eigener Mitarbeiter und der Abhängigkeit von Dienstleistern nicht frühzeitig genug erkannt werden. Etwaige negative Entwicklungen werden nicht durch andere Geschäftsfelder und/oder -tätigkeiten aufgefangen. Die vom Emittenten kalkulierte Liquiditätsreserve könnte dabei nicht ausreichen. Der Emittent könnte nicht über die notwendige Liquidität verfügen und eine solche auch nicht erzielen, um diese Kosten und Verbindlichkeiten zu tragen. Auch könnte der Wert des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun nach Abzug der Kosten nicht ausreichen, um die Anleihe Vestinas Kastellaun zu refinanzieren oder bei einem Verkauf alle Verbindlichkeiten unter dieser Anleihe zu erfüllen.

4.2 Die Unternehmen und/oder Personen, die mit dem Emittenten zusammenarbeiten, könnten dem Geschäftsbetrieb des Emittenten Schaden zufügen

Neben dem Emittenten gibt es eine Reihe weiterer Beteiligter beim Erwerb, Sanierung, Verwaltung und gegebenenfalls Verkauf des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun. Diese mitinvolvierten Unternehmen und Personen wie zum Beispiel Planer, Ingenieure, Handwerker und Berater könnten dem Projekt erheblichen Schaden zufügen. Dies kann vorsätzlich oder durch Fahrlässigkeit oder Misswirtschaft, Unfall, etc. geschehen, so dass sich für das Projekt die Ertragslage verschlechtern könnte. Der Emittent könnte nicht über die notwendige Liquidität verfügen und eine solche auch nicht erzielen, um diese Kosten und Verbindlichkeiten zu tragen. Auch könnte der Wert des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun nach Abzug der Kosten nicht ausreichen, um die Anleihe Vestinas Kastellaun zu refinanzieren oder bei einem Verkauf alle Verbindlichkeiten unter dieser Anleihe zu erfüllen.

4.3 Der Emittent ist bei der Umsetzung seines Geschäftsbetriebs abhängig von seinen Gesellschaftern und verbundenen Unternehmen, die wesentliche Tätigkeiten für den Geschäftsbetrieb erbringen. Insofern können sich Interessenkonflikte ergeben.

Der Emittent hat neben seinen eigenen Organen kein eigenes Personal, sondern erbringt die notwendigen Tätigkeiten durch Dienstleister insbesondere durch Gesellschaften der Doric-Gruppe. Dabei bestehen auch Doppelorganschaften und Anweisungsrechte. Der Emittent hat Geschäftsbesorgungsverträge mit der Doric-Gruppe sowie einen Asset-Management-Vertrag mit der Quadoro GmbH, einem Unternehmen der Doric-Gruppe geschlossen. Die eingesetzten Unternehmen und Personen könnten dabei eigene Interesse verfolgen, die nicht den Interessen des Emittenten entsprechen, insofern kann es zu Interessenkonflikten kommen, bei denen die beteiligten Geschäftsführer, Gesellschafter und Dienstleister zum Nachteil des Emittenten und/oder Anleger der Anleihe Vestinas Kastellaun agieren. Dies könnte dazu führen, dass dem Emittenten Schäden und Kosten entstehen. Dies kann sich negativ auf die Vermögens- und Finanzlage des Emittenten auswirken mit der Folge, dass der Emittent Ansprüche aus der Anleihe Vestinas Kastellaun nicht oder nicht vollständig bei Fälligkeit erfüllen kann.

4.4 Schlechtleistungen von Bau- und Subunternehmern; Vertragsuntreue weiterer Vertragspartner

Der Emittent wird zur Sanierung des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun Bau- und Subunternehmer beauftragen und steht in Geschäftsbeziehungen mit weiteren Vertragspartnern. Bei der Ausführung dieser Verträge kann es zu Schlechtleistungen kommen, die zu finanziellen Einbußen und zeitlich bedingten Nachteilen beim Emittenten führen könnten. Insbesondere könnte der Emittent von Dritten, zum Beispiel Mietern oder Nachbarn, für Schäden oder zeitliche Verzögerungen aufgrund der Bau- und Subunternehmer in Anspruch genommen werden. Es besteht dabei die Gefahr, dass Ansprüche gegen Dritte, insbesondere etwaige Regressansprüche gegen die Bau- und Subunternehmer, nicht durchsetzbar sind oder der Anspruchsgegner insolvent oder vertragsbrüchig ist. Insofern trägt der Emittent das Risiko eines nicht vertragsgemäßen Verhaltens sowie das Insolvenzrisiko ihrer Vertragspartner, insbesondere der Bau- und Subunternehmern. Des Weiteren könnten durch Schlechtleistungen von Bau- und Subunternehmern auch hohe Gutachterkosten über das Vorliegen von Mängeln und das Verschulden der Mängel verursacht werden.

Bei einem verspäteten oder fehlenden Abschluss der Sanierung des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun könnten Mieter ausziehen oder neue Mieter erst später einziehen. Zusätzlich könnten sie Schäden geltend machen oder die Miete mindern.

Dem Emittenten könnte dann ein Einnahmeausfall entstehen sowie höhere Kosten. Er könnte dann nicht über die notwendige Liquidität verfügen und eine solche auch nicht erzielen, um diese Kosten und Verbindlichkeiten zu tragen. Auch könnte der Wert des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun nach Abzug der Kosten nicht ausreichen, um die Anleihe Vestinas Kastellaun zu refinanzieren oder bei einem Verkauf alle Verbindlichkeiten unter dieser Anleihe zu erfüllen.

4.5 Der Emittent könnte nicht über alle öffentlichen Genehmigungen verfügen und/oder Auflagen von Genehmigungen nicht vollständig einhalten.

Auch wenn für das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun eine Baugenehmigung vorliegt, könnte der Emittent Auflagen hieraus nicht einhalten. Derzeit ist unklar, ob der Emittent die Regelungen der Baugenehmigung umfassend kennt und ob hier Auflagen bestehen, bei denen

sich der Emittent nicht bewusst ist, dass er diese einhalten muss bzw. dass gegen diese verstoßen wird. Sofern zusätzliche Auflagen einzuhalten sind, kann dies neben Strafen auch zusätzliche Kosten bedeuten.

Der Emittent nutzt derzeit Wohnungen als Gewerbe, zudem sollen Gewerbe eine Nutzung als Wohnraum erhalten. Insofern könnte eine entsprechende Anpassung nicht erreicht werden mit der Folge, dass Einnahmen nicht wie erwartet erzielt werden können und Bußgelder drohen.

Der Emittent könnte nicht über die notwendige Liquidität verfügen und eine solche auch nicht erzielen, um diese Kosten und Verbindlichkeiten zu tragen. Auch könnte der Wert des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun nach Abzug der Kosten nicht ausreichen, um die Anleihe Vestinas Kastellaun zu refinanzieren oder bei einem Verkauf alle Verbindlichkeiten unter dieser Anleihe zu erfüllen.

4.6 Das regulatorische Umfeld könnte sich sowohl hinsichtlich der notwendigen Sanierungen als auch der Aufteilung in Wohnungen und deren Verkauf negativ für den Emittenten verändern.

Die bautechnischen Anforderungen an Gebäude, insbesondere im energietechnischen Bereich, unterliegen einer Vielzahl von rechtlichen Anforderungen und Regelungen. Dies gilt insbesondere für Sanierungen zur Energieeffizienz, bei der zunehmend besondere Anforderungen an die Sanierung z.B. mit Solaranlagen gefordert werden. Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung und im Hinblick auf Instandsetzungen und Sanierungen oder Änderungen erforderlich werden, könnte dies zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen. Der Emittent könnte nicht über die notwendige Liquidität verfügen und eine solche auch nicht erzielen, um diese Kosten und Verbindlichkeiten zu tragen. Auch könnte der Wert des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun nach Abzug der Kosten nicht ausreichen, um die Anleihe Vestinas Kastellaun zu refinanzieren oder bei einem Verkauf alle Verbindlichkeiten unter dieser Anleihe zu erfüllen.

4.7 Es bestehen Risiken aus der Vertragsverletzung oder der Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen

Bei nicht ausreichender Beachtung der gültigen Rechtsnormen sowohl durch den Emittenten als auch durch Vertragspartner kann es zu Gerichtsprozessen und erheblichen Strafen kommen; es ist ferner möglich, dass der Emittent oder Vertragspartner einzelne oder mehrere Bestimmungen aus mit Vertragspartnern geschlossenen Verträgen verletzt und diese Ansprüche gegen den Emittenten haben. Dies kann sich negativ auf die Vermögens- und Finanzlage des Emittenten auswirken mit der Folge, dass der Emittent Ansprüche aus der Anleihe Vestinas Kastellaun nicht oder nicht vollständig bei Fälligkeit erfüllen kann.

4.8 Der Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen.

Der Emittent wird Versicherungsschutz in dem Umfang, den der Emittent für notwendig erachtet, für das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun sowie seinen Geschäftsbetrieb abschließen. Es besteht das Risiko, dass Risiken und Schäden entgegen den Erwartungen des Emittenten nicht von der Versicherung erfasst werden oder eintretende Risiken wie Naturkatastrophen und Schäden nicht oder nicht ausreichend versichert sind. Sofern ein

solcher Schaden und/oder ein solches, nicht erfasstes Risiko eintreten, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

4.9 Der Emittent ist abhängig von qualifizierten Fachkräften, Dienstleistern und Beratern.

Der wirtschaftliche Erfolg des Emittenten wird in hohem Maße auch davon abhängen, in wie weit es gelingt, auf qualifizierte Mitarbeiter seiner Gesellschafter und weiterer Unternehmen sowie externe qualifizierte Berater für die jeweiligen anspruchsvollen Aufgaben zurückgreifen zu können. Wesentlich ist dabei, dass die eingesetzten Personen und Unternehmen Erfahrungen im Bereich Sanierung, der Verwaltung von Wohnungen und dem Verkauf von Wohnungen haben. Sofern damit Kompetenz zu höheren als den erwarteten Kosten eingekauft werden muss oder Fehler mit der Folge von Schäden geschehen, können zusätzliche Kosten eintreten. Dies kann sich negativ auf die Vermögens- und Finanzlage des Emittenten auswirken mit der Folge, dass der Emittent Ansprüche aus der Anleihe Vestinas Kastellaun nicht oder nicht vollständig bei Fälligkeit erfüllen kann.

V.5. Risiken im Zusammenhang mit den Sicherheiten und der Treuhandstruktur sowie Vollstreckungsbeschränkung

5.1 Die Absicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger durch Abtretung von Nettoverkaufserlösen könnte keine ausreichenden Sicherheiten und damit auch Vermögen, in das vollstreckt werden kann, begründen.

Die Nettoverkaufserlöse, also Verkaufserlöse aus dem Verkauf der Wohnungen abzüglich Steuern, Beratungskosten, Notarkosten, Vertriebskosten und einer Pauschale in Höhe von 2% des jeweiligen erhaltenen Verkaufserlöses, werden bis zur Höhe aller Ansprüche unter den Schuldverschreibungen auf Rückzahlung und Zinsen nach Ziffer 3.1 und der Treuhandgebühren jeweils bis zum 18. Oktober 2024 beim Treuhänder hinterlegt, um aus diesen die jeweils fälligen Forderungen unter der Anleihe Vestinas Kastellaun zu begleichen. Der Treuhänder kann seine Pflichten verletzen und eine Auszahlung unberechtigt vornehmen. Der Emittent kann die an ihn ausgezahlten Gelder pflichtwidrig verwenden.

Zudem ist in § 2.4 der Anleihebedingungen vereinbart, dass die Vollstreckung durch die Anleihegläubiger auf die vom Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger gehaltenen Anleihe-Sicherheiten beschränkt ist und eine Vollstreckung in das sonstige Vermögen des Emittenten ausgeschlossen ist. Die Anleihe-Sicherheiten könnten nicht ausreichen, die Ansprüche der Anleihegläubiger zu bedienen.

Es besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger aus diesen Absicherungen und Sicherheiten keine ausreichende Sicherheit erhalten. So könnten diese nicht wirksam bestellt sein mangels ausreichender Spezifizierung. Auch könnten die abgetretenen Forderungen nicht entstehen oder entgegen der Vereinbarung nicht an den Treuhänder gezahlt werden.

5.2 Sicherheiten werden zugunsten eines Treuhänders bestellt

Die Anleihegläubiger können nicht selbst die zugunsten der Ansprüche aus der Anleihe Vestinas Kastellaun bestellte Sicherheit verwerten. Sie sind darauf angewiesen, dass der

Treuhänder diese Aufgaben aufgrund und entsprechend eines Beschlusses der Anleihegläubiger wahrnimmt. Der Treuhänder könnte dabei, ohne gegen seine Pflichten zu verstoßen, nicht im Interesse jedes einzelnen Anleihegläubigers agieren.

5.3 Pflichtverletzung und Fehlentscheidungen des Treuhänders

Die Sicherheiten der Anleihe Vestinas Kastellaun werden durch die Doric Treuhand GmbH als Treuhänder entsprechend den Regelungen der Anleihebedingungen in Verbindung mit dem Treuhandvertrag vom 28. September 2021 (der „**Treuhandvertrag**“) verwaltet. Es besteht das Risiko, dass der Treuhänder seine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten verletzt; diese Pflichtverletzung könnte darin liegen, dass er die Sicherheit freigibt oder zu spät verwertet.

Verletzt der Treuhänder seine Pflichten oder trifft er Fehlentscheidungen, kann dies zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen, wenn der Treuhänder für seine Pflichtverletzungen – auch aufgrund von Haftungsbegrenzungen – nicht oder nicht in vollem Umfang haftet oder entsprechende Ansprüche gegen ihn nicht durchsetzbar sind.

5.4 Im Hinblick auf den Treuhänder könnten Interessenkonflikte bestehen.

Der Treuhänder selbst wird von den gleichen Gesellschaftern kontrolliert wie der Emittent und auch Dienstleister des Emittenten. Daraus können sich Interessenkonflikte ergeben. Die Geschäftsführer Herr Bernd Reber und Frau Sibylle Pähler sind mittelbare und unmittelbare Gesellschafter des Treuhänders, der die Sicherheiten für die Anleger hält und auch Geschäftsführer des Emittenten. Interessenkonflikte können sich aus ihren Verpflichtungen gegenüber dem Emittenten sowie privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen ergeben. Die Gesellschafter könnten Anweisungen an die Geschäftsführer des Treuhänders geben, die den Interessen des Emittenten oder der Dienstleister entsprechen, aber nicht den Interessen der Anleger im Hinblick auf die Sicherheiten.

5.5 Insolvenzrisiko des Treuhänders

Darüber hinaus tragen die Anleger auch das Insolvenzrisiko des Treuhänders. Im Fall der Insolvenz des Treuhänders könnten die von diesem für die Anleger treuhänderisch auf Treuhandkonten gehaltenen Gelder sowie Sicherheiten nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen. Ein vollständiger Verlust der treuhänderisch gehaltenen Vermögenswerte ist nicht auszuschließen.

V.6. Wesentliche Risiken, die dem Wertpapier eigen sind

6.1 Die Verschuldung, die der Emittent künftig aufnehmen darf, ist nicht beschränkt

Der Emittent könnte weitere Verbindlichkeiten aufnehmen. Diese Verbindlichkeiten können mit den Schuldverschreibungen der Anleihe Vestinas Kastellaun gleichrangig oder an den jeweiligen Immobilien besichert sein. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten (Fremdkapital) erhöht die Verschuldung des Emittenten und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz des Emittenten erhalten.

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

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

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

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

VI. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE

VI.1. Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren

VI.1.1. Modalitäten von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere

Der Emittent bietet unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und entsprechend den Bestimmungen der Zahlungsreihenfolge nach Ziffer 2.3 der Anleihebedingungen zu zahlende und über einen Treuhänder besicherte Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000 und im Gesamtnennbetrag von EUR 3,0 Mio. an.

Die Ansprüche aus dem Verkauf des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun oder Teilen hiervon sind an den Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger abgetreten.

Die International Securities Identification Number (ISIN) für die Anleihe Vestinas Kastellaun lautet DE000A3E5UL1, die Wertpapierkennnummer (WKN) A3E5UL.

VI.1.2. Zugrundeliegende Rechtsvorschriften

Die Schuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches ("**BGB**"), konkret nach den §§ 793 ff. BGB geschaffen.

VI.1.3. Inhaberpapiere

Der Emittent bietet Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 1.000 an. Die Globalurkunden werden bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn verwahrt.

VI.1.4. Währung

Die Schuldverschreibungen werden in EUR ausgegeben.

VI.1.5. Rang

Die Schuldverschreibungen begründen unbedingte, nicht nachrangige und entsprechend den Bestimmungen der Zahlungsreihenfolge nach Ziffer 2.3 der Anleihebedingungen zu zahlende und über einen Treuhänder besicherte Verbindlichkeiten des Emittenten, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen, zukünftigen und nicht nachrangigen und entsprechend der Zahlungsreihenfolge nach Ziffer 2.3 der Anleihebedingungen zu zahlende Verbindlichkeiten des Emittenten stehen, ausgenommen solchen Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.

Nach der Zahlungsreihenfolge werden sämtliche Forderungen aus den Schuldverschreibungen erst bedient, nachdem die jeweils fälligen Verbindlichkeiten aus und im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung (einschließlich Renovierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen), Kosten des Immobilienmanagements sowie Verwaltungskosten und Steuern im Zusammenhang mit dem Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun erfüllt sind. Zudem ist eine Vollstreckung auf die von dem Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger gehaltenen Anleihe-Sicherheiten beschränkt und eine Vollstreckung in das sonstige Vermögen des Emittenten ausgeschlossen.

VI.1.6. Rechte aus dem Wertpapier

Die Schuldverschreibungen gewährend das Rechte auf Zins- und Rückzahlung.

VI.1.7. Zinsen

Jede Schuldverschreibung wird in Höhe ihres valutierenden Nennbetrags verzinst, und zwar vom 18. Oktober 2021 (einschließlich) bis zum 18. Oktober 2024 (ausschließlich) mit jährlich 3 %. Die Zinsen werden erstmals am 18. Oktober 2022 gezahlt.

VI.1.8. Fälligkeit und Tilgung

Die Zinsen sind jährlich am 18. Oktober zur Zahlung fällig. Die Anleihe Vestinas Kastellaun ist am 18. Oktober 2024 zur Rückzahlung fällig. Die Rückzahlung erfolgt zu 100 % des Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen.

Der Emittent kann die Schuldverschreibungen mit einer Ankündigungsfrist von mindestens 30 Tagen jeweils zum Monatsende ganz oder teilweise, frühestens zum 18. Oktober 2022 vorzeitig zu 100 % des zurückzuzahlenden Nennbetrags zuzüglich bis zum Rückzahlungstag (ausschließlich) auf den zurückzuzahlenden valutierenden Nennbetrag aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen zurückzahlen.

Die in § 801 Absatz 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen auf zwei Jahre verkürzt.

VI.1.9. Rendite

Die jährliche Rendite der Anleihe Vestinas Kastellaun beträgt bei einem Anlagebeginn am 18. Oktober 2021 und Halten der Schuldverschreibungen während der gesamten Laufzeit bei einem Ausgabebetrag von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit 3,00 % p.a.

VI.1.10. Repräsentation der Anleihegläubiger

Ein Vertreter der Anleihegläubiger ist nicht bestellt; die Anleihegläubiger können einen solchen aber nach den Regelungen der Anleihebedingungen in Verbindung mit dem Schuldverschreibungsgesetz bestimmen.

VI.1.11. Der Emission zugrundeliegende Akte

Die Begebung der Schuldverschreibungen wurde von der Gesellschafterversammlung des Emittenten am 10. Juni 2021 beschlossen.

Dieser Prospekt wurde am 12. Oktober 2021 gebilligt. Der gebilligte Prospekt kann auf den Internetseiten des Emittenten (<http://wohnen.vestinas.com>) und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

VI.1.12. Emissionstermin

Emissionstermin ist der 18. Oktober 2021.

VI.1.13. Übertragbarkeit

Eine Beschränkung der Übertragbarkeit besteht nicht.

VI.1.14. Warnhinweis: Steuergesetzgebung

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedsstaates des Anlegers und die Steuergesetzgebung des Gründungsstaates des Emittenten können sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken. Die Schuldverschreibungen ziehen keine für diese Art von Anlagen gedachte Steuerregelung nach sich.

VII. EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT/ZUR ZULASSUNG ZUM HANDEL

VII.1. Konditionen des öffentlichen Angebots von Wertpapieren

VII.1.1. Angebotskonditionen

Der Emittent bietet unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und entsprechend der Zahlungsreihenfolge der Zahlungen nach Ziffer 2.3 der Anleihebedingungen zu zahlende und über einen Treuhänder besicherte Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000 im Gesamtnennbetrag von EUR 3,0 Mio. an.

Das Angebot, das ausschließlich durch den Emittenten durchgeführt wird, besteht aus einem öffentlichen Angebot durch den Emittenten in Deutschland und Luxemburg. Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot insbesondere durch die Schaltung von Anzeigen im Luxemburger Wort kommuniziert. Ein Angebot von Schuldverschreibungen findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan nicht statt.

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

VII.1.2. Gesamtemissionsvolumen

Der Emittent bietet unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000 im Gesamtnennbetrag von EUR 3,0 Mio. an. Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann.

VII.1.3. Angebotsfrist und –verfahren, Zeitplan

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich öffentlich angeboten vom 13. Oktober 2021 bis 11. Oktober 2022.

Der Emittent ist berechtigt, die vorgenannte Angebotsfrist abzukürzen. Die Angebotsfrist für das öffentliche Angebot wird in jedem Fall abgekürzt und endet vor Ablauf der vorgenannten Frist spätestens an demjenigen Bankarbeitstag (Frankfurt am Main), an dem eine Überzeichnung vorliegt.

Jedwede Verkürzung der Angebotsfrist wird auf der Internetseite <http://wohnen.vestinas.com> bekannt gegeben.

Für das Angebot ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

12. Oktober 2021	Billigung dieses Wertpapierprospekts durch die CSSF und Veröffentlichung unter http://wohnen.vestinas.com
13. Oktober 2021	Beginn des Angebotszeitraums
11. Oktober 2022	Ende des Angebotszeitraums
20. Oktober 2022	Bekanntgabe des Angebotsergebnisses

Die Schuldverschreibungen werden öffentlich angeboten über den Emittenten in Deutschland und in Luxemburg. Die Anleger können bei dem Emittenten und unter <http://wohnen.vestinas.com> Zeichnungsanträge erhalten. Der Zeichnungsantrag muss an den Emittenten per Internet unter Nutzung des Zeichnungsportals unter <http://wohnen.vestinas.com> oder unterzeichnet per Post an Vestinas Immobilien GmbH, Berliner Straße 114-116, 63065 Offenbach am Main, mit dem Betreff Anleihe Vestinas Kastellaun geschickt werden. Hinsichtlich der Nutzung des Internetportals gelten insofern die Geschäftsbedingungen des Internetportals.

VII.1.4. Möglichkeiten zur Zeichnungsreduzierung/Erstattung

Eine Reduzierung der Zeichnung seitens des Anlegers nach Zeichnung ist nicht möglich.

Der Emittent behält sich vor, Zeichnungsanträge bei der Zuteilung erst zu berücksichtigen, wenn der Ausgabebetrag beim Emittenten eingegangen ist.

Soweit Zeichnungen nicht angenommen werden, erhalten die Zeichner die gezahlten Ausgabebeträge innerhalb von 15 Bankarbeitstagen (Frankfurt am Main) nach Abschluss der Zuteilung zurück.

VII.1.5. Mindest-/Höchstbetrag

Der Mindestbetrag der Zeichnung beträgt EUR 1.000; ein Höchstbetrag besteht nicht.

VII.1.6. Bedienung/Lieferung

Anleger erhalten die Zuteilungsmittel durch Verkauf bzw. Begebung und Übertragung.

Sofern und soweit Zeichnungsanträge endgültig nicht zugeteilt wurden, wird der Emittent die Anleger innerhalb von 15 Bankarbeitstagen (Frankfurt am Main) nach Abschluss der Zuteilung informieren und der zu viel gezahlte Betrag wird über die Zahlstelle zurückgezahlt.

VII.1.7. Öffentliche Bekanntgabe

Das Ergebnis des Angebotes der Schuldverschreibungen wird voraussichtlich am 20. Oktober 2022 auf der Internetseite <http://wohnen.vestinas.com> veröffentlicht. Der Emittent behält sich vor, Zwischenstände bereits vorher zu veröffentlichen. Der Emittent wird das Ergebnis zudem der CSSF mitteilen.

VII.1.8. Vorzugszeichnung

Vorzugszeichnungen werden nicht eingeräumt.

VII.2. Verteilungs- und Zuteilungsplan

VII.2.1. Angebotsadressaten

Der Emittent hat noch keine Festlegungen für die Zuteilung getroffen; das Angebot nach diesem Prospekt richtet sich an alle Arten von Anlegern vorbehaltlich der Angebots- und Verkaufsbeschränkungen (siehe Abschnitt VI.1.1 *Angebotskonditionen*). Der Emittent behält sich vor, Zeichnungsanträge nicht anzunehmen und nicht zuzuteilen. Der Emittent ist zudem berechtigt, nach seinem freien Ermessen einzelne Zeichnungsanträge zu kürzen.

VII.3. Meldung

Anleger erhalten die Zuteilungsmitteilung durch Verkauf bzw. Begebung und Übertragung.

Sofern und soweit Zeichnungsanträge endgültig nicht zugeteilt wurden, wird der Emittent die Anleger innerhalb von 15 Bankarbeitstagen (Frankfurt am Main) nach Abschluss der Zuteilung informieren.

VII.4. Preis

VII.4.1. Preis/Preisfestsetzung

Die Schuldverschreibungen Vestinas Kastellaun werden zu einem Ausgabebetrag von 100 % ausgegeben.

Zudem fallen für den Zeitraum vom 18. Oktober 2021 bzw. letzten Zinstag (einschließlich) bis zu dem Stückzinstag Stückzinsen an, wie unten definiert.

Stückzinstag ist der zweite Bankarbeitstag (Frankfurt am Main) nach dem Tag, an dem ein Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Ausgabebetrag auf das in dem Zeichnungsantrag angegebene Konto des Emittenten zu überweisen. Der Tag der Anweisung wird dabei nicht mitgerechnet. Sofern der Tag der Anweisung kein Bankarbeitstag ist, gilt insofern der nächstfolgende Bankarbeitstag. Stückzinsen fallen in Höhe des Zinssatzes an und zwar aufgrund der Tatsache, dass auch diejenigen Anleger, die nach dem 18. Oktober 2021 Schuldverschreibungen erworben haben, Zinsen jeweils ab dem 18. Oktober 2021 (einschließlich) bzw. letzten Zinstag erhalten.

VII.4.2. Kosten und Steuern

Kosten und Steuern werden vom Emittenten nicht erhoben.

VII.5. Platzierung und Übernahme (Underwriting)

VII.5.1. Koordinator

Nicht anwendbar.

VII.5.2. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, D-73033 Göppingen.

VII.5.3. Zeichnende Institute

Nicht anwendbar.

VII.5.4. Datum des Emissionsübernahmevertrages

Nicht anwendbar.

VII.6. Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten

Nicht anwendbar. Eine Aufnahme in den Handel an einem KMU-Wachstumsmarkt oder regulierten Markt ist nicht beabsichtigt.

VII.7. Zielmarkt

Zielmarkt für die Emission sind Deutschland und das Großherzogtum Luxemburg.

VIII. UNTERNEHMENSFÜHRUNG

VIII.1. Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management

Organe des Emittenten sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im GmbH-Gesetz und im Gesellschaftsvertrag geregelt.

Geschäftsführer sind Herr Bernd Reber, Herr Axel Wünnenberg und Frau Sibylle Pähler (die "**Geschäftsführer**").

Sämtliche Geschäftsführer sind einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Gemäß § 5 der Satzung hat der Emittent einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt dieser die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft von zwei Geschäftsführern gemeinschaftlich oder von einem Geschäftsführer gemeinschaftlich mit einem Prokuristen vertreten.

Die Geschäftsführer sind auch Geschäftsführer der Alleingeschafterin des Emittenten (Vestinas GmbH) und der Quadoro Vestinas GmbH, die mit 50 % an der Alleingeschafterin des Emittenten beteiligt ist.

Frau Sibylle Pähler und Herr Bernd Reber sind zudem geschäftsführende Gesellschafter bei den übrigen Gesellschaftern der Alleingeschafterin des Emittenten (Doric Vestinas GmbH und Doric GmbH).

Herr Axel Wünnenberg ist geschäftsführender Gesellschafter der Quadoro GmbH, die als Dienstleister für den Emittenten tätig ist.

Die Geschäftsführer sind ebenfalls Geschäftsführer der Vestinas Vermietungs GmbH.

Frau Sibylle Pähler, Herr Bernd Reber und Herr Axel Wünnenberg sind außerdem Geschäftsführer in Gesellschaften der Doric-Gruppe bzw. deren persönlich haftenden oder geschäftsführenden Gesellschaftern, die Dienstleistungen für den Emittenten übernehmen könnten.

Die Geschäftsführer Herr Bernd Reber und Frau Sibylle Pähler sind mittelbare und unmittelbare Gesellschafter der Doric Treuhand GmbH, mit der der Emittent den Treuhandvertrag abgeschlossen hat, und der die Sicherheiten für die Anleger hält.

Die Geschäftsführer üben darüber hinaus zurzeit außerhalb des Emittenten keine Organfunktionen oder andere Tätigkeiten aus, die für den Emittenten von Bedeutung sind.

Die Geschäftsführer sind unter der Geschäftsadresse des Emittenten (Berliner Straße 114-116 in 63065 Offenbach am Main) erreichbar.

IX. FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN

IX.1. Historische Finanzinformationen

Der nach nationalen deutschen Rechnungslegungsstandards aufgestellte geprüfte Zwischenabschluss des Emittenten zum 30. Juni 2021 bestehend aus Bilanz (Seite 18), Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 19), Anhang (Seiten 20 bis 21) und dem Bestätigungsvermerk (Seiten 22 bis 25) ist per Verweis gemäß Art. 19 Abs.1 lit d) Prospektverordnung in diesen Prospekt in den Abschnitt „8. Finanzinformationen und wesentliche Leistungsindikatoren“ Unterabschnitt „VIII.1. Historische Finanzinformationen“ einbezogen und somit Teil dieses Prospekts. Die in dem Zwischenabschluss des Emittenten zum 30. Juni 2021 weiteren enthaltenen Informationen, die über die vorgenannten, in diesen Prospekt einbezogenen Informationen hinausgehen, sind für den Anleger nicht relevant.

Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über den Emittenten. Für den 30. Juni 2021 sind diese der geprüften, nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellten Zwischenabschluss zum 30. Juni 2021 entnommen worden.

Ausgewählte Posten Bilanz in EUR	30. Juni 2021
Aktiva	
Sachanlagen	27.737,67
Guthaben bei Kreditinstituten	37.908,45
Passiva	
Eigenkapital	20.028,00
Rückstellungen	1.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	50.000,00
Bilanzsumme	71.028,00

Ausgewählte Posten Gewinn-und-Verlust-Rechnung in EUR	24. Februar 2021 bis 30. Juni 2021
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.943,72
Ergebnis vor Steuern	-27,40
Jahresfehlbetrag	-4.971,12

IX.2. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage des Emittenten

Die Vestinas Vermietungs GmbH, ein mit dem Emittenten verbundenes Unternehmen, hat dem Emittenten ein Darlehen zur Zwischenfinanzierung (das „Zwischenfinanzierungsdarlehen“) für 36 Monate in Höhe von bis zu EUR 3,0 Mio. gewährt,

das vollständig ausgezahlt ist, (vgl. hierzu Abschnitt IX.4. *Darlehen verbundener Unternehmen*), um den Kaufpreis und weitere Kosten für Erwerb des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun zu finanzieren. Die Zwischenfinanzierung soll insgesamt aus den Erlösen der Anleihe Vestinas Kastellaun zurückgeführt werden.

Die Vestinas Vermietungs GmbH, ein mit dem Emittenten verbundenes Unternehmen, hat dem Emittenten darüber hinaus ein Darlehen in Höhe von bis zu EUR 1,45 Mio. zur Verfügung gestellt. Davon ist zum Datum des Prospekts ein Betrag in Höhe von EUR 1.000.000,00 ausgezahlt; aus diesem Darlehen wurde das Gesellschafterdarlehen der Vestinas GmbH in Höhe von EUR 50.000,00 abgelöst. (vgl. hierzu Abschnitt IX.4. *Darlehen verbundener Unternehmen*).

Seit dem Datum des geprüften Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2021 haben sich keine weiteren wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten des Emittenten ergeben.

X. ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN

X.1. Hauptaktionäre

Die Geschäftsanteile an dem Emittenten werden vollständig von der Vestinas GmbH mit Sitz in Offenbach am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main unter HRB 49773, gehalten.

Gesellschafter der Alleingesellschafterin des Emittenten sind mit einer Beteiligung von 1 % die Doric Vestinas GmbH, mit 49 % die Doric GmbH und mit 50 % die Quadoro Vestinas GmbH.

Die Doric GmbH wird von den folgenden Personen gehalten:

- Bernd Reber: 33,9 %
- Dr. Peter E. Hein: 33,9 %
- Sibylle Pähler: 19,49 %
- Tanja Kisselbach: 12,71 %

Die Doric Vestinas GmbH wird je zu 25 % von den vorgenannten Personen gehalten.

Die Quadoro Vestinas GmbH wird zu 51 % von der Doric Vestinas GmbH und zu je 24,5 % von Michael Denk und Axel Wünnenberg gehalten.

Beherrschungsverträge bestehen nicht.

X.2. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

Seit Gründung des Emittenten bestanden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis des Emittenten noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), noch wurden solche Verfahren abgeschlossen, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität des Emittenten ausgewirkt haben oder auswirken könnten.

X.3. Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management - Interessenkonflikte

Potenzielle Interessenkonflikte von Seiten der Geschäftsführung angehörenden Personen sind nicht auszuschließen. Interessenkonflikte können sich aus ihren Verpflichtungen gegenüber dem Emittenten sowie ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen ergeben.

Herr Axel Wünnenberg ist neben seiner Funktion als Geschäftsführer des Emittenten ebenfalls geschäftsführender Gesellschafter von Unternehmen, die Dienstleistungen für den Emittenten erbringen werden. Er ist insbesondere geschäftsführender Gesellschafter bei der Quadoro GmbH, der Quadoro Vestinas GmbH und Geschäftsführer der Vestinas GmbH und der Vestinas Vermietungs GmbH.

Herr Bernd Reber und Frau Sibylle Pähler sind neben ihrer Funktion als Geschäftsführer des Emittenten ebenfalls geschäftsführende Gesellschafter der Doric GmbH und der Doric Vestinas GmbH, die zusammen eine Beteiligung von 50 % an der Alleingesellschafterin des Emittenten halten. Die Doric GmbH hält zudem Beteiligungen an weiteren Gesellschaften, unter anderem an der Quadoro GmbH (62,5 %). Zudem sind Herr Bernd Reber und Frau

Sibylle Pähler Geschäftsführer der Quadoro Vestinas GmbH, der Vestinas GmbH und der Vestinas Vermietungs GmbH.

In Bezug auf die Zwischenfinanzierung können Interessenkonflikte bestehen, da Frau Sibylle Pähler, Herr Bernd Reber und Herr Axel Wünnenberg bei dem Darlehensgeber Vestinas Vermietungs GmbH Geschäftsführer sind. Dies gilt ebenso für das Gesellschafterdarlehen, welches ebenfalls durch die Vestinas Vermietungs GmbH gewährt wird.

Die Interessen des Darlehensgebers und des Emittenten könnten insofern nicht gleichgerichtet sein, wenn der Darlehensgeber die Rückzahlung fordert, obwohl der Emittent die Mittel noch benötigt. Dies gilt entsprechend, wenn das Zwischenfinanzierungsdarlehen ausgezahlt werden sollte.

Ebenso können die Interessen der verbundenen Unternehmen, die Dienstleistungen einschl. der Verwaltung der Immobilie wahrnehmen, andere sein als des Emittenten, so dass es auch insofern zu Konflikten kommen kann.

Weiterhin können sich Konflikte daraus ergeben, dass die Geschäftsführer auch Gesellschafter des Treuhänders Doric Treuhand GmbH sind und den Geschäftsführern der Doric Treuhand GmbH Anweisungen erteilen können.

X.4. Wichtige Verträge

Kaufvertrag Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun

Mit Grundstückskaufvertrag vom 06.07.2021, UR-Nr. 175/2021 des Notars Aydin Doganay in Wiesbaden hat die Vestinas Immobilien GmbH das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun erworben. Der Vertrag enthält marktübliche Regelungen. Garantien und Gewährleistungen werden nicht gewährt. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Vollzug des Kaufvertrags stehen u. a. unter der Voraussetzung vereinbarter Grundbuchberichtigungen und Löschungen einschl. die Eintragung einer Auflassungsvormerkung, Verzicht auf das Vorkaufrecht nach dem BauGB durch die zuständige Gebietskörperschaft.

Darlehen verbundener Unternehmen

Die Vestinas Vermietungs GmbH hat dem Emittenten als verbundenes Unternehmen ein Darlehen in Höhe von bis zu EUR 1,45 Mio. gewährt. Zum Datum dieses Prospektes sind hiervon EUR 1.000.000,00 in Anspruch genommen. Die Mittel wurden bzw. werden für die Emissionskosten dieser Anleihe, Anschaffungsnebenkosten, Rückführung des Gesellschafterdarlehens der Vestinas GmbH in Höhe von EUR 50.000,00 und Kosten für anfängliche Sanierungsmaßnahmen der Immobilie verwendet. Das Darlehen hat eine Laufzeit von maximal 36 Monaten und ein Zinssatz von 3,5 % p.a., wobei die Zinsen monatlich nachschüssig zu zahlen sind. Diese Finanzierungsmittel aus dem Darlehen in Höhe von bis zu EUR 1,45 Mio. sind im Verhältnis zu den Verbindlichkeiten aus der Anleihe Vestinas Kastellaun nachrangig. Die Rückzahlung ist jederzeit möglich.

Darüber hinaus hat die Vestinas Vermietungs GmbH dem Emittenten mit Vertrag vom 10. September 2021 ein nicht besichertes Darlehen zur Zwischenfinanzierung des Erwerbs des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun in Höhe von bis zu EUR 3,0 Mio. mit einer Laufzeit von 36 Monaten gewährt, das vollständig ausgezahlt ist. Dies ist aus den Erlösen der Anleihe Vestinas Kastellaun zurückzuführen.

Treuhandvertrag betreffend Sicherheiten

Der Emittent hat sich verpflichtet, Nettoverkaufserlöse aus dem teilweisen oder vollständigen Verkauf des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun bis zur Höhe aller Ansprüche unter den Schuldverschreibungen auf Rückzahlung und Zinsen nach Ziffer 3.1 und der Treuhandgebühren jeweils bis zum 18. Oktober 2024 zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen und auch zur Zahlung aufgelaufener und nicht erfüllter Zinsen an den Treuhänder bzw. auf ein an diesen verpfändetes Konto zu zahlen. Ebenso soll an den Treuhänder die Ansprüche auf Kaufpreiszahlung in Höhe des Nettokaufpreises aus dem Verkauf des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun zugunsten der Anleihegläubiger abgetreten werden. Nettoverkaufserlöse erfassen dabei die erzielten Verkaufserlöse aus dem Verkauf der Wohnungen abzüglich Steuern, Beratungskosten, Notarkosten, Vertriebskosten und einer Pauschale in Höhe von 2% des jeweiligen erhaltenen Verkaufserlöses.

Hierfür wurde der in *Abschnitt VIII* beigefügte Treuhandvertrag vom 28. September 2021 mit der Doric Treuhand GmbH abgeschlossen.

Immobilien-Betreuungsvertrag

Der Emittent hat am 17. September 2021 einen Immobilien-Betreuungsvertrag mit der Quadoro GmbH abgeschlossen. Die Leistungen erbringt der Auftragnehmer Quadoro GmbH selbst oder durch Subunternehmer. Die Quadoro GmbH ist ein mit dem Emittenten verbundenes Unternehmen.

Die unmittelbar zu erbringenden Tätigkeiten umfassen Controlling, Reporting sowie kaufmännische Betreuung einschl. Vermietung und auch teilweise das Immobilienmanagement. Zudem werden Tätigkeiten des Immobilienmanagements, der Umsetzung technischer Maßnahmen sowie von Entwicklungen und Umbauten, die Objektbuchhaltung einschl. der Nebenkostenabrechnung voraussichtlich an Dritte vergeben und durch den Auftragnehmer überwacht.

Die Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten werden für definierte eigene Tätigkeiten des Auftragnehmers sowie Überwachungsaufgaben anfänglich voraussichtlich zu Beginn ca. EUR 30.400,00 netto p.a. sowie eine einmalige Einrichtungsgebühr in Höhe von EUR 30.400,00 betragen. Die Vergütung wird einmal jährlich aufgrund der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamts in Wiesbaden veröffentlichten Preisindexes angepasst, ebenso werden die Parteien gesonderte Kosten vereinbaren, wenn weitere Tätigkeiten erbracht werden.

Der Vertrag hat eine unbestimmte Laufzeit Er kann mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Dienstleistungsvertrag

Der Emittent hat geschlossen bzw. schließt zudem Dienstleistungsverträge mit Gesellschaften der Doric-Gruppe, um die mit ihrem Geschäftsbetrieb einhergehenden Tätigkeiten zu erbringen. Dies betrifft sowohl Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Emission der mit diesem Prospekt angebotenen Schuldverschreibungen als auch administrative Tätigkeiten. Die Konditionen werden dabei jeweils marktgerecht sein.

Verträge zur Umsetzung von beabsichtigten Maßnahmen

Konkrete Verträge über baulichen Maßnahmen sind noch nicht abgeschlossen.

XI. VERFÜGBARE DOKUMENTE

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können folgende Unterlagen auf der Website des Emittenten unter <https://wohnen.vestinas.com/> eingesehen werden:

- die aktuelle Satzung der Gesellschaft;
- die Anleihebedingungen.

Für die Dauer von zehn Jahren nach ihrer Veröffentlichung können folgende Unterlagen auf der Website des Emittenten unter <https://wohnen.vestinas.com/> eingesehen werden:

- der geprüfte Zwischenabschluss des Emittenten zum 30. Juni 2021;
- dieser Wertpapierprospekt.
- eventuelle Nachträge nach Artikel 23 der Prospektverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Für Zeiträume seit dem 30. Juni 2021 hat der Emittent keine weiteren Zwischenfinanzinformationen, wie etwa Quartalsberichte, veröffentlicht.

XII. ANLEIHEBEDINGUNGEN

Vestinas Immobilien GmbH

Offenbach am Main, Bundesrepublik Deutschland

- Emittent -

Emission von bis zu EUR 3.000.000,00

Schuldverschreibungen Vestinas Kastellaun

mit einer Laufzeit vom 18. Oktober 2021 bis zum 18. Oktober 2024

ISIN DE000A3E5UL1 / WKN A3E5UL

Inhaberschuldverschreibungen werden im Nennbetrag von je 1.000,00 EUR begeben.

im **Oktober 2021**

Anleihebedingungen der Vestinas Immobilien GmbH
Inhaberschuldverschreibungen Vestinas Kastellaun

1. Währung, Nennbetrag, Form und Eigentumsrecht, Definitionen

1.1. **Währung und Nennbetrag.** Diese auf den Inhaber lautenden, untereinander gleichberechtigten Schuldverschreibungen der Vestinas Immobilien GmbH, Offenbach am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Amtsgericht Offenbach am Main unter HRB 53458 (der „**Emittent**“), werden in Euro im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 3.000.000,00 begeben und sind eingeteilt in bis zu 3.000 Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 EUR (die „**Schuldverschreibungen**“ und insgesamt die „**Anleihe Vestinas Kastellaun**“).

1.2. **Verbriefung und Verwahrung.** Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit in einer Dauerglobalurkunde (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft und beim Clearing-System (wie nachstehend definiert) hinterlegt, bis sämtliche Verpflichtungen des Emittenten aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Lieferung von Einzelkunden kann nicht verlangt werden.

1.3. **Form, Eigentumsrecht und Übertragung.** Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des jeweils anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen des Clearing-Systems (wie nachstehend definiert) übertragen werden können. Weder der Emittent noch die Zahlstelle sind verpflichtet, das Eigentumsrecht desjenigen, der Schuldverschreibungen vorlegt, zu überprüfen.

1.4. **Unterzeichnung der Schuldverschreibungen.** Die Globalurkunde ist namens des Emittenten durch entsprechend vertretungsberechtigte Person(en) des Emittenten zu unterschreiben.

1.5 **Definitionen.** In diesen Anleihebedingungen bedeutet:

„**Anleihegläubiger**“ in Bezug auf die bei einem Clearing-System oder bei einem sonstigen zentralen Wertpapierverwahrer hinterlegten Schuldverschreibungen der Inhaber eines Miteigentumsanteils oder anderen Rechts an den hinterlegten Schuldverschreibungen, und andernfalls der Inhaber einer Schuldverschreibung.

„**Bankarbeitstag**“ einen Tag, der ein Tag außer einem Samstag oder Sonntag ist, an dem alle betroffenen Bereiche des Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System 2 oder eines entsprechenden Nachfolgesystems betriebsbereit sind, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.

„**Clearing-System**“ Clearstream Banking AG, Eschborn, sowie jeder Funktionsnachfolger.

„**Kapitalmarktverbindlichkeit**“ ist jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit zur Zahlung oder Rückzahlung aufgenommener Gelder (einschließlich Verpflichtungen aus Garantien oder anderen Haftungsübernahmen für eine solche Verbindlichkeit eines Dritten) aus Schuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren, die an einer Börse, einem Over-the-Counter-Markt oder an einem anderen anerkannten Wertpapiermarkt

notiert oder gehandelt werden oder werden können (zur Klarstellung: Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen sind keine Kapitalmarktverbindlichkeiten).

„**Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun**“ die Immobilien in der Kirchstraße 4, 6, 8, 10 und der Perlengasse 1 in 56288 Kastellaun eingetragen in den Grundbüchern wie folgt:

Es ist im Grundbuch des Amtsgerichts Simmern/Hunsrück von Kastellaun, Blatt 2933, wie folgt eingetragen

lfd. Nr. 1

Gemarkung Kastellaun, Flur 6, Flurstück 478/1, Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 8, mit einer Größe von 458 m²,

lfd. Nr. 2

Gemarkung Kastellaun, Flur 6, Flurstück 480/1, Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 6, mit einer Größe von 620 m²,

lfd. Nr. 3

Gemarkung Kastellaun, Flur 6, Flurstück 482/1, Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 4, mit einer Größe von 354 m²,

lfd. Nr. 4

Gemarkung Kastellaun, Flur 6, Flurstück 483/2, Gebäude- und Freifläche, Perlengasse, mit einer Größe von 346 m²,

lfd. Nr. 5

Gemarkung Kastellaun, Flur 6, Flurstück 464/2, Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 10, mit einer Größe von 99 m²,

lfd. Nr. 6

Gemarkung Kastellaun, Flur 6, Flurstück 462/13, Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 10, mit einer Größe von 17 m².

„**Zahlstelle**“ die in Ziffer 4 genannte Zahlstelle.

„**Zinstagequotient**“ im Hinblick auf die Berechnung eines Zinsbetrages auf eine Schuldverschreibung für einen beliebigen Zeitraum (der „**Zinsberechnungszeitraum**“) die tatsächliche Anzahl von Tagen im Zinsberechnungszeitraum, dividiert durch die tatsächliche Anzahl der Tage (365 bzw. 366) in der jeweiligen Zinsperiode.

2. Status, Verwendungszweck

2.1 **Verwendungszweck.** Die Erlöse aus der Anleihe Vestinas Kastellaun sollen zur Finanzierung der Emission dieser Schuldverschreibungen, zur Refinanzierung des Erwerbs des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun nebst Anschaffungsnebenkosten, Strukturierungsvergütungen, Kosten für Renovierungsmaßnahmen und Liquiditätsreserve verwendet werden.

2.2 **Rang.** Die Schuldverschreibungen begründen unbedingte, unmittelbare, nicht nachrangige und entsprechend dem Wasserfall der Zahlungen nach Ziffer 2.3 zu zahlende und über einen Treuhänder besicherte Verbindlichkeiten des Emittenten, die

untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen, zukünftigen und nicht nachrangigen und entsprechend dem Wasserfall der Zahlungen nach Ziffer 2.3 zu zahlenden Verbindlichkeiten des Emittenten stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.

- 2.3 Wasserfall der Zahlungen.** Sämtliche Forderungen aus den Schuldverschreibungen werden erst bedient, nachdem die jeweils fälligen Verbindlichkeiten aus und im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung (einschließlich Renovierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen), Kosten des Immobilienmanagements sowie Verwaltungskosten und Steuern im Zusammenhang mit dem Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun erfüllt sind.
- 2.4 Beschränkung der Vollstreckung.** Die Vollstreckung durch die Anleihegläubiger ist auf die von dem Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger gehaltenen Anleihe-Sicherheiten beschränkt (siehe § 7.3); Eine Vollstreckung in das sonstige Vermögen des Emittenten ist ausgeschlossen.
- 2.5 Aufrechnungsverbot.** Jeder Anleihegläubiger verzichtet auf sein Recht zur Aufrechnung gegenüber Forderungen des Emittenten im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen. Der Emittent verzichtet auf sein Recht zur Aufrechnung gegenüber Forderungen der jeweiligen Anleihegläubiger im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen. Dies gilt jeweils nicht, soweit die Aufrechnungsforderung unstreitig besteht oder rechtskräftig festgestellt ist. Zwingende gesetzliche Vorschriften, die die Aufrechnung verbieten oder gestatten, werden nicht berührt.
- 2.5 Negativerklärung.** Solange noch Kapital- oder Zinsbeträge aus den Schuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle auf die Schuldverschreibungen gemäß diesen Anleihebedingungen zu zahlenden Beträge an Kapital und Zinsen dem Clearingsystem zur Verfügung gestellt worden sind, verpflichtet sich der Emittent, kein Grundpfandrecht, Mobiliarpfandrecht, Pfandrecht oder sonstiges dingliches Sicherungsrecht (jedes ein "**Sicherungsrecht**") an seinem unmittelbaren gesamten gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerten oder Einkünften oder Teilen davon zur Besicherung einer Kapitalmarktverbindlichkeit zu gewähren oder bestehen zu lassen, ohne zuvor oder gleichzeitig entweder die Anleihegläubiger gleichrangig und anteilig an einem solchen Sicherungsrecht zu beteiligen oder zu Gunsten der Anleihegläubiger eine andere Sicherheit, die von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird. Jede nach Satz 1 zu leistende Sicherheit kann auch zugunsten einer Person bestellt werden, die insoweit als Treuhänder der Anleihegläubiger handelt.

Die Verpflichtung nach dem ersten Satz dieser Ziffer findet keine Anwendung auf eine Sicherheit, die (i) gesetzlich vorgeschrieben ist, oder (ii) als Voraussetzung einer staatlichen Genehmigung erforderlich ist, oder (iii) die am Vermögen des Emittenten bestellt wurde und am Tag der Begebung der Schuldverschreibungen besteht, oder (iv) eine im Zeitpunkt einer Akquisition bestehende Kapitalmarktverbindlichkeit besichert, die infolge der Akquisition eine Verpflichtung des Emittenten wird, oder (v) klarstellend an mittelbaren Vermögensgegenständen wie von Tochtergesellschaften bestellt wird, oder (vi) zugunsten von Kapitalmarktverbindlichkeiten bestellt werden, infolge deren Aufnahme

die Forderungen aus und im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen vollständig erfüllt werden.

3. Verzinsung, Fälligkeit, Verzug, Zinslauf, Zinsberechnungsmethode

- 3.1 **Zinssatz und Fälligkeit.** Jede Schuldverschreibung wird in Höhe ihres valutierenden Nennbetrags verzinst, und zwar vom 18. Oktober 2021 (einschließlich) bis zum Endfälligkeitstag im Sinne der Ziffer 5.1 (ausschließlich) mit jährlich 3,00 %. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am 18. Oktober eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 18. Oktober 2022 und die letzte Zinszahlung am 18. Oktober 2024 fällig.
- 3.2 **Zinslauf.** Der Zinslauf der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Endfälligkeitstag im Sinne der Ziffer 5.1 vorangeht. Falls der Emittent die Schuldverschreibungen bei Endfälligkeit nicht einlöst, endet vorbehaltlich Ziffer 4.5 die Verzinsung des Nennbetrags der Schuldverschreibungen erst mit Ablauf des Tags, der dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung der Schuldverschreibungen vorangeht.
- 3.3 **Berechnung der Zinsen für gebrochene Zeiträume.** Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Zinsperiode, geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage eines Zinsjahres Act/Act (ICMA-Regel 251).

4. Zahlungen, Zahlstelle

- 4.1 **Zahlungen auf Kapital.** Zahlungen auf Kapital in Bezug auf die Schuldverschreibungen erfolgen von dem Emittenten über die Zahlstelle an das Clearing-System oder dessen Order zwecks Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Depotbanken zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger.
- 4.2 **Zahlung von Zinsen.** Die Zahlung von Zinsen auf die Schuldverschreibungen erfolgt von dem Emittenten über die Zahlstelle an das Clearing-System oder dessen Order zwecks Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Depotbanken zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger.
- 4.3 **Währung.** Vorbehaltlich geltender steuerlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften erfolgen zu leistende Zahlungen auf die Schuldverschreibungen in Euro.
- 4.4 **Erfüllung.** Der Emittent wird durch Leistung der Zahlung an das Clearing-System oder dessen Order auf die Konten der Anleihegläubiger in der Höhe der geleisteten Zahlungen von seinen Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern befreit.
- 4.5 **Zahlungen nur an Bankarbeitstagen.** Fällt der Fälligkeitstag einer Zahlung in Bezug auf eine Schuldverschreibung auf einen Tag, der kein Bankarbeitstag ist, dann hat der Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Bankarbeitstag am jeweiligen Geschäftsort. Der Anleihegläubiger ist nicht berechtigt, weitere Zinsen oder sonstige Zahlungen aufgrund dieser Verspätung zu verlangen.
- 4.6 **Bezugnahmen auf Kapital und Zinsen.** Bezugnahmen in diesen Anleihebedingungen

auf Kapital der Schuldverschreibungen schließen, soweit anwendbar, die folgenden Beträge ein: den Rückzahlungsbetrag der Schuldverschreibungen, den vorzeitigen Rückzahlungsbetrag der Schuldverschreibungen sowie sonstige auf oder in Bezug auf die Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge. Bezugnahmen in diesen Anleihebedingungen auf Zinsen auf Schuldverschreibungen sollen, soweit anwendbar, sämtliche anfallenden Beträge einschließen.

- 4.7 **Ernennung der anfänglichen Zahlstelle.** Die anfänglich bestellte Zahlstelle und deren bezeichnete Geschäftsstelle lauten wie folgt:

Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, 73033 Göppingen

- 4.8 **Änderung der Bestellung oder Abberufung der Zahlstelle.** Der Emittent behält sich das Recht vor, jederzeit die Zahlstelle zu ändern. Der Emittent wird jedoch zu jedem Zeitpunkt eine Zahlstelle unterhalten. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und höchstens 45 Tagen (außer im Fall außerordentlicher Kündigung und im Insolvenzfall, in denen eine solche Änderung sofort wirksam wird) nur wirksam, sofern die Anleihegläubiger hierüber gemäß Ziffer 12 vorab informiert wurden.

- 4.9 **Erfüllungsgehilfe des Emittenten.** Die Zahlstelle handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfe des Emittenten und hat keine Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern und steht in keinem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern.

5. Rückzahlung, Laufzeit

- 5.1 **Rückzahlung bei Endfälligkeit.** Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet sowie vorbehaltlich der Bestimmungen über Zahlungen nach Ziffer 8, werden die Schuldverschreibungen zum Endfälligkeitstag wie nachfolgend definiert zum valutierenden Nennbetrag (der „**Rückzahlungsbetrag**“) zurückgezahlt. „**Endfälligkeitstag**“ ist der 18. Oktober 2024.

- 5.2 **Freiwillige Vorzeitige Rückzahlung.** Der Emittent kann die Schuldverschreibungen mit einer Ankündigungsfrist von mindestens 30 Tagen jeweils zum Monatsende ganz oder teilweise, frühestens zum 18. Oktober 2022 vorzeitig mit Ankündigung entsprechend Ziffer 12 kündigen und zum Vorzeitigen Rückzahlungsbetrag wie nachfolgend definiert zurückzahlen. Der „**Vorzeitige Rückzahlungsbetrag**“ beträgt 100 % des zurückzuzahlenden Nennbetrags zuzüglich bis zum Rückzahlungstag (ausschließlich) auf den zurückzuzahlenden valutierenden Nennbetrag aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen. Im Fall einer teilweisen Rückzahlung beträgt der Mindestbetrag jeder Rückzahlung mindestens 10 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen.

- 5.3 **Kündigungsrecht des Emittenten bei nachteiliger Rechtsänderung.** Der Emittent ist berechtigt, die Schuldverschreibungen vollständig zu kündigen und zum Vorzeitigen Rückzahlungsbetrag zurück zu zahlen, wenn aufgrund einer Änderung der Gesetze der Bundesrepublik Deutschland (oder aufgrund einer Änderung von Verordnungen oder Regeln zur Konkretisierung dieser Gesetze) oder aufgrund einer Änderung der Interpretation solcher Gesetze, Verordnungen oder Regeln durch ein Gesetzgebungsorgan, ein Gericht, eine Behörde oder sonstige öffentliche Stelle die auf die

Schuldverschreibungen zu zahlenden Zinsen nicht mehr in dem am 1. September 2021 gegebenen Umfang als Betriebsausgabe steuerlich abzugsfähig sind und für den Emittenten keine zumutbaren Möglichkeiten zur Vermeidung dieser Folge bestehen. Das Kündigungsrecht des Emittenten ist durch eine Benachrichtigung im Sinne der Ziffer 12 mit einer Frist von nicht weniger als 30 Tagen und nicht mehr als 60 Tagen auszuüben. Eine derartige Kündigung ist unwiderruflich. In der Kündigungserklärung sind der Grund für die Kündigung und der festgelegte Termin für die Rückzahlung der Schuldverschreibungen anzugeben.

6. Steuern

- 6.1 **Einbehalt von Steuern.** Kapital und Zinsen werden von dem Emittenten ohne Abzug oder Einbehalt wegen Steuern, Abgaben oder amtlicher Gebühren gleich welcher Art gezahlt, es sei denn, ein solcher Abzug oder Einbehalt ist gesetzlich vorgeschrieben. Weder der Emittent noch die Zahlstelle sind verpflichtet, wegen solcher Abzüge oder Einbehalte irgendwelche zusätzlichen Beträge zu zahlen.
- 6.2 **Sonstige Verpflichtungen.** Soweit der Emittent nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft ihn keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

7. Treuhänder, Anleihe-Sicherheiten

- 7.1 **Treuhänder.** Der Emittent hat die Doric Treuhand GmbH (der „**Treuhänder**“) nach Maßgabe des Treuhandvertrages zwischen dem Emittenten und dem Treuhänder vom 28. September 2021 (der „**Treuhandvertrag**“) zum Treuhänder bestellt, der die Aufgaben nach dieser Ziffer 7 i.V.m. dem Treuhandvertrag wahrnimmt. Der Treuhänder ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- 7.2 **Treuhandvertrag.** Für die Zwecke der Regelung der Anleihe-Sicherheiten (wie in Ziffer 7.3 definiert) und der Rechte und Pflichten des Treuhänders aus der Anleihe-Sicherheiten (wie in Ziffer 7.3 definiert) ist der Treuhandvertrag in Kopie der Globalurkunde nach Ziffer 1 beigefügt; der Treuhandvertrag ist wesentlicher Bestandteil dieser Anleihebedingungen. Durch die Zeichnung der Schuldverschreibungen stimmt jeder Anleihegläubiger (auch für seine Erben und Rechtsnachfolger) dem Abschluss des Treuhandvertrags und der Ernennung des Treuhänders zu und jeder Anleihegläubiger bevollmächtigt (auch für seine Erben und Rechtsnachfolger) und ermächtigt den Treuhänder, die Rechte und Pflichten unter dem Treuhandvertrag auszuüben. Die Anleihegläubiger erkennen die im Treuhandvertrag festgelegten Beschränkungen an.
- 7.3 **Anleihe-Sicherheiten.** Der Emittent wird dafür sorgen, dass nach den näheren Regelungen des Treuhandvertrags
- (i) die Nettoverkaufserlöse aus dem teilweisen oder vollständigen Verkauf des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun bis zur Höhe aller Ansprüche unter den Schuldverschreibungen auf Rückzahlung und Zinsen nach Ziffer 3.1 und der Treuhandgebühren jeweils bis zum 18. Oktober 2024 auf ein Konto des

Treuhänders oder auf an den Treuhänder verpfändetes Konto gezahlt werden. Das Treuhandkonto dient ausschließlich der Zahlung der Treuhandgebühren sowie der Bedienung der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Schuldverschreibungen. „**Nettoverkaufserlöse**“ sind dabei die erzielten Verkaufserlöse abzüglich Steuern, Beratungskosten, Notarkosten, Vertriebskosten und einer Pauschale in Höhe von 2% des jeweiligen erhaltenen Verkaufserlöses; und

- (ii) die Ansprüche aus dem Verkauf des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun oder Teilen hiervon an den Treuhänder abgetreten werden (vorbehaltlich der Freigaberegulungen nach dem Treuhandvertrag und Abtretungsvertrag).

(die „**Anleihe-Sicherheiten**“).

7.4 Pflichten. Die Einzelheiten der Aufgabe des Treuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen jedem Anleihegläubiger und dem Treuhänder richten sich alleine nach dem zwischen dem Emittenten und dem Treuhänder zu Gunsten jedes Anleihegläubigers (teilweise Vertrages zu Gunsten Dritter) abgeschlossenen Treuhandvertrags. Den Treuhänder trifft ausschließlich eine formelle Prüfungspflicht. Der Treuhänder handelt, soweit nicht anders im Treuhandvertrag oder in diesen Anleihebedingungen geregelt, ausschließlich auf ausdrückliche Weisung der Gläubigerversammlung. Sollte das Treuhandverhältnis mit dem Treuhänder vorzeitig beendet werden, ist der Emittent verpflichtet, unverzüglich einen neuen Treuhänder zu bestellen. Die Anleihe-Sicherheiten werden von dem Emittenten zu Gunsten des Treuhänders bzw. im Interesse der Anleihegläubiger bestellt. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber aller etwaigen schuldrechtlichen und dinglichen Sicherungsrechte und Pfandrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen.

8. Vorlegungsfrist

Die in § 801 Absatz 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen auf zwei Jahre verkürzt.

9. Kündigung durch die Anleihegläubiger, Pflichten

9.1 Kündigungsrecht der Anleihegläubiger. Das ordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen außerordentlich zu kündigen und den Rückzahlungsbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich) aufgelaufener, noch nicht gezahlter Zinsen zu verlangen, falls einer der folgenden Kündigungsgründe vorliegt. Die Rückzahlung steht jedoch unter dem Vorbehalt von vorstehender Ziffer 2.3;

a. **Nichtzahlung:** der Emittent zahlt Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag; ein Kündigungsrecht besteht nicht, soweit aufgrund von Ziffer 2.3 die Anleihegläubiger ihre Ansprüche nicht geltend machen dürfen; oder

b. **Verletzung einer sonstigen Verpflichtung:** der Emittent unterlässt die ordnungsgemäße Erfüllung irgendeiner anderen Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen, und diese Unterlassung, falls sie geheilt werden kann, dauert länger als 60 Tage fort, nachdem der Emittent hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten hat; oder

c. **Zahlungseinstellung:** der Emittent gibt seine Zahlungsunfähigkeit bekannt oder stellt seine Zahlungen ein; oder

d. **Insolvenz:** ein Gericht eröffnet ein Insolvenzverfahren gegen den Emittenten, oder der Emittent leitet ein solches Verfahren ein oder beantragt ein solches Verfahren; oder

e. **Liquidation:** der Emittent tritt in Liquidation, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer oder mehreren anderen Gesellschaften und diese Gesellschaft übernimmt alle Verpflichtungen, die der Emittent im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen eingegangen ist; oder

f. **Ungesetzlichkeit:** in der Bundesrepublik Deutschland wird irgendein Gesetz, eine Verordnung oder behördliche Anordnung erlassen oder ergeht, aufgrund derer der Emittent daran gehindert wird, die von ihm gemäß diesen Bedingungen übernommenen Verpflichtungen in vollem Umfang zu beachten und zu erfüllen, und diese Lage ist nicht binnen 90 Tagen behoben.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung steht den Gläubigern der Schuldverschreibungen nicht zu.

Im Fall der Ziffer 9.1.b wird eine Kündigung, sofern nicht bei deren Eingang zugleich einer der in Ziffer 9.1.a, c, d, e oder f bezeichneten Kündigungsgründe vorliegt, erst wirksam, wenn bei dem Emittenten Kündigungserklärungen von Gläubigern von Schuldverschreibungen im Nennbetrag von mindestens 25 % der dann ausstehenden Schuldverschreibungen eingegangen sind.

- 9.2 **Form der Erklärung.** Eine Benachrichtigung, einschließlich einer Kündigung der Schuldverschreibungen gemäß vorstehender Ziffer 9.1 ist schriftlich in englischer oder deutscher Sprache gegenüber dem Emittenten zu erklären und persönlich oder per Einschreiben an dessen Geschäftsstelle zu übermitteln. Der Benachrichtigung ist ein Nachweis beizufügen, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Abgabe der Benachrichtigung Inhaber der betreffenden Schuldverschreibung ist. Der Nachweis kann durch eine Bescheinigung der Depotbank (wie in Ziffer 14.4 definiert) oder auf andere geeignete Weise erbracht werden. Eine Benachrichtigung oder Kündigung wird jeweils mit Zugang bei dem Emittenten wirksam.

10. Begebung weiterer Schuldverschreibungen und Finanzierungstitel, Ankauf und Entwertung

- 10.1 **Begebung weiterer Schuldverschreibungen.** Der Emittent ist nicht berechtigt, die Anleihe Vestinas Kastellaun über den Betrag von EUR 3.000.000 aufzustocken.

- 10.2 **Begebung weiterer Finanzierungstitel.** Die Begebung weiterer Anleihen, die mit den vorliegenden Schuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/ oder Finanzierungstiteln bleibt dem Emittenten unbenommen.
- 10.2 **Ankauf.** Der Emittent ist berechtigt, die vorliegenden Schuldverschreibungen am Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von dem Emittenten erworbenen Schuldverschreibungen können nach Wahl des Emittenten von ihm gehalten, weiterverkauft oder bei der Zahlstelle zwecks Entwertung eingereicht werden. Sofern diese Käufe durch öffentliches Angebot erfolgen, muss dieses Angebot allen Anleihegläubigern gemacht werden.

11. Bekanntmachungen

Alle die Schuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen sind, soweit gesetzlich erforderlich, im Bundesanzeiger zu veröffentlichen. In allen anderen Fällen erfolgt die Bekanntmachung auf der Internetseite <http://wohnen.vestinas.com/>. Jede derartige Mitteilung gilt mit dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt.

12. Gläubigerversammlung, gemeinsamer Vertreter

- 12.1 **Gläubigerversammlung.** Gemäß dem Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG) kann der Emittent oder der gemeinsame Vertreter eine Gläubigerversammlung einberufen. Bei der Gläubigerversammlung handelt es sich um eine Vertretung der Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen gegenüber dem Emittenten. Das SchVG in seiner jeweils geltenden Fassung findet für die Gläubigerversammlung Anwendung.
- 12.2 **Gemeinsamer Vertreter.** Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Anleihegläubiger zur selbstständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn, der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten. Für die Abberufung und die sonstigen Rechte und Pflichten des gemeinsamen Vertreters gelten die Vorschriften des SchVG in seiner jeweils gültigen Fassung entsprechend.
- 12.3 **Anweisungen an den Treuhänder.** Die Anleihegläubiger sind berechtigt, dem Treuhänder Anweisungen aufgrund eines Beschlusses der Gläubigerversammlung zu erteilen, der mit 75% Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen ist. Der Treuhänder ist verpflichtet diese, soweit rechtlich zulässig und in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Treuhandvertrages, umzusetzen.

13. Änderung der Anleihebedingungen

- 13.1 **Beschluss.** Die Anleihegläubiger können gemäß den Bestimmungen des SchVG durch einen Beschluss mit der in Ziffer 13.2 bestimmten Mehrheit über einen im SchVG zugelassenen Gegenstand einer Änderung der Anleihebedingungen durch den Emittenten zustimmen. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden. Die Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger sind für alle Anleihegläubiger dieser Schuldverschreibungen gleichermaßen verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn, die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung zu.
- 13.2 **Quorum.** 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 von § 5 Abs. 3 Nr. 1 bis 9 SchVG, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte (qualifizierte Mehrheit).
- 14.3 **Verfahren.** Alle Abstimmungen werden im Wege der Abstimmung mit oder ohne Versammlung durchgeführt.
- a. Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. 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 den Anleihegläubigern in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.
- b. Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Gläubiger, 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 den Anleihegläubigern die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.
- 13.4 **Leitung.** Die Abstimmung wird von einem von der Emittentin beauftragten Notar oder, falls ein gemeinsamer Vertreter bestellt ist und zur Abstimmung aufgefordert hat, vom gemeinsamen Vertreter oder von einer vom Gericht bestimmten Person geleitet.
- 13.5 **Stimmrecht.** An Abstimmungen der Anleihegläubiger nimmt jeder Anleihegläubiger nach Maßgabe des Nennbetrags oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil.
- 13.6 **Abstimmung.** Zur Ausübung der Stimmrechte bei einer Abstimmung ohne Versammlung bzw. Teilnahme an der Gläubigerversammlung und Ausübung der

Stimmrechte in der Gläubigerversammlung sind nur diejenigen Anleihegläubiger berechtigt, die sich innerhalb der gesetzlichen Frist bei der in der Einberufung bezeichneten Stelle in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache angemeldet haben. In der Einberufung können weitere Voraussetzungen für die Ausübung der Stimmrechte bzw. Teilnahme an der Gläubigerversammlung, insbesondere das Erbringen eines geeigneten Identitätsnachweises und die Festlegung eines Stichtags für diesen Nachweis, der auch bis zu 14 Tage vor dem Tag der Versammlung liegen darf (record date in Anlehnung an § 121 AktG), durch den Emittenten geregelt werden.

- 13.7 **SchVG.** Im Übrigen gelten die Vorschriften des SchVG in seiner jeweils gültigen Fassung entsprechend.
- 13.8 **Erweiterte Anwendung des SchVG.** Die vorgenannten Regelungen nach dem SchVG gelten gemäß § 22 SchVG entsprechend für den Treuhandvertrag und den Sicherheitenvertrag zur Bestellung der Anleihe-Sicherheit nach dem Treuhandvertrag i.V.m. Ziffer 7.
- 13.9 **Einseitige Anpassung.** Der Emittent ist berechtigt, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen bei redaktionellen Änderungen und Änderungen der Fassung, die inhaltlich zu keinen abweichenden Rechtsfolgen führen.

14. Anwendbares Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand und gerichtliche Geltendmachung, Teilunwirksamkeit

- 14.1 **Anwendbares Recht.** Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und des Emittenten bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.
- 14.2 **Erfüllungsort.** Erfüllungsort für die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen ist Offenbach am Main, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.
- 14.3 **Gerichtsstand.** Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen ist, soweit gesetzlich zulässig, Offenbach am Main.
- 14.4 **Gerichtliche Geltendmachung.** Jeder Anleihegläubiger von Schuldverschreibungen darf in jedem Rechtsstreit gegen den Emittenten oder in jedem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und der Emittent Partei sind, seine Rechte aus diesen Schuldverschreibungen im eigenen Namen auf der folgenden Grundlage schützen oder geltend machen:
- a. Er bringt eine Bescheinigung der Depotbank bei, bei der er für die Schuldverschreibungen ein Wertpapierdepot unterhält, welche (i) den vollständigen Namen und die vollständige Adresse des Anleihegläubigers enthält, (ii) den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen bezeichnet, die unter dem Datum der Bestätigung auf dem Wertpapierdepot verbucht sind; oder
 - b. auf jede andere Weise, die im Land der Geltendmachung prozessual zulässig ist.

Im vorstehenden bezeichnet „**Depotbank**“ jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Kreditinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrgeschäft zu betreiben und bei dem der Anleihegläubiger ein Wertpapierdepot für die Schuldverschreibungen unterhält, einschließlich des Clearing-Systems.

14.5 **Teilunwirksamkeit.** Sollte eine Bestimmung dieser Anleihebedingungen unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll, soweit rechtlich möglich, eine dem Sinn und Zweck dieser Anleihebedingungen entsprechende Regelung gelten.

15. Sprache

Diese Anleihebedingungen sind ausschließlich in deutscher Sprache abgefasst.

XIII. TREUHANDVERTRAG

Treuhandvertrag

zwischen

1. **Vestinas Immobilien GmbH**, Offenbach am Main,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main unter HRB
53458

- nachfolgend auch „**Emittent**“ genannt –

und

2. **Doric Treuhand GmbH**, Offenbach am Main,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main unter HRB
43599

- nachfolgend auch „**Treuhänder**“ genannt –

- die Beteiligten nachfolgend auch die „**Parteien**“ genannt –

1 Präambel

- 1.1 Der Emittent beabsichtigt, das Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun aufgrund des Kaufvertrags vom 06.07.2021, UR-Nr. 175/2021 des Notars Aydin Doganay, Wiesbaden, („Kaufvertrag Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun“) zu erwerben. Der Emittent beabsichtigt, u.a. zur Finanzierung des Erwerbs eine Anleihe in Form von Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 3 Mio. (die „Schuldverschreibungen“ oder die „Anleihe Vestinas Kastellaun“) zu begeben. Die Schuldverschreibungen sind eingeteilt in bis zu 3.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000 (einzeln die „Schuldverschreibung“).
- 1.2 Grundlage der Schuldverschreibungen sind die als Entwurf in der **Anlage 1** beigefügten Anleihebedingungen (die „Anleihebedingungen“). Jedem Inhaber einer Schuldverschreibung (einzeln und gemeinsam die „Gläubiger“) stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu; insbesondere das Recht auf Zinsen und ein Recht auf Rückzahlung.
- 1.3 Die Erlöse aus der Anleihe Vestinas Kastellaun sollen zur Finanzierung der Emission dieser Schuldverschreibungen, zur Refinanzierung des Erwerbs des Wohn- und Gewerberaumobjekt Kastellaun nebst Anschaffungsnebenkosten, Strukturierungsvergütungen, Kosten für Renovierungsmaßnahmen und Liquiditätsreserve verwendet werden.
- 1.4 Der Emittent verpflichtet sich, die Erfüllung der Forderungen der Gläubiger aus den Schuldverschreibungen wie folgt zu sichern:
- 1.4.1 die Nettoverkaufserlöse aus dem teilweisen oder vollständigen Verkauf des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun werden bis zur Höhe aller Ansprüche unter den Schuldverschreibungen auf Rückzahlung und Zinsen nach Ziffer 3.1 der Anleihebedingungen und Treuhandgebühren jeweils bis zum 1. September 2024 auf ein Konto des Treuhänders oder auf ein an den Treuhänder verpfändetes Konto gezahlt. Das Treuhandkonto dient ausschließlich der Zahlung der Treuhandgebühren sowie der Bedienung der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Schuldverschreibungen. „Nettoverkaufserlöse“ sind dabei die erzielten Verkaufserlöse abzüglich Steuern, Beratungskosten, Notarkosten, Vertriebskosten und einer Pauschale in Höhe von 2 % des jeweiligen erhaltenen Verkaufserlöses; und
- 1.4.2 die Ansprüche aus dem Verkauf des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun oder Teilen hiervon werden an den Treuhänder abgetreten (vorbehaltlich der Freigaberegulungen nach dem Treuhandvertrag und Abtretungsvertrag).

- 1.5 Der Treuhänder soll die Aufgabe des Treuhänders nach diesem Vertrag ausüben und die vorgenannten Sicherheiten entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages halten, verwalten und unter den Bedingungen und nach den Regelungen dieses Treuhandvertrages verwerten und/oder freigeben.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

2 Aufgaben des Treuhänders

Der Treuhänder verpflichtet sich gegenüber dem Emittenten und den Anleihegläubigern, die Aufgaben der Sicherheitentreuhand für die Schuldverschreibungen und insbesondere entsprechend Ziffer 7 der Anleihebedingungen entsprechend den näheren Regelungen dieses Treuhandvertrages wahrzunehmen.

3 Verwendung Emissionserlöse

Der Emittent verpflichtet sich, sämtliche Erlöse aus den Schuldverschreibungen nach Abzug und Verrechnung der Kosten der Zahlstelle und eventuell weiterer Emissionskosten (der „Emissionserlös“) entsprechend Ziffer 1.3 zu verwenden.

4 Anleihe-Sicherheiten

Der Emittent hat sich nach Ziffer 7 der Anleihebedingungen gegenüber den Gläubigern verpflichtet, folgende Sicherheiten an den Treuhänder zu bestellen:

4.1.1 Verpfändung eines Kontos des Emittenten an den Treuhänder zur Einzahlung von Mitteln nach Ziffer 7.3 lit. (i) und (iii) der Anleihebedingungen (das „Pfandkonto“);

4.1.2 Abtretung von Ansprüchen aus dem Verkauf des Wohn- und Gewerberaumobjekts Kastellaun oder Teilen hiervon nach Ziffer 7.3 lit. (iv) der Anleihebedingungen;

(die „**Anleihe-Sicherheiten**“).

5 Aufgaben des Treuhänders

5.1 Aufgabe des Treuhänders ist es,

5.1.1 an der vertragsgemäßen Bestellung der Anleihe-Sicherheiten mitzuwirken und alle zu ihrer wirksamen Begründung erforderlichen Erklärungen (auch Bewilligungen, Rangerklärungen, Anträge) abzugeben;

5.1.2 die Anleihe-Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages im Interesse der Gläubiger zu halten, zu verwalten sowie, falls und soweit die betreffenden Voraussetzungen vorliegen, freizugeben oder für Rechnung der Gläubiger zu verwerten.

Die dem Treuhänder in Bezug auf die Anleihe-Sicherheiten zukommenden Aufgaben werden zusammen auch die „Sicherheitentreuhand“ genannt.

- 5.2 Der Treuhänder verpflichtet sich, die Anleihe-Sicherheiten entsprechend den Regelungen dieser Vereinbarung ausschließlich im Interesse der Gläubiger zu verwalten.

6 Verwertung von Anleihe-Sicherheiten

- 6.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, für Rechnung der Gläubiger Maßnahmen zur Verwertung von Anleihe-Sicherheiten einzuleiten (die „Verwertungsmaßnahmen“), sofern und soweit:

6.1.1 er per Gläubigerbeschluss eine entsprechende Anweisung der Gläubigerversammlung erhalten hat und ein entsprechender vollstreckbarer Titel gegen den Emittenten vorliegt; oder

6.1.2 nach Kenntnis des Treuhänders der Emittent fällige Zahlungen nicht erfüllt und eine Aufforderung eines Anleihegläubigers vorliegt.

Zahlungen erfolgen dann über die Zahlstelle an sämtliche Anleihegläubiger anteilig.

- 6.2 Der Treuhänder wird dem Emittenten vor Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen – eine angemessene Frist von mindestens vier Wochen zur Befriedigung der fälligen Forderungen der Gläubiger setzen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn der Emittent die Erfüllung der besicherten Ansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt, nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass (i) das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Emittenten eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wurde, (ii) der Emittent selbst einen Insolvenzantrag gestellt hat oder (iii) über das Vermögen des Emittenten ein Insolvenzantrag gestellt wurde und dieser nicht innerhalb von zwei Monaten beseitigt wurde. Der Treuhänder ist berechtigt sämtliche gesetzlichen Verwertungsmaßnahmen zu ergreifen als auch zur freien Verwertung der Anleihe-Sicherheiten berechtigt.

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

- 6.4 Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von Anleihe-Sicherheiten sind auf einem hierzu vom Treuhänder einzurichtenden Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung, soweit diese nicht von dem Emittenten getragen werden – den Verwertungserlös an die Gläubiger im Verhältnis ihrer

nominellen Beteiligung am Emissionserlös der Schuldverschreibungen auskehren.

7 Freigabe der Anleihe-Sicherheiten

- 7.1 Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen Zug um Zug gegen den schriftlichen Nachweis des Emittenten, dass alle Forderungen der Gläubiger befriedigt wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Anleihe-Sicherheiten auf Kosten des Emittenten verpflichtet. Der Nachweis wird durch Bestätigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder des Steuerberaters des Emittenten erbracht.
- 7.2 Der Treuhänder wird zudem die Abtretung nach Ziffer 4.1.2 freigeben, wenn ein Betrag zur Erfüllung sämtlicher Rückzahlungsansprüche nach Ziffer 5 der Anleihebedingungen und Zahlung von Zinsen nach Ziffer 3.1 der Anleihebedingungen bis zum 1. September 2024 und der Treuhandgebühren jeweils bis zum 18. Oktober 2024 unwiderruflich zur Zahlung an die Anleihegläubiger auf dem Pfandkonto hinterlegt ist. Der Treuhänder wird diese Mittel zur Auszahlung entsprechend Ziffer 4 der Anleihebedingungen an die Anleihegläubiger auf schriftliche Aufforderung des Emittenten freigeben.
- 7.3 Für den Fall, dass der Emittent beabsichtigt, die Forderungen der Gläubiger ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen, und dem Fremdmittelgeber hierzu Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder die bestellten und freizugebenden Anleihe-Sicherheiten einem mit der Abwicklung betrauten Notar, Bank, Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer zu treuen Händen herausgeben, verbunden mit der Treuhandaufgabe, von den übertragenen Anleihe-Sicherheiten nur Gebrauch zu machen, wenn die vollständige Erfüllung der Forderungen der Gläubiger zugunsten der Gläubiger, ggf. über ein Notaranderkonto, sichergestellt wird. Ebenso ist der Treuhänder berechtigt, Abwicklungsvereinbarungen mit dem Emittenten und Refinanzierern bzw. deren Treuhändern zu schließen, vorausgesetzt dass die Rückzahlung der Schuldverschreibungen sichergestellt ist. Die damit verbundenen Kosten trägt der Emittent.

8 Stellung und Pflichten des Treuhänders

- 8.1 Der Treuhänder nimmt sämtliche Aufgaben und Rechte aus diesem Treuhandvertrag ausschließlich im wirtschaftlichen Interesse der Gläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrags wahr. Sämtliche dem Treuhänder im Rahmen der Sicherheitentreuhand übertragenen Anleihe-Sicherheiten und Rechte bilden das vom Treuhänder zu Gunsten der Gläubiger verwaltete Treugut.
- 8.2 Der Treuhänder ist verpflichtet, die Anleihe-Sicherheiten sowie einen etwaigen Verwertungserlös aus den Anleihe-Sicherheiten zu jedem Zeitpunkt von seinem

sonstigen Vermögen getrennt zu halten und nicht mit seinem sonstigen Vermögen zu vermischen.

- 8.3 Der Treuhänder ist nur verpflichtet, die nach dem Treuhandvertrag ausdrücklich genannten Aufgaben zu übernehmen; insbesondere ist der Treuhänder nicht verpflichtet, die nach Freigabe von Mitteln korrekte Verwendung der Mittel und/oder die sachliche Richtigkeit von Schreiben und Aussagen des Emittenten und/oder Dritter selbst zu prüfen.
- 8.4 Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten nur an von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtete Personen zu erteilen.
- 8.5 Es ist nicht Aufgabe des Treuhänders, den Verkehrswert der Anleihe-Sicherheiten im Zeitpunkt der Stellung dieser Anleihe-Sicherheiten oder während der Laufzeit der Schuldverschreibungen zu überprüfen, es sei denn, in diesem Treuhandvertrag ist dies ausdrücklich anders geregelt.
- 8.6 Die Anleihe-Sicherheiten werden vom Treuhänder jeweils zugunsten der Gläubiger verwaltet und nur im Außenverhältnis für den Treuhänder bestellt. Im Innenverhältnis nimmt der Treuhänder die Rechte aus den für ihn bestellten Anleihe-Sicherheiten ausschließlich zugunsten der Gläubiger wahr.
- 8.7 Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treuhänders oder der Ablehnung der Eröffnung mangels Masse, überträgt der Treuhänder hiermit sämtliche nicht-akzessorischen Sicherungsrechte an den durch den Emittenten als Nachfolger bestellten Treuhänder und verpflichtet sich, alle dafür notwendigen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben. Weiterhin tritt der Treuhänder hiermit entsprechend dem vorhergehenden Satz aufschiebend bedingt auf diesen Fall die ihm zustehenden Parallelansprüche nach Ziffer 9 ab. Ziffer 13.6 gilt entsprechend.
- 8.8 Weiterhin tritt der Treuhänder in diesem Fall seine Ansprüche aus den Verträgen über die eventuellen Treuhandkonten an den Emittenten ab bzw. überträgt die vorhandenen Guthaben entsprechend Ziffer 8.7.
- 8.9 Die nach Ziffern 8.7 und 8.8 entstehenden Kosten, trägt der Treuhänder.

9 Parallelansprüche des Treuhänders

- 9.1 Zur Sicherung sämtlicher gegenwärtiger, zukünftiger und/oder bedingter (einschließlich gesetzlicher) Ansprüche der Gläubiger gegen den Emittenten aus den Anleihebedingungen („Primärverpflichtungen“) sowie der Wirksamkeit der unter dem Sicherheitenvertrag bestellten Sicherheit verpflichtet sich der Emittenten hiermit im Wege eines abstrakten Schuldversprechens, dem Treuhänder einen Betrag in Höhe des jeweils aktuellen Maximalbetrages der Anleiheansprüche aus den

Schuldverschreibungen zu zahlen („Parallelverpflichtung“). Dementsprechend hat der Treuhänder ein eigenes, von den Primärverpflichtungen abstraktes Recht des Emittenten die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtung zu verlangen.

- 9.2 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Parallelverpflichtungen nicht zu einer mehrfachen Inanspruchnahme des Emittenten führen sollen. Daher gilt, dass insgesamt nur einmal Zahlung der Primärverpflichtungen und der Parallelverpflichtungen verlangt werden kann.

10 Aufgaben der Emittenten

- 10.1 Der Emittent sichert dem Treuhänder für die Laufzeit der Schuldverschreibungen seine volle und uneingeschränkte Unterstützung dahingehend zu, dass er alles in seiner Macht stehende unternimmt und veranlassen wird, um die Bestellung und die uneingeschränkte Wirksamkeit der Anleihe-Sicherheiten sicherzustellen und aufrechtzuerhalten.
- 10.2 Der Emittent ist verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen des Emittenten aus den Schuldverschreibungen und/oder die vom Treuhänder verwalteten Anleihe-Sicherheiten haben können.
- 10.3 Von etwaigen Beschlüssen der Gläubigerversammlung insbesondere nach dem SchVG ist der Treuhänder vom Emittenten unverzüglich zu informieren.

11 Rechte des Treuhänders und der Gläubiger

- 11.1 Der Treuhänder ist gegenüber dem Emittenten berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen des Emittenten einzusehen, die die Schuldverschreibungen sowie die von ihm verwalteten Anleihe-Sicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Gläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat der Emittent auf seine Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Der Emittent ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber Tochtergesellschaften des Emittenten zu ermöglichen. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Gläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.
- 11.2 Jedem einzelnen Gläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder und den Emittenten zur Verwaltung und Verwertung von Anleihe-Sicherheiten nach diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Die Gläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.

11.3 Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, für die Gläubiger deren Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber dem Emittenten geltend zu machen oder durchzusetzen.

12 Vergütung des Treuhänders

12.1 Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit als Treuhänder vom Emittenten eine Vergütung in Höhe von EUR 1.000 pro Jahr. Bei unterjährigem Beginn beziehungsweise unterjährigem Ende dieses Treuhandvertrages wird der Vergütungsanspruch nach Satz 1 im ersten beziehungsweise letzten Jahr seiner Laufzeit zeitanteilig nach begonnenen Monaten abgerechnet.

12.2 Neben der regelmäßigen Vergütung gemäß Ziffer 12.1 erhält der Treuhänder zur Abgeltung aller in Vorbereitung und anfänglicher Durchführung des Vertrags getätigten Aufwendungen und getragenen Kosten, insbesondere des zeitlichen Aufwands für die Verhandlung dieses Vertrags und die Bestellung sowie das Halten der Anleihe-Sicherheiten, eine einmalige Aufwandsentschädigung in Höhe von EUR 1.000, die mit Abschluss des Treuhandvertrages fällig ist.

12.3 Auslagen und Kosten, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag anfallen, ausgenommen für die Verhandlung dieses Vertrags und Bestellung sowie Halten der Anleihe-Sicherheiten, werden dem Treuhänder vom Emittenten gegen Nachweis jeweils gesondert erstattet.

12.4 Auslagen und Kosten, die nicht unter Ziffer 12.2 fallen, werden dem Treuhänder vom Emittenten gegen Nachweis jeweils gesondert erstattet. Die Parteien stellen klar, dass Notargebühren für die Anleihe-Sicherheiten entsprechend der GNotKG vom Emittenten zu tragen sind.

12.5 Sollte es zur Verwertung der Anleihe-Sicherheiten kommen, erhält der Treuhänder vom Emittenten für diese Verwertungsmaßnahmen nach Abschluss der Verwertung eine Vergütung in Höhe von EUR 2.000. Alternativ kann der Treuhänder eine verbundene Gesellschaft, die Rechtsanwaltsgesellschaft ist, mit der Verwertung der Anleihe-Sicherheiten mandatieren. Die Kosten hierfür sind vom Emittenten zu tragen.

12.6 Alle in den Ziffern 12.1 bis 12.4 genannten Vergütungen verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und werden, soweit nicht anders bestimmt, jährlich nach Rechnungsstellung zum 31.12. eines Jahres nachträglich fällig. Sollten die im Rahmen der Verwertung der Anleihe-Sicherheiten entstandene Kosten bis zum Zeitpunkt der Auskehrung des Verwertungserlöses an die Gläubiger nicht vom Emittenten getragen werden, so ist der Treuhänder berechtigt, diese Kosten von dem an die Gläubiger auszugehenden Verwertungserlös für sich in Abzug zu bringen.

13 Laufzeit und Kündigung

- 13.1 Dieser Treuhandvertrag tritt mit Unterschrift der Parteien in Kraft.
- 13.2 Dieser Treuhandvertrag endet ohne weitere Erklärungen der Parteien
- 13.2.1 mit vollständiger Befriedigung aller Forderungen der Gläubiger und Freigabe der Anleihe-Sicherheiten durch den Treuhänder entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages; oder
- 13.2.2 mit vollständiger Verwertung der Anleihe-Sicherheiten und Herausgabe des Verwertungserlöses an die Gläubiger und vollständige Freigabe der Erlöskonten und Treuhand- einschließlich Zinskonten entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages.
- 13.3 Der Emittent kann diesen Treuhandvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn bis spätestens 15. November 2021 keine Zuteilung der Schuldverschreibungen an die Gläubiger erfolgt ist oder die Emission der Schuldverschreibungen abgebrochen wurde mit der Folge, dass keine Zuteilung erfolgt oder eine vollständige Rückabwicklung vorgenommen wird. Es wird klargestellt, dass im Falle einer Kündigung nach diesem Absatz 3 der Treuhänder verpflichtet ist, etwaig bereits bestellte Anleihe-Sicherheiten unverzüglich zu Gunsten des Emittenten freizugeben.
- 13.4 Während der Laufzeit der Schuldverschreibungen ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Parteien ausgeschlossen.
- 13.5 Eine jederzeitige Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigen Gründen ist durch die Parteien möglich. Das Nichteintreten eventuell von einem Gläubiger angestrebter wirtschaftlicher Vorteile stellt keinen wichtigen Grund im Sinne dieser Bestimmung dar. Ziffern 8.7 und 8.8 gelten entsprechend.
- 13.6 Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages - aus welchem Grund auch immer – hat der Emittent sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt oder einen neuen Treuhandvertrag zu denselben Konditionen abzuschließen. Der Emittent hat die Gläubiger unverzüglich über den Wechsel des Treuhänders entsprechend der Anleihebedingungen zu informieren. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Anleihe-Sicherheiten auf den neuen Treuhänder mitzuwirken.

14 Haftung

- 14.1 Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, die der Emittent gegenüber den Gläubigern oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist. Der Treuhänder übernimmt insbesondere auch keine Haftung für den von dem Emittenten veröffentlichten Wertpapierprospekt und den Erfolg der Schuldverschreibungen.

14.2 Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist gegenüber dem Emittenten und den Gläubigern auf die Summe der insgesamt unter diesem Vertrag gezahlten Vergütungen beschränkt.

Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Verletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.

15 Schlussbestimmungen

15.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

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

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

15.4 Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Frankfurt am Main.

15.5 Die Parteien sind berechtigt, diesen Vertrag einvernehmlich zu ändern, soweit keine wesentlichen Rechte der Gläubiger betroffen sind.

XIV. ZUSAMMENFASSUNG IMMOBILIENGUTACHTEN



Sachverständigenbüro
Ditt Wicht Partner

Schöfferstraße 10
55116 Mainz, Germany

T +49 (0) 6131 62909-0
F +49 (0) 6131 62909-29

info@pdw-office.de
www.ditt-wicht-partner.de



Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
von der Industrie und Handelskammer
öffentlich bestellt und vereidigt.

ZUSAMMENFASSUNG



Auftraggeber: Vestinas Immobilien GmbH
Berliner Straße 114-116
63065 Offenbach

Objektart: Wohn- und Geschäftshäuser

Anschrift: Kirchstraße 4, 6, 8 10 und Perlengasse 1
D - 56288 Kastellaun

Sachverständiger: Betriebswirt BdH Uwe Ditt

Datum: 08.07.2021

1. Beschreibung der baulichen Anlagen

Allgemeines:

Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjektes bestehen aus 4 Gebäuden, davon 3 Wohn- und Geschäftshäuser und ein Flachdachgebäude mit gewerblicher Nutzung, welche in den Jahren 1995 bis 1997 fertig gestellt bzw. kernsaniert wurden. Die Wohn- und Geschäftshäuser sind bis zu 5-geschossig (UG-2.OG und DG) und das Flachdachgebäude 1-geschossig (EG) mit einer Zwischenebene erbaut. Die Gebäude dienen der Büro- und Handelsnutzung sowie zu Wohnzwecken. Die Grundrissform der Gebäude ist weitestgehend rechteckig bzw. vieleckig konstruiert.

Konzeption:

Der größte Teil der Gebäude wird als Wohnfläche genutzt. Neben den Wohn- und Geschäftsflächen (EG – DG), befinden sich im Untergeschoss der Gebäude die notwendige Technikflächen zur Versorgung des Gebäudes sowie die Mieterkeller. Die Geschäftseinheiten verfügen über jeweils einen, wenige über zwei Sanitärbereiche und Nebenräume (Büro oder Lagerflächen). Die Wohnungen sind mit jeweils einem Bad teilweise auch einem Gäste-WC ausgestattet.

Die Zutritte zu den Gebäuden erfolgen für die Handelsflächen jeweils von den vorgelagerten Straßen oder Plätzen, die darüber befindlichen Wohnungen sind über Treppenhäuser mit einem kleinen Eingangsbereich in zentral angeordneten Treppenhäusern.

Die vertikale Erschließung der Objekte erfolgt über je ein zentral angeordnetes Treppenhaus pro Gebäude und einen Personenaufzug im Gebäude (Perlengasse). Fluchttreppenhäuser sind nicht vorhanden. Die Fluchtwege sind über die jeweiligen Erschließungstreppenhäuser.

In der Untergeschossebene befinden sich neben den Technikräumen auch die Mieterkeller. Im Untergeschoss befinden sich auch die 3 Heizzentralen, welche die Gebäude über zentral angeordnete Plattenheizkörper mit Wärme versorgt.

Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen ist in der angrenzenden Parkgarage "Parkdeck Altstadtpassage". Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Perlengasse über den Drei-Täler-Weg, östlich des Bewertungsgrundstücks.

In der Mitte des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein großer Innenhof, der die umliegenden Straßen über Fußgängerwege verbindet. Die verbleibenden Verkehrsflächen sind mit einfachen gärtnerischen Elementen gestaltet. Freiflächen sowie Grünflächen sind kaum vorhanden.

Konstruktion:

Die Gebäude bestehen überwiegend aus Stahlbetonkonstruktionen mit tragenden Stahlbetonelementen die zum Teil über die gesamte Gebäudetiefe gespannt sind. Das Fundament besteht aus einer Stahlbetonbodenplatte. Die Außenfassade wurde größtenteils als einfach verputzte und gestrichene Fachwerkfassade, sowie Putzfassade mit Styropordämmung, KS Sichtmauerwerk oder Schiefereindeckung mit Mineralwolldämmung ausgeführt. Die Gewerbeeinheiten sind straßenseitig mit einer Pfosten-Riegel-Konstruktion mit Glaselementen ausgeführt. Alle Einzelfenster bestehen aus Holz- oder Kunststoff mit einer Isolierverglasung und Drehkippschlägen. Sonnenschutz wurde tlw. nur mieterseitig manuell betrieben angebracht.

Das Dach des Gewerbegebäudes in der Perlengasse besteht aus einem Flachdach mit Stehfalzzinkeindeckung. Die Satteldächer der Wohngebäude sind mit Schieferplatten eingedeckt, der Aufbau ist ebenfalls gedämmt. Die Entwässerung ist außenliegend ausgeführt.

Die Wände innerhalb des Gebäudes sind vorrangig Trockenbauwände mit Schallschutzeinlage. Teilweise bestehen die Wände auch aus Mauerwerk. Die Wände sind je nach Flächennutzungsart teilweise mit Raufaser bzw. mit Glasfaser tapeziert oder gespachtelt.

In den Sanitärräumen sind die Wände türhoch gefliest. In den Mietbereichen ist der Boden je nach Erfordernis (größtenteils Teppich, Vinylbelag oder Laminat) unterschiedlich ausgestattet. Decken sind in allen Geschossen gespachtelt und gestrichen oder tapeziert. Die Decken der Flure, Treppenhäuser und Sanitärbereiche sind gespachtelt und gestrichen.

Die Gewerbeeinheiten sind mit Laminat, Teppich oder Vinylbelag ausgeführt, Sanitärbereiche türhoch gefliest. Die Eingangsbereiche bzw. Treppenhäuser sind mit Naturstein belegt. Die WC's sind wandhängend mit Einbauspülkasten ausgeführt.

Das Bewertungsobjekt wird nach Angabe über Gas, Anschluss im Untergeschoss vorhanden, beheizt. Die Wärmeabgabe erfolgt über Plattenheizkörper in den einzelnen Mietereinheiten. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Elektroeinzelgeräte (Durchlauferhitzer o.ä.).

Innenliegende Sanitärräume und Küchen sind mechanisch be- bzw. entlüftet.

Weitere Details zu Konstruktion und Ausstattung des Objektes können der tabellarischen Baubeschreibung unter Pkt. 3.4 entnommen werden.

Flexibilität, Beurteilung:

Unter Berücksichtigung der Grundrisstrukturen, Flächengröße je Geschoss, der Erschließungsmöglichkeiten, der natürlichen Tagesbelichtung und der Anordnung der Sanitäreinheiten ist die derzeit vorherrschende Nutzung des Gebäudes mit einer Wohn- und Geschäftsnutzung als funktional zu bezeichnen. Die Gewerbeeinheiten sind dabei flexibel nutzbar und werden in Qualität und Standard durchschnittlichen Nutzeransprüchen gerecht.

Die Anbindung an den ÖPNV ist als eingeschränkt, die Lage ist als gut für die derzeitige Nutzung einzustufen.

2. Markt- und Vermietungssituation

2.1 Marktsituation/Investmentmarkt

Kastellaun ist im Vergleich zu anderen deutschen Städten eine kleine Stadt, nahezu eine Landstadt. Marktdaten und Analysen zu Wohnungsmieten sind daher kaum vorhanden. Auch der Landkreis Rhein-Hunsrück Kreis setzt sich aus einer ländlichen Region zusammen, weshalb hier auch kaum Marktdaten zur Verfügung gestellt werden.

Die Verbandsgemeinde Kastellaun veröffentlicht zum Jahresende 2019 eine Anzahl von 5.430 Gebäuden die über Wohnungen verfügen. Der Großteil rd. 77% der Gebäude bieten eine Wohnung mit einer Anzahl von 4.217 Stück. Lediglich 400 Gebäude werden mit 3 oder mehr Wohnungen angegeben.

Eine Analyse über die Wohnflächen ergibt, dass die Gebäude mit einer Wohnung im Schnitt über eine Wohnungsgröße von rd. 138 m² verfügen. Die Wohnungsgröße in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen wird mit durchschnittlich rd. 80 m² angegeben. Insgesamt stehen gemessen an der Anzahl der Einwohner rd. 56 m² Wohnfläche je Einwohner zur Verfügung.

Dem IVD-Wohn-Preisspiegel 2020/2021 sind für Kastellaun keine Mieten zu entnehmen, weshalb die Mieten aus Koblenz hier herangezogen werden. Neubauwohnungen (Erstbezug und Erstvermietung), je nach Wohnwert sind monatliche Nettokaltmieten von € 6,85/m² (einfach), € 7,50/m² (mittel) bzw. € 8,90/m² (sehr gut) zu entnehmen.

Einen offiziellen Mietspiegel stellt die Gemeinde Kastellaun oder der Landkreis Rhein-Hunsrück-Kreis nicht zur Verfügung.

Das Internetportal immowelt ermittelt aus inserierten Wohnungsangeboten (04/2021) unverhandelte Mietpreise. Für den Rhein-Hunsrück Kreis werden monatliche Nettokaltmieten für Wohnungen in einer Spanne von € 5,05/m² bis € 11,99/m² angegeben.

Ein weiteres Internetportal Miet-Check gibt für 2021 Mietpreise aus inserierten Wohnungsangeboten im Landkreis Rhein-Hunsrück Kreis von durchschnittlich € 6,05/m² aus 289 ermittelten Einträgen an.

Damit ist die durchschnittliche Miete im Vergleich zu den Vorjahren, 2020 € 5,96/m² aus 563 Einträgen und 2019 € 5,53/m² aus 274 Einträgen, leicht gestiegen.

Eine online Abfrage des Internetportals Immoscout 24 hat im Mai 2021 unverhandelte Mietangebote in einer Spanne von € 4,72/m² (Wohnungsgröße 55 m²) bis € 8,67/m² (Wohnungsgröße 92 m²) ergeben. Die Abfrage bezieht sich auf fünf Wohnungsangebote.

Büromarkt:

Dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2020/2021 sind für Kastellaun keine Mieten zu entnehmen, weshalb die Mieten aus Koblenz hier herangezogen werden. Büromieten sind je nach Nutzungswert mit € 7,00/m² (einfach), € 9,50/m² (mittel) bzw. € 13,00/m² (sehr gut) zu entnehmen. Ladenmieten werden in 1-B Lagen für kleine Läden mit € 18,00/m² und für große Läden mit € 15,00/m² angegeben.

Eine online Abfrage des Internetportals Immoscout 24 hat im Mai 2021 ein unverhandeltes Mietangebote mit einer Miete von € 4,79/m² (Ladenlokal mit 94 m²) ergeben. Für den Rhein-Kreis-Hunsrück werden unverhandelte Mietangebote in einer Spanne von € 5,67/m² bis € 14,35/m² veröffentlicht. Die Abfrage bezieht sich auf acht Wohnungsangebote.

Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie:

Infolge der globalen Verbreitung des COVID-19-Virus wurden zu dessen Bekämpfung von zahlreichen Staaten tiefgreifende Einschränkungen in das soziale Leben ergriffen. Hierdurch ergeben sich weitgehende Auswirkungen auf die globalen, nationalen und regionalen Wirtschaftssysteme, wenngleich die Ausprägungen branchendifferenziert zu betrachten sind. Experten erwarten, dass die Wirtschaft in vielen Ländern in eine Rezession abdriftet. In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass das reale BIP in Deutschland in 2020 um etwa 5,2% (Statistisches Bundesamt, ifo Institut) geschrumpft ist. Für 2021 wird ein BIP Wachstum von rd. 5,1% prognostiziert. Im Immobilienbereich sind die Folgen auf globale, nationale und regionale Vermietungs- und Investmentmärkte im Allgemeinen wie auch auf das Bewertungsobjekt im Speziellen, zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abzuschätzen. Regierungen und öffentliche Institutionen stemmen sich mit verschiedensten Unterstützungsprogrammen und Finanzhilfen in nie dagewesenen Höhen gegen die wirtschaftlichen Folgen dieser Pandemie.

Durch die globale Pandemie liegt i.d.R. kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr vor. Hinsichtlich des zu beachtenden Stichtagsprinzips ist der Grundsatz der erforderlichen Marktevidenz (ausreichende Anzahl von Transaktionen über einen gewissen Zeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) ausdrücklich zu berücksichtigen. Allerdings sind in Bezug auf den Mietmarkt entsprechende negative Auswirkungen zu erwarten.

Wohnungsinvestmentmarkt:

Im Gesamtjahr 2020 belief sich das Transaktionsvolumen bezogen auf Wohnimmobilien (ab 30 Wohneinheiten) in Deutschland auf rd. € 20,8 Mrd. Hierbei handelt es sich um das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis, welches 7% über dem Vorjahresergebnis sowie 36% über dem langjährigen Durchschnitt liegt. Nur 2015, bedingt durch den Kauf der Gagfah durch die Vonovia und den Erwerb der Süddeutschen Wohnen, konnte ein besseres Ergebnis erzielt werden. Maßgeblich für das gute Ergebnis war die Übernahme der Adler Real Estate Group durch Ado Properties, die für etwa ein Viertel des Ergebnisses verantwortlich ist.

Der größte Teil des Umsatzes (rd. 58%) entfiel auf Bestandsportfolios. Weitere rd. 15% des Transaktionsvolumens wurden durch Projektentwicklungen erzielt. Rd. 11% Umsatzanteil konnten ältere Bestandsobjekte auf sich vereinen. Zunehmender Beliebtheit bei nationalen und internationalen Investoren erfreuen sich außerdem Sonderwohnformen, wie Senior und Student Housing sowie Mikroapartements, welche sich für einen Umsatzanteil von rd. 5% verantwortlich zeigten.

Darüber hinaus stieg der Anteil moderner Bestandsobjekte auf rd. 5% an. Dieses im langjährigen Vergleich starke Ergebnis ist durch die seit Mitte des letzten Jahrzehntes stark gestiegene Bautätigkeit bedingt. Zwar dominierten Abschlüsse oberhalb der € 100 Mio.-Marke das Transaktionsgeschehen, jedoch wurde im Segment unterhalb der € 25 Mio.-Marke mit € 3,1 Mrd. so viel, wie noch nie zuvor investiert. Der langjährige Durchschnitt liegt hier lediglich bei € 2,1 Mrd.

Die Wohnungstransaktionen auf Käufer- und Verkäuferseite wurden im Jahr 2020 vorrangig von Immobilien AGs/REITs mit rd. 44%, Spezialfonds mit rd. 16% sowie von Investment/Asset Managern mit rd. 12% durchgeführt. Das Verhältnis zwischen deutschen und ausländischen Investoren war mit je rd. 50% ausgeglichen.

Im Vergleich zu anderen Assetklassen, insbesondere Einzelhandel oder Hotel, dürften Wohninvestments von den Auswirkungen der Corona-Krise weniger betroffen sein. Auswirkungen auf die Bautätigkeit und die damit verbundene Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt sind derzeit nicht absehbar. Aufgrund der grundsätzlich geringeren Krisenanfälligkeit des Segments Wohnen zeichnet sich aus heutiger Sicht sowohl kurz- als auch mittelfristig keine deutlichen Preisänderungen ab.

Eine weitere Entwicklung ist die zunehmende Verlagerung des Transaktionsgeschehens auf Standorte abseits der A-Städte (rd. 34%). Etwa 66% des Transaktionsvolumens entfielen auf die Städtetypen B bis D sowie Sonstige.

Seitens Engel & Völkers wurden für das Jahr 2020 rd. 60 Transaktionen in Koblenz sowie ein Umsatzvolumen von rd. € 80 Mio. prognostiziert. Weiter benennt das Maklerhaus für das Jahr 2020 Jahresrohertragsvervielfältiger innerhalb einer Spanne i.H. des 17,0- bis 20,0-fachen in einfachen Lagen, i.H. des 19,0- bis 21,0-fachen in mittleren Lagen und i. H. des 21,0- bis 23,0-fachen in guten Lagen. In sehr guten Lagen werden Rohertragsvervielfältiger i. H. des 22,0- bis 25,0-fachen angegeben.

Die Kaufpreise pro m² liegen dabei in einer Spanne von € 1.300/m² bis € 1.600/m² in einfachen Lagen, von € 1.600/m² bis € 1.800/m² in mittleren Lagen und von € 1.700/m² bis € 2.600/m² in guten Lagen. Die Kaufpreisspanne in sehr guten Lagen liegt bei € 2.600/m² bis € 3.000/m².

Dem IVD-Wohn-Preisspiegel 2020/2021 sind für die Stadt Koblenz Kaufpreise für Neubauwohnungen (Bestandsimmobilien) i.H.v. € 1.700,00/m² Wohnfläche (mittlerer Wohnwert), € 2.400,00/m² (guter Wohnwert) und € 3.250,00/m² (sehr guter Wohnwert) zu entnehmen. Für Wohnobjekte (Bestandsimmobilien) wird ein Vervielfältiger i.H. des 15,8-fachen ausgewiesen.

Gemäß Abfrage der RCA-Datenbank vom 18.05.2021 wurden in den vergangenen 24 Monaten im Umkreis von 30 km des Bewertungsobjektes insgesamt 2 Wohnimmobilien-Transaktionen und jeweils 2 Einzelhandels- sowie Büroimmobilien beobachtet. Angaben zu Kaufpreisen sowie Cap Rates werden nicht benannt.

Bei allen genannten Vergleichszahlen aus Researchberichten ist zu beachten, dass sich die betreffende Assetklasse "Wohnen" trotz der Corona-Krise offenkundig behauptet. Mögliche Folgen der Corona-Krise bzw. die daraus hervorgehende unsichere Lage der globalen und nationalen Wirtschaftssysteme für die Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte lassen sich derzeit nur schwer abschätzen. Ein Einfluss bzgl. der Renditeveränderung am Investmentmarkt und daraus abgeleiteter Kapitalisierungszinssätze ist derzeit nicht erkennbar.

(Quellen: Abfrage der Arbeitslosenquote März 2021 - Bundesagentur für Arbeit; "Wohnungsmarktbericht Hamburg 2020/2021" - HK Hamburg; Abfrage der Mieten für Wohnungen (www.wohnungsboerse.net); "Marktbericht Wohnen 2019/2020" - Grossman & Berger; "Residential City Profile Hamburg 2. Halbjahr 2020" - JLL; "IVD- Wohn-Preisspiegel 2020/2021" - Immobilienverbund IVD; "Wohn- und Geschäftshäuser Residential Investment Marktreport 2020/2021 Hamburg" - Engel & Völkers; "Immobilienmarktbericht Hamburg 2020" - GAA Hamburg; "Mietenspiegel 2019 der Freien und Hansestadt Hamburg"; Datenbankabfrage - Real Capital Analytics)

2.2 Vermietungs-/Ertragssituation

Aufgrund der aktuellen Corona-Krise und den damit verbundenen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Beschränkungen zeigten sich Auswirkungen bei den mietvertraglichen Verpflichtungen der Mieter/Pächter. Es besteht oder bestand der Zwang nicht erforderliche Einrichtungen und Ladengeschäfte zu schließen, in welchem Zusammenhang die Mietzahlung für zahlreiche Mieter insbesondere im Bereich Einzelhandel, Gastronomie und Hotel zu massiven wirtschaftlichen Problemen geführt hat. Gestützt durch vorübergehende Gesetzesänderungen standen den Mietern/Pächtern die Möglichkeit der Aussetzung bzw. Stundung der Mietzahlungen zu. Abgesehen davon dürfen Einzelhandelsgeschäfte sowie Hotels unter Auflagen wieder öffnen, sodass deren Betrieb mittlerweile wieder möglich ist.

Bezüglich der Mietzahlungen liegt vom Auftraggeber (Auskunft per Mail vom 01.06.2021) folgende Information über Ertragsausfälle oder Mietreduktionen vor:

Es wurden keine Covid-Anfragen von den Gewerbe- bzw. Wohnungsmietern in 2020/21 gestellt.

Grundlage der Bewertung bildet die aktuelle Mietübersicht vom März 2021 die seitens des Verkäufers zur Verfügung gestellt wurde. Eine aktuelle Mietliste konnte auf schriftliche Nachfrage vom 10.05.2021 nicht zur Verfügung gestellt werden. In der verkäuferseitigen Mietliste ist das Bewertungsobjekt in 37 Wohneinheiten und 9 Gewerbeeinheiten unterteilt. Die LLD (ohne Auflistung der Flächen) gibt 35 Wohneinheiten und 11 Gewerbeeinheiten an.

Nach auftraggeberseitiger Auskunft vom 01.06.2021 gibt es 9 Gewerbeeinheiten und 37 Wohneinheiten. Zwei erdgeschossige Wohneinheiten werden jedoch nicht als Wohnungen genutzt, weshalb diese in der Ertragswerberechnung als Gewerbeeinheiten berücksichtigt werden.

Die Aufteilung der Flächen wird der Mietliste entnommen -die Zuordnung der Nutzungsarten jedoch der LDD-, demnach verfügt das Objekt über eine Gesamtmietfläche von 3.348,70 m². Diese unterteilen sich in 977,20 m² Gewerbefläche und 2.371,50 m² Wohnfläche. Weitere Angaben zu den Mietverträgen wurden der LDD entnommen. Zum Bewertungszeitpunkt ist das Objekt zu rd. 90% ertragsbezogen (markorientiert) an sieben Gewerbemietern und 35 Wohnungsmietern vermietet. Aktuell stehen 336,40 m² Gewerbefläche leer.

Gewerbe:

Die beiden Gewerbeeinheiten der Kirchstraße 4 sind vermietet, hierbei handelt es sich um kleinere Flächen mit 52,40 m² und 31,70 m², mit einer Miete von monatlich € 6,38/m² bzw. € 10,73/m² (auftraggeberseitige Auskunft vom 09.06.2021). Nach Angabe in der LLD wird eine Fläche als Fahrschule bzw. Schulungsräume für eine Fahrschule genutzt. Die Vermietung laut Mietvertrag ist jedoch als Laden deklariert. Die Verträge verlängern sich automatisch, wenn diese nicht mit einer Kündigungszeit von 3 Monaten zum 31.12 eines Jahres gekündigt werden bzw. sind unbefristet. Die kleinere Einheit über 31,70 m² wies nach Angabe in der LLD einen aktuellen Zahlungsrückstand zum März 2021 mit insgesamt € 1.485,00 auf. Nach auftraggeberseitiger Auskunft ist diese Fläche seit dem 15.03.2021 neu vermietet, Angaben zum Vertragsende wurden nicht gemacht.

Zwei der fünf Gewerbeeinheiten der Kirchstraße 6-8 sind nach Angabe in der Mietliste vermietet, hierbei handelt es sich um größere Flächen mit 155,20 m² und 80,50 m² mit einer Miete von monatlich € 2,67/m² bzw. € 0,62/m². Nach Angabe in der LLD werden die Flächen Versammlungsräume bzw. Lagerflächen genutzt, hieraus resultiert die vergleichsweise niedrige Miete. Die Verträge sind unbefristet vereinbart mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist bis zum 3. Werktag eines Kalenderquartals. Nach Angabe in der LLD und der Übersicht der aktuell gezahlten Mieten hat der Mieter "Polk" die Monate 09/2018-02/2019 keine Miete oder nur einen Teil seiner Miete bezahlt. Der aktuelle Zahlungsrückstand errechnet sich zum März 2021 mit insgesamt € 4.711,60.

Drei der vier Gewerbeeinheiten der Perलगasse 1 sind nach Angabe in der Mietliste vermietet, hierbei handelt es sich um Flächen der Größe 64,00 m², 75,00 m² und 182,00 m² mit einer Miete von monatlich € 0,78/m², € 6,00/m² bzw. € 3,96/m². Nach Angabe in der LLD werden 2 der Flächen als Behindertentagesförderstätte (75,00 m²), obwohl als Wohnung vermietet und als Informationstreffpunkt und Beratung sowie zum Verkauf von Produkten und Erzeugnissen, die von Behinderten hergestellt werden (182,00 m²), genutzt. Beide Verträge verlängern sich automatisch um ein Jahr wenn nicht bis zum 28.02 eines Jahres gekündigt wird. Der Vertrag der Fläche über 64,00 m² ist unbefristet vereinbart.

Nach Angabe in der LDD und der Übersicht der aktuell gezahlten Mieten hat der Mieter "Kutzke" im Monat 03/2021 keine Miete oder nur einen Teil seiner Miete bezahlt. Der aktuelle Zahlungsrückstand errechnet sich zum März 2021 mit insgesamt € 330,00.

Wie bereits vorgenannt erwähnt wurden gemäß Angabe der LLD die Mietverträge geprüft und festgestellt, dass bei der Vermietung der Gewerbeeinheiten die Nutzung über den vertraglich vereinbarten Nutzungszweck als "Laden" hinausgeht, z.B. Fahrschule, Versammlungsräume, Lager, Behinderten-Tagesförderstätte sowie Büro, Informationstreffpunkt und Beratung. Die Gewerbeeinheiten werden in der Mieterliste zum Teil auch als Wohnungen geführt. Aufgrund nicht vorhandener Genehmigungen ist die genehmigungsrechtliche Situation und somit die Zulässigkeit der vertraglich vereinbarten Nutzungen unklar. Die Gewerbemietverträge sind jedoch nicht auf langfristige Zeit abgeschlossen, wodurch das Risiko für die Bewertung als gering eingestuft werden kann.

Für die vorgenannten Zahlungsrückstände aus der Vergangenheit wird der Bewertung unterstellt, dass diese durch den Verkäufer zu übernehmen sind und stichtagsbezogen keine Ertragsausfälle entstehen.

Bei zwei der der vorgenannten Verträge wurde vereinbart, dass Schönheitsreparaturen zu übernehmen sind. Die verbleibenden Mieter sind nicht dazu vertraglich nicht verpflichtet.

Wohnen:

Die Wohnungsmietverträge wurden mit Standardmietverträgen unbefristet vereinbart.

Hinsichtlich der Mietvertragsgestaltung wird der Abschluss von Standard-Wohnraummietverträgen nach aktuellem Mietrecht unterstellt. Demnach sind u.a. neben der Nettokaltmiete monatliche Vorauszahlungen für Nebenkosten zu entrichten. Es wird vorausgesetzt, dass die Betriebskosten mietvertraglich als voll umlagefähig vereinbart sind und die Mieten keiner Bindung unterliegen. Gemäß Angabe in der LDD sind lediglich 5 Wohnungsmieter dazu verpflichtet Schönheitsreparaturen zu leisten.

Gemäß aktueller Mietliste sind alle Wohnungen vermietet, das aktuelle Mietniveau liegt in einer Spanne von monatlich € 3,57/m² bis € 5,00/m² und ergibt sich durchschnittlich mit € 4,18/m² p.M.

Den Wohnungen ist jeweils ein Kellerabteil zugeordnet, zusätzliche Kellerabteile sind unvermietet.

In den vorliegenden Wohnungsmietverträgen wurde keine Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ausgeschlossen. Die Mieten könnten gemäß § 558 BGB angepasst werden. Eine Mietpreisbegrenzung nach § 556 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (Mietpreisbegrenzungsverordnung) vom 18. August 2020 trifft für die Stadt Kastellaun nicht zu, ist jedoch innerhalb von 3 Jahren auf eine Anpassung bis zu 20% begrenzt.

Gemäß Angabe in der LDD wurde in fast allen Verträgen die Verpflichtung zur Stellung einer Mietsicherheit vereinbart. Nach Angabe des Verkäufers liegt der Hausverwaltung kein Kautionskonto, jedoch wurden alle vertraglich vereinbarten Mietkautionen von den Mietern geleistet.

Detaillierte Angaben zu Flächen, Mieten, Vertragslaufzeiten etc. sind auch der beigefügten Mietaufstellung (Anlage) zu entnehmen.

Das Objekt verfügt über keine Stellplätze, gemäß Angabe in der LDD und Schreiben der Verbandsgemeinde vom 29. April 2021 wurde mitgeteilt, dass die erforderliche Anzahl von Stellplätzen abgelöst wurde. Nähere Information liegen nicht vor, der Bewertung wird unterstellt, dass keine Zahlungsbeiträge mehr ausstehen.

Die vertragliche Jahresnettomiete ergibt sich zum Stichtag mit € 147.352.

3. SWOT-Analyse

Strengths (Stärken)

- kurzfristige Mietverträge gegeben für Mietsteigerungspotential
- das Objekt verfügt über eine gute Visibilität
- das Objekt ist kernsaniert und in sehr guter Qualität

Weaknesses (Schwächen)

- einfache Geschäftslage (kein klassischer Einzelhandelsstandort)
- fehlende Infrastruktur im Hinblick auf die Anbindung zu Großstädten und Autobahnen
- durchschnittliche Anbindung an den ÖPNV
- keine objekteneigenen Pkw-Stellplätze
- abweichende Nutzung gemäß mietvertraglicher Vereinbarungen

Opportunities (Chancen)

- positive Marktentwicklung möglich
- positive Wachstumsprognosen aufgrund von zunehmender Home-Office-Möglichkeit

Threats (Gefahren)

- allgemeine Marktentwicklungsrisiken
- negative Auswirkungen auf den Handelsvermietungsmarkt im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie
-

4. Auswahl des Bewertungsverfahrens

Das zu bewertende Grundstück ist gegenwärtig mit ertragsorientierten Wohn- und Geschäftshäusern bebaut, weshalb der Verkehrswert unter Berücksichtigung des Ertragswertes ermittelt bzw. aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an §194 BauGB ermittelt. "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Das Ertragswertverfahren ist im Kern ein Barwertverfahren (Wertermittlung für diskontierte Zahlungsströme) und wird insbesondere bei Renditeimmobilien in nahezu allen Ländern der Welt angewendet. Die Unterschiede der oft national geprägten Verfahren zum deutschen Ertragswertverfahren sind gering. Die wesentlichen wertbildenden Parameter sind die marktorientiert erzielbare Jahresnettomiete und der angemessene marktadjustierte Kapitalisierungszinssatz.

Das Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung stellt unter Berücksichtigung der Parameter Bodenwert, Restnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten ein verfeinertes und detaillierteres Berechnungsverfahren der "investmentmethod" bzw. des "income-approach" dar. Alle Verfahren entsprechen jedoch einer üblichen Kapitalisierung auf Basis von Brutto- und/ oder Netto-Ertragsströmen. Der Verfahrensansatz ist für das Bewertungsergebnis nur insoweit relevant, als dass die Parameter und das Ergebnis den Markt abbilden müssen. Der Wert wird hierbei nicht vom Verfahren bestimmt, sondern vom Markt determiniert.

Der Bewertung wird als Prämisse unterstellt, dass die baulichen Anlagen einschließlich der Außenanlagen den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechend genehmigungsgerecht errichtet wurden und für den Fonds keine weiteren Kosten zur Erfüllung behördlicher Auflagen mehr anfallen. Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc. oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt. Betriebsvorrichtungen wie z.B. maschinelle Einrichtungen (z.B. Küchensysteme u.Ä.), die dem originären Betriebszweck einer Mietpartei dienen, sind nicht Gegenstand dieser Bewertung und insofern nicht Bestandteil des ausgewiesenen Verkehrswertes.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Bodenuntersuchungen bzgl. Standsicherheit, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Es wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die baulichen Maßnahmen in der vertraglich vereinbarten Qualität ausgeführt bzw. vollständig fertiggestellt wurden, voll ertragsfähig sowie mangel- und schadensfrei sind und darüber hinaus behördlich ohne Beanstandungen abgenommen sind.

Marktorientiert erzielbarer Jahresrohertrag:

Gewerbeflächen € 4,50/m² p.M.

Wohnflächen € 4,18/m² p.M.

Der dieser Bewertung zugrunde gelegte Jahresrohertrag errechnet sich mit **rd. € 171.809.**

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten: 1,5% des Jahresrohertrages

Betriebskosten: Vollumlage unterstellt

Instandhaltungskosten: Büro- und Handelsflächen: € 9,00/m²

Wohnflächen: € 9,00/m²

Mietausfallwagnis: 3,0% des Jahresrohertrages

Liegenschaftszinssatz: 3,4%

Ertragswert € **3.270.000**

Leerstand € -49.000

Rundung € -1.000

Verkehrswert € **3.220.000**

Aus den Bewertungsansätzen und unter Beachtung der Vermietungssituation resultiert bezogen auf den Verkehrswert eine objekt- und lagespezifische Nettomietrendite von 5,3% bzw. ein Kapitalwert pro Quadratmeter von € 962,00/m² Nutzfläche.