

# WERTPAPIERPROSPEKT

KSW IMMOBILIEN GMBH & CO. KG



## 6,5% Schuldverschreibungen 2014/2019

Volumen: bis zu 25 Mio. EUR

Mindestzeichnung: 1.000 EUR

Laufzeit: max. 5 Jahre

WKN/ISIN: A12UAA/ DE000A12UAA8



KSW IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

# **KSW Immobilien GmbH & Co. KG**

Leipzig, Bundesrepublik Deutschland

- Emittentin -

## **Emission von bis zu €25 Mio.**

### **6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019**

mit einer Laufzeit vom 07.10.2014 bis 07.10.2019

Die Schuldverschreibungen werden im Nennbetrag von je € 1.000,00 begeben. Die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und über einen Treuhänder dinglich und schuldrechtlich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin

vom **10.09. 2014**

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A12UAA 8

Wertpapierkennnummer (WKN): A12UAA

Dieses Dokument (der „**Prospekt**“) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 5 Absatz 3 der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.11.2003 betreffend den Prospekt, in der durch die Richtlinie 2010/73/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.11.2010 geänderten Fassung, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel zu veröffentlichen ist, und zur Änderung der Richtlinie 2001/34/EG, zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – „**CSSF**“) genehmigt und an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) und die Österreichische Finanzmarktaufsicht („**FMA**“) gemäß Artikel 19 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere notifiziert. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 7 Absatz 7 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (<http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe>) und der Börse Luxemburg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Schuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit sich dies mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbaren lässt. Dies gilt ebenso für die Verbreitung des Prospekts. 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 Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in die Frankfurter Wertpapierbörse im Segment Entry Standard für Anleihen wurde beantragt.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....	<b>2</b>
<b>I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS</b> .....	<b>5</b>
A Einleitung und Warnhinweise .....	5
B Emittent.....	5
C Wertpapiere .....	11
D Risiken.....	12
E Angebot .....	17
<b>II. RISIKOFAKTOREN</b> .....	<b>20</b>
Risiken in Bezug auf die Emittentin .....	20
Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen.....	30
<b>III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN</b> .....	<b>33</b>
Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts.....	33
Gegenstand des Prospekts.....	33
Zukunftsgerichtete Aussagen .....	34
Informationen von Seiten Dritter .....	34
Links .....	34
Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre.....	34
Einsehbare Dokumente .....	35
<b>IV. VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES</b> .....	<b>37</b>
<b>V. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN</b> .....	<b>38</b>
1. Überblick über die Emittentin und das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos.....	38
2. Nähere Beschreibung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos .....	43
a. <i>Beschreibung und Gestaltung des Areals des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos</i> .....	43
b. <i>Hotelentwicklung - Mietvertrag mit Sol Meliá</i> .....	45
c. <i>Restaurants und Bar</i> .....	48
3. Standort Leipzig .....	48
4. Stand des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos.....	51
a. <i>Eigentum an den Grundstücken</i> .....	51
b. <i>Bebauungsplan, Baugenehmigung, Nachbarschaftsvereinbarungen</i> .....	51
c. <i>Weitere Projektentwicklung, Planung und Bauausführung</i> .....	52
5. Errichtungskosten, Immobilienbewertung, Investitionen .....	55
a. <i>Errichtungskosten und Finanzierungsstruktur</i> .....	55
b. <i>Immobilienbewertungsgutachten vom 25.07.2014</i> .....	56
c. <i>Investitionen</i> .....	56
6. Marktumfeld .....	56
a. <i>Hotelmarkt Leipzig</i> .....	56
b. <i>Hotelinvestmentmarkt</i> .....	58
c. <i>Gastronomie Leipzig</i> .....	60
7. Allgemeine Informationen über Emittentin.....	61
a. <i>Name, Handelsregistereintragung, Sitz der Emittentin, Satzung</i> .....	61
b. <i>Unternehmensgegenstand</i> .....	61
c. <i>Geschäftsjahr</i> .....	61
d. <i>Gesellschaftskapital, Gesellschafterstruktur und weitere Entwicklung</i> .....	61
e. <i>Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur</i> .....	62
8. Mitarbeiter .....	62
9. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane.....	62
a. <i>Geschäftsführer</i> .....	62

b.	<i>Prokuristen und Management</i> .....	63
c.	<i>Vertretungsverhältnisse, Geschäftsanschrift</i> .....	63
d.	<i>Potenzielle Interessenskonflikte</i> .....	64
10.	Gesellschafterversammlung.....	64
11.	Praktiken der Geschäftsführung .....	64
a.	<i>Geschäftsführung</i> .....	64
b.	<i>Corporate Governance</i> .....	64
12.	Wesentliche Verträge.....	64
a.	<i>Beteiligungsvertrag</i> .....	64
b.	<i>Architektenvertrag</i> .....	65
c.	<i>Bau- und Werkverträge</i> .....	65
d.	<i>Versicherungen</i> .....	65
e.	<i>Tätigkeitsvergütung</i> .....	65
f.	<i>Hotelpachtvertrag</i> .....	65
g.	<i>Dienstleistungsvertrag und Finanzierung KSW Gruppe</i> .....	66
h.	<i>Verträge mit weiteren Projektpartnern</i> .....	66
i.	<i>Kreditvertrag mit der IBB</i> .....	66
j.	<i>Treuhandvertrag</i> .....	66
13.	Rechtsstreitigkeiten.....	66
14.	Jüngste Entwicklung und Trends .....	67
<b>VI.</b>	<b>SICHERHEITENSTRUKTUR</b> .....	<b>68</b>
<b>VII.</b>	<b>AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN / RATING</b> .....	<b>70</b>
1.	Ausgewählte Finanzinformationen .....	70
2.	Abschlussprüfer .....	72
3.	Rating.....	72
4.	Veränderungen in der Handelsposition und Finanzlage .....	72
<b>VIII.</b>	<b>ANLEIHEBEDINGUNGEN</b> .....	<b>73</b>
<b>IX.</b>	<b>BESTEUERUNG</b> .....	<b>89</b>
1.	Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland .....	89
2.	Besteuerung in der Republik Österreich.....	90
3.	Besteuerung der Anleihegläubiger im Großherzogtum Luxemburg .....	92
4.	EU-Zinsrichtlinie.....	93
<b>X.</b>	<b>ANGABEN IN BEZUG AUF DIE ANLEIHE</b> .....	<b>94</b>
1.	Wertpapierkennnummer, International Securities Identification Number .....	94
2.	Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere .....	94
3.	Bedingungen des Angebots.....	94
a.	<i>Das Angebot</i> .....	94
b.	<i>Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität</i> ... ..	95
c.	<i>Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Emittentin</i> .....	95
d.	<i>Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über den Öffentlichen Abverkauf</i> ....	95
e.	<i>Zeichnungsanträge der Privatplatzierung</i> .....	96
f.	<i>Frist des öffentlichen Angebots</i> .....	96
g.	<i>Zuteilung</i> .....	96
h.	<i>Ausgabebetrag</i> .....	96
i.	<i>Zahlung Ausgabebetrag</i> .....	97
j.	<i>Begebung, Übernahme, Ergebnis des Angebots</i> .....	97
k.	<i>Zeitplan</i> .....	98
l.	<i>Lead Manager und Bookrunner</i> .....	98
m.	<i>Kosten im Zusammenhang mit dem Angebot</i> .....	98
n.	<i>Rendite</i> .....	98
o.	<i>Stabilisierungsmaßnahmen</i> .....	98
p.	<i>Angebots- und Verkaufsbeschränkungen</i> .....	99
4.	Einbeziehung in den Handel.....	99
5.	Verbriefung .....	99

6. Clearing und Abwicklung .....	99
7. Zahlstelle.....	99
8. Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen .....	99
<b>XI. TREUHANDVERTRAG.....</b>	<b>T - 1</b>
<b>XII. IMMOBILIENBEWERTUNGSGUTACHTEN.....</b>	<b>I - 1</b>
<b>XIII. FINANZINFORMATIONEN.....</b>	<b>F - 1</b>
<b>GEPRÜFTER EINZELABSCHLUSS DER KSW IMMOBILIEN GMBH &amp; CO. KG FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2012 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR .....</b>	<b>F - 2</b>
Bilanz .....	F - 3
Gewinn-und Verlustrechnung .....	F - 4
Anhang.....	F - 5
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers .....	F - 9
<b>GEPRÜFTER EINZELABSCHLUSS DER KSW IMMOBILIEN GMBH &amp; CO. KG FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2013 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR .....</b>	<b>F - 11</b>
Bilanz .....	F - 12
Gewinn-und Verlustrechnung .....	F - 13
Anhang.....	F - 14
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers .....	F - 17
<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG VOM 01. JANUAR 2013 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013 UND 01. JANUAR 2012 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012 .....</b>	<b>F - 19</b>
Kapitaflussrechnungen .....	F - 20
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers .....	F - 21
<b>UNGEPRÜFTER ZWISCHENABSCHLUSS DER KSW IMMOBILIEN GMBH &amp; CO. KG ZUM 30.06.2014 MIT VERGLEICHSAHLEN ZUM 30.06.2013 .....</b>	<b>F - 22</b>
Bilanz .....	F - 23
Gewinn-und Verlustrechnung .....	F - 24
Anhang.....	F - 25
<b>UNTERSCHRIFTENSEITE .....</b>	<b>U - 1</b>

## I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Zusammenfassungen bestehen aus Offenlegungspflichten, die als „Angaben“ bezeichnet werden. Diese Angaben sind in den Abschnitten A – E (A.1 – E.7) mit Zahlen gekennzeichnet.

Diese Zusammenfassung enthält alle Angaben, die in einer Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten aufgenommen werden müssen. Da einige Angaben nicht angeführt werden müssen, können Lücken in der Zahlenfolge der Angaben bestehen.

Auch wenn eine Angabe aufgrund der Art von Wertpapieren und des Emittenten in der Zusammenfassung enthalten sein muss ist es möglich, dass Informationen bezüglich der Angaben nicht angegeben werden können. In diesem Fall wird in der Zusammenfassung eine kurze Beschreibung der Angabe gegeben und mit der Bezeichnung „entfällt“ vermerkt.

### A Einleitung und Warnhinweise

A.1	Warnhinweise	<p>Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospekt einleitung verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen.</p> <p>Ein Anleger, der wegen der in diesem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedsstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.</p> <p>Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.</p>
A.2	Zusätzliche Informationen in Bezug auf Finanzintermediäre	<p>Die Emittentin hat ausschließlich der ICF Kursmakler AG, Kaiserstrasse 1, 60311 Frankfurt am Main die ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts ab Veröffentlichung des Prospekts bis zum Ende des Öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland, Luxemburg und Österreich erteilt und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung während dieser Fristen der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 übernimmt. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.</p> <p>Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmungen zur Verwendung dieses Prospekts erteilen oder neue Informationen zu Finanzintermediären eintreten, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (<a href="http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe">http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe</a>) sowie auf allen anderen Seiten bekannt machen, auf denen auch dieser Prospekt während des Angebotszeitraums mit ihrer Zustimmung veröffentlicht worden ist, insbesondere auf den Internetseiten der Deutsche Börse AG (Frankfurter Wertpapierbörse) bekannt machen.</p> <p><b>Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.</b></p>

### B Emittent

B.1	Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin	KSW Immobilien GmbH & Co. KG
B.2	Sitz, Rechtsform,	Die Emittentin hat ihren Sitz in Leipzig und ist eine Kommanditgesellschaft in der Form der GmbH & Co. KG. Die Emittentin wurde in Deutschland errichtet und auf sie ist das deutsche Recht anwendbar.

	geltendes Recht, Land der Gründung											
B.4b	Trends	Die Emittentin ist der Ansicht, dass der Markt für Premium-Hotels mit Vier-Sternen in Leipzig sehr attraktiv ist. Das derzeit vorhandene Angebot deckt nach Analyse der Emittentin nicht die bestehende Nachfrage.										
B.5	Beschreibung der Gruppe und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe	<p>Die Emittentin gehört zur KSW Gruppe, die von Herrn Holger Krimmling und seiner Mutter Frau Ingrid Krimmling 2003 als klassisches Generalbauunternehmen gegründet wurde. Zur KSW Gruppe gehören dabei diejenigen Gesellschaften der Immobilienentwicklung, an denen Herr Holger Krimmling und/oder Frau Ingrid Krimmling direkt oder indirekt beteiligt sind.</p> <p>Die Struktur der Emittentin und ihre Stellung in der KSW Gruppe ist wie folgt, wobei die KSW Gruppe noch weitere Beteiligungen unabhängig von der Emittentin hält:</p> <pre> graph TD     Ralf[Ralf Faltin] --- H1((5,1%))     Ingrid[Ingrid Krimmling] --- H2((94,9%))     H1 --- KH[KSW Holding GmbH]     H2 --- KH     KH --- H3((100%))     H3 --- KG[KSW GmbH]     Holger[Holger Krimmling] --- H4((100%))     H4 --- KIV[KSW Immobilien Verwaltungs GmbH]     KG --- H5((60%))     KIV --- H6((40%))     H5 --- IKG[KSW Immobilien GmbH &amp; Co. KG]     H6 --- IKG     H7((0%)) --- IKG     style H7 fill:none,stroke:none     </pre> <p>Kommanditist 60 %      Komplementär 0 %      Kommanditist 40 %</p>										
B.9	Gewinnprognosen oder – schätzungen	Entfällt, da keine Gewinnprognose aufgenommen wird.										
B.10	Beschränkungen in Bestätigungsvermerken	Entfällt, da keine Einschränkung erteilt wurde.										
B.12	Ausgewählte Historische Finanzinformationen	<p>Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die KSW Immobilien GmbH &amp; Co. KG. Für den 31.12.2012 und den 31.12.2013 sind sie den geprüften, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellten Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre endend zum 31.12.2012 und den 31.12.2013 entnommen worden. Die Finanzinformationen zum 30.06.2014 und 30.06.2013 sind ungeprüft.</p> <p>Soweit nicht anders angegeben, sind die Finanzinformationen für die KSW Immobilien GmbH &amp; Co. KG in diesem Prospekt in Übereinstimmung mit dem deutschen Handelsrecht und dem Handelsgesetzbuch "HGB" erstellt worden. Sofern sie geprüft wurden, erfolgte die Prüfung nach §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen.</p> <table border="1"> <tr> <td><b>Alle Angaben in Tausend Euro</b></td> <td><b>01.07.2013</b></td> <td><b>01.01.2013</b></td> <td><b>06.09.2012</b></td> <td><b>06.09.2012</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </table>	<b>Alle Angaben in Tausend Euro</b>	<b>01.07.2013</b>	<b>01.01.2013</b>	<b>06.09.2012</b>	<b>06.09.2012</b>		-	-	-	-
<b>Alle Angaben in Tausend Euro</b>	<b>01.07.2013</b>	<b>01.01.2013</b>	<b>06.09.2012</b>	<b>06.09.2012</b>								
	-	-	-	-								

	30.06.2014	31.12.2013	31.12.2012	30.06.2013
	ungeprüft	geprüft	geprüft	ungeprüft
<b>Daten der Gewinn- und Verlustrechnung</b>				
Umsatzerlöse	157,5	282,9	0	157,9
Veränderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	773,9	1.906,5	3.772	5.360,4
Gesamtleistung (Umsatzerlöse zuzüglich Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie anderen aktivierten Eigenleistungen)	931,4	2.189,4*	3.772*	5.518,3
Materialaufwand	491,4	1.632,5	3.746	5.156,7
Rohertrag (Gesamtleistung abzüglich Materialaufwand)	440,0	556,9*	26*	361,6
in % der Gesamtleistung	47,2	25,4*	0,7*	6,6
Personalaufwand	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	222,8	238	22,1	74,5
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	0	0	0
auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	0	0	0	0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0
Finanzergebnis	-472,0	- 307,3*	- 26*	-273,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-254,7	11,6	- 22,1	14,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern	0	0	0	0
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	-254,7	11,6	- 22,1	14,1
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	0	0	0	0
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	-254,7	11,6	- 22,1	14,1
<b>Alle Angaben in Tausend Euro</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>30.06.2013</b>
<b>Daten der Bilanz</b>	<b>ungeprüft</b>	<b>geprüft</b>	<b>geprüft</b>	<b>ungeprüft</b>
Bilanzsumme	6.359,0	5.847,6	3.844,4	5.627,8
Anlagevermögen	0	0	0	0
in % der Bilanzsumme	0	0*	0*	0

davon immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	0
davon Sachanlagen	0	0	0	0
davon Finanzanlagen	0	0	0	0
Umlaufvermögen	6.359,0	5.752,9*	3.844,4*	5.438,4
in % der Bilanzsumme	100,0	98,4*	100*	96,6
davon Vorräte	6.314,4	5.711,6	3.805,1	5.393,4
von den Vorräten abgesetzt: erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	42,2	40,4	39,3	44,9
davon Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2,4	0,9	0	0,0
Eigenkapital / nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	-233,6	- 0,5*	- 12,1*	24,1
Rückstellungen	13,3	8,3	4,8	6,6
Verbindlichkeiten	6.579,3	5.839,9	3.851,7	5.597,2
davon gegenüber Kreditinstituten	5.316,8	5.307,3	3.549,3	5.316,9

<b>Alle Angaben in Tausend Euro</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Daten der Kapitalflussrechnung</b>	<b>geprüft</b>	<b>geprüft</b>
Cash Flow	- 1.473	- 3.534
aus laufender Geschäftstätigkeit	- 1.473	- 3.534
aus der Investitionstätigkeit	0	0

\*Zahlen errechnet aus geprüften Zahlen, wobei die Rechnung selbst ungeprüft ist.

Seit dem Datum des geprüften Jahresabschlusses zum 31.12.2013 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin ergeben. Die Darlehensverträge mit der IBB Internationale Bodensee Bank AG in Höhe von insgesamt € 5 Mio. sind zum 30.06.2014 ausgelaufen. Die IBB Internationale Bodensee Bank AG hat jedoch mit Schreiben vom 03.09.2014 erklärt, bis zum 31.10.2014 keine Vollstreckungsmaßnahmen aus den Darlehensvereinbarungen und Sicherheiten zu veranlassen; zudem bestehen Verhandlungen über eine Verlängerung der Darlehen bis zum 31.12.2014.

Aufgrund der Vereinbarung vom 01.09.2014 sind Kommanditisten der Emittentin Herr Holger Krimmling mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 2.800 und die KSW GmbH mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 4.800. Komplementärin ohne Kapitalanteil ist die KSW Immobilien Verwaltungs GmbH.

Mit Erwerb der Kommanditbeteiligung hat sich die KSW GmbH zugleich verpflichtet, eine Pflichteinlage an die Emittentin in Höhe von € 2 Mio. zu erbringen. Soweit die KSW GmbH Forderungen im Zusammenhang mit der Vorfinanzierung der Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos gegen die Emittentin hat, hat die KSW GmbH diese aufschiebend bedingt auf die erfolgreiche Emission der 6,5% Schuldverschreibungen 2014/2019 in Höhe von € 20 Mio. in die Emittentin eingebracht und an diese abgetreten. Den verbleibende Betrag der Pflichteinlage wird die Emittentin in bar mit Beginn des öffentlichen Angebots an den Treuhänder erbracht haben, wobei die Pflichteinlage der Mittelverwendungstreuhänder für die 6,5 % Schuldverschreibungen

		<p>2014/2019 unterliegt.</p> <p>Darüber hinaus sind seit dem 30.06.2014 bis zum Datum dieses Prospekts keine wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.</p>
B.13	<p>Für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevante Ereignisse aus der jüngsten Zeit</p>	<p>Die Emittentin plant, auf dem Areal Gottschedstrasse 1 Ecke Dittrichring 11 in Leipzig ein Vier-Sterne Hotel mit Restaurantbetrieb sowie einem weiteren Restaurant im 5. Obergeschoß und Dachgeschoss einschließlich einer Skybar und einem Restaurant im Erd- und Untergeschoss (das Projekt insgesamt das „<b>Hotel- und Restaurantensemble Kosmos</b>“) zu errichten.</p> <p>Die Emittentin hat die Grundstücke für das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos in den Jahren 2012 und 2013 erworben. Am 25.02.2013 hat die Emittentin für das Hotel mit der Sol Meliá Deutschland GmbH, einem Tochterunternehmen der Meliá Hotels International S.A., einen Hotelpachtvertrag über 20,5 Jahre mit 2 pächterseitigen Verlängerungsoptionen à 5 Jahren geschlossen. Dieser Pachtvertrag wurde am 02./16.10.2013 und am 22.07.2014 durch Nachtragsvereinbarungen ergänzt. Für das Restaurant im Erdgeschoss und das Restaurant einschließlich Skybar mit Dachterrasse im 5. Obergeschoss und Dachgeschoss steht die Emittentin derzeit in Verhandlungen mit potentiellen Pächtern bzw. Mietern.</p> <p>Notwendige Änderungen des bestehenden Bebauungsplans für das Areal des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos wurden vom 03.06.2014 bis 02.07.2014 öffentlich ausgelegt. Der geänderte Bebauungsplan wurde am 16.07.2014 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan hat damit das Stadium der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB erreicht. Die Stadt Leipzig hat die Baugenehmigung vom 05.09.2014 dementsprechend auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB erteilt.</p> <p>Im Jahre 2014 hat sich die Gesellschafterstruktur der Emittentin verändert und wurde insbesondere an die Investorenstruktur angepasst. Aufgrund der Vereinbarung vom 01.09.2014 sind Kommanditisten Herr Holger Krimmling mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 2.800 und die KSW GmbH mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 4.800. Komplementärin ohne Kapitalanteil ist die KSW Immobilien Verwaltungs GmbH.</p> <p>Mit Erwerb der Kommanditbeteiligung hat sich die KSW GmbH zugleich verpflichtet, eine Pflichteinlage an die Emittentin in Höhe von € 2 Mio. zu erbringen. Soweit die KSW GmbH Forderungen im Zusammenhang mit der Vorfinanzierung der Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos gegen die Emittentin hat, hat die KSW GmbH diese aufschiebend bedingt auf die erfolgreiche Emission der 6,5% Schuldverschreibungen 2014/2019 in Höhe von € 20 Mio. in die Emittentin eingebracht und an diese abgetreten. Den verbleibende Betrag der Pflichteinlage wird die Emittentin in bar mit Beginn des öffentlichen Angebots an den Treuhänder erbracht haben, wobei die Pflichteinlage der Mittelverwendungstreuhänder für die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 unterliegt.</p>
B.14	<p>Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe</p>	<p>Siehe B5; Die Emittentin plant, für die Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos auf Dienstleistungen der KSW GmbH zurückzugreifen; Finanzierungen werden durch die KSW GmbH besichert und nach dem Ermessen der KSW GmbH werden auch weitere Finanzierungen und Absicherungen gestellt; insofern ist sie von der KSW GmbH abhängig.</p>
B.15	<p>Beschreibung der Haupttätigkeit des Emittenten.</p>	<p>Die Emittentin plant, auf dem Areal Gottschedstrasse 1 Ecke Dittrichring 11 in nach ihrer Ansicht Top Lage in Leipzig ein Vier-Sterne Hotel mit Restaurantbetrieb sowie einem weiteren Restaurant im 5. Obergeschoß und Dachgeschoss einschließlich einer Skybar und einem Restaurant im Erd- und Untergeschoss, das sogenannte Hotel- und Restaurantensemble Kosmos, zu errichten. Dafür sollen zwei neoklassizistische Palaisbauten rekonstruiert und saniert werden. Das ehemalige so genannte Kosmos-Haus in der Gottschedstrasse 1 in Leipzig soll derart umgebaut werden, dass nur noch</p>

		<p>die historische Fassade des ehemaligen Kosmos-Hauses stehen bleibt. Auf dem benachbarten, freistehenden Areal am Dittrichring soll ein Neubau errichtet werden. Auf diesem Areal stand das sogenannte Palais Schlohbach des Architekten Arwed Rossbach, dessen Fassade 1853 im Stil des Neoklassizismus errichtet wurde und nun rekonstruiert werden soll.</p> <p>Die Emittentin rechnet nach den derzeitigen Planungen mit Gesamtinvestitionskosten in Höhe von ca. € 27 Mio. inklusive einer 5 % Baukostenreserve und inklusive Strukturierungs- und Finanzierungskosten für die Errichtung und die erste Betriebsphase bis zum Oktober 2016. Die Gesamtinvestitionskosten erfassen dabei sämtliche Kosten für die Umsetzung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos einschließlich der Finanzierungskosten.</p> <p><b>Hotel</b></p> <p>Für das Hotel wurde am 25.02.2013 mit der Sol Meliá Deutschland GmbH, einem Tochterunternehmen der Meliá Hotels International S.A., ein Hotelpachtvertrag über 20,5 Jahre ab dem Termin der Übergabe des Pachtobjektes mit 2 pächterseitigen Verlängerungsoptionen à 5 Jahren abgeschlossen. Dieser Pachtvertrag wurde am 02./16.10.2013 und am 22.07.2014 jeweils durch Nachtragsvereinbarungen ergänzt. Die Übergabe ist spätestens für den 01.03.2016 geplant.</p> <p>Das geplante Hotel soll nach den derzeitigen Planungen 177 Zimmer und davon 9 Suiten beherbergen. Des Weiteren wird das Hotel nach den derzeitigen Planungen ein eigenes Restaurant (neben den zwei weiteren hotelunabhängigen Restaurants) beherbergen, das durch das Hotel betrieben werden soll. Zudem soll das Hotel nach den aktuellen Planungen einen großzügigen Wellnessbereich mit Blick auf die Thomaskirche beherbergen. Darüber hinaus soll im geplanten Hotel eine individuell teilbare Konferenz- und Tagungsfläche entstehen. Die Tiefgarage soll nachzeitigem Stand 31 Stellplätze vorsehen.</p> <p><b>Restaurants</b></p> <p>Das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos soll zudem zwei weitere Restaurants und zwar eines im Erd- und Untergeschoss und eines im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss einschließlich einer Bar beherbergen. Diese beiden Restaurants werden dabei unabhängig vom Hotel und zusätzlich zum Restaurant des Hotels stehen.</p> <p>Auf dem Dach des Hotels soll eine moderne "Skybar" inklusive Außenterrasse mit Blick auf die Innenstadt und auf die nachts angestrahlte Thomaskirche entstehen. Für das Restaurant im Erd- und Untergeschoss und die Bar mit Dachterrasse im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss steht die Emittentin derzeit in Verhandlungen mit potentiellen Pächtern, wobei die Restaurants im veredelten Rohbau / gastrofertig errichtet werden sollen.</p>
B.16	Beteiligungen und Beherrschungsverhältnisse	<p>Kommanditisten sind Herr Holger Krimmling mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 2.800 und die KSW GmbH mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 4.800. Komplementärin ohne Kapitalanteil ist die KSW Immobilien Verwaltungs GmbH. Alleinigere Gesellschafter der Komplementärin ist Herr Holger Krimmling.</p>
B.17	Ratings	<p>Die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 der KSW Immobilien GmbH &amp; Co. KG wurden am 08.09.2014 von Creditreform Rating AG mit dem Anleiherating „BBB -“ bewertet. Die Creditreform Rating AG hat ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland. Die Creditreform Rating AG wurde am 18.05.2011 entsprechend der EU-Verordnung 1060/2009 (in der Fassung der Verordnung (EG) Nr. 513/2011, die "CRA-Verordnung") registriert. Eine aktuelle Liste der gemäß CRA-Verordnung registrierten Ratingagenturen kann auf der Internetseite der European Securities and Markets Authority (ESMA) unter <a href="http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs">http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs</a> eingesehen werden.</p>



	Rendite Vertreter der Anleihegläubiger	bei der Zahlstelle zu zahlen bzw. zahlen zu lassen. Fallen der Fälligkeitstag oder der Zinszahltag (wie jeweils in den Anleihebedingungen definiert) auf einen Tag, der kein Zahltag ist, dann hat der Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Zahltag. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Forderungen aus den Schuldverschreibungen zur Zahlung an die Inhaber der Schuldverschreibungen im Wege des Systems der Clearstream transferieren lassen. Die jährliche Rendite der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 auf Grundlage des Ausgabebetrag von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit beträgt 6,5 %. In den Anleihebedingungen ist Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft als gemeinsamer Vertreter der Gläubiger benannt.
C.10	Derivative Komponente der Zinszahlung	Siehe C.9. Entfällt, da die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 keine derivative Komponente haben.
C.11	Zulassung zum Handel an einem regulierten Markt	Entfällt. Der Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, in den die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 voraussichtlich am 07.10.2014 einbezogen werden sollen, ist kein regulierter Markt im Sinne der Richtlinie 2004/39/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21.04.2004 über Märkte für Finanzinstrumente. Eine Zulassung der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 zum Handel an einem regulierten Markt in diesem Sinne ist derzeit nicht beabsichtigt.

#### D Risiken

D.2	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind.	
		<b>Die KSW Immobilien GmbH &amp; Co. KG ist allgemeinen operativen Risiken ausgesetzt.</b> Die geplante Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos auf dem Areal Gottschedstraße 1 Ecke Dittrichring 11 in Leipzig könnte komplexer sein, als erwartet. Insbesondere könnten unerwartete und/oder höhere Risiken auftreten und/oder Geschäftsprozesse mit mehr Aufwand und Kosten verbunden sein als erwartet.
		<b>Bei der Emittentin bestehen Finanzierungsrisiken.</b> Die Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos soll im Wesentlichen durch die Erlöse aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019, Eigenmitteln der Emittentin und bei Bedarf einer Kontokorrentlinie einer Bank in Höhe von € 0,5 Mio. finanziert werden. Die Zinsen zum 07.10.2018 und 07.10.2019 sollen aus Miet- und Pachteinnahmen aus dem Hotel und den Restaurants aufgebracht werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin zur Finanzierung weitere Finanzierungen aufnehmen muss und diese nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen erhält.
		<b>Die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen und/oder insolvent werden.</b> Die Kosten für die Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos und/oder Gewährleistungsansprüche könnten höher sein als erwartet, kalkulierte Finanzierungspuffer überschritten werden, die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 nicht vollständig platziert werden und/oder erwartete Erlöse aus der Verpachtung und/oder dem Verkauf des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos nicht, nicht in geplanter Höhe oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erzielt werden können.
		<b>Die Kosten für die Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos könnten höher sein.</b> Unvorhersehbare Ereignisse sowie fehlerhafte Projektplanungen der Emittentin könnten die Kosten für die Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos erhöhen. Dies gilt insbesondere bei falscher

		Kostenkalkulation, Insolvenz von beteiligten Bauunternehmern, Änderungen in der Projektplanung, fehlerhafte oder schlechte Arbeiten, Umweltschäden, wegen geänderter Rechtslage, Einwänden Dritter, steuerlichen Rahmenbedingungen und/oder wegen der Nichterteilung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, längere Bauzeit, Schadensersatzforderungen der Pächter, Mieter und/oder Erwerber.
		<b>Aufnahme von weiterem Fremdkapital.</b> Die Emittentin könnte anderweitig zusätzliches Kapital aufnehmen. Sie könnte damit mit den Anleihegläubigern gleichrangige Verpflichtungen eingehen, auch wenn solche weiteren Finanzierungen über die Treuhand- und Sicherheitenstruktur der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 weitgehend faktisch nachrangig sind und – mit Ausnahme der Kontokorrentlinie in Höhe von € 0,5 Mio. – nach der Mittelverwendungstreuhand nicht vor den Ansprüchen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 zurückgezahlt werden können. Der eventuelle Erlös aus Sicherheiten könnte nicht zu einer vollständigen Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger auf Zinsen und Rückzahlung ausreichen und solche Anspruchsinhaber eine Insolvenz auslösen.
		<b>Es könnten Änderungen des Projektumfangs oder der Projektausführung erforderlich sein.</b> Es besteht das Risiko, dass Änderungen erforderlich sind, insbesondere wenn das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos auf dem Markt nicht angenommen wird und/oder aufgrund der Voraussetzungen an öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere die Baugenehmigung. Dies kann zu Imageschäden, Mehrkosten und damit geringeren Erlösen führen. Die Umsetzung des Projekts kann durch diese Risiken auch insgesamt gefährdet sein.
		<b>Sicherheiten für Dritte aus dem Hotel- und Restaurantensemble Kosmos.</b> Dritte und zwar insbesondere Pächter und/oder Mieter könnten Sicherheiten unter anderem durch Dienstbarkeiten erhalten bzw. haben diese bereits erhalten. Soweit solchen Erwerbem Eigentums- und Sicherheitenrechte gewährt werden, oder Dienstbarkeiten, Baulasten oder sonstige Nutzungsrechte eingeräumt werden, stehen die entsprechenden Gegenwerte nicht, oder nicht unbeschränkt den Anlegern als Sicherheit zur Verfügung. Im Fall der Verwertung von Sicherheiten könnten die Erlöse dann nicht ausreichen, um die Forderungen der Anleihegläubiger auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals vollständig zu erfüllen.
		<b>Risiken im Bereich des Denkmalschutzes.</b> Das Haus Kosmos des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos ist ein denkmalgeschütztes Haus und unterliegt umfangreichen denkmalschutzrechtlichen Vorschriften; Ebenso wird die Rekonstruktion historischer Fassaden vom Denkmalschutz begleitet. Diese können die geplanten Baumaßnahmen verteuern, erschweren oder verhindern (rechtlich und/oder wirtschaftlich).
		<b>Die Unternehmen und/oder Personen, die mit der Emittentin zusammenarbeiten, könnten dem Geschäftsbetrieb der Emittentin Schaden zufügen.</b> Neben der Emittentin gibt es eine Reihe weiterer Beteiligter bei der Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos. Diese mitinvolvierten Unternehmen und Personen wie z.B. Architekten, Ingenieure, Handwerker, Ausstatter, könnten dem Projekt erheblichen Schaden zufügen.
		<b>Schlechtleistungen von Bau- und Subunternehmern; Vertragsuntreue weiterer Vertragspartner.</b> Bei der Ausführung der Verträge zur Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos kann es zu nicht ordnungsgemäßen, d.h. verspäteten und/oder mangelhaften Leistungen kommen, die in Folge Schadensersatzansprüche bei Pächtern, Mietern oder Käufern gegenüber der Emittentin auslösen können. Etwaige Regressansprüche der Emittentin gegen Dritte könnten wegen Verjährung oder Insolvenz des Dritten nicht durchsetzbar sein.
		<b>Risiken im Bereich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen.</b> Die Emittentin benötigt zur Realisierung des Bauvorhabens öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen und/oder denkmalschutzrechtliche Genehmigungen. Bei Verstößen gegen die in der Baugenehmigung oder sonstigen Genehmigungen enthaltenen Bestimmungen besteht das Risiko, dass die zuständige Behörde keine Baufreigabe erteilt oder die weitere Bauausführung untersagt. Die Baugenehmigung oder sonstige Genehmigungen einschließlich des Bebauungsplans

		<p>könnten durch Dritte angefochten werden, beispielsweise im Hinblick auf eine mögliche Verletzung von Abstandsflächenvorschriften oder wegen etwaiger durch das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos hervorgerufener Lärmbelastungen. Weiterhin besteht das Risiko, dass die Emittentin in der Phase der Projektrealisierung gegen sonstige Regelungen aus dem öffentlichen Recht (beispielsweise der Baustellensicherheit oder des Denkmalschutzes) oder aus den erteilten Baugenehmigungen verstößt und hieraus erwachsende Auseinandersetzungen mit der Bauaufsichtsbehörde zu Verzögerungen in der Projektrealisierung führen. Diese und weitere Risiken können dazu führen, dass das Projekt nicht wie geplant realisiert werden kann und es zu zeitlichen Verzögerungen, zeit- und kostenintensiven Umplanungen, Mehrkosten und geringeren Erlösen kommt. Diese Risiken können die Umsetzung des Projekts auch insgesamt gefährden.</p>
		<p><b>Das regulatorische Umfeld könnte sich verändern.</b> Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos oder Änderungen erforderlich werden, könnte dies zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen.</p>
		<p><b>Es bestehen Risiken aus der Vertragsverletzung oder der Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen.</b> Bei nicht ausreichender Beachtung der gültigen Rechtsnormen und Verträge durch die Emittentin und/oder Vertragspartner kann es zu Gerichtsprozessen und erheblichen Strafen sowie Reputationsverlusten und Schadensersatzansprüchen kommen.</p>
		<p><b>Der Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen.</b> Sofern ein nicht versichertes Risiko eintritt, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.</p>
		<p><b>Risiken hinsichtlich der Vermietung der Restaurants einschließlich Skybar.</b> Die Emittentin könnte keine Mieter und Betreiber für die Restaurants einschließlich der Skybar finden oder nur Mieter, die nur zu schlechteren Konditionen bereit sind, die Restaurants zu mieten und/oder Änderungen hinsichtlich der Einrichtung dieser verlangen. Dies kann dazu führen, dass Mehrkosten für die Errichtung und die Vermietung entstehen und/oder aufgrund der Mietverträge geringere Einnahmen erzielt werden können und dazu führen, dass das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos nur zu schlechteren Konditionen verkauft werden kann.</p>
		<p><b>Risiken im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb.</b> Die Emittentin hat am 25.02.2013 mit der Sol Meliá Deutschland GmbH einen Pachtvertrag mit Nachtrag Nr. 1 vom 02./16.10.2013 und Nachtrag Nr. 2 vom 22.07.2014 abgeschlossen, der u.a. eine Vertragsstrafenregelung enthält bei verspäteter Fertigstellung des Hotels durch die Emittentin und die Geltendmachung weiterer Schäden durch den Pächter nicht ausschließt. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Emittentin nach dem Pachtvertrag die bauliche Herstellung des Hotels schuldet und daher von Gesetzes wegen für anfängliche Mängel des Pachtobjekts verschuldensunabhängig haftet. Darüber hinaus bestehen umfangreiche Kündigungsmöglichkeiten des Pächters, insbesondere wenn die Errichtung und die Bauarbeiten sowie Übergabe nicht wie vereinbart erfolgen. Ebenso können auftretende Mängel im Hotel zu Schäden auf Seiten des Pächters führen, welche dieser von der Emittentin unter Umständen ersetzt verlangen könnte.</p>
		<p><b>Risiken hinsichtlich des Verkaufs und der Refinanzierung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos.</b> Die Emittentin muss das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos während der Anleihelaufzeit verkaufen oder refinanzieren, um aus den Erlösen die Rückzahlung der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 und eventuell auch die Zahlung der weiteren Zinsen zu ermöglichen. Der Verkauf oder die Refinanzierung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos könnte indes schwieriger sein, als erwartet und zu Verzögerungen beim Verkauf sowie zu geringeren Einnahmen aus dem Verkauf führen, was sich negativ auf die Fähigkeit der Emittentin ihre Verpflichtungen aus den</p>

		6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 zu erfüllen, auswirken kann.
		<b>Risiken im Zusammenhang mit Gewährleistungen aus dem Verkauf des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos.</b> Die Emittentin beabsichtigt, das geplante Hotel sowie die Restaurants bzw. das Gebäude insgesamt zu verkaufen. Beim Verkauf könnten Gewährleistungsansprüche wegen Sach- und Rechtsmängeln mit einer Verjährungsfrist von mindestens fünf Jahren bestehen. Diese können – abhängig von den Regelungen des Pachtvertrages – auch bei der Vermietung entstehen und sind dort nicht zeitlich begrenzt. Beim Hotelpachtvertrag und eventuell auch den Mietverträgen für die Restaurants ist zudem zu beachten, dass die bauliche Ausführung in der Regel zugesichert ist, was zu einer verschuldensunabhängigen Haftung und Minderungsansprüchen führen kann. Diese Haftungsregelungen bergen finanzielle Risiken.
		<b>Fehlerhafte Immobilienbewertung.</b> Die Bewertung im Rahmen des Immobilienbewertungsgutachtens hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Es ist nicht auszuschließen, dass dem Bewertungsgutachten falsche Annahmen zu Grunde liegen, eine fehlerhafte Beurteilung erfolgt ist oder die Faktoren unzureichend ermittelt wurden. Zudem kann sich die Immobilienbewertung auch nachträglich verändern.
		<b>Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen.</b> Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin insgesamt wesentlich nachteilig beeinflussen.
		<b>Das Risikomanagementsystem der KSW Immobilien GmbH &amp; Co. KG könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen.</b> Das Risikomanagementsystem könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen oder versagen und Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Emittentin nicht schnell genug erkannt werden.
		<b>Die Emittentin könnte ohne operative Geschäftsführung sein.</b> Sofern der einzige operative Geschäftsführer Herr Jörg Zochert und der Prokurist Holger Krimmling ausfallen, verfügt die Emittentin über keine Personen, die in der Lage sind, die Planung und Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos operativ umzusetzen.
		<b>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Terrorismus, alte Blindgänger oder sonstige Ereignisse nicht versicherbarer höherer Gewalt auftreten.</b> Jedes dieser Ereignisse kann dazu führen, dass die Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos nicht, erst später und/oder nur zu höheren Kosten fertig gestellt werden kann und sogar zur Insolvenz der Emittentin führen.
		<b>Es könnten Umweltrisiken und Altlasten bestehen.</b> Zwar geht die Stadt Leipzig davon aus, dass altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) bzgl. der Projektgrundstücke 2324/2, 2324/4, 2325 und 2326 nicht vorliegen. Trotzdem besteht das Risiko, dass die Stadt, die Emittentin, ihre Berater oder einbezogene Gutachter diese Risiken falsch eingeschätzt haben. Es besteht die Gefahr, dass die Emittentin allein für die Umweltschäden von Umweltbehörden oder Dritten in Anspruch genommen wird, ohne Regress erlangen zu können.
		<b>Abhängigkeit von qualifizierten Fachkräften und Beratern.</b> Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin wird in hohem Maße auch davon abhängen, in wie weit es gelingt, auf qualifizierte Mitarbeiter sowie externe qualifizierte Berater für die jeweiligen anspruchsvollen Aufgaben zurückgreifen zu können.
		<b>Sicherheiten könnten nicht oder nicht bestandskräftig bestellt, nicht verwertet werden oder zu keinen oder nicht ausreichenden Erlösen führen.</b> Es besteht das Risiko, dass die als Sicherheit der Anleger bestellten bzw. im Laufe des

		Verkaufsprozesses verbleibenden, vom Treuhänder verwalteten Sicherheiten nicht oder nicht bestandskräftig bestellt werden, insbesondere aufgrund insolvenzrechtlicher Regelungen und sonstiger Regelungen wie Fehlen notwendiger Zustimmungen und Freigaben von Vertragspartnern und/oder der durch die Verwertung eingenommene Betrag nicht zur Deckung der Zins- und Rückzahlungsansprüche ausreicht. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann dabei eintreten, wenn so nicht ausreichend Mittel zur Verfügung stehen und die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Forderungen erhalten.
		<b>Pflichtverletzung und Fehlentscheidungen des Treuhänders.</b> Es besteht das Risiko, dass der Treuhänder seine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten verletzt, und/oder der Treuhänder risikoreichere Anlagemethoden wählt als nach dem Treuhandvertrag erlaubt oder eine solche sich als risikobehaftet herausstellt, so dass die angelegten Mittel ganz oder teilweise verloren gehen. Es besteht das Risiko, dass der Treuhänder Teile des Emissionserlöses für die Finanzierung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos freigibt, obwohl die erforderlichen Freigabebedingungen nach dem Treuhandvertrag nicht erfüllt sind.
		<b>Insolvenzrisiko des Treuhänders.</b> Im Fall der Insolvenz des Treuhänders könnten die von diesem für die Anleger treuhänderisch gehaltenen Gelder auf Treuhandkonten sowie Sicherheiten nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen.
<b>D.3</b>	Zentrale Angaben zu zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind.	
		<b>Es gab vor der Begebung keinen Markt für die Schuldverschreibungen, und es gibt keine Gewissheit, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickeln wird oder dass ein solcher Markt, sofern er entsteht, fortbestehen wird.</b> In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass ein Inhaber der Schuldverschreibungen seine Schuldverschreibungen nicht oder nicht jederzeit zu einem angemessenen Marktpreis verkaufen kann.
		<b>Die Begebung weiterer Anleihen könnte sich nachteilig auf deren Marktwert auswirken.</b> Sollten nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen begeben werden, könnte dies zur Folge haben, dass die bisher emittierten Schuldverschreibungen aufgrund des damit verbundenen größeren Angebots einen geringeren Marktwert haben.
		<b>Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte infolge von Änderungen des Marktzinses und des Ratings fallen.</b> In der Folge könnten die Inhaber der Schuldverschreibungen eine geringere Rendite erhalten als erwartet.
		<b>Die Rendite der Anleihe könnte geringer sein als von den Anlegern erwartet.</b> Sofern die Emittentin von ihrem vorzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch macht, könnten die Anleihegläubiger eine Rendite über einen geringeren Zeitraum als erwartet erhalten.
		<b>Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es mangels bestehender Einlagensicherung für die Schuldverschreibungen zu einem Totalverlust kommen.</b> Die hier angebotene Anleihe unterliegt keiner etwa für Banken gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der geltenden Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Dies kann im Insolvenzfall für den Anleihegläubiger den Totalverlust seiner Anlage bedeuten.
		<b>Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen.</b> Ein Anleger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat, und hierdurch Rechte aus den Schuldverschreibungen, wie zum Beispiel Sicherheitenrechte, gegen seinen Willen

		verlieren kann.
		<b>Die rechtliche Stellung der Anleihegläubiger ist nicht mit der eines Gesellschafters vergleichbar.</b> Anleger besitzen keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen. Die Schuldverschreibungen vermitteln insbesondere keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung.

### E Angebot

E.2b	Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse	<p>Der Bruttoemissionserlös in Höhe von € 25 Mio. (bei vollständiger Platzierung) soll dazu verwendet werden, um das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos mit einem voraussichtlich Vier-Sterne Hotel und 2 Restaurants, einem davon einschließlich Skybar in der Gottschedstraße 1 sowie im Dittrichring 11 mit Zufahrt an der Zentralstraße 1 in Leipzig umzubauen und zu errichten. Der geschätzte Nettoemissionserlös wird voraussichtlich € 23,6 Mio. betragen.</p> <p>Dabei sollen zunächst Vorfinanzierungen wie folgt zurückgeführt und Zinsen hinterlegt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Betrag in Höhe von € 5,3 Mio. inklusive Zinsen und Kosten soll genutzt werden, um die Kredite der Internationales Bankhaus Bodensee AG zurückzuführen, die der Vorfinanzierung dienen.</li> <li>- Weiterhin soll ein Betrag in Höhe der Zinsen auf die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019, der am 07.10.2015 und am 07.10.2016 zu zahlen ist, beim Treuhänder verbleiben.</li> </ul> <p>Die weiteren Erlöse sollen dazu verwendet werden, das Hotel- und Restaurantensemble mit einem Vier-Sterne Hotel und 2 Restaurants, einem davon einschließlich Skybar zu errichten. Eine detaillierte Aufschlüsselung auf die Gewerke für die Errichtung des Hotel- und Restaurantensemble ist dabei nicht möglich. Der Verwendungszweck umfasst auch Provisionen an Projektpartner, Auftragnehmer, Berater und Gutachter, Vermietungsvermittler, Kosten und Beträge für Bürgschaften, eventuelle Pre-Opening-Zahlungen an den Hotelpächter, Maklerkosten sowie voraussichtlich die Beschaffung der Betriebsausstattung des Hotels (Einrichtungsgegenstände und Inventar) und die laufende Geschäftsführung der Emittentin sowie die Zinsen und Finanzierungskosten im Zusammenhang mit den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019.</p>
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen	<p>Gegenstand dieses Prospekts sind Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu € 25 Mio., die wie folgt angeboten werden sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) über die Zeichnungsfunktionalität der Deutschen Börse AG im XETRA-Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „<b>Zeichnungsfunktionalität</b>“), deren Nutzung beantragt wurde. Anleger, die Zeichnungsanträge stellen möchten, müssen über ihre jeweilige Depotbank bindende Zeichnungsanträge für die Schuldverschreibungen stellen.</li> <li>(ii) über die Emittentin. Die Anleger können bei der Emittentin unter <a href="http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe">http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe</a> dafür Zeichnungsanträge erhalten. Der Zeichnungsantrag muss über das Internetportal oder sonst an die Emittentin geschickt werden.</li> <li>(iii) über die Annahme von Erwerbsangeboten im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse nach Aufnahme des Handels der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 nach freiem Ermessen durch die Emittentin über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin („<b>Öffentlicher Abverkauf</b>“).</li> <li>(iv) eine Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren insbesondere in Deutschland, Österreich, Luxemburg, Frankreich und der Schweiz und außerhalb Luxemburgs, Österreichs und Deutschlands auch nicht qualifizierte Investoren (die „<b>Privatplatzierung</b>“).</li> </ul> <p>Die Angebote nach lit. (i), (ii) und (iii) nachfolgend auch die „<b>Öffentlichen</b></p>

### **Angebote“.**

Der **Ausgabebetrag** für die Schuldverschreibungen im Öffentlichen Angebot entspricht

- (i) bis zu deren Einbeziehung zum Handel in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen; und
- (ii) nach deren Einbeziehung zum Handel in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse
  - im Öffentlichen Angebot über die Emittentin dem im elektronischen Handelssystem XETRA ermittelten Schlusskurs am Vortag der Zeichnung durch den Anleger (der „**Börsenpreis**“) zuzüglich Stückzinsen.
  - im Öffentlichen Abverkauf dem im elektronischen Handelssystem XETRA ermittelten jeweils auf das Verkaufsgeschäft anwendbaren Kurs zuzüglich Stückzinsen.

Der Ausgabebetrag ist bei einer Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität und dem Öffentlichen Abverkauf nach Zuteilung bzw. Annahme Zug um Zug gegen Lieferung der Schuldverschreibungen zu zahlen, bei einer Zeichnung bei der Emittentin 5 Bankarbeitstage nach Zeichnung.

Die **Fristen der Öffentlichen Angebote** betragen grundsätzlich:

- (i) über die Zeichnungsfunktionalität vom 23.09.2014 bis 02.10.2014
- (ii) über die Emittentin vom 23.09.2014 bis 07.09.2015
- (iii) mittels des Öffentlichen Abverkaufs von der Aufnahme des Handels an der Frankfurter Wertpapierbörse bis zum 07.09.2015.

Die Emittentin ist berechtigt, die vorgenannten Angebotsfristen abzukürzen.

Das vorliegende Öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in **Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland und in Österreich**. Ein Angebot von Schuldverschreibungen findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan nicht statt.

Im Rahmen einer Privatplatzierung haben qualifizierte Investoren, und außerhalb Luxemburgs, Österreichs und Deutschlands auch nicht qualifizierte Investoren, voraussichtlich zudem die Möglichkeit, während der Angebotsfrist gegenüber der Emittentin Zeichnungsanträge abzugeben. Der Erwerb für bzw. durch diese Investoren erfolgt im Wesentlichen entsprechend den Regelungen und Konditionen, die mit den jeweiligen qualifizierten Investoren vereinbart werden.

Die Emittentin hat noch keine Festlegungen für die Zuteilung getroffen. Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge nicht anzunehmen und nicht zuzuteilen.

Die Emittentin ist berechtigt, nach ihrem freien Ermessen einzelne Zeichnungsanträge zu kürzen oder einzelne Zeichnungsanträge zurückzuweisen. Eine Reduzierung der Zeichnung seitens des Anlegers nach Zeichnung ist nicht möglich.

Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge, die über das Öffentliche Angebot über die Emittentin gestellt werden, bei der Zuteilung erst zu berücksichtigen, wenn der Ausgabebetrag bei der Emittentin eingegangen ist.

Sofern bis zum 02.10.2014 nicht mindestens € 20 Mio. gezeichnet wurden, wird die Emittentin die Emission abbrechen. Im Fall eines Abbruchs wird die Emittentin keine Zuteilungen vornehmen und erfolgte Zuteilungen rückabwickeln. Die Emittentin wird einen Abbruch entsprechend § 11 der Anleihebedingungen am Folgetag eines Abbruchs mitteilen.

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

Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann, sofern der Mindestbetrag in Höhe von € 20 Mio. bis zum 02.10.2014 erreicht wurde.

E.4	Für die Emission wesentliche Interessen, einschließlich Interessenkonflikte	<p>Die Gesellschafter und Geschäftsführer der Emittentin bzw. Komplementärin KSW Immobilien Verwaltungs GmbH und auch die KSW Gruppe haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission, da damit die Umsetzung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos realisiert werden kann mit der Folge, dass die Investitionen und Dienstleistungen der KSW Gruppe in die Emittentin wirtschaftlich erfolgreich sein können.</p> <p>Zudem erlöschen bei erfolgreicher Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 Sicherheiten Dritter hinsichtlich der Kredite der IBB Internationales Bankhaus Bodensee AG, die aufgrund der Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 zurückgeführt werden und zwar insbesondere Garantien der KSW GmbH, der KSW Holding GmbH, von Herrn Holger Krimmling und Herrn Brock und Grundschulden an Grundstücken Dritter sowie Ansprüche im Zusammenhang mit diesen Drittgrundstücken.</p> <p>Die Berater für die Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019, einschließlich der SCALA Corporate Finance GmbH, die Finanzintermediäre und die Zahlstelle haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung (vgl. Emissionskosten) abhängig von dem Erfolg der Emission geschuldet wird.</p> <p>Ein besonderes Interesse von Dritten, insbesondere von natürlichen oder juristischen Personen, die an dem Angebot bzw. der Emission beteiligt sind, besteht darüber hinaus nicht.</p>
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin in Rechnung gestellt werden	Entfällt, da keine solchen Ausgaben den Anleihegläubiger in Rechnung gestellt werden.

## II. RISIKOFAKTOREN

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

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

*Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren stellt weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Bedeutung und Schwere der darin genannten Risiken oder das Ausmaß potenzieller Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin dar. Die genannten Risiken können sich einzeln oder kumulativ verwirklichen.*

### **Risiken in Bezug auf die Emittentin**

#### ***Die KSW Immobilien GmbH & Co. KG ist allgemeinen operativen Risiken ausgesetzt.***

Die Emittentin plant, auf dem Areal Gottschedstrasse 1 Ecke Dittrichring 11 in Leipzig ein Vier-Sterne Hotel mit einem Restaurant und einem weiteren Restaurant mit Skybar im 5. Ober- und im Dachgeschoss und einem Restaurant im Erd- und Untergeschoss (das „**Hotel- und Restaurantensemble Kosmos**“) zu errichten. Dafür soll das ehemalige so genannte Kosmos-Haus in der Gottschedstrasse 1 derart umgebaut werden, dass nur noch die historische Fassade des ehemaligen Kosmos-Hauses erhalten bleibt. Auf dem benachbarten, freistehenden Areal am Dittrichring 11 soll ein Neubau errichtet werden, bei dem die 1853 im Stil des Neoklassizismus errichtete Fassade des Architekten Arwed Rossbach rekonstruiert werden soll.

Die weitere Planung, Umsetzung und Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos könnte komplexer sein, als erwartet. Insbesondere könnten unerwartete und/oder höhere Risiken auftreten und/oder Geschäftsprozesse, insbesondere an den Schnittstellen zu und unter den Dienstleistern sowie Abstimmungen mit Vertragspartnern, Behörden einschließlich der Stadt Leipzig und Nachbarn mit mehr Aufwand und Kosten verbunden sein als erwartet. Solche allgemeinen Risiken könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

#### ***Bei der Emittentin bestehen Finanzierungsrisiken.***

Die Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos soll im Wesentlichen durch die Erlöse aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019, Eigenmitteln der Emittentin und bei Bedarf einer Kontokorrentlinie einer Bank in Höhe von € 0,5 Mio. finanziert werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin aufgrund der Erlöse aus der Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019, insbesondere auch wenn der Gesamtbetrag nicht erzielt werden kann, der Eigenmittel und der Kontokorrentlinie nicht über ausreichende Liquidität und/oder Finanzmittel für die fertige Errichtung und den Betrieb des Hotel- und

Restaurantensembles Kosmos, insbesondere entsprechend den derzeitigen Planungen und Zahlungsverpflichtungen, verfügt. Dieses Risiko besteht insbesondere, sofern Mehrkosten entstehen und/oder Verbindlichkeiten früher eintreten als erwartet und/oder die Emittentin sonst nicht geplante Verbindlichkeiten erfüllen muss.

Die Emittentin plant, die Zinsen zum 07.10.2018 und 07.10.2019 aus Miet- und Pachteinnahmen aus dem Hotel und den Restaurants aufzubringen. Sofern die Emittentin Miete und Pacht aus dem Hotel und den Restaurants jedoch erst später als geplant erzielt und auch die Liquidität aus der Kontokorrentlinie nicht ausreicht, muss die Liquidität für die Zinszahlungen zum 07.10.2018 und 07.10.2019 durch andere Mittel aufgebracht werden.

Es besteht damit das Risiko, dass die Emittentin weitere Finanzierungen benötigt, um das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos fertig zu stellen und/oder Zinsen zu zahlen und dafür schlechtere als die erwarteten Konditionen akzeptiert werden muss. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und auch negative Auswirkungen auf die Zahlung von Zinsen und die Rückzahlung der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 haben.

***Die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen, um die Verbindlichkeiten aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 zu bedienen und/oder insolvent werden.***

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin insolvent wird und/oder die Forderungen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 nicht bedienen kann. Dies kann insbesondere eintreten, wenn nicht der Gesamtbetrag aus der Anleihe platziert werden kann, die Kosten für die Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos und/oder Gewährleistungsansprüche höher sind als erwartet, kalkulierte Finanzierungspuffer überschritten werden und/oder erwartete Erlöse aus der Verpachtung und/oder dem Verkauf des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos nicht, nicht in geplanter Höhe oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erzielt werden können. Dies kann sowohl zu einer Zahlungsunfähigkeit als auch Überschuldung führen. Die Emittentin hat dabei keinen weiteren Geschäftsbetrieb aus dem eventuelle Verluste und Zahlungsschwierigkeiten gedeckt werden können. Im Fall der Insolvenz besteht für die Anleger trotz der gewährten Sicherheiten das Risiko, ihre Zahlungen auf Zinsen, soweit diese nicht beim Treuhänder hinterlegt sind, und zwar für die Zahlungstermine 07.10.2015 und 07.10.2016, und die Rückzahlung später, nur teilweise oder gar nicht zu erhalten.

***Die Kosten für die Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos könnten höher sein.***

Unvorhersehbare, von außen wirkende Ereignisse aber auch eigene fehlerhafte Projektplanungen auf Seiten der Emittentin könnten die Kosten für die Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos erhöhen. Dies gilt insbesondere bei Insolvenz von Bauunternehmern. Zudem könnten sich Änderungen zum derzeitigen Planungsstand insbesondere aufgrund der Forderungen von Mietern und Pächtern ergeben. Dabei könnten sich Änderungen als sinnvoll oder notwendig erweisen, die jedoch auch zu Kostensteigerungen führen können.

Höhere Kosten können zudem anfallen, weil beauftragte Unternehmen nicht sorgfältig gearbeitet haben. Auch wenn der Emittentin grundsätzlich Nachbesserungs- und Schadensersatzansprüche gegen beauftragte Unternehmen bei mangelhafter Leistung zustehen, könnten diese Ansprüche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchsetzbar sein, so dass die Emittentin Kosten der Mängelbeseitigung und/oder der Verzögerung bei der Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos selbst zu tragen hat.

Des Weiteren könnten Kostensteigerungen aufgrund von Umweltschäden, einer anderen Bodensituation, Grundwasser- und sonstigen Bodensicherungen, wegen geänderter Rechtslage, Einwänden Dritter insbesondere von Nachbarn und/oder Bürgerinitiativen, steuerlichen Rahmenbedingungen und/oder wegen der Nichterteilung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen eintreten.

Ebenso könnten die Kosten aufgrund einer längeren Bauzeit, notwendiger Bauunterbrechungen und/oder wegen zusätzlicher Arbeiten erheblich steigen. Eine Baustelle dieser Größe erfordert eine umfangreiche Logistik. Sofern es dabei zu Veränderungen oder Verzögerungen kommt, könnte sich dies in Mehrkosten und/oder geringeren Einnahmen bei der Vermietung niederschlagen.

Sofern es zu Verzögerungen bei einzelnen Bauabschnitten kommt, könnte dies weitreichende Folgewirkungen auf das gesamte Projekt haben. Zudem können bei Bauverzögerungen Schadensersatzforderungen der Pächter, Mieter und/oder Erwerber drohen. Auch kann eine falsche Kostenkalkulation der Emittentin ein Grund für eine Kostensteigerung sein. Diese Kostensteigerung könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen.

#### ***Aufnahme von weiterem Fremdkapital.***

Der Emittentin ist es nicht gestattet, die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 aufzustocken, jedoch ist sie berechtigt, weiteres Kapital aufzunehmen. Sie könnte damit mit den Anleihegläubigern gleichrangige Verpflichtungen eingehen, auch wenn solche weiteren Finanzierungen über die Treuhand- und Sicherheitenstruktur der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 weitgehend faktisch nachrangig sind und - mit Ausnahme der Kontokorrentlinie in Höhe von € 0,5 Mio. - nach der Mittelverwendungstreuhand nicht vor den Ansprüchen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 zurückgezahlt werden können. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin in wirtschaftlichen Schwierigkeiten mehr Verbindlichkeiten ausgleichen muss und es schneller zu einer Insolvenz kommt und – sofern überhaupt außerhalb der Sicherheiten der Anleihegläubiger Vermögenswerte bestehen, diese nur zu einer geringeren quotalen Befriedigung der Anleihegläubiger führen. Der eventuelle Erlös aus Sicherheiten könnte, insbesondere wenn das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos noch nicht fertig gestellt ist, dabei nicht zu einer vollständigen Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger auf Zinsen und Rückzahlung führen.

#### ***Es könnten Änderungen des Projektumfangs oder der Projektausführung erforderlich sein.***

Die Emittentin hat mit der Sol Meliá Deutschland GmbH, einem Tochterunternehmen der Meliá Hotels International S.A., einen Hotelpachtvertrag über 20,5 Jahre mit 2 pächterseitigen Verlängerungsoptionen à 5 Jahren geschlossen. Darüber hinaus plant die Emittentin 2 Restaurants, eines im Erd- und Untergeschoss und eines im Dachgeschoss mit einer Skybar, zu errichten. Auch wenn der Hotelpachtvertrag bereits abgeschlossen ist, können sich im Rahmen der Umsetzung noch Änderungen ergeben. Für die beiden Restaurants müssen Miet- bzw. Pachtverträge noch abgeschlossen werden. Auch wenn für die Restaurants grundsätzlich nur die Errichtung eines veredelten Rohbaus/gastrofertig geplant ist, sowohl in Bezug auf Kosten, Pachteinnahmen und Verkaufserlösen, und damit alle weiteren Ausbauten grundsätzlich dem Pächter obliegen, könnten potentielle Pächter weitere Ausbauten auf Kosten der Emittentin als Bedingung für den Pachtvertrag verlangen. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin für den Abschluss von Pacht- bzw. Mietverträgen bzw. um die geplanten Konditionen zu erhalten, Änderungen akzeptieren muss.

Des Weiteren könnten Änderungen erforderlich sein, insbesondere wenn das Hotel und die Restaurants einschließlich Skybar im Rahmen des Verkaufs des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos auf dem Markt nicht oder nicht vollständig angenommen werden und/oder die geplanten Standards nicht erfüllt werden können und/oder um die öffentlich-rechtliche Anforderungen einschließlich hinsichtlich Nutzung, Bauhöhe- und ausgestaltung und Denkmalschutz zu erfüllen.

Solche Änderungen können zu Mehrkosten aber auch Imageschäden sowie Einnahmeausfällen führen. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

#### ***Sicherheiten für Dritte aus dem Hotel- und Restaurantensemble Kosmos.***

Soweit Dritten Eigentums- und Sicherheitenrechte gewährt oder Dienstbarkeiten, Baulasten oder sonstige Nutzungsrechte eingeräumt werden, wie an den Pächter Sol Melia Deutschland GmbH, stehen die entsprechenden Gegenwerte nicht, oder nicht unbeschränkt den Anlegern

als Sicherheit zur Verfügung. Im Fall der Verwertung von Sicherheiten, die als Sicherheiten für die Forderungen der Anleihegläubiger aufgrund der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 gewährt wurden, könnten die Erlöse dann nicht ausreichen, um die Forderungen der Anleihegläubiger vollständig zu erfüllen.

#### ***Risiken im Bereich des Denkmalschutzes.***

Das Haus Kosmos des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos ist ein denkmalgeschütztes Haus und unterliegt umfangreichen denkmalschutzrechtlichen Vorschriften. Jegliche Veränderungen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am und im denkmalgeschützten Gebäude bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Insofern soll nach Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde nur die Fassade stehen bleiben. Im Neubau soll zudem eine historische Fassade rekonstruiert werden, bei der Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich sein können. Umbauten von denkmalgeschützten Gebäuden stellen besondere Anforderungen an die technische Errichtung und Ausführung. Sofern die Emittentin und die von ihr einbezogenen Dienstleister diese Anforderungen nicht erfüllen, die erstellten Gutachten fehlerhaft sind, Fehler auftreten, höhere Kosten entstehen, eine längere Bauzeit eintritt und/oder Qualitätsprobleme auftreten, könnte dies die geplanten Baumaßnahmen verteuern, erschweren oder verhindern und sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

#### ***Die Unternehmen und/oder Personen, die mit der Emittentin zusammenarbeiten, könnten dem Geschäftsbetrieb der Emittentin Schaden zufügen.***

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

#### ***Schlechtleistungen von Bau- und Subunternehmern; Vertragsuntreue weiterer Vertragspartner.***

Bei der Ausführung der Verträge zur Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos kann es zu nicht ordnungsgemäßen, d.h. verspäteten und/oder mangelhaften Leistungen kommen, die zu finanziellen Einbußen bei der Emittentin und/oder zeitlichen Verzögerungen für das Projekt führen könnten. In der Folge könnte die Emittentin zum Beispiel von Pächtern, Mietern oder Käufern wegen Schäden in Anspruch genommen werden. Es besteht dabei die Gefahr, dass etwaige Regressansprüche der Emittentin gegen Dritte nicht durchsetzbar sind, zum Beispiel weil diese bereits verjährt sind oder der Dritte insolvent ist. Insofern trägt die Emittentin das Risiko, dass sich ihre Vertragspartner nicht vertragsgemäß verhalten und/oder in die Insolvenz geraten. Weiter besteht die Gefahr, dass von Dritten gestellte Sicherheiten, bspw. eine Gewährleistungsbürgschaft, nicht verwertet werden können, wenn diese nichtig oder ausgelaufen oder aus anderen Gründen nicht durchsetzbar ist. Es besteht weiterhin die Gefahr, dass das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos erst verspätet oder gar nicht fertig gestellt wird, z.B. aufgrund einer Insolvenz von Vertragspartnern. In diesem Fall könnten möglicherweise Investoren, Pächter/Mieter oder Käufer von einem geplanten Vertragsschluss Abstand nehmen oder von einem bereits geschlossenen Vertrag zurücktreten und Schadensersatzansprüche geltend machen. Zudem könnte beispielsweise ein neuer Mieter oder Pächter des Hotels und/oder der Restaurants Vertragsanpassungen fordern, die zu Mehrkosten führen. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

#### ***Risiken im Bereich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen.***

Die Emittentin benötigt zur Realisierung des Bauvorhabens öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen, die auch den denkmalschutzrechtlichen Teil erfassen, oder gesonderte denkmalschutzrechtliche Genehmigungen.

Am 05.09.2014 wurde der Emittentin von der Stadt Leipzig als zuständiger Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung für das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos erteilt. Rechtsgrundlage für die erteilte Baugenehmigung ist der Bebauungsplan Nr.

112.1 „Dittrichring – östlicher Teilbereich“, 1. Änderung. Der ursprünglich für die Projektgrundstücke geltende Bebauungsplan Nr. 112.1 „Dittrichring – östlicher Teilbereich“ wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, um eine Realisierung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos zu ermöglichen. Die Änderungen betreffen insbesondere die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie Baulinien, Baugrenzen und Gebäudehöhen. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 03.06.2014 bis 02.07.2014 öffentlich aus. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die nach Abwägung durch die Stadt keinen Anlass zur Änderung des ausgelegten Entwurfs gaben. Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112.1 „Dittrichring – östlicher Teilbereich“ dementsprechend am 16.07.2014 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan hat damit das Stadium der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB erreicht. Die Stadt Leipzig hat die Baugenehmigung vom 05.09.2014 dementsprechend auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB erteilt.

Die Baugenehmigung enthält zahlreiche Nebenbestimmungen, die vor bzw. bei der Bauausführung zu beachten sind.

Für die Baufreigabe, deren Fortbestand und die Nutzung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos ist insbesondere erforderlich, dass die Emittentin die in der Baugenehmigung oder sonstigen Genehmigungen enthaltenen Bestimmungen einhält.

Bei Verstößen gegen die in der Baugenehmigung oder sonstigen Genehmigungen enthaltenen Bestimmungen besteht das Risiko, dass die zuständige Behörde keine Baufreigabe erteilt oder die weitere Bauausführung oder Nutzung untersagt.

Die Baugenehmigung oder sonstige Genehmigungen einschließlich der Änderung des Bebauungsplans könnten durch Dritte mittels Widerspruch und Klage angefochten werden, beispielsweise im Hinblick auf eine mögliche Verletzung von Abstandsflächenvorschriften oder wegen etwaiger durch das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos hervorgerufener Lärmbelastungen (Zu- und Abfahrtsverkehr zur Tiefgarage; Restaurant- und Barbetrieb). So wurden die Lärmauswirkungen der künftigen Tiefgarage nebst ihrer Zufahrt entlang der westlich gelegenen Nachbargrundstücke bislang nicht gutachterlich untersucht. Soweit dritten

Personen, insbesondere Nachbarn, die Baugenehmigung nicht bekanntgegeben wurde, können diese bei Verletzung eigener Rechte maximal bis zu einem Jahr nach Kenntnis vom Baubeginn Widerspruch gegen die Baugenehmigung einlegen.

Gerichtliche Auseinandersetzung über die Baugenehmigung, sonstige Genehmigungen und/oder den Bebauungsplan können zu zeitlichen Verzögerungen und Mehrkosten führen und das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos widrigenfalls ganz verhindern.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Emittentin in der Phase der Projektrealisierung gegen sonstige Vorschriften aus dem öffentlichen Recht (beispielsweise der Baustellensicherheit oder des Denkmalschutzes) oder aus den erteilten Baugenehmigungen verstößt und hieraus erwachsende Auseinandersetzungen mit der Bauaufsichtsbehörde zu Verzögerungen in der Projektrealisierung führen.

Die vorgenannten Risiken können dazu führen, dass das Projekt nicht wie geplant realisiert werden kann und es zu zeitlichen Verzögerungen, zeit- und kostenintensiven Umplanungen, Mehrkosten und geringeren Erlösen kommt. Diese Risiken können die Umsetzung des Projekts damit insgesamt gefährden.

Zudem können Streitigkeiten mit Behörden und/oder Nachbarn die Projektrealisierung zeitlich verzögern und/oder zu Mehrkosten führen und die Umsetzung des Projekts insgesamt gefährden. Dasselbe gilt für allgemeine Baustellenrisiken, beispielsweise Unfälle auf der Baustelle oder die Zerstörung bereits fertiggestellter Teile der baulichen Anlage durch Unglücksfälle wie Brand, Unwetter etc.

Sollte sich eines oder mehrere der genannten Risiken verwirklichen, so könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

***Das regulatorische Umfeld könnte sich verändern.***

Die Errichtung von Gebäuden unterliegt einer Vielzahl von rechtlichen Anforderungen und Regelungen, insbesondere bautechnischen und denkmalschutzrechtlichen Anforderungen. Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos oder Änderungen erforderlich werden, könnte dies zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

***Es bestehen Risiken aus der Vertragsverletzung oder der Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen.***

Bei nicht ausreichender Beachtung der gültigen Rechtsnormen kann es zu Gerichtsprozessen und erheblichen Strafen kommen; es ist ferner möglich, dass die Emittentin einzelne oder mehrere Bestimmungen aus mit Vertragspartnern geschlossenen Verträgen verletzt und diese Ansprüche gegen die Emittentin haben. Die Emittentin könnte vor, während oder nach der Bauausführung beispielsweise gegen Regelungen der mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke Zentralstraße 1 und Dittrichring 7-9 geschlossenen Vereinbarungen verstoßen. Auseinandersetzungen mit den Nachbarn über die Erfüllung der Regelungen aus der Nachbarvereinbarung können zu zeitlichen Verzögerungen des Bauvorhabens und entsprechenden Mehrkosten führen. Dies könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos widrigenfalls ganz verhindern. Die Vereinbarungen mit den jeweiligen Eigentümerinnen der Nachbargrundstücke Zentralstraße 1 und Dittrichring 7-9 enthalten zudem keine Verpflichtung der Parteien zur Weitergabe der Rechte und Pflichten aus der Vereinbarung an etwaige Rechtsnachfolger (Rechtsnachfolgeklausel), so dass bei einer Veräußerung der Nachbargrundstücke die Neueigentümer der Nachbargrundstücke nicht an die Vereinbarung gebunden sind.

Ebenso könnten Vertragspartner gültige Rechtsnormen verletzen, was zu Ansprüchen gegen die Emittentin führen und Einfluss auf die Reputation und damit die Verpachtung/Vermietung des Hotels und der Gastronomie sowie den Verkauf des Hotels haben könnte.

Es könnten auch Regelungen im Zusammenhang mit der Emission und/oder dem Handel der mit diesem Prospekt ausgegebenen Anleihe nach anderen Rechtsordnungen außerhalb Deutschlands, Luxemburgs und Österreichs nicht oder nicht ausreichend eingehalten werden. Dies könnte insbesondere zu Strafzahlungen gegen die Anleger und/oder sogar gegen die Emittentin, obwohl mit diesem Prospekt kein öffentliches Angebot außerhalb Deutschlands und Österreichs begründet wird, führen. Eine Strafzahlung gegen die Emittentin könnte sich dabei negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

***Der Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen.***

Die Emittentin beabsichtigt, die für die Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos üblichen Versicherungen, insbesondere eine Bauherrenhaftpflicht und eine Bauwesenversicherung sowie übliche Gebäude- und Sachversicherungen, vor Beginn der Arbeiten mit einem namhaften Versicherungskonzern abzuschließen. Die Emittentin hat bereits eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung sowie eine Feuerversicherung für den Rohbau mit der R + V Allgemeine Versicherung AG abgeschlossen. Die wesentlichen Versicherungen werden im Laufe des Fortschritts des Projektes an den steigenden Wert angepasst. Es besteht das Risiko, dass Risiken und Schäden entgegen den Erwartungen der Emittentin nicht von der Versicherung erfasst werden oder eintretende Risiken und Schäden nicht versichert sind. Sofern ein solcher Schaden und/oder ein solches nicht erfasstes Risiko eintritt, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

***Risiken hinsichtlich der Vermietung der Restaurants einschließlich Skybar.***

Das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos enthält neben dem Hotel 2 von diesem unabhängige Restaurants und zwar eines im Erd- und Untergeschoss und eines im Dachgeschoss mit einer Skybar. Die Emittentin könnte keine Mieter und Betreiber für die Restaurants und auch einschließlich der Skybar finden oder nur Mieter, die nur zu

schlechteren Konditionen bereit sind, die Restaurants zu mieten und/oder Änderungen hinsichtlich der Einrichtung dieser verlangen. Dies kann dazu führen, dass Mehrkosten für die Errichtung und die Vermietung entstehen und/oder aufgrund der Mietverträge geringere Einnahmen erzielt werden können. Dies könnte wiederum dazu führen, dass das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos nur zu schlechteren Konditionen verkauft werden kann. Des Weiteren könnten die Mietverträge Regelungen z.B. hinsichtlich Mängelhaftungen enthalten, die schlechter sind, als von der Emittentin erwartet. All diese Faktoren können sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu einem teilweisen oder kompletten Ausfall der Forderungen der Anleihegläubiger führen.

#### ***Risiken im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb.***

Die Emittentin hat am 25.02.2013 mit der Sol Meliá Deutschland GmbH einen Pachtvertrag abgeschlossen. Der Pachtvertrag wurde mit Nachtrag Nr. 1 vom 02./16.10.2013 und Nachtrag Nr. 2 vom 22.07.2014 abgeändert und ergänzt. Nach den vertraglichen Regelungen ist die Emittentin verpflichtet, das Hotel bis spätestens zum 01.03.2016 übernahmereif fertigzustellen. Die Emittentin und die Pächterin haben eine Vertragsstrafenregelung getroffen, so dass das Risiko besteht, im Falle der verspäteten Fertigstellung Zahlungen an die Pächterin leisten zu müssen. Die Vertragsstrafe beträgt pro Tag 1/360stel der Nettojahrespacht des dritten Jahres. Die Höhe der Vertragsstrafe ist auf zwei Nettojahrespachten beschränkt. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist jedoch nicht ausgeschlossen. Sofern die Fertigstellung des Hotels nicht bis zum 01.06.2016 erfolgt, ist die Pächterin darüber hinaus zur Kündigung des Pachtvertrags berechtigt. Dies alles könnte dazu führen, dass die Pächterin im Falle einer – auch unverschuldeten – verspäteten Fertigstellung erhebliche Zahlungen zu leisten hätte. Im Falle der Kündigung der Pächterin könnte auch möglicherweise kein Anschlusspächter gefunden werden oder nur zu wesentlich schlechteren wirtschaftlichen und / oder rechtlichen Bedingungen. Gemäß den Regelungen des Pachtvertrages können dem Pächter eventuell weitere Ansprüche gegen die Emittentin zustehen, die in der Regel keiner zeitlichen Begrenzung unterliegen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Emittentin nach dem Pachtvertrag die bauliche Herstellung des Hotels schuldet und daher von Gesetzes wegen für anfängliche Mängel des Pachtobjekts verschuldensunabhängig haftet. Darüber hinaus könnte die Pächterin bei Mängeln an dem Hotel und Minderungsansprüche gegenüber der Emittentin geltend machen. Ebenso können auftretende Mängel im Hotel zu Schäden auf Seiten des Pächters führen, welche dieser von der Emittentin unter Umständen ersetzt verlangen könnte. Es ist nicht auszuschließen, dass die Emittentin deshalb in Anspruch genommen wird. In diesen Fällen und bei Nichtbestehen eines Regressanspruchs gegen Dritte oder sofern dieser nicht durchsetzbar ist, hätte allein die Emittentin die Mängelbeseitigung und/oder Schadenersatzzahlungen zu leisten.

Der Pachtvertrag sieht neben den gesetzlichen Rechten noch zahlreiche weitere Kündigungsmöglichkeiten aus verschiedenen dort geregelten wichtigen Gründen vor, insbesondere wenn die Errichtung und die Bauarbeiten sowie Übergabe nicht wie vereinbart erfolgen. Insofern besteht stets das Risiko, dass der Pachtvertrag von der Pächterin aus einem wichtigen Grund gekündigt wird und sich die Emittentin deswegen schadensersatzpflichtig macht.

Eine Schadensersatzpflicht droht auch dann, wenn die Emittentin Pflichtverletzungen begeht und der Pachtvertrag nicht gekündigt wird.

Ferner besteht – trotz der in dem Pachtvertrag enthaltenen Schriftformheilungsklausel – die Gefahr, dass bei Vereinbarungen zwischen der Emittentin und der Pächterin außerhalb der Vertragsurkunde ein Verstoß gegen das gesetzliche Schriftformerfordernis für langfristige Pachtverträge gegeben sein könnte, was eine jederzeitige Kündigung des Pachtvertrags innerhalb der ordentlichen Fristen zulassen würde.

All diese Faktoren können sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu einem teilweisen oder kompletten Ausfall der Forderungen der Anleihegläubiger führen.

### ***Risiken hinsichtlich des Verkaufs und der Refinanzierung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos.***

Die Emittentin muss das Hotel- und Restaurantprojekt Kosmos während der Anleihelaufzeit verkaufen oder refinanzieren, um aus den Erlösen die Rückzahlung der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 und eventuell auch die Zahlung der weiteren Zinsen zu ermöglichen.

Der Verkauf des Hotel- und Restaurantprojekts könnte schwieriger sein, als erwartet: Der Markt für Hotelimmobilien weist ein deutlich geringeres Volumen als z.B. der Wohnungsmarkt auf und als Käufer kommen vorwiegend institutionelle Investoren in Betracht. Zudem könnten potentielle Investoren nach Fertigstellung nicht oder nicht in der Zeit, in dem die Emittentin den Verkauf plant, als Investoren bzw. Erwerber zur Verfügung stehen. Ebenso könnten die Einnahmen aus dem Hotel insgesamt schlechter sein als erwartet, was dazu führen kann, dass ein geringerer Kaufpreis erzielt wird als erwartet. Aufgrund eines oder einer Kumulation dieser Risiken könnte sich der Verkauf des Betriebs des Hotels verzögern und/oder die Emittentin nicht die erwarteten Erlöse erzielen.

Ein Teilverkauf entweder von Restaurants oder des Hotels dürften erheblich schwieriger sein, da dann Teileigentum gebildet werden muss, das Investoren nur in besonderen Situationen grundsätzlich zu erwerben bereit sind oder bei dem regelmäßig erhebliche Abschläge akzeptiert werden müssen.

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist zudem maßgeblich von der allgemeinen konjunkturellen Lage abhängig. In der Vergangenheit hat sich die Finanzmarktkrise negativ auf den Immobilienmarkt in Deutschland und insbesondere auf die Möglichkeiten zur Veräußerung von Immobilien ausgewirkt. Auch wenn mittlerweile eine Erholung der Konjunktur eingetreten und aufgrund des niedrigen Zinsniveaus eine erhöhte Immobiliennachfrage zu verzeichnen ist, besteht weiterhin das Risiko, dass Immobilieninvestoren den Erwerb und die Finanzierung von Immobilien scheuen. Zudem ist eine Prognose über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung zwangsläufig mit großen Unsicherheiten behaftet.

Eine negative Entwicklung der Nachfrage nach einem Hotel- und Restaurantprojekt, wie es die Emittentin beabsichtigt anzubieten, könnte dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, diese überhaupt, zu dem erwarteten Preis und/oder erwarteten Zeitpunkt zu verkaufen. Der Eintritt dieser Risiken könnte dazu führen, dass die Emittentin nicht ausreichend Liquidität erzielt, um die Forderungen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 zu erfüllen und eventuell notwendige zusätzliche Finanzmittel darzustellen. Dies könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung, ihrer Verpflichtungen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 beeinträchtigen. Es besteht das Risiko einer verspäteten Zahlung oder sogar eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Kapitaleinlagen der Anleger sowie der Zinsen.

### ***Risiken im Zusammenhang mit Gewährleistungen aus dem Verkauf des Hotel- und Restaurantensembles.***

Die Emittentin beabsichtigt, das geplante Hotel sowie die Restaurants bzw. das Gebäude insgesamt zu verkaufen. Beim Verkauf bestehen Gewährleistungsansprüche wegen Sach- und Rechtsmängeln mit einer Verjährungsfrist von mindestens fünf Jahren. Diese können – abhängig von den Regelungen des Pachtvertrages – auch bei der Vermietung entstehen und sind dort nicht zeitlich begrenzt. Beim Hotelpachtvertrag und eventuell auch den Mietverträgen für die Restaurants ist zudem zu beachten, dass die bauliche Ausführung in der Regel zugesichert ist, was zu einer verschuldensunabhängigen Haftung und Minderungsansprüchen führen kann. Es ist nicht auszuschließen, dass die Emittentin deshalb in Anspruch genommen wird. In diesem Fall und bei Nichtbestehen eines Regressanspruchs gegen Dritte oder sofern dieser nicht durchsetzbar ist, hätte die Emittentin allein die Gewährleistung zu tragen. Dadurch könnten nicht voraussehbare Ansprüche gegen die Emittentin entstehen. Eine Inanspruchnahme aus Gewährleistungsrechten oder andere Ansprüche aus dem Verkauf und der Vermietung des Hotel- und Restaurantensembles

könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

***Fehlerhafte Immobilienbewertung.***

Die Emittentin legt der Immobilienbewertung ein Immobilienbewertungsgutachten vom 25.07.2014 mit Wertermittlungsstichtag zum 01.03.2019 zu Grunde. Danach wurde für das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos bei Fertigstellung entsprechend den derzeitigen Entwürfen ein Wert von € 30,3 Mio. bei Errichtung eines Vier-Sterne Hotels und der 2 Restaurants, eines mit Skybar, ermittelt. Diese Bewertung hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, die fallbezogen und teilweise subjektiv beurteilt werden müssen. Neben der Berücksichtigung der zu erwartenden Verkaufserlöse werden unter anderem folgende Faktoren mit einbezogen: Grundsteuersätze, Betriebskosten, geplante Nutzungen, etwaige Ansprüche aufgrund von Altlasten und Risiken in Zusammenhang mit der Verwendung bestimmter Baumaterialien. Eine Veränderung der Annahmen oder der für die Bewertung herangezogenen Faktoren kann zu einer signifikanten Änderung der Bewertungsergebnisse führen. Es ist nicht auszuschließen, dass dem Immobilienbewertungsgutachten vom 25.07.2014 falsche Annahmen zu Grunde liegen, eine fehlerhafte Beurteilung erfolgt ist oder die Faktoren unzureichend ermittelt wurden. Zudem kann sich die Immobilienbewertung auch nachträglich verändern (z.B. durch eine Korrektur von Bewertungsansätzen, geplante Nutzungen). Dabei sind entscheidende Faktoren die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes, die gesamte konjunkturelle Lage sowie bestimmte grundstücksbezogene Faktoren. Die Emittentin kann auch nicht ausschließen, dass sie oder ihre Geschäftsführer oder (zukünftige) Mitarbeiter die wertbildenden Faktoren des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos falsch eingeschätzt haben. Eine Abweichung des tatsächlichen Wertes des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos von dem Wert des Immobilienbewertungsgutachtens vom 25.07.2014 oder eine nachträgliche Veränderung des Wertes auf Grund anderer Umstände könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

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

In die Errichtung und Umsetzung eines Immobilienprojekts sind eine Vielzahl von Auftragnehmern und Subunternehmern eingebunden. Es besteht die Gefahr, dass die Emittentin oder eingebundene Partner gegen anwendbare rechtliche Vorschriften verstoßen, um Aufträge zu erhalten und/oder bei deren Durchführung. Derartige Verhaltensweisen können zu Strafen, Sanktionen, gerichtlichen Verfügungen bezüglich zukünftigen Verhaltens, der Herausgabe von Gewinnen, dem Ausschluss aus bestimmten Geschäften, dem Verlust von Konzessionen oder zu anderen Restriktionen führen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin entsprechend wesentlich nachteilig beeinflussen.

***Das Risikomanagementsystem der Emittentin könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen.***

Trotz Bestehens eines Risikomanagementsystems können möglicherweise unbekannte oder unerkannte Risiken für die Emittentin bestehen und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Risikomanagementsystem sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellt oder versagt und sich solche Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Emittentin verwirklichen oder nicht schnell genug erkannt werden. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

***Die Emittentin könnte ohne operative Geschäftsführung sein.***

Sofern der einzige operative Geschäftsführer Herr Jörg Zochert und der Prokurist Holger Krimmling ausfallen, verfügt die Emittentin über keine Personen, die in der Lage sind die Planung und Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles operativ umzusetzen. Eine weitere Managementebene besteht nicht. Dies kann erhebliche negative Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und auch zu einem Scheitern des Projekts führen.

***Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, krieglerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Terrorismus, alte Blindgänger oder sonstige Ereignisse nicht versicherbarer höherer Gewalt auftreten.***

Jedes dieser Ereignisse kann dazu führen, dass die Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles nicht, erst später und/oder zu höheren Kosten fertig gestellt werden kann und sogar zur Insolvenz der Emittentin führen kann. Dies kann erhebliche negative Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

***Es könnten Umweltrisiken und Altlasten bestehen.***

Die Stadt Leipzig geht laut Altlastenauskunft vom 15.03.2013 davon aus, dass altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) bzgl. der Projektgrundstücke 2324/2, 2324/4, 2325 und 2326 nicht vorliegen. Trotzdem besteht das Risiko, dass die Stadt, die Emittentin, ihre Berater oder einbezogenen Gutachter diese Risiken falsch eingeschätzt haben. Durch nicht geplante Verpflichtungen zur Durchführung von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen könnte es zu zeitlichen Verzögerungen bei der Ausführung des Bauvorhabens und Mehrkosten kommen. Es besteht insoweit auch das Risiko, dass Schäden an angrenzenden Liegenschaften oder der Umwelt verursacht werden. Zudem könnten Wasserhaltungsarbeiten in der Baugrube das Grundwasser gefährden. Daraus resultierende höhere Kosten könnte die Emittentin allein tragen müssen, wenn etwaige Rückgriffsansprüche gegen die Veräußerer des Grundstücks oder Verursacher der Schäden nicht bestehen, nicht ausübbar oder uneinbringlich sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anspruchsgegner insolvent ist, die Ansprüche nicht bestehen oder verjährt sind oder die Emittentin im Innenverhältnis zum Veräußerer die Kosten der Maßnahmen zu tragen hat. Dabei könnten die Verjährungsfristen gegen den Anspruchsgegner kürzer sein als die der Ansprüche gegen die Emittentin. Es besteht die Gefahr, dass die Emittentin allein für die Umweltschäden von Umweltbehörden oder Dritten in Anspruch genommen wird, ohne Regress erlangen zu können. Die Umweltschäden könnten daher die finanzielle Lage der Emittentin erheblich beeinträchtigen. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 auswirken.

***Abhängigkeit von qualifizierten Fachkräften und Beratern.***

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin wird in hohem Maße auch davon abhängen, inwieweit es gelingt, auf qualifizierte Mitarbeiter sowie externe qualifizierte Berater für die jeweiligen anspruchsvollen Aufgaben zurückgreifen zu können. Sofern dies nicht zu marktgerechten Vergütungen gelingt, ist die erfolgreiche Umsetzung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos beeinträchtigt und gefährdet. Sofern externe Berater und/oder auch qualifizierte Fachkräfte Risiken fehleinschätzen oder übersehen, könnte dies zu höheren Kosten und insbesondere auch Verzögerungen führen. Dies wiederum könnte negative Auswirkungen auf die Vermögens- Ertrags- und Finanzlage der Emittentin haben.

***Sicherheiten könnten nicht oder nicht bestandskräftig bestellt, nicht verwertet werden oder zu keinen oder nicht ausreichenden Erlösen führen.***

Nach den Anleihebedingungen für die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 in Verbindung mit dem Treuhandvertrag mit Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft vom 03./08.09.2014 (der „Treuhandvertrag“) ist vorgesehen, dass zugunsten der Anleihegläubiger aufgrund ihrer Forderungen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 eine Grundschuld an den Grundstücken, die die Emittentin im Eigentum hält und auf denen das Hotel- und Restaurantensembles errichtet werden sollen, eingetragen wird. Des Weiteren werden weitere Ansprüche der Emittentin, insbesondere aus dem Pachtvertrag für das Hotel vom 25.02.2013, in der aktuellen Fassung, Ansprüche aus eventuellen Mietverträgen betreffend die Restaurants einschl. der Skybar, Ansprüche aus Versicherungen und Rückerstattungen von Umsatzsteuer und den Bau- und Werkverträgen zur Sicherheit an den Treuhänder abgetreten. Es besteht das Risiko, dass die Sicherheiten der Anleger, z.B. aufgrund insolvenzrechtlicher oder sonstiger Regelungen wie Fehlen notwendiger Zustimmungen und Freigaben von Vertragspartnern, nicht oder nicht

bestandskräftig bestellt werden. Die Sicherheiten könnten aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen durch den Treuhänder nicht verwertet werden und unter anderem auch, wenn sich kein Erwerber für die Sicherheiten findet. Risiken könnten sich auch aus den jeweils anwendbaren insolvenzrechtlichen Regelungen ergeben, wenn die Bestellung der vom Treuhänder verwalteten Sicherheiten sich als unwirksam herausstellt oder aufgrund des anwendbaren Rechts vorrangige Rechte Dritter oder des Insolvenzverwalters bestehen.

Im Hinblick auf die Sicherung der Zinszahlungs- und Rückzahlungsansprüche kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen einer Verwertung der vom Treuhänder verwahrten Sicherheiten der durch die Verwertung eingenommene Betrag nicht zur Deckung der Zins- und Rückzahlungsansprüche ausreicht. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann dabei eintreten, wenn so nicht ausreichend Mittel zur Verfügung stehen und die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Forderungen erhalten.

#### ***Pflichtverletzung und Fehlentscheidungen des Treuhänders.***

Aufgrund der Treuhandstruktur der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 nimmt der Treuhänder Aufgaben der Mittelverwendungstreuhand und Sicherheitstreuhand im Interesse der Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen der Anleihebedingungen i.V.m. dem Treuhandvertrag wahr. Es besteht das Risiko, dass der Treuhänder seine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten verletzt, beispielsweise indem er Teile des Emissionserlöses für die Finanzierung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos freigibt, obwohl die erforderlichen Freigabebedingungen nach dem Treuhandvertrag nicht erfüllt sind, oder indem er Gelder aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 nicht pflichtgemäß entsprechend dem Treuhandvertrag verwaltet. Zudem soll der Treuhänder temporär nicht benötigte Mittel anlegen. Hier besteht die Gefahr, dass der Treuhänder risikoreichere Anlagemethoden wählt als nach dem Treuhandvertrag erlaubt oder eine solche sich als risikobehaftet herausstellt, so dass die angelegten Mittel ganz oder teilweise verloren gehen und dies auch von einer bestehenden Versicherung nicht gedeckt wird.

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

#### ***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 gehaltenen Gelder auf Treuhandkonten 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. Für die Anleger besteht daher die Gefahr eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Forderungen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019.

#### **Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen**

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

Es gibt gegenwärtig keinen Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen. Die Zulassung der Schuldverschreibungen zum Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse wurde beantragt. Es gibt jedoch keine Gewissheit, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickeln wird oder dass ein solcher Markt, sofern er entsteht, fortbestehen wird. Die Tatsache, dass die Schuldverschreibungen im Freiverkehr gehandelt werden, führt nicht unbedingt zu einer höheren Liquidität im Vergleich zu nicht notierten Schuldverschreibungen. Falls Schuldverschreibungen nicht öffentlich gehandelt werden, können Preisinformationen für die Schuldverschreibungen schwieriger zu erhalten sein, was die Liquidität der Schuldverschreibungen negativ beeinträchtigen kann. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass ein Inhaber der Schuldverschreibungen seine Schuldverschreibungen nicht oder nicht jederzeit zu einem angemessenen Marktpreis

verkaufen kann. Die Möglichkeit zum Verkauf der Schuldverschreibungen kann darüber hinaus aus länderspezifischen Gründen eingeschränkt sein.

***Weitere Anleihen könnten sich nachteilig auf deren Marktwert auswirken.***

Sollten nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen begeben werden, könnte dies zur Folge haben, dass die bisher emittierten Schuldverschreibungen aufgrund des damit verbundenen größeren Angebots einen geringeren Marktwert haben.

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

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

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

Die 6,5 % Schuldverschreibung 2014/2019 der Emittentin wurde am 08.09.2014 von der Creditreform Rating AG mit dem Anleiherating „**BBB -**“ bewertet. Ein Rating ist keine Empfehlung, Wertpapiere der Emittentin zu kaufen, zu verkaufen oder zu halten und kann von der jeweiligen Ratingagentur jederzeit geändert, ausgesetzt oder aufgehoben werden. Eine Änderung, Aussetzung oder Aufhebung des Ratings könnte sich negativ auf den Marktpreis der Schuldverschreibungen auswirken.

***Die Rendite der Anleihe könnte geringer sein als von den Anlegern erwartet.***

Die Emittentin ist nach den Anleihebedingungen berechtigt, die 6,5 % Schuldverschreibung 2014/2019 vorzeitig, erstmals zum 07.10.2016, zu kündigen und zurückzuzahlen. Sofern die Emittentin von ihrem vorzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch macht, könnten die Anleihegläubiger Rendite über einen geringeren Zeitraum als erwartet erhalten.

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

Auf der Grundlage dieses Prospekts werden Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 25 Millionen ausgegeben. Die Rückzahlung des gesamten Anleihebetrages hängt davon ab, ob die Anleiheschuldnerin im Rahmen ihres Geschäftszwecks den Anleiheerlös so verwendet, dass sie ihren laufenden Zinsverpflichtungen nachkommen und am Ende der in den Anleihebedingungen vorgesehenen Laufzeit die mit dieser Anleihe eingegangenen Verbindlichkeiten gegenüber den Zeichnern erfüllen kann. Es kann keine Garantie oder sonstige Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen der Gesellschaft gegeben werden. Die hier angebotene Anleihe unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Deshalb besteht bei Unternehmensanleihen, wie der vorliegenden, stets das Risiko eines partiellen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen und der Zinsen. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der geltenden

Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Das Vermögen der Emittentin wird verwertet und zur Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderung zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an diese verteilt. Eine bevorrechtigte Stellung der Anleger besteht nicht.

***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 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.

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

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

### III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

#### Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die KSW Immobilien GmbH & Co. KG, mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Karl-Heine-Straße 2, 04229 Leipzig, übernimmt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

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

Unbeschadet von Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

#### Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts sind Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu € 25 Mio., die wie folgt angeboten werden sollen:

- (i) ein öffentliches Angebot durch die Emittentin in Luxemburg, Deutschland und Österreich über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG im XETRA-Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „**Zeichnungsfunktionalität**“), deren Nutzung beantragt wurde, sowie
- (ii) ein öffentliches Angebot durch die Emittentin in Deutschland und Österreich, sowie
- (iii) ein öffentliches Angebot in Luxemburg, Deutschland und Österreich mittels eines Öffentlichen Abverkaufs, bei dem die Emittentin ab Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Entry Standard für Anleihen Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Entry Standard verkauft (der „**Öffentliche Abverkauf**“), sowie
- (iv) eine Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren insbesondere in Deutschland, Österreich, Luxemburg, Frankreich und der Schweiz und außerhalb Luxemburgs, Österreichs und Deutschlands auch nicht qualifizierte Investoren, die von der ICF Kursmakler AG als Lead Manager und Bookrunner und/oder der Emittentin durchgeführt wird (die „**Privatplatzierung**“).

Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann, vorausgesetzt, dass der Mindestemissionsbetrag in Höhe von € 20 Mio. entsprechend den näheren Regelungen des Angebots (vgl. *Abschnitt X*) erreicht wird.

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

Die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zahlung von Zinsen einschließlich Verzugszinsen nach §§ 2, 3 der Anleihebedingungen sowie Rückzahlung der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 gemäß §§ 3, 4 der Anleihebedingungen werden besichert. Die Details hierzu sind

in den Anleihebedingungen und im Treuhandvertrag näher geregelt (vgl. *Anleihebedingungen* und *Treuhandvertrag* sowie *Wesentliche Verträge* in den *Abschnitten VIII, VI 11 m, XI*).

### **Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen in diesem Prospekt, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist, enthält. Angaben unter Verwendung der Worte „sollen“, „dürfen“, „werden“, „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „nimmt an“, „schätzt“, „plant“, „ist der Ansicht“, „nach Kenntnis“, „nach Einschätzung“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche in die Zukunft gerichteten Aussagen hin. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen Ungewissheiten, deren Nichteintritt bzw. Eintritt dazu führen kann, dass die tatsächlichen Verhältnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer als diejenigen ausfallen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen können sich, obwohl sie zum derzeitigen Zeitpunkt angemessen sind, als fehlerhaft erweisen. Die Geschäftstätigkeiten der Emittentin unterliegen zudem einer Reihe von erheblichen Risiken und Unsicherheiten, die ebenfalls dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Deshalb sollten die Anleger unbedingt die Kapitel „Zusammenfassung des Prospekts“, „Risikofaktoren“ und „Angaben über die Emittentin“ lesen, die eine ausführliche Darstellung derjenigen Faktoren enthalten, die auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und den Markt Einfluss haben, in dem diese tätig ist. In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Prospekt erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Die Emittentin und ihr Geschäftsführer können daher nicht für den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen einstehen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, über ihre gesetzliche Verpflichtung (insbesondere zur Veröffentlichung von Nachträgen gemäß Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere) hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

### **Informationen von Seiten 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 die Emittentin geprüft.

Das im Prospekt in *Abschnitt XII* aufgenommene Immobilienbewertungsgutachten vom 25.07.2014 wurde von Christie + Co. GmbH erstellt. Die Christie + Co. GmbH haben kein eigenes Interesse an der Anleihe. Das Immobilienbewertungsgutachten vom 25.07.2014, das auf Ersuchen der Emittentin erstellt wurde, hat in der Form und in dem Zusammenhang, in den es aufgenommen wurde, die Zustimmung zur Aufnahme in den Prospekt durch Christie + Co. GmbH erhalten.

### **Links**

Soweit dieser Prospekt Links enthält, erfolgen die Verweise zu reinen Informationszwecken und sind kein Teil dieses Prospekts.

### **Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre**

Die Emittentin hat ausschließlich der ICF Kursmakler AG, Kaiserstrasse 1, 60311 Frankfurt am Main die ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts ab

Veröffentlichung des Prospekts bis zum Ende des Öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland, Luxemburg und Österreich erteilt und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung während dieser Fristen der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 übernimmt.

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

**Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.**

*Liste und Identität des Finanzintermediärs, der den Prospekt verwenden darf:*

- ICF Kursmakler AG, Kaiserstrasse 1, 60311 Frankfurt am Main

Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmungen zur Verwendung dieses Prospekts erteilen oder neue Informationen zu Finanzintermediären eintreten, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (<http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe>) sowie auf allen anderen Seiten bekannt machen, auf denen auch dieser Prospekt während des Angebotszeitraums mit ihrer Zustimmung veröffentlicht worden ist, insbesondere auf den Internetseiten der Deutsche Börse AG (Frankfurter Wertpapierbörse) bekannt machen.

#### **Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots**

Es ist niemand befugt, andere als die in diesem Prospekt und eventuellen Nachträgen der Emittentin gemachten Angaben oder Tatsachen als solche der Emittentin zu verbreiten. Sofern solche Angaben dennoch als von der Emittentin verbreitet werden sollten, dürfen derartige Angaben oder Tatsachen nicht als von der Emittentin autorisiert betrachtet werden.

Weder die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 darunter schließt nicht aus, dass

- (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum unzutreffend geworden sind, oder
- (ii) nach dem wesentliche nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist, nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum eingetreten sind, oder
- (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, unzutreffend sind,

sofern die Emittentin ihre Pflicht nach Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere zur Veröffentlichung eines Nachtrags erfüllt hat.

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachten Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 zu erwerben.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen rechtlichen Beschränkungen. Dazu wird auf den *Abschnitt X insbesondere Ziffer 3* verwiesen.

#### **Einsehbare Dokumente**

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können Kopien folgender Unterlagen in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin, Karl-Heine-Straße 2, 04229 Leipzig, Bundesrepublik Deutschland eingesehen werden:

- der Gesellschaftsvertrag der Emittentin;
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2013;
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2012;
- Treuhandvertrag mit 03./08.09.2014 vom Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft;
- Zusammenfassung des Immobilienbewertungsgutachten vom 25.07.2014;
- Eventuelle Nachträge nach Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere.

#### IV. VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES

Die Emittentin erhält aus der Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 einen voraussichtlichen Bruttoemissionserlös von bis zu € 25 Millionen. Abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Kosten, welche sich auf circa € 1,4 Mio. bzw. 5 % des Emissionserlöses belaufen, wird der Nettoerlös voraussichtlich bis zu € 23,6 Mio. betragen, unter der Annahme vollständiger Platzierung der Schuldverschreibungen.

Der Emissionserlös in Höhe von € 23,6 Mio. netto (bei vollständiger Platzierung) soll dazu verwendet werden, um das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos in der Gottschedstraße 1 sowie im Dittrichring 11 mit Zufahrt an der Zentralstraße 1 in Leipzig umzubauen und zu errichten.

Dabei sollen zunächst Vorfinanzierungen wie folgt zurückgeführt und Zinsen hinterlegt werden:

- Ein Betrag in Höhe von € 5,3 Mio. einschließlich Zinsen und Kosten soll genutzt werden, um die Kredite der Internationales Bankhaus Bodensee AG zurückzuführen, die der Vorfinanzierung dienen.
- Weiterhin soll ein Betrag in Höhe der Zinsen auf die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019, der am 07.10.2015 und am 07.10.2016 zu zahlen ist, beim Treuhänder verbleiben.

Die weiteren Erlöse sollen dazu verwendet werden, das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos mit einem Vier-Sterne Hotel einschließlich Restaurants und 2 weiteren Restaurants, einem davon mit Skybar zu errichten. Eine detaillierte Aufschlüsselung auf die Gewerke für die Errichtung des Hotel- und Restaurantensemble Kosmos ist dabei nicht möglich. Der Verwendungszweck umfasst auch Provisionen an Projektpartner, Auftragnehmer, Berater und Gutachter, Vermietungsvermittler, Kosten und Beträge für Bürgschaften, eventuelle Pre-Opening-Zahlungen an den Hotelpächter, Maklerkosten sowie voraussichtlich die Beschaffung der Betriebsausstattung des Hotels (Einrichtungsgegenstände und Inventar) und die laufende Geschäftsführung der Emittentin sowie die Zinsen und Finanzierungskosten im Zusammenhang mit den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019.

## V. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN

### 1. Überblick über die Emittentin und das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos

Die Emittentin wurde am 06.09.2012 mit Sitz in Leipzig unter dem Namen KSW Immobilien GmbH & Co. KG gegründet und im Handelsregister eingetragen. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRA Nummer 16729 registriert.

Die Emittentin plant, auf dem Areal Gottschedstrasse 1 Ecke Dittrichring 11 in Leipzig in nach ihrer Ansicht Top-Lage ein Vier-Sterne Hotel mit Restaurantbetrieb sowie einem weiteren Restaurant im 5. Ober- und Dachgeschoss einschließlich einer Skybar und einem Restaurant im Erd- und Untergeschoss (das Projekt insgesamt das „**Hotel- und Restaurantensemble Kosmos**“) zu errichten. Dafür sollen zwei neoklassizistische Palaisbauten rekonstruiert und saniert werden. Das ehemalige so genannte Kosmos-Haus in der Gottschedstrasse 1 soll derart umgebaut werden, dass nur noch die historische Fassade des ehemaligen Kosmos-Hauses stehen bleibt. Auf dem benachbarten, freistehenden Areal am Dittrichring 11 soll ein Neubau errichtet werden. Auf diesem Areal stand das sogenannte Palais Schlohbach des Architekten Arwed Rossbach dessen Fassade 1853 im Stil des Neoklassizismus errichtete wurde und nun rekonstruiert werden soll. Arwed Rossbach war einer der bekanntesten Architekten der Stadt Leipzig. Er studierte an der königlichen Kunstakademie zu Dresden, wo er von den monumentalen Bauten Gottfried Semper's inspiriert wurde. In Leipzig entstanden die meisten seiner Bauten. Für die Universität Leipzig errichtete er z.B. die neue Universitätsbibliothek „Bibliotheca Albertina“ in der Beethovenstraße (1888–1891). Weiterhin war er für die Umgestaltung des Hauptgebäudes „Augusteum“ am Augustusplatz (1891–1897) verantwortlich. Zu seinen wichtigsten Bauten zählen u.a. das 1898–1901 entstandene Gebäude der Leipziger Bank, heute ist hier die Deutsche Bank angesiedelt, in der Nähe des Neuen Rathauses und die neoromanische Taborkirche in Leipzig-Kleinzschocher, die 1904 posthum fertiggestellt wurde. Daneben sind in Leipzig verschiedene Mehrfamilienwohnhäuser, wie die Eckbebauung Beethovenstraße / Grassistraße und einige Villen erhalten, so zum Beispiel das Wohnhaus Friedrich-Ebert-Straße 77.<sup>1</sup>

Durch die historischen Fassaden und den geplanten modernen Innenausbau beabsichtigt die Emittentin ein luxuriöses Hotel und Restaurants mit einem besonderen Charme aufgrund der Kombination zwischen Historie und Moderne zu errichten. Das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos soll nach den derzeitigen Planungen wie folgt aussehen:



<sup>1</sup> [http://de.wikipedia.org/wiki/Arwed\\_Ro%C3%9Fbach](http://de.wikipedia.org/wiki/Arwed_Ro%C3%9Fbach)

Hotel- und Restaurantensemble Kosmos: Ansicht Dittrichring



Hotel- und Restaurantensemble Kosmos: Ansicht Dittrichring



Hotel- und Restaurantensemble Kosmos: Ansicht Gottschedstrasse

Der Baustart für das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos ist für Sommer 2014 und die Fertigstellung derzeit für Frühjahr 2016 mit Eröffnung des Hotels voraussichtlich am 01.03.2016 und damit vor der Buchmesse 2016 geplant.

### ***Wesentliche Ereignisse der letzten Zeit***

Die Emittentin hat die Grundstücke für das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos in den Jahren 2012 und 2013 erworben (vgl. näher *Abschnitt V 4 a*). Am 25.02.2013 hat die Emittentin für das Hotel mit der Sol Meliá Deutschland GmbH, einem Tochterunternehmen der Meliá Hotels International S.A., einen Hotelpachtvertrag über 20,5 Jahre mit 2 pächterseitigen Verlängerungsoptionen à 5 Jahren geschlossen (vgl. dazu näher *Abschnitt V 2 b*). Dieser Pachtvertrag wurde am 02./16.10.2013 und am 22.07.2014 durch Nachtragsvereinbarungen ergänzt. Für das Restaurant im Erdgeschoss und das Restaurant einschließlich Skybar mit Dachterrasse im 5. Obergeschoss und Dachgeschoss steht die Emittentin derzeit in Verhandlungen mit potentiellen Pächtern bzw. Mietern (vgl. dazu näher *Abschnitt V 4 b*).

Notwendige Änderungen des bestehenden Bebauungsplans für das Areal des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos wurden vom 03.06.2014 bis 02.07.2014 öffentlich ausgelegt. Der geänderte Bebauungsplan wurde am 16.07.2014 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan hat damit das Stadium der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB erreicht. Die Stadt Leipzig hat die Baugenehmigung vom 05.09.2014 dementsprechend auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB erteilt (vgl. dazu näher *Abschnitt V 2 b*).

Die Darlehensverträge mit der IBB Internationale Bodensee Bank AG sind zum 30.06.2014 ausgelaufen. IBB Internationale Bodensee Bank AG hat jedoch erklärt, bis zum 31.10.2014 keine Vollstreckungsmaßnahmen aus den Darlehensvereinbarungen und Sicherheiten zu veranlassen; zudem bestehen Verhandlungen über eine Verlängerung der Darlehen bis zum 31.12.2014 (vgl. näher *Abschnitt V 12 h*).

Im Jahre 2014 hat sich die Gesellschafterstruktur der Emittentin verändert und wurde insbesondere an die Investorenstruktur angepasst. Aufgrund der Vereinbarung vom 01.09.2014 sind Kommanditisten Herr Holger Krimmling mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 2.800 und die KSW GmbH mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 4.800. Komplementärin ohne Kapitalanteil ist die KSW Immobilien Verwaltungs GmbH.

Mit Erwerb der Kommanditbeteiligung hat sich die KSW GmbH in der Vereinbarung vom 01.09.2014 verpflichtet, eine Pflichteinlage in Höhe von € 2 Mio. zu erbringen. Soweit die KSW GmbH Forderungen im Zusammenhang mit der Vorfinanzierung der Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos gegen die Emittentin hat, hat die KSW GmbH diese aufschiebend bedingt auf die erfolgreiche Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 in Höhe von € 20 Mio. in die Emittentin eingebracht und an diese abgetreten. Den verbleibende Betrag der Pflichteinlage wird die Emittentin in bar mit Beginn des öffentlichen Angebots an den Treuhänder erbracht haben, wobei die Pflichteinlage der Mittelverwendungstreuhänder für die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 unterliegt (vgl. dazu näher *Abschnitt V 7 d*).

### ***KSW Gruppe***

Die Emittentin gehört zur KSW Gruppe, die von Herrn Holger Krimmling und seiner Mutter Frau Ingrid Krimmling 2003 als klassisches Generalbauunternehmen gegründet wurde. Zur KSW Gruppe gehören dabei diejenigen Gesellschaften der Immobilienentwicklung, an denen Herr Holger Krimmling und/oder Frau Ingrid Krimmling direkt oder indirekt beteiligt sind. Die Hauptkompetenz der KSW Gruppe ist die Erschließung historischer Bausubstanz für die Anforderung an die Gegenwart.

Im Jahr 2003 wurden die KSW Holding GmbH und durch diese die KSW GmbH gegründet, deren Haupttätigkeitsfeld zunächst die Übernahme von Sanierungsleistungen für Dritte im Bereich denkmalgeschützter Mehrfamilienwohnhäuser in Leipzig war. Die KSW GmbH war dabei vorwiegend als Generalunternehmer tätig.

Im Jahr 2004 wurde das Geschäftsfeld der Bauträger- und Sanierungstätigkeit ergänzt und es wurden selbst Objekte erworben, diese saniert und die sanierten Wohnungen verkauft. Der Verkauf der Wohnungen erfolgt dabei in Eigenregie und auch in Kooperation mit lokalen Vertriebspartnern. Für wenige Auftraggeber hat man das frühere Haupttätigkeitsfeld der Übernahme von Generalbauunternehmerleistungen weiterhin angeboten und durchgeführt.

Ab dem Jahr 2008 wurde die Struktur der KSW Gruppe neu ausgerichtet, um sie optimaler an der Marktnachfrage auszurichten. Die Tätigkeit als Generalbauunternehmer wurde schrittweise eingestellt. Die KSW Gruppe spezialisierte sich auf die Bauträger- und Sanierungstätigkeit für den Verkauf und die Sanierung denkmalgeschützter Immobilien im Premiumwohnsegment. Dies wurde zum Hauptgeschäftsfeld ausgebaut. Ein Großteil des Umsatzes wurde mit dem Verkauf von Wohnungen an Einzelinvestoren im gesamten Bundesgebiet erwirtschaftet, ein geringerer Teil des Umsatzes mit dem Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer. Daneben werden auch gewerbliche Immobilien im Neubausegment entwickelt.

Die einzelnen Projekte werden durch die KSW Gruppe in der Regel in Objektgesellschaften realisiert, an denen die KSW GmbH und / oder Herr Holger Krimmling persönlich beteiligt sind. Daneben sind als Joint Venture Partner regelmäßig weitere Investoren außerhalb der KSW Gruppe beteiligt. Die Objektgesellschaften können dabei, soweit notwendig, durch einen Dienstleistungsvertrag auf die Leistungen der KSW GmbH zurückgreifen (vgl. Wesentliche Verträge *Abschnitt V 12 g*). Zugleich dienen die Objektgesellschaften der Haftungsabschirmung.

Im Zuge der strukturellen Änderung der KSW Gruppe im Jahr 2008 wurden vier neue Unternehmensbereiche strukturiert und aufgebaut und zwar die Vermietungsabteilung, die Bauabteilung, die Einkaufs- und Projektentwicklungsabteilung sowie eine Vertriebsabteilung. In den Vertrieb wurden zunehmend mehr überregional tätige externe Vertriebsgesellschaften eingebunden.

Die KSW Gruppe agiert nach Einschätzung der Emittentin ausschließlich im Premium-Immobilien-Segment, sowohl bei der Ausstattung als auch bei der Lage der Objekte. Die Hauptkompetenz liegt bei Wohnimmobilien mit vereinzelter Entwicklung von Gewerbeimmobilien. Bei der Altbausanierung besteht ein besonderer Fokus auf Denkmalsanierungen. Die KSW Gruppe konnte nach ihrer Ansicht damit viele historische Bauten, die vernachlässigt oder bereits aufgegeben waren, vor dem Verfall retten. Die Geschäftsleitung der KSW Gruppe und auch der Emittentin setzen sich aus Leipzigern zusammen, die sich der Stadt und ihrer Geschichte verbunden fühlen und die zukünftige Entwicklung ihrer Stadt, vor allem im städtebaulichen Sinne, auch weiterhin positiv mitgestalten möchten. Die KSW Gruppe legt bei der Sanierung Wert darauf, dass der Charakter der jeweilige Immobilien erhalten bleibt und eine Harmonie zwischen modernem, hochwertigem Wohnkomfort und der Altsubstanz zu schaffen. Die Anforderungen der Erwerber erfordern nach Einschätzung der Emittentin und der KSW Gruppe dabei ständige Anpassungen des Ausstattungsstandards und Verbesserung der Dienstleistungsqualität. Vorrangig wird auf eine immer gleichbleibend hohe Sanierungs- und Bauqualität geachtet.

Bisher hat die KSW Gruppe mehr als 200.000 qm Fläche primär in Leipzig saniert bzw. neu erstellt. Der Jahresumsatz der KSW Gruppe beträgt ca. € 20,5 Mio. (2012) und wird mit durchschnittlich 16 fest angestellten Mitarbeitern und 4 freien Mitarbeitern erwirtschaftet. Die KSW Gruppe hat innerhalb der letzten 10 Jahre nach ihrer Berechnung Immobilien-Projekte im Wert von ca. € 200. Mio. erfolgreich entwickelt und verkauft. Die KSW Gruppe hat bisher alle Projekte im vorgesehenen Kosten- und Zeitrahmen abgeschlossen.

Referenzen der KSW Gruppe sind unter anderem die Folgenden:

- Ferienanlage Baltic Sea Apartments / Strandhotel Dranske: In Dranske auf Rügen in der Nähe des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“ hat die KSW Gruppe im Jahr 2010 unmittelbar am Strand des Wieker Bodden ein exklusives 4 Sterne Apartmenthotel mit 63 Zimmern/Appartements von ca. 25 bis 55 qm errichtet. Dafür wurde das alte Haus Bodenblick saniert. Die Anlage verfügt zudem über ein Restaurant, einen Fitness- und Wellnessbereich einschließlich Blocksauna und Räume für Veranstaltungen.

- Im Jahr 2010 wurde mit dem Ärztekompetenzzentrum „Medizin Mitte“ am Simsonplatz (Wasserstraße 2) das erste gewerbliche Projekt im Neubausegment entwickelt, in dem Fachärzte auf einer Fläche von ca. 1.900 qm moderne Räumlichkeiten für ihre Praxis finden.
- Villa Keil: Das in der Talstraße 7 in Leipzig gelegene parkähnliche Areal der ehemaligen „Villa Keil“ wurde 2010 von der KSW Gruppe erworben. Das repräsentative Vordergebäude fiel den Bombenangriffen im Zweiten Weltkrieg zum Opfer – es blieben lediglich die beiden Hintergebäude erhalten. Die neugotischen Gebäude wurden umfassend denkmalrechtlich saniert. Es entstanden 12 exklusive Wohnungen.
- Klinger Villa: Die KSW Gruppe hat das Elternhaus des Leipziger Künstlers Max Klinger mit seinen Salons und Park mit Aussichtsterrasse und Bootsanlegestelle nach historischem Vorbild umfassend restauriert. Das Gebäude dient seit dem Jahr 2011 der KSW GmbH als Firmensitz. Das Erdgeschoss und der historische Park werden der Öffentlichkeit durch das 2011 gegründete und von der KSW Gruppe unterstützte Klinger-Forum e.V. zeitweise für Ausstellungen und Kulturveranstaltungen zugänglich gemacht. Die KSW GmbH engagiert sich damit auch für den Denkmalschutz und die Bewahrung der kulturellen Identität der Stadt Leipzig.
- Harkortstraße 6: Das Stadtpalais in der Harkortstraße 6 wurde im Jahre 1886 von den Leipziger Architekten Jacobi, Ludwig & Hülßler errichtet. Das Stadtbild prägende Bürgerhaus am Bundesverwaltungsgericht war nach der Wende dem Verfall preisgegeben. Im Jahre 2009 gelang der KSW Gruppe die aufwändige denkmalrechtlich gerechte Sanierung mit Wiederherstellung der historischen Türme und Restaurierung der Fassade. Das Treppenhaus mit seinen historischen Säulen und dem Marmorportal erstrahlt wieder in neuem Glanz. Im Gebäude sind 18 hochwertige Cityapartments entstanden.
- Villa Schröder: Die Villa Schröder wurde in den Jahren 1881–1883 für den Fabrikanten M. A. Schröder vom bekannten Leipziger Architekten Carl Weichardt errichtet (Bekannte Bauten von Weichardt sind u. a. die Musikbibliothek in der Ferdinand-Lassalle-Str. und die Herfurthsche Villa in der Karl-Tauchnitz Str.). Das Stadtpalais ist nach Ansicht der KSW Gruppe ein bedeutendes Zeugnis aus der Zeit des Historismus. Die Villa verfügt im Innenbereich über zahlreiche Bauelemente im Stil der Neorenaissance und einen kleinen Garten mit alten Bäumen. Im Haupthaus befinden sich drei nach Ansicht der KSW Gruppe attraktive Wohnungen mit nicht einsehbaren Dachterrassen. Das Kutschenhaus wurde zu einem großzügigen Gartenhaus umgebaut.
- „The Post“: Die KSW Gruppe entwickelt durch die KSW The Post Development GmbH & Co. KG das Projekt „The Post“, der Umbau der ehemaligen Leipziger Hauptpost am Augustusplatz, das als größtes Leipziger Bauvorhaben im Jahr 2014 gilt. The Post soll zu einem *urban living* Objekt mit einer Mischung aus Wohnen, Leben, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit entwickelt werden.
- Quartier 28: Das Quartier 28 liegt an der Weißen Elster in Leipzig und ist ein Wohnungsbauprojekt der KSW Gruppe gemeinsam mit den Architekten DENDA, die auch das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos begleiten. Im Stadtteil Schleußig werden dafür ca. 30 Neubauwohnungen und 30 Lofts in einer ehemaligen Automobilfabrik entwickelt.
- „Treitschke Palais“: Das Gebäude Hans-Oster-Straße 14 wurde 2010 erworben. Es zeichnet sich durch umgebende villenartige Gebäude aus der Jahrhundertwende und einen angrenzenden Park aus. Das freistehende Jugendstilgebäude mit Sandsteinsockel und historischen Türmchen und Giebeln wurde umfassend denkmalrechtlich saniert. Nach der Sanierung entstanden 18 exklusive Wohnungen, 4 überdachte Carports, 10 Außenstellplätze und eine attraktive Außenanlage.

- „Silvanushöfe“: Die Silvanushöfe im Waldstraßenviertel sind nach Ansicht der Emittentin in jeder Hinsicht individuell und herausragend und Teil eines Flächenarchitekturdenkmals, das besonders ist in ganz Europa. Die zwei Vorderhäuser und ein Mittelbau wurden mit durchdachten Details für die Moderne renoviert: zeitgemäßer Wohnkomfort, moderne Materialien und hohe Funktionalität verbinden sich in jeder der 29 Wohnungen stilvoll mit dem historischen Ambiente.

## **2. Nähere Beschreibung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos**

### **a. *Beschreibung und Gestaltung des Areals des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos***

Das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos soll auf dem Areal Gottschedstrasse 1 / Dittrichring 11 entstehen, mit einer Zufahrt von der Zentralstrasse 1. Das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos liegt dabei in Zentrumsnähe vis-a-vis der weltberühmten Thomaskirche, in der Johann Sebastian Bach fast 30 Jahre als Kantor tätig war, unmittelbar am Eingang zur Szenemeile Gottschedstrasse.

Zur Realisierung des Hotel- und Restaurantensemble Kosmos soll das ehemalige so genannte Kosmos-Haus in der Gottschedstrasse 1 umgebaut und auf dem benachbarten, freistehenden Areal am Dittrichring 11 ein Neubau errichtet werden. Das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos soll äußerlich historische Fassaden erhalten: die denkmalgeschützte Fassade des alten Hotels Kosmos soll erhalten bleiben. Beim Neubau ist geplant, die 1853 im Stil des Neoklassizismus errichtete Fassade des so genannten Palais Schlohbach des Architekten Arwed Rossbach zu rekonstruieren.

Zwei kleine Fußgängerbrücken über den Pleißemühlgraben sollen den Neubau am Dittrichring ringseitig erschließen. Der Haupteingang des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos wird nach den derzeitigen Planungen auf der Gottschedstrasse entstehen mit einer großzügigen Hotelvorfahrt. Beim Betreten des Hotels sollen die Gäste in einer weitläufigen, Licht durchfluteten Lobby empfangen werden. Für den Innenbereich des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos ist ein nach oben offenes Atrium geplant, in dem eine exklusive Ruhezone entstehen soll. Im Innenbereich sollen antike, historische und moderne Elemente kombiniert werden.

Durch die historischen Fassaden und dem geplanten modernen Innenausbau beabsichtigt die Emittentin ein luxuriöses Hotel und Restaurants mit einem besonderen Charme aufgrund der Kombination zwischen Historie und Moderne zu errichten.

Die Grundstücke für das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos sind auf der nachfolgenden Karte grün umrandet dargestellt:

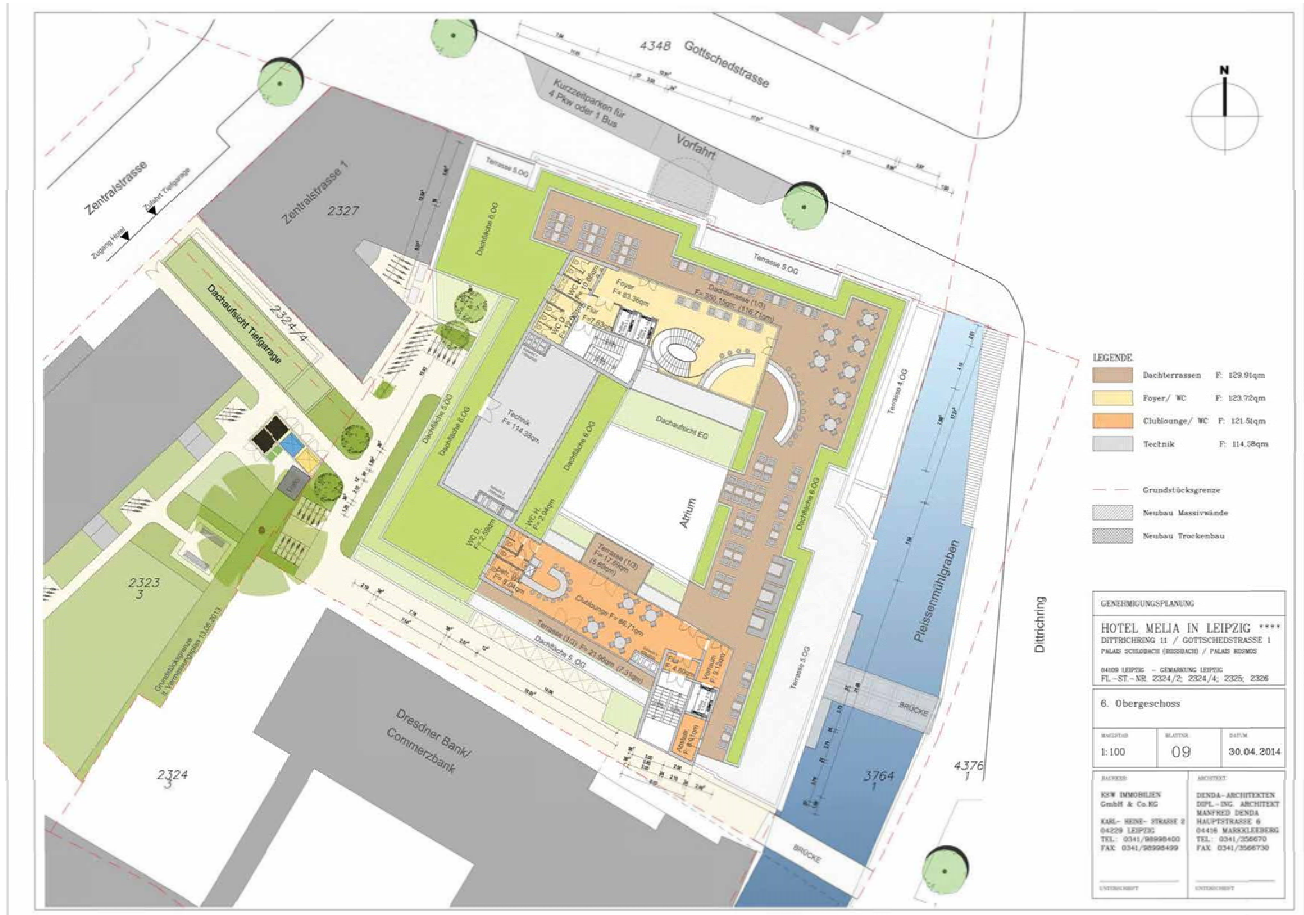


Nach der Bebauung des bislang freistehenden Areals (weiss), wird die Bebauung wie folgt sein:



Rot: Hotel- und Restaurantensemble, wobei die Flächen des Flurstücks 2324 derzeit unbebaut sind.  
 Blau: Wasser – Pleißemühlgraben  
 Grün: Tiefgarageneinfahrt

Die Detailplanungen sehen schematisch derzeit wie folgt aus:



Die Grundstücke haben eine Gesamtgröße von ca. 2.356 qm. Das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos soll nach den derzeitigen Planungen 8 Geschosse mit Keller-, Unter- und Erdgeschoß sowie 6 Obergeschossen umfassen. Nach den aktuellen Planungen soll das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos eine Bruttogeschoßfläche von ca. 13.023 qm haben. Von der geplanten Bruttogeschoßfläche sollen sich ca. 10.674 qm auf das geplante Hotel (einschl. voraussichtlich 31 Tiefgaragenplätze) und ca. 2.349 qm auf zwei Restaurants inkl. Skybar erstrecken. Im Mietermix entfallen damit voraussichtlich ca. 82 % auf das Hotel und voraussichtlich ca. 18 % auf die Restaurants einschließlich Skybar.

## b. Hotelentwicklung - Mietvertrag mit Sol Meliá

### Ausstattung des Hotels

Das geplante Hotel soll nach den derzeitigen Planungen 177 Zimmer und davon 9 Suiten beherbergen. Des Weiteren wird das Hotel nach den derzeitigen Planungen ein eigenes Restaurant (neben den zwei weiteren hotelunabhängigen Restaurants) beherbergen, das durch das Hotel betrieben werden soll. Das hoteleigene Restaurant soll sich nach den derzeitigen Planungen im Erdgeschoss befinden, die beiden hotelunabhängigen Restaurants in den Stockwerken 5 und 6.

Eine geräumige, helle und modern gestaltete Lobby mit hoteleigener Bar und Lounge im Erdgeschoss soll die zukünftigen Gäste empfangen. Zwischen Stockwerk 1 und Stockwerk 5 liegen die nach den Planungen der Emittentin hellen, eleganten Zimmer mit exquisiter Ausstattung in minimalistischem Design. Der Frühstücksbereich befindet sich im Erdgeschoss. Aufgrund des in der Mitte integrierten Atriums soll das gesamte Gebäude mit Licht durchflutet werden.

Zudem soll das Hotel nach den aktuellen Planungen einen großzügigen Wellnessbereich in Stockwerk 4 mit Blick auf die Thomaskirche beherbergen.

Darüber hinaus soll im geplanten Hotel eine individuell teilbare Konferenz- und Tagungsfläche entstehen.

Daneben können die Hotelgäste und externe Gäste auch die weiteren Restaurants im Hotel- und Restaurantensemble Kosmos und insbesondere die Skybar mit Blick auf die Thomaskirche nutzen.

Die Tiefgarage soll nach derzeitigem Stand 31 Stellplätze vorsehen.

### **Hotelpachtvertrag mit der Sol Meliá Deutschland GmbH**

Für das Hotel wurde am 25.02.2013 mit der Sol Meliá Deutschland GmbH, einem Tochterunternehmen der Meliá Hotels International S.A., ein Hotelpachtvertrag über 20,5 Jahre ab dem Termin der Übergabe des Pachtobjektes mit 2 pächterseitigen Verlängerungsoptionen à 5 Jahren abgeschlossen. Dieser Pachtvertrag wurde am 02./16.10.2013 und am 22.07.2014 jeweils durch Nachtragsvereinbarungen ergänzt.

Das Hotel soll entsprechend dem Pachtvertrag mit der Sol Meliá Deutschland GmbH den baulichen Vorgaben für die Klassifizierung als Vier-Sterne Hotel nach den Vorgaben des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbands (DEHOGA) zum Zeitpunkt der Prospekterstellung entsprechen. Nach der derzeitigen Planung sollen 177 Hotelzimmer und Suiten samt den für den Hotelbetrieb erforderlichen Allgemeinflächen, Sonder- und Nebenräume sowie insbesondere ein Restaurantbereich und eine Lobby errichtet werden. Der Pächter wird das Hotel unter der Marke „INNSIDE by Meliá“ betreiben.

Die Errichtung und Ausstattung des Hotels erfolgt nach der zwischen der Emittentin und dem Pächter gemeinsam abgestimmten Planung, Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den allgemeinen Standards der Marke „INNSIDE by Meliá“. Die Parteien haben als Referenzobjekt das „INNSIDE by Meliá“ Hotel Düsseldorf Derendorf benannt. Für die Ausstattung des Hotels mit Mobiliar, Geräten und beweglicher Ausstattung und für die Ausstattung mit Kleininventar, dem sogenannten „Small Operating Equipment“, haben die Parteien nach Ansicht der Emittentin angemessene Beträge vereinbart.

Das Hotel soll nach derzeitigen Planungen am 01.03.2016 fertiggestellt sein und die Emittentin hat sich verpflichtet, das Hotel bis zu diesem Termin an den Pächter zu übergeben.

Die Emittentin konnte sich mit dem Pächter auf die Vereinbarung einer festen, von jeglichen Umsatzschwankungen des Hotelbetriebs unabhängigen Pacht einigen. Für die Anlaufphase des Hotelbetriebs ist in den ersten 3 Jahren eine Staffelung der Pacht und danach eine Wertsicherung mit Bezugnahme auf den vom Bundesamt für Statistik in Wiesbaden veröffentlichten Verbraucherpreisindex vorgesehen. Für die Tiefgaragenstellplätze ist in den ersten 3 Jahren keine Staffel vereinbart, ab dem 4. Jahr erfolgt jedoch eine deutliche Erhöhung. Es bestehen umfangreiche Kündigungsmöglichkeiten des Pächters, insbesondere wenn die Errichtung und die Bauarbeiten sowie Übergabe nicht wie vereinbart erfolgen. Nach Ansicht der Emittentin wurden angemessene und marktübliche Pachtbedingungen vereinbart.

Die Parteien haben sich zum Abschluss und zur Aufrechterhaltung branchenüblicher Versicherungen verpflichtet.

Hinsichtlich der Erhaltung des Hotels hat sich die Emittentin zur Instandhaltung, Instandsetzung und der Erneuerung von Dach und Fach, der Versorgungsleitungen sowie der untrennbar in das Hotelgebäude eingebauten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände verpflichtet. Schließlich ist die Emittentin für die Erfüllung sämtlicher Anordnungen staatlicher Behörden in Bezug auf das Hotelgebäude, insbesondere hinsichtlich der Sicherheits- und Hygienestandards zuständig. Dem Pächter obliegt die Instandhaltung, Instandsetzung, Reparatur, Ausstattung und Ersatz des Hotelinventars (FF&E). Ferner ist der Pächter für die Instandhaltung und Instandsetzung der Haustechnik des Hotels sowie aller weiterer technischer Installationen verantwortlich.

Als Pachtsicherheit zu Gunsten der Emittentin ist eine harte Patronatserklärung der Muttergesellschaft des Pächters, der Meliá Hotels International S.A., am 01.09.2014 ausgelegt worden, die alle Zahlungsverpflichtungen hinsichtlich der Pacht aus dem

Pachtvertrag absichert. Zusätzlich dazu erhält die Emittentin als Sicherheit eine jährlich zu erneuernde Bankbürgschaft in Höhe von drei Monatspachten.

Der Pächter hat sich zur Absicherung des Bestands des Pachtverhältnisses ausbedungen, dass zu seinen Gunsten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Recht zur Nutzung der Hotelteile des Gebäudes erstrangig in das Grundbuch des Hotelgrundstücks eingetragen wird. Im Falle der Kündigung durch den Verpächter oder den Pächter erlischt die Dienstbarkeit mit Ausnahme der pächterseitigen Kündigung gemäß des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung und der Insolvenzordnung.

Das Pachtvertragsverhältnis unterliegt deutschem Recht. Die Parteien haben sich auf eine Schiedsgerichtsvereinbarung geeinigt, nach der Streitigkeiten aus dem Pachtverhältnis mit einem Gegenstandswert ab einem bestimmten Betrag und in Bezug auf die Gültigkeit des Vertrags abschließend von drei Schiedsrichtern unter Befolgung der Schiedsgerichtsordnung der Deutschen Institution für Schiedsgerichtsbarkeit e.V. entschieden werden.

### **Sol Meliá Gruppe**

Die spanische Hotelgruppe Meliá Hotels International (Palma de Mallorca) wurde 1956 von Gabriel Escarrer Juliá gegründet. Das erste Hotel wurde von ihm in Palma de Mallorca eröffnet. Durch eine kontinuierliche Wachstumsstrategie entwickelte sich das Familienunternehmen in den folgenden Jahrzehnten nach eigener Aussage<sup>2</sup> zu einem der Marktführer in Spanien und expandierte auch in internationale Märkte in Asien, Lateinamerika, Europa, USA, China und dem Mittleren Osten. Ein großer Teil dieses Wachstums ist dabei nach Angaben der Sol Meliá Gruppe auf Übernahmen und Zusammenschlüsse mit anderen Hotelunternehmen zurückzuführen, wie z.B. der Erwerb von Hotasa (1984), der Kauf von CHM (1986) und Meliá (1987), die Übernahme von TRYP Hotels im Jahr 2000 oder der Erwerb der INNSIDE Hotel GmbH im Jahre 2007. MELIÁ ist die erste spanische Hotelgruppe mit Präsenz in Märkten wie China, den Arabischen Emiraten oder den USA und baut gleichzeitig ihre ohnehin bereits starke Präsenz in den traditionellen Märkten wie Europa, Lateinamerika oder der Karibik weiter aus.

Die Hotelgruppe betreibt heute nach eigenen Angaben weltweit über 350 Hotels mit über 90.000 Zimmern in 35 Ländern auf vier Kontinenten<sup>3</sup>. Im Jahr 1996 wurde das Unternehmen in Spanien an die Börse gebracht, befindet sich jedoch mit 63% weiterhin mehrheitlich im Besitz der Familie Escarrer, die auch immer noch die Unternehmensführung innehat<sup>4</sup>.

Das börsennotierte, familiengeführte und zu 2/3 in Familienbesitz befindliche Unternehmen ist nach eigenen Angaben<sup>5</sup> eine der größten Resort-Hotelgruppen der Welt und Marktführer in Spanien<sup>6</sup> (Market Cap 12/2013: € 1,7 Mrd.<sup>7</sup>; Umsatz 2013: € 1,35 Mrd.<sup>8</sup>). Zum Portfolio zählen die Marken Gran Meliá, Meliá, ME, Innside, Tryp by Wyndham, Paradisus, Sol sowie die Timesharing-Marke Club Meliá.

In Deutschland, dem zweitgrößten europäischen Markt der Gruppe, verfolgt Meliá nach eigenen Angaben<sup>9</sup> eine dezidierte Wachstumsstrategie, die einen wesentlichen Schwerpunkt auf die Marke INNSIDE by Meliá legt. Die 1993 gegründete INNSIDE Hotel GmbH wurde im Jahr 2007 mit damals 12 Hotels übernommen und dadurch die Präsenz von Meliá in

<sup>2</sup> <http://www.meliahotelsinternational.com/en/about-us>

<sup>3</sup> <http://www.meliahotelsinternational.com/en>

<sup>4</sup> Meliá Hotels International Financial Presentation, Seite 18;

<http://www.meliahotelsinternational.com/en/shareholders-investors/financial-information/financial-presentations>

<sup>5</sup> Meliá Hotels International - Company Presentation

<sup>6</sup> <http://www.meliahotelsinternational.com/en/about-us>

<sup>7</sup> Meliá Hotels International Financial Presentation, Seite 2

<sup>8</sup> [http://www.meliahotelsinternational.com/sites/default/files/informes-financieros/End%20Year%20Results%202013\\_1.pdf](http://www.meliahotelsinternational.com/sites/default/files/informes-financieros/End%20Year%20Results%202013_1.pdf)

<sup>9</sup> <http://www.hotelmanagement-network.com/news/newsinnside-by-melia-hotel-to-open-in-aachen-germany>

Deutschland signifikant erhöht. Aktuell führt die Tochtergesellschaft Sol Meliá Deutschland GmbH 24 Häuser in Deutschland: zwei Meliá, elf TRYP by Wyndham und elf INNSIDE by Meliá (in Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf (3x), Frankfurt/Main (2x), München (2x) und Wolfsburg). Verträge wurden bereits für fünf weitere Hotels der im Vier-Sterne-Segment angesiedelten Marke INNSIDE by Meliá unterzeichnet: neben Aachen (2015), Frankfurt (2016), Hamburg (2016), Essen (2016) gehört hierzu auch das im März 2016 zu eröffnende und von der KSW Immobilien GmbH & Co. KG zu entwickelnde INNSIDE by Meliá Leipzig. Mit dem ersten Leipziger Hotel gesellt sich somit bis 2016 das 29. Hotel der Gruppe und das 16. Haus der modern-urbanen Ininside-Marke im Vier-Sterne-Segment in Deutschland hinzu.

Auch international wächst die Meliá Gruppe mit der Marke INNSIDE und eröffnete außerhalb Deutschlands im Januar 2013 in Madrid zwei Hotels unter dieser Marke. Weitere Eröffnungen sind bis 2015 geplant in Barcelona, Kopenhagen, Madrid, Manchester und im indonesischen Yogyakarta.

### **c. Restaurants und Bar**

Das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos soll zudem zwei weitere Restaurants und zwar eines im Erd- und Untergeschoss und eines im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss einschließlich einer Bar beherbergen. Diese beiden Restaurants werden dabei unabhängig vom Hotel und zusätzlich zum Restaurant des Hotels stehen.

Auf dem Dach des Hotels soll eine moderne "Skybar" inklusive Außenterrasse mit Blick auf die Innenstadt und auf die nachts angestrahlte Thomaskirche entstehen. Für das Restaurant im Erdgeschoss und die Bar mit Dachterrasse im Dachgeschoss steht die Emittentin derzeit in weit fortgeschrittenen Verhandlungen mit potentiellen Pächtern, wobei die Restaurants im veredelten Rohbau / gastrofertig errichtet werden sollen.

## **3. Standort Leipzig**

Das Hotel entsteht direkt in der City von Leipzig direkt gegenüber der Thomaskirche. Leipzig ist eine Stadt mit einer großen Vergangenheit und heute eines der wirtschaftlichen und kulturellen Zentren Sachsens und des Ostens Deutschlands.

Leipzig liegt im Zentrum der Leipziger Tieflandsbucht und am Zusammenfluss von Weißer Elster, Pleiße und Parthe. Die vielfache Verzweigung der Flüsse im Stadtgebiet bildet den Leipziger Gewässerknoten. Mit 550 Brücken und mehr als 200 km an fließenden Gewässern wird Leipzig zu Recht als „Klein Venedig“ bezeichnet. Nicht nur die Wasserstraßen durchziehen die Stadt, sondern auch Parkanlagen und Gärten prägen das Stadtbild maßgeblich mit. Ein Auwaldgebiet erstreckt sich entlang der Flüsse von Süden nach Nordwesten mitten durch die Stadt und teilt den urbanen Bereich; das Auwaldgebiet wurde in einem Teilbereich zu Parkanlagen umgestaltet. Eine Besonderheit dieser Leipziger Stadtwälder ist auch, dass sie sich zu großen Teilen in Mitten der bebauten Lagen befinden. Diese enge Verknüpfung zwischen Auwald und städtischer Bebauung ist ein Alleinstellungsmerkmal Leipzigs in Europa.<sup>10</sup>

Die Umgebung Leipzigs ist waldarm, da das Gebiet aber im 20. Jahrhundert durch umfangreichen Braunkohletagebau geprägt war, ist in dessen Folge nun eine vielfältige Seenlandschaft entstanden, welche zunehmend in verschiedenster Weise touristisch und als Nacherholungsgebiet genutzt wird.<sup>11</sup>

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands wurden viele alte Industrieanlagen stillgelegt und Kraftwerke sowie häusliche Heizungsanlagen modernisiert, was dazu führte, dass Leipzig heute zu den grünsten Städten Deutschlands gehört.<sup>12</sup> Der prägendste Teil der Leipziger Stadtwälder liegt im Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auenwald“. Der Leipziger Auenwald gehört zu den größten erhaltenen Auwaldbeständen in Mitteleuropa.<sup>13</sup>

<sup>10</sup> <http://de.wikipedia.org/wiki/Leipzig>

<sup>11</sup> <http://www.leipzigerneuseenland.de/>

<sup>12</sup> <http://de.wikipedia.org/wiki/Leipzig>

<sup>13</sup> [http://de.wikipedia.org/wiki/Leipziger\\_Auenwald](http://de.wikipedia.org/wiki/Leipziger_Auenwald)

Die dynamische Wirtschafts- und Kulturmetropole hat eine 1000-jährige Geschichte, welche sie 2015 mit einem großen Jubiläum feiern wird. U.a. ereignete sich im Jahre 1519 auf der Pleißenburg das berühmte „Leipziger Streitgespräch“ zwischen Martin Luther und dem katholischen Theologen Dr. Johannes Eck, welches den Bruch zwischen dem Papst und den Lutheranern manifestierte. In der berühmten Leipziger Völkerschlacht 1813 verbündeten sich Österreich, Preußen, Russland und Schweden gegen Napoleons Armee und kämpften vor den Toren Leipzigs gegen die Unterdrückung. Diese Ereignisse prägen u.a. in besonderer Weise die Atmosphäre Leipzigs: während der Montagsdemonstrationen 1989 wurde Leipzig als Heldenstadt bezeichnet. Heute wird dieses Freiheitsgefühl durch den Slogan „Leipziger Freiheit“ durch das Stadtmarketing aufgegriffen.

Ein Kanon der Musikgeschichte bilden die Komponisten und Musiker, welche in Leipzig wirkten: Johann Sebastian Bach, Clara und Robert Schumann, Richard Wagner, Felix Mendelssohn Bartholdy, Gustav Mahler und Hanns Eisler. Das Leipziger Gewandhausorchester hat Weltruhm erlangt und ist Magnet für viele Musikliebhaber. Das Symphonieorchester mit Sitz in Leipzig gilt als weltweit größtes Berufsorchester mit etwa 185 Berufsmusikern.<sup>14</sup> Der Thomanerchor, auch ein prägendes Wahrzeichen der Stadt Leipzig, wurde im Jahre 1212 gegründet und begeistert jede Woche über 2.500 Menschen mit seinen Auftritten.<sup>15</sup> Der Thomanerchor tritt vorwiegend in der Thomaskirche auf, in der der Chor regelmäßig probt und die sich direkt gegenüber dem Hotel- und Restaurantensemble Kosmos befindet.

Die Leipziger Messe mit ihrer 800-jährigen Geschichte, ist ein bedeutender wirtschaftlicher Faktor in der Stadt und verleiht Leipzig ein kosmopolitisches Flair. Leipzig ist gewissermaßen "Mutterstadt" aller Messen und über die Grenzen Deutschlands hinaus auch durch die Leipziger Messe bekannt. Seit 1996 hat Leipzig ein neues Messegelände, auf dem erfolgreich verschiedenste Messen abgehalten werden. Dazu zählen unter anderem die Leipziger Buchmesse, die mit 175.000 Besuchern im Jahre 2014 einen Rekord verzeichnete, die Haus-Garten-Freizeit und die AMI Auto Mobil International.

Leipzig bietet auch für Wissenschaftler und Forscher ein reiches Angebot: Die Universitätsstadt zählt rund 40.000 Studenten und ist Sitz von 6 Hochschulen und ca. 150 Instituten und Kliniken. Dazu zählen die BIO CITY Leipzig, welche eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt, Universität und dem Land Sachsen ermöglicht, oder das Biotechnologisch-Biomedizinische Zentrum Leipzig (BBZ), als Keimzelle für junge Unternehmen und Existenzgründer. Weitere Institute sind das Herzzentrum, das Max-Planck-Institut, die Fraunhofer Gesellschaft und der Mediocampus.<sup>16</sup>

Leipzig bietet auch eine freie internationale Kunst- und Kulturszene: Malerei, Theater, Literatur und Musik werden hier im Großen wie im Kleinen betrieben. Zeitgenössische Maler wie Neo Rauch, Tilo Baumgärtel oder Matthias Weischer vertreten die „neue Leipziger Schule“. Aber auch abseits der großen Namen hat sich eine vitale Kunstszene etabliert: Die ehemalige Baumwollspinnerei in Plagwitz lockt Künstlerinnen und Künstler aus Deutschland und der ganzen Welt an. Der Geist der Freiheit und der Offenheit zieht diese Menschen nach Leipzig.<sup>17</sup> Weitere Highlights sind das Bachfest und die Herbstfestivals DOK Leipzig und euro-scene (Dokumentarfilm und Tanztheater).

Die Stadt Leipzig hatte 2013 526.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei positiv.<sup>18</sup> Zudem zeugt nach Ansicht der Emittentin auch die hohe Geburtenrate vom positiven Blick in die Zukunft und die nachhaltige Entwicklung der Stadt. Leipzig stärkt derzeit weiter seine Bedeutung als Handels- und Messestadt und einer der Wirtschaftsstandorte im Osten.<sup>19</sup>

---

<sup>14</sup> <http://de.wikipedia.org/wiki/Gewandhausorchester>

<sup>15</sup> [http://www.leipzig-online.de/thomanerchor/de/30/p1/thomaner\\_sein.html](http://www.leipzig-online.de/thomanerchor/de/30/p1/thomaner_sein.html)

<sup>16</sup> <http://www.leipzig.travel/csdata/epaper/1/de/530c91a49acb2/page5.html#/4>

<sup>17</sup> <http://www.zdf.de/ZDFmediathek/beitrag/video/2039408/Das-neueLeipzig#/beitrag/video/2039408/Das-neue-Leipzig>

<sup>18</sup> <http://www.menschen-in-dresden.de/2014/einwohner-leipzig-waechst-doppelt-so-schnell-wie-dresden/>

<sup>19</sup> <http://www.zdf.de/ZDFmediathek/beitrag/video/2039408/Das-neue-Leipzig#/beitrag/video/2039408/Das-neue-Leipzig>

Flaniermeile, Ort der Kunst und Kultur oder architektonisches Kleinod: viele alte Häuser und deren Passagen und Durchgangshöfe aus der Gründerzeit sind charakteristisch für Leipzig, erklärt die Leipziger Touristik und Marketing GmbH. Die Entwicklung dieser Gebäude ist eng verbunden mit der aufstrebenden Handels- und Messestadt Leipzig. Der Barthels Hof mit seiner neobarocken Straßenfassade aus dem 18. Jahrhundert gehört zu den markantesten Gebäuden der Stadt.<sup>20</sup> Das Alte Rathaus von 1556/57 im Stile deutscher Renaissancearchitektur, die Mädler Passage mit ihrem einzigartigen Passagensystem, der Dresdner Hof mit einem Eingangsbereich aus den 1920er Jahren im Stil des Art Deco und das 1906 fertiggestellte Hansahaus mit eindrucksvollen Jugendstilelementen sind weitere beeindruckende Beispiele. Seit der Wiedervereinigung wird in Leipzig kontinuierlich saniert und die Stadt erstrahlt in neuem Glanz. Seitdem gilt Leipzig auch als die „Einkaufsstadt des Ostens“.

Heute steht Sachsen vor Thüringen auf einem Spitzenplatz der ostdeutschen Wirtschaft.<sup>21</sup> Leipzig ist eines der wichtigsten Wirtschaftszentren der ostdeutschen Bundesländer. Gegenwärtig sind in Leipzig 70.468 Unternehmen im Bezirk der IHK Leipzig registriert<sup>22</sup> und im Landkreis Leipzig insgesamt 9.192 Handwerksunternehmen gemeldet.<sup>23</sup> Die Tourismuswirtschaft entwickelte sich in den vergangenen Jahren in Sachsen zu einer wichtigen Wachstumsbranche. Insbesondere die Stadt Leipzig konnte sich als bedeutender Touristenmagnet etablieren.<sup>24</sup>

Das Image der Stadt Leipzig als Industriestandort und als „Autostadt Leipzig“ wurden durch die Entscheidung der Porsche AG im Jahre 1999 und der BMW Group im Jahre 2001 neue Montagewerke in Leipzig zu errichten, wieder bzw. neu belebt. Leipzig konnte sich dabei im Wettstreit um das Montagewerk der BMW Group mit über 200 Standorten des In- und Auslandes durchsetzen.<sup>25</sup> Durch die Etablierung der Produktionsstätte entwickelte sich eine Magnetwirkung für immer mehr Zulieferer. Die Stadt Leipzig wurde zudem als Förderregion für E-Mobilität ausgewählt. Hier wird z.B. der i3 von BMW produziert und von Porsche seit 2014 auch der neue Macan neben dem Cayenne und dem Panamera.

Leipzig ist auch ein wichtiges Logistik-Zentrum: Amazon hat im August 2006 sein zweites deutsches Logistikzentrum in Leipzig in Betrieb genommen, welches eine Fläche von über 75.000 qm hat. Der Leipziger Flughafen gilt als einer der wichtigsten Frachturnschlagplätze der Welt. Die Post-Tochter DHL hat im Jahre 2008 ihr neues europäisches Luftfrachtdrehkreuz in Leipzig in Betrieb genommen, das bisher in Brüssel beheimatet war. Leipzig ist damit neben Hongkong und Wilmington in den USA einer von drei großen DHL-Umschlagplätzen. DB Schenker Logistics erhöhte 2013 seine Kapazitäten im Logistikzentrum Leipzig für BMW um mehr als das Doppelte.

Die Unternehmen und Forschungseinrichtungen des Clusters Energie & Umwelttechnik wirken als bedeutender Wachstumsmotor für die Leipziger Wirtschaft. In Leipzig wird die European Energy Exchange (EEX) die größte Energiebörse Kontinentaleuropas betrieben.

Leipzig stellt auch das Tor zu den neuen EU-Beitrittsländern dar. Das Fraunhofer-Zentrum für Mittel- und Osteuropa (Fraunhofer MOEZ) besitzt hohe Kompetenz in Bezug auf Osteuropa und stellt eine strategische Plattform für den systematischen Austausch zwischen Deutschland, Westeuropa und den Beitrittsländern dar und ist logistische Drehscheibe zu den Märkten Europas.

Leipzig ist auch ein wichtiger Medienstandort: Der Mitteldeutsche Rundfunk und viele Verlage sowie eine Vielzahl von Film- und Fernsehproduktionen sind hier ansässig. Auch die Leipzig

<sup>20</sup> <http://www.barthelshof.de/barthels-hof/>

<sup>21</sup> [http://de.wikipedia.org/wiki/Sachsen#Wirtschaft\\_und\\_Infrastruktur](http://de.wikipedia.org/wiki/Sachsen#Wirtschaft_und_Infrastruktur)

<sup>22</sup> <http://www.leipzig.ihk.de/inhalt/geschaeftsfeld/Standortpolitik/Konjunktur-und-Wirtschaftsstatistik/Unternehmensstatistik/IHK-Unternehmensstatistik.aspx>

<sup>23</sup> <http://www.hwk-leipzig.de/3,0,919.html>

<sup>24</sup> <http://www.leipzig.ihk.de/inhalt/geschaeftsfeld/Standortpolitik/Konjunktur-und-Wirtschaftsstatistik/Regionale-Wirtschaftsstatistik/Daten-und-Fakten-zur-Tourismuswirtschaft.aspx//branch-/>

<sup>25</sup> [http://www.leipzig.ihk.de/Portaldata/1/Resources/dokumente/01\\_sop/wipo/konjunktur/konjunkturbericht\\_e/Entw\\_StadtLeipzig2012\\_Farbe.pdf](http://www.leipzig.ihk.de/Portaldata/1/Resources/dokumente/01_sop/wipo/konjunktur/konjunkturbericht_e/Entw_StadtLeipzig2012_Farbe.pdf)

School of Media (LSoM), welche eine gemeinnützige Gesellschaft für berufsbegleitende crossmediale Weiterbildung ist, hat hier ihren Sitz. Leipzig ist bis heute auch aktiv im Bereich des Verlags- und Medienwesens und lockt vor allem junge Verleger und kleine Start-Ups an.<sup>26</sup>

#### **4. Stand des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos**

##### **a. Eigentum an den Grundstücken**

Das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos wird auf folgenden Grundstücken realisiert, die bereits im Eigentum der Emittentin stehen und auf der Flurkarte in Abschnitt V 2 a grün umrandet sind:

- Dittrichring 11, 04109 Leipzig, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Leipzig, Grundbuchamt Leipzig Blatt-Nr. 6238, Gemarkung Leipzig, Flurstück 2324/2 (1488 qm) – auf diesem Areal soll der Neubau mit der rekonstruierten Fassade des Architekten Arwed Rossbach entstehen;
- Gottschedstraße 1, 04109 Leipzig, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Leipzig, Grundbuchamt Leipzig Blatt-Nr. 5753, Gemarkung Leipzig, Flurstücke 2326 und 2325 (799 qm) – auf diesem Areal steht das so genannten Hotel Kosmos, dessen Fassade erhalten werden soll;
- Zentralstraße 1, 04109 Leipzig, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Leipzig, Grundbuchamt Leipzig Blatt-Nr. 21512, Gemarkung Leipzig, Flurstück 2323/4 (69 qm) – auf diesem Areal soll die Tiefgarageneinfahrt von der Zentralstrasse 1 erfolgen.

##### **b. Bebauungsplan, Baugenehmigung, Nachbarschaftsvereinbarungen**

Am 05.09.2014 wurde der Emittentin von der Stadt Leipzig als zuständiger Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung für das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos erteilt. Rechtsgrundlage für die erteilte Baugenehmigung ist der Bebauungsplan Nr. 112.1 „Dittrichring – östlicher Teilbereich“, 1. Änderung. Der ursprünglich für die Projektgrundstücke geltende Bebauungsplan Nr. 112.1 „Dittrichring – östlicher Teilbereich“ wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, um eine Realisierung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos zu ermöglichen. Die Änderungen betreffen insbesondere die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie Baulinien, Baugrenzen und Gebäudehöhen. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 03.06.2014 bis 02.07.2014 öffentlich aus. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die nach Abwägung durch die Stadt keinen Anlass zur Änderung des ausgelegten Entwurfs gaben. Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112.1 „Dittrichring – östlicher Teilbereich“ dementsprechend am 16.07.2014 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan hat damit das Stadium der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB erreicht. Die Stadt Leipzig hat die Baugenehmigung vom 05.09.2014 dementsprechend auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB erteilt.

Die Baugenehmigung enthält zahlreiche Nebenbestimmungen, die vor bzw. bei der Bauausführung zu beachten sind.

Für die Baufreigabe, deren Fortbestand und die Nutzung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos ist insbesondere erforderlich, dass die Emittentin die in der Baugenehmigung oder sonstigen Genehmigungen enthaltenen Bestimmungen einhält. Aufgrund des geänderten Bebauungsplans und der engen Abstimmung mit der Stadt Leipzig geht die Emittentin davon aus, dass die Bestimmungen eingehalten werden können.

Die Baugenehmigung oder sonstige Genehmigungen einschließlich des Bebauungsplans können durch Dritte angefochten werden, beispielsweise im Hinblick auf eine mögliche Verletzung von Abstandsflächenvorschriften oder wegen etwaiger durch das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos hervorgerufener Lärmbeeinträchtigungen (Zu- und

<sup>26</sup>[http://www.deutschlandradiokultur.de/verlagswesen-buchstadt-leipzig.1001.de.html?dram:article\\_id=279836](http://www.deutschlandradiokultur.de/verlagswesen-buchstadt-leipzig.1001.de.html?dram:article_id=279836)

Abfahrtsverkehr zur Tiefgarage; Restaurant- und Barbetrieb). So wurden die Lärmauswirkungen der künftigen Tiefgarage nebst ihrer Zufahrt entlang der westlich gelegenen Nachbargrundstücke bislang nicht gutachterlich untersucht. Soweit dritten Personen, insbesondere Nachbarn, die Baugenehmigung nicht bekanntgegeben wurde, können diese widrigenfalls bis zu einem Jahr nach Kenntnis vom Baubeginn Widerspruch gegen die Baugenehmigung einlegen. Die Emittentin geht aufgrund der derzeitigen Kenntnis davon aus, dass durch die Bebauung des freistehenden Areals die Lärmbelastung eher sinkt bzw. sich die Lärmbelastung insgesamt im für das Gebiet zulässigen Rahmen befindet oder hier ausreichend Vorkehrungen getroffen werden können.

Die Emittentin hat mit den drei unmittelbar benachbarten Grundstückseigentümern Vereinbarungen hinsichtlich der Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos abgeschlossen. Diese erfassen nach Einschätzung der Emittentin wesentliche Zustimmungen und Vereinbarungen betreffend die Errichtung und baulich-technische Ausgestaltung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos sowie Ausgleichspflichten der Emittentin. Gegenstand der Vereinbarung betreffend die Zentralstrasse 1-5 (Flurstück 2323/3) ist dabei die Zufahrt zur vorgesehenen Tiefgarage, die neben dem im Eigentum der Emittentin stehenden Flurstück 2324/4 auch über das im Eigentum der Nachbarin stehende Grundstück führen soll, für das die Eigentümerin des Nachbargrundstücks eine Grunddienstbarkeit über ein Geh- und Fahrrecht an ihrem Grundstück gewährt hat. Die künftigen Kosten der Herstellung der Zufahrt, die Kosten ihrer laufenden Instandhaltung sowie die Kosten eventueller Instandsetzungen trägt die Emittentin. Die Eigentümerin der Nachbargrundstücke übernimmt keine Garantie für die tatsächliche Herstellbarkeit der Zufahrt. Aus Gründen des Lärmschutzes verpflichtet sich die Emittentin weiterhin, die Zufahrt zur Tiefgarage über die gesamte Länge der Zufahrt in massiver Bauweise ganzseitig einzuhausen und anschließend zu begrünen. Außerdem übernimmt die Emittentin bis spätestens Ende 2014 die Neugestaltung des Hofbereichs des Nachbargrundstücks (beispielsweise Verlegung und Neueinhausung der Mülltonnen, Errichtung von Fahrradbügeln, Neupflasterungen etc.). Auch wenn in den Nachbarschaftsvereinbarungen nicht alle vom Hotel- und Restaurantensemble Kosmos ausgehenden relevanten Themen umfassend geregelt sind, geht die Emittentin davon aus, dass aufgrund von Einwänden Dritter keine erheblichen Kosten- und Zeitabweichungen zur Planungen erfolgen werden. Auseinandersetzungen über die Baugenehmigung, sonstige Genehmigungen und/oder den Bebauungsplan können jedoch zu zeitlichen Verzögerungen und Mehrkosten führen und das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos widrigenfalls ganz verhindern.

### ***c. Weitere Projektentwicklung, Planung und Bauausführung***

Die Emittentin übernimmt sämtliche Entscheidungen bei der Projektentwicklung. Dabei erfolgt auch ein fortlaufendes Controlling hinsichtlich Zeit, Qualität und Kosten. Darin fließt die Erfahrung der Vertreter der Emittentin mit ein. Außerdem stützt sich die Emittentin auf nach ihrer Einschätzung renommierte und erfahrene Berater. Die Projektsteuerung wird durch einen Spezialisten mit „Hotelerfahrung“ erfolgen. Die weitere Entwicklung und Realisierung des Projektes soll in folgenden Schritten erfolgen:

#### ***Projektentwicklung und Vergabeart***

Die Emittentin plant, die Gewerke grundsätzlich in 4 Blöcken zu vergeben.

Block 1: Vorbereitende Maßnahmen

Gebäudesicherung, Abbruch, Spezialtiefbau, Rohbau

Block 2: Dach, Fassade, Fenster

Block 3: Technische Gebäudeausstattung

Heizung, Lüftung, Sanitär, Klima, Elektro

Block 4: Ausbaugewerke

Bodenbeläge, Türen, Maler

Bei den Blöcken 2 und 4 übernimmt die KSW die Planung und Bauausführung und wird dabei auf die langjährige Erfahrung und Kompetenz der Unternehmensgruppe und deren Mitarbeiter zurückgreifen. Die Emittentin beabsichtigt, Fachteams mit nach Ansicht der Emittentin guten Referenzen und mit denen die KSW Gruppe eventuell bereits erfolgreich zusammengearbeitet hat, zu beauftragen.

### **1. Block: Gebäudesicherung, Abbruch, Spezialtiefbau und Rohbau**

Der Abbruch und die Gebäudesicherung sollen durch ein Unternehmen ausgeführt werden, das nach Ansicht der Emittentin sehr erfahren ist.

Der Spezialtiefbau soll nach derzeitiger Planung durch ein zu diesem Zweck gebildetes Projektteam abgedeckt werden. Die Bündelung der Fachkompetenz für Spezialtiefbau, Gründung und Rohbau in einem solchen besonderen Projektteam soll eine hohe Kostensicherheit und eine hohe Ausführungsqualität sicherstellen, was nach Ansicht der Emittentin die Basis für eine erfolgreiche Projektrealisierung bildet.

Für den Rohbau soll ebenfalls ein starker und erfahrener Partner ausgewählt werden. Dieser soll auch sicherstellen können, dass im Bedarfsfall im 2-Schichtsystem gearbeitet werden kann. Dadurch soll eine Zeitersparnis in der Bauzeitphase von mindestens 4-8 Wochen ermöglicht werden können, wodurch Terminverzögerungen vermieden bzw. etwaige Verzögerungen aufgeholt werden können.

Die Planungen und Verhandlungen mit den potentiellen Vertragspartnern sind bereits sehr weit fortgeschritten.

### **2. Block: Dach, Fassade, Fenster**

Beim Block Dach, Fassade und Fenster für das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos besteht u.a. die Herausforderung bei der geplanten Flachdachherstellung mit Dachbegrünung. Dazu hat die Emittentin bereits Beratungen und Produktinformationen sowie Referenzen von Fachfirmen eingeholt.

Die KSW Gruppe ist seit Jahren auf die Gewerke Fenster und Fassade spezialisiert und arbeitet seit langem mit ausführenden Firmen zusammen. Hierbei sind zudem Absprachen aufgrund der denkmalgeschützten bzw. relevanten Fassade mit dem Amt für Denkmalschutz hinsichtlich Art, Farbe und Form erforderlich. Die KSW Gruppe verfügt nach Ansicht der Emittentin aufgrund ihrer Spezialisierung über erhebliche Erfahrung, so dass die Planung und Bauausführung nach Ansicht der Emittentin über die KSW Gruppe gesteuert werden kann.

### **3. Block: Technische Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär Klima, Elektro)**

Bei der technischen Gebäudeausrüstung sind die besonderen Anforderungen an ein Hotel und Restaurants zu beachten. Die Planungsleistungen für die Gewerke Heizung, Sanitär und Raumluftechnik sowie Elektro- und Kommunikationstechnik sollen von der nach Ansicht der Emittentin renommierten und auf den Bereich des Hotelbaus spezialisierten TZP Leipzig mbH und deren geschäftsführenden Gesellschafter Claus Hunger sowie einem Partnerbüro übernommen werden. Die TZP Leipzig mbH soll für diese Gewerke auch die Energiekonzeption, das Kostencontrolling und die Überwachung der Termine durchführen.

TZP Leipzig Planungsgesellschaft für Energie- und Versorgungstechnik mbH besteht seit 1990. Ihr Geschäftsfeld ist die Planung und Bauleitung aller haustechnischen Gewerke.

Im Hotelbereich sind dies

- bei Planungen insbesondere die Gewerke Heizung, Sanitär, Raumluftechnik sowie Elektro- und Kommunikationstechnik und zwar in Zusammenarbeit mit einem Partnerbüro
- die Energiekonzeptionen
- das Kostencontrolling und die Überwachung der Termineinhaltung
- Vorbereitung und Mitwirkung bei Bemusterungen, Musterzimmer und Musterbäder

Die TZP Leipzig Planungsgesellschaft für Energie- und Versorgungstechnik mbH kann auf folgende Referenzen verweisen:

- Parkhotel Dortmund/Westfalenstadion – Sanierung Küche und Hotelzimmer
- Hotel Eggers Hamburg – Aufstockung und Sanierung Hotelzimmer
- Hotel BlueRadisson Cottbus – Sanierung Wellnessbereich
- Melia Hotel Berlin, Seydelstrasse 24 – Konzeption und Entwurfsplanung

#### **4. Block: Ausbaugewerke, Maler, Türen , Fliesen,**

Hier handelt es sich um reine Montageleistungen. Die Emittentin beabsichtigt, diese Leistungen an Firmen zu geben, mit denen die KSW Gruppe bereits in der Vergangenheit erfolgreich zusammengearbeitet hat.

##### ***Auftragsvergabe, Überwachung und Risikomanagement***

Die geplante blockweise Vergabe der Gewerke hat nach Erfahrung des Managements der Emittentin den Vorteil, dass eine wesentlich flexiblere Handhabung der einzelnen Gewerke möglich ist.

Die Emittentin plant, wesentliche Gewerke drei- bis viermal auszuschreiben, die Angebote auf Qualität und Massen zu prüfen und sehr weitgehend im Detail zu verhandeln. Dies hat nach Ansicht der Emittentin zum einen den Effekt, dass während des Ausschreibungsprozesses das qualitativ beste Angebot entwickelt werden kann. Zum anderen führt dies dazu, dass für den Fall, dass ein beauftragtes Unternehmen ausfällt, die Verhandlungen und das Projekt quasi nahtlos mit einem anderen Auftragnehmer fortgesetzt werden könnte und dies in der Regel mit einem sehr überschaubaren Zeit- und Mehraufwand verbunden wäre.

Ein namhafter, erfahrener externer Projektsteuerer soll für das gesamte Projekt hinzu gezogen werden. Dadurch soll eine zusätzliche Bauüberwachung und Bilddokumentation über den gesamten Bauzeitraum gewährleistet werden. Die hieraus resultierende zertifizierte Qualitätsüberwachung und lückenlose Dokumentation (auch im Bereich Brandschutz) soll zudem bezwecken, dass bei der Abnahme und Übergabe des Hotels an den Pächter die geschuldete Qualität gewährleistet ist.

Die Emittentin verfügt nach eigener Ansicht darüber hinaus über ein Risikomanagement im Wesentlichen wie folgt: Ein internes Kontrollsystem und regelmäßige Besprechungen sollen sicherstellen, dass die Geschäftsführung rechtzeitig über mögliche Gefahren und Risiken informiert wird. Es findet ein ständiges Controlling hinsichtlich Zeit, Qualität und Kostenentwicklung tagesaktuell statt. Das Risiko von Nachträgen aufgrund von Mehrleistungen soll zudem durch die implementierte blockweise Vergabe der Einzelgewerke minimiert werden. Auch ist der zeitliche Ablauf des Projekts vertraglich abgesichert und wird von der Projektsteuerung regelmäßig, in der Regel zweimal wöchentlich stattfindenden Jour Fixe, kontrolliert.

##### ***Architekten DENDA - ARCHITEKTEN***

Das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos wurde durch DENDA - ARCHITEKTEN entworfen und wird durch diese weiter begleitet.

DENDA - ARCHITEKTEN unter Leitung von Dipl.-Ing. Manfred Denda (Jahrgang 1946) sind seit 1990 in der Architektur und Stadtplanung, Denkmalpflege, Design und Kunst tätig. Sie sind tätig bei der Stadtplanung hin über Architektur, Entwurfs- und Ausführungsplanungen, Inneneinrichtung, Außenanlagen bis zu Designs und Kunst und zwar mit folgenden Schwerpunkten:

- Wohn- und Geschäftshäuser
- Denkmal- und Sanierungsobjekte
- Hotel, Büro, Handel und Gewerbe
- Gastronomie
- Seniorenwohnen und Altenpflgeheime

Neben dem Hotel- und Restaurantensemble Kosmos haben DENDA - ARCHITEKTEN u.a. folgende Projekte entworfen und begleitet:

- Quartier 28: Wohnen an der Weißen Elster in Leipzig Holbeinstrasse 28 a: Entwicklung eines Stadtteils mit ca. 30 Neubauwohnungen und 30 Lofts in einer ehemaligen Automobilfabrik; dieses Projekt wird durch die KSW Gruppe entwickelt.
- Riverboat Leipzig am Karl Heine Kanal: Sendeplatz der MDR Sendung Riverboat
- Venezianische Impressionen Leipzig Seniorenwohnen an der Weißen Elser
- Schloßgut Markkleeberg-Zöbiger
- Buntgarnwerke Leipzig: Machbarkeitsstudie
- Listbogen Leipzig: Wohn- und Bürokomplex mit Läden, Arkaden und Tiefgarage

Die architektonische Begleitung des Projekts soll in enger Abstimmung mit den Behörden erfolgen, insbesondere auch vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes und der Rekonstruktion und Neuinterpretation der historischen Fassade.

## 5. Errichtungskosten, Immobilienbewertung, Investitionen

### a. Errichtungskosten und Finanzierungsstruktur

Die Emittentin rechnet nach den derzeitigen Planungen mit Gesamtinvestitionskosten in Höhe von ca. € 27 Mio. inklusive einer 5 % Baukostenreserve und inklusive Strukturierungs- und Finanzierungskosten für die Errichtung und die erste Betriebsphase bis zum Oktober 2016. Die Gesamtinvestitionskosten erfassen dabei sämtliche Kosten für die Umsetzung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos einschließlich der Finanzierungskosten. Die Kosten teilen sich wie folgt auf

- Gestehungskosten in Höhe von € 22,5 Mio., wobei derzeit
  - o € 5,3 Mio. für den Erwerb der Grundstücke inklusive Nebenkosten,
  - o € 13,8 Mio. für die Baukosten inklusive Baukostenreserve,
  - o € 2,6 Mio. für die Ausstattung des Hotels, Technical Assistance Fee und Pre Opening Kosten und
  - o weitere € 0,8 Mio. für Nebenkosten
 gerechnet werden.
- weitere Kosten für die Zinsreserve, Emissionskosten und Nebenkosten der Emittentin.

Die Finanzierungsstruktur der Emittentin für die Umsetzung des Hotel- und Restaurantensembles wird nach erfolgreicher Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 wie folgt sein:

Haftkapital	€ 7.000,00
Pflichteinlage der Gesellschafter / Gesellschafterdarlehen (vgl. <i>Abschnitt V 7 d</i> )	€ 2 Mio.
Kontokorrentlinie einer Bank	€ 0,5 Mio.
Erlöse aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019	€ 25 Mio.
Pachteinnahmen für den Zeitraum März bis Oktober 2016	ca. € 400.000,00

Ab dem 3. Anleihelaufzeitjahr decken die Nettomieteinnahmen des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos die Zinsverpflichtungen der Emittentin.

Die vorgenannte Kontokorrentlinie in Höhe von € 0,5 Mio. wird dabei durch die KSW GmbH besichert. Nach den Treuhandregelungen ist die Emittentin berechtigt, diese Kontokorrentlinie jederzeit vor Rückzahlung der Ansprüche der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 an

die Bank zurückzuführen. Die Kontokorrentlinie dient insbesondere dazu, zwischenzeitliche Finanzierungslücken auszugleichen.

Im Fall von Mehrkosten zur geplanten Projektkalkulation zur Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos, die auch die eingeplanten Finanzierungspuffer überschreitet, verpflichtet sich die KSW GmbH gegenüber der Emittentin zu prüfen, ob sie der Emittentin weitere Liquidität zur Fertigstellung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos zur Verfügung stellt. Eine Pflicht besteht jedoch insbesondere dann nicht, wenn die Gewährung der Finanzmittel nach Einschätzung der KSW GmbH unwirtschaftlich wäre. Die Konditionen wird sie dabei mit dem Treuhänder abstimmen.

#### **b. Immobilienbewertungsgutachten vom 25.07.2014**

Die Emittentin legt der Immobilienbewertung ein Immobilienbewertungsgutachten vom 25.07.2014 mit Wertermittlungsstichtag zum 01.03.2019 zu Grunde (vgl. *Abschnitt XII*). Laut dem Immobilienbewertungsgutachten vom 25.07.2014 wurde für das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos bei Fertigstellung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos entsprechend den derzeitigen Planungen ein Wert von € 30,3 Mio. ermittelt.

Diese Bewertung hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, die fallbezogen, teilweise subjektiv beurteilt werden müssen. Neben der Berücksichtigung der zu erwartenden und erzielten Verkaufserlöse werden unter anderem folgende Faktoren mit einbezogen: Grundsteuersätze, Betriebskosten, etwaige Ansprüche aufgrund von Altlasten und Risiken in Zusammenhang mit der Verwendung bestimmter Baumaterialien. Eine Veränderung der Annahmen oder der für die Bewertung herangezogenen Faktoren kann zu einer signifikanten Änderung der Bewertungsergebnisse führen. Hinsichtlich der Annahmen wird insofern im Detail auf das Immobilienbewertungsgutachten vom 25.07.2014 im *Abschnitt XII* verwiesen.

#### **c. Investitionen**

Seit dem 31.12.2013 hat die Emittentin Investitionen vorgenommen in Höhe von insgesamt ca. € 988.000. Diese wurden durch die KSW GmbH vorfinanziert. Die KSW GmbH hat zur Erbringung einer Pflichteinlage in Höhe von € 2 Mio. aufschiebend bedingt auf die Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 solche Ansprüche aufgrund von Vorfinanzierungen im Zusammenhang mit dem Hotel- und Restaurantensemble Kosmos in die Emittentin eingebracht (vgl. *Abschnitt V 7 d*).

Für die Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos und damit im Zusammenhang stehenden Verpflichtungen plant die Emittentin die Erlöse aus der Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 zu verwenden. Diese Investitionen sind geplant, aber nicht beschlossen.

## **6. Marktumfeld**

### **a. Hotelmarkt Leipzig**

Das Statistische Bundesamt zählte im Jahr 2013 insgesamt 411,8 Mio. Übernachtungen in deutschen Beherbergungsbetrieben mit mindestens zehn Betten. Dabei stieg laut dem Statistischen Bundesamt insbesondere die Zahl von Übernachtungen ausländischer Gäste um 5% gegenüber dem Vorjahr 2012 auf 71,9 Mio., während die Übernachtungszahl deutscher Reisender mit 339,9 Mio. annähernd dem Vorjahr 2012 entsprach<sup>27</sup>.

Laut Statistischem Bundesamt hatten Deutschlands Beherbergungsgewerbe und Gastronomie dabei im Jahr 2013 eine Bruttowertschöpfung von € 43,1 Mrd. und machten damit einen Anteil von 1,6% am Bruttoinlandsprodukt aus<sup>28</sup>. Das Beherbergungsgewerbe konnte seine Umsätze 2013 um nominal 0,9% steigern. Die deutsche Hotellerie verbesserte laut Statistiken von STR Global ihren Logisumsatz pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) 2013

<sup>27</sup> <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Wirtschaftsbereiche/BinnenhandelGastgewerbeTourismus/Tourismus/Aktuell.html>

<sup>28</sup> [http://www.cbre.eu/de\\_de/research/research\\_publications/research\\_publication\\_content/research\\_publicationen\\_leftcolumn/CBRE\\_Hotelmarkt\\_Deutschland\\_2013.pdf](http://www.cbre.eu/de_de/research/research_publications/research_publication_content/research_publicationen_leftcolumn/CBRE_Hotelmarkt_Deutschland_2013.pdf)

um 1,7% auf € 63,21<sup>29</sup>.

Auch Leipzigs Attraktivität bei Reisenden wächst. Mit fast 1,5 Mio. Ankünften (+7,8% im Vergleich zu 2012) und rund 2,7 Millionen Übernachtungen (+8,7% im Vergleich zu 2012) im Jahr 2013 übertraf die Stadt ihr bisheriges Rekordjahr 2012 noch einmal. Die Übernachtungszahlen stiegen von 2009 bis 2013 um 42%.

Übernachtungs- und Bettenentwicklung in Leipzig<sup>30</sup>:

Jahr	Übernachtungs- entwicklung	Veränderung in %	Betten- entwicklung	Veränderung in %	Auslastung der Betten
2006	1.848.913	6,8	10.934	2,9	44,7 %
2007	1.838.512	-0,6	11.024	0,8	45,6 %
2008	1.852.747	0,8	11.471	4,1	44,2 %
2009	1.876.806	1,3	12.339	7,6	42,2 %
2010	2.023.400	7,8	12.535	1,6	44,7 %
2011	2.135.782	5,6	13.332	6,4	45,3 %
2012	2.482.541	16,2	13.706	2,8	49,0 %
2013	2.671.871	7,6	14.143	3,2	50,7 %
<b>Total 2006-2013</b>	<b>822.958</b>	<b>44,5</b>	<b>3.209</b>	<b>29,3</b>	

Der Werbeverbund Magic Cities<sup>31</sup> listet Leipzig beim Übernachtungszuwachs der deutschen Großstädte für das Jahr 2013 an zweiter Stelle hinter Hamburg (+9,1% im Vergleich zu 2012).

Wachstum bei den Übernachtungen deutscher Großstädte im Jahr 2013<sup>32</sup>:

- Hamburg +9,1 %
- **Leipzig +8,7 %**
- Berlin +8,2 %
- Frankfurt +6,0 %
- Düsseldorf +4,7 %
- München +4,3 %
- Stuttgart +2,7 %
- Dresden +2,3 %
- Nürnberg +0,8 %
- Köln -0,1 %
- Hannover -0,5 %

Eine große Rolle spielen nach Einschätzung der Emittentin Tagungen, Kongresse, Messen und Events. Etwa 60% bis 70% aller Übernachtungen gingen 2013 auf Geschäftsreisende zurück. Zugenommen hat auch die Internationalität der Leipzig-Besucher. So übernachteten 2013 mehr als 430.000 ausländische Gäste in Leipzig, was einem Anteil von 16,1% an den

<sup>29</sup> Ebd.

<sup>30</sup> Leipzig Tourismus und Marketing GmbH 03.04.2014

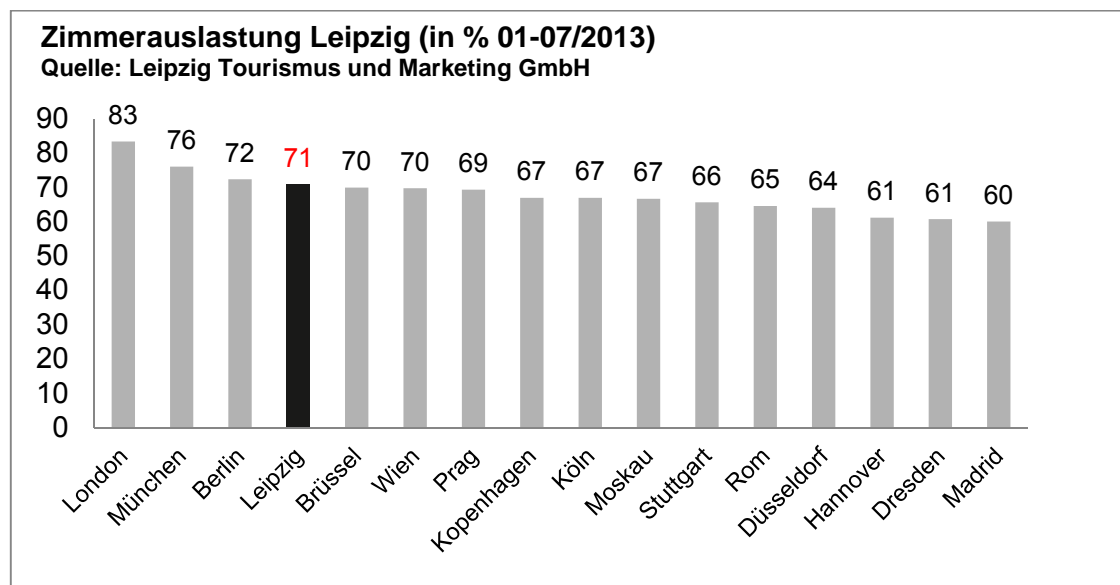
<sup>31</sup> <http://www.leipzig.de/news/news/leipzig-mit-einem-neuen-gaesterekord-2-7-mio-ebernaechtung-2013/>

<sup>32</sup> Quellen: Statistische Landesämter der einzelnen Bundesländer

gesamten Übernachtungen entspricht. Im Vorjahr lag dieser Anteil noch bei 15,8%.<sup>33</sup>

Diese Zahlen schlagen sich auch in Leipzigs Logisumsatz pro verfügbarem Zimmer nieder. Laut PKF Hotexperts verzeichnete die Stadt innerhalb der Gruppe der Sekundärstandorte im Jahr 2013 mit 7,5% RevPAR-Zuwachs auf € 52,54 die zweithöchste Steigerungsrate nach Dortmund mit 7,7%. Auch bei den Primärstandorten lag nur Köln mit 8,8% RevPAR-Zuwachs darüber.<sup>34</sup>

Auch mit Blick auf die Zimmerauslastung von 71% liegt Leipzig international auf einem Spitzenplatz.



Dieser anhaltend hohen Nachfrage steht nur ein begrenzter Angebotszuwachs gegenüber. Zwar zählt die Stadt nach Recherche der Emittentin 70 Hotels mit Sterne-Klassifizierung und rund 7.840 Zimmern, und es befinden sich derzeit nach Kenntnis der Emittentin auch 6 Hotels im Bau oder in konkreter Planung. Größter Teil dieses Hotelangebots liegt im 3- und 4-Sterne Segment.<sup>35</sup> Aktuell verfügt Leipzig über 18 Hotels mit 4-Sterne-Klassifizierung.<sup>36</sup>

#### **b. Hotelinvestmentmarkt**

Laut CBRE Hotels war 2013 ein Rekordjahr für den deutschen Hotelinvestmentmarkt. Das Transaktionsvolumen erreichte 2013 nach einem Wert von € 1,73 Mrd. was einem Volumenzuwachs von gut 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht.<sup>37</sup> Der höchste Wert seit den Boomjahren 2006 und 2007.<sup>38</sup> Aktuell ist der „Käufer-Markt“ für Hotels attraktiv.

<sup>33</sup> <http://www.leipzig.de/news/news/leipzig-mit-einem-neuen-gaesterekord-2-7-mio-uebernachtungen-2013/>

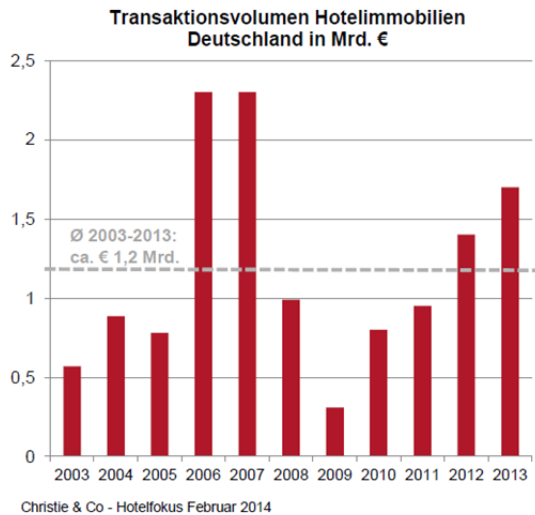
<sup>34</sup> [http://www.pkfhotexperts.com/media/public/db/media/110/2012/11/531/140225\\_hotelmarktdeutschland2013.pdf](http://www.pkfhotexperts.com/media/public/db/media/110/2012/11/531/140225_hotelmarktdeutschland2013.pdf)

<sup>35</sup> Jones Lang Lassale Präsentation März 2014

<sup>36</sup> [www.hotelsterne.de](http://www.hotelsterne.de)

<sup>37</sup> [http://www.cbre.eu/de\\_de/research/research\\_publications/research\\_publication\\_content/research\\_publicationen\\_leftcolumn/CBRE\\_Hotelmarkt\\_Deutschland\\_2013.pdf](http://www.cbre.eu/de_de/research/research_publications/research_publication_content/research_publicationen_leftcolumn/CBRE_Hotelmarkt_Deutschland_2013.pdf)

<sup>38</sup> <http://www.christie.com/de/publikationen> - Hotelfokus Februar 2014



Der Umsatz mit Hotelinvestments stieg dabei überproportional zum Investmentumsatz aller gewerblich genutzten Immobilien in Deutschland. Dies lässt sich daran ablesen, dass der Anteil von Hotelinvestments an den gesamten Gewerbeimmobilieninvestments im Jahr 2013 leicht auf 5,7 % gestiegen ist (Vorjahr 5,5%).<sup>39</sup>

<b>Tabelle 1: Hotelmarktkennzahlen</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>J/J</b>
Transaktionsvolumen, in Mio. €	1.441,67	1.727,46	+ 19,8 %
Spitzenrendite Hotel, in %	5,75	5,75	0,00 %-Pkt.
ADR, in €	93,79	94,41	+ 0,7 %
Zimmerauslastung, in %	66,30	66,90	+ 0,9 %
RevPAR, in €	62,15	63,21	+ 1,7 %

Quelle: CBRE Hotels, STR Global

#### Wenige Portfolio-Deals

Dominierend waren wie bereits im Vorjahr auch 2013 Einzeltransaktionen (mehr als 70%). Zu den Käufern gehörten größtenteils offene Immobilienfonds, Spezialfonds und Privatinvestoren aus dem In- und Ausland. Gestiegen ist dabei der Anteil inländischer Hotelinvestoren, die im Jahr 2012 noch 30% ausmachten, im Jahr 2013 hingegen 55% des Investmentvolumens. Bei den Verkäufern waren mit rund einem Viertel des Verkaufsvolumens Projektentwickler die größte Gruppe.<sup>40</sup>

Von den 111 Hotel-Transaktionen im Jahr 2013 entfielen 62 auf Hotels mit einem Wert von mindestens zehn Millionen Euro. Zusammen machten sie 1,48 Milliarden Euro beziehungsweise 86 Prozent des Gesamtvolumens aus. Die durchschnittliche Größe dieser Transaktionen lag bei rund 24 Millionen Euro. Die Spitzenrendite liegt stabil bei 5,75 Prozent.<sup>41</sup>

#### B-Standorte gewinnen an Bedeutung

<sup>39</sup>[http://www.cbre.eu/de\\_de/research/research\\_publications/research\\_publication\\_content/research\\_publicationen\\_leftcolumn/CBRE\\_Hotelmarkt\\_Deutschland\\_2013.pdf](http://www.cbre.eu/de_de/research/research_publications/research_publication_content/research_publicationen_leftcolumn/CBRE_Hotelmarkt_Deutschland_2013.pdf)

<sup>40</sup> Ebd

<sup>41</sup> Ebd

Der Fokus bei Hotelinvestments lag 2013 wie in den vorherigen Jahren auf den Top 5-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München). Rund 1,04 Milliarden Euro wurden dort investiert (+ 13 Prozent gegenüber 2012). Der relative Anteil am Investitionsvolumen hat sich allerdings von 70 auf 60 Prozent verringert. In Sekundär-Städten wurden 690 Millionen Euro investiert, was einem Plus von 53 Prozent im Vergleich zu 2012 (450 Millionen Euro) entspricht. Zu den gefragten Städten zählten Stuttgart, Leipzig, Nürnberg und Dresden.<sup>42</sup> Investoren würden dabei zunehmend auf Sekundärmärkte wie z.B. Leipzig setzen, wo etwa im März 2014 das InterCityHotel von der britischen Internos Global Investors gekauft wurde. Gründe seien laut JLL nicht nur das abnehmende Angebot in den Metropolen, sondern auch die stabileren Leistungskennzahlen der Hotels an Sekundärstandorten.<sup>43</sup>

#### Fokus auf 4-Sterne Hotels

Der Schwerpunkt des Investoreninteresses lag auf 4-Sterne-Hotels, die für 58 Prozent des Investitionsvolumens sorgten. Aufgrund der sinkenden Spitzenrenditen für Core-Gewerbeimmobilien, die teilweise unter 4,5 Prozent liegen, geht CBRE Hotels davon aus, dass 2014 die Renditen für Hotels ebenfalls unter Druck geraten und für Spitzenhotels sinken werden. Nicht zuletzt deshalb werden nach Meinung CBRE auch Sekundärstandorte weiter an Attraktivität gewinnen.<sup>44</sup>

Für 2014 ist Jones Lang LaSalle (JLL) optimistisch, dass das deutsche Hoteltransaktionsvolumen ein ähnliches Ergebnis wie 2013 erreichen wird, zumindest aber deutlich über dem 10-Jahresschnitt von € 1,2 Mrd. wird.<sup>45</sup>

Die Emittentin sieht sich durch diese Marktentwicklungen in Ihrer Entscheidung für ein 4-Sterne Hotel bestätigt.

#### **c. Gastronomie Leipzig**

Deutschlandweit erlebte die Gastronomie 2013 im vierten Jahr in Folge ein nominales Umsatzplus.<sup>46</sup> Im Durchschnitt wuchs sie 2,2% nominal pro Jahr.<sup>47</sup> Der DEHOGA Bundesverband sieht als Gründe vor allem das stabile Konsumklima, die zunehmende Zahl ausländischer Gäste und ein im internationalen Vergleich ausgezeichnetes Preis-Leistungsverhältnis.<sup>48</sup> In Sachsen erhöhten sich die Umsätze des Gastgewerbes pro Kopf dabei, mit 23% Anstieg seit 2007, deutlich über bundesdeutschem Durchschnitt von lediglich 16%.<sup>49</sup>

Laut einer aktuellen Studie, die u.a. von der IHK Leipzig in Auftrag gegeben wurde, erweist sich das Gastgewerbe im Freistaat Sachsen seit Jahren als stabiler Wirtschaftsfaktor. Alle Betriebsarten hätten demnach eine positive Umsatzentwicklung verzeichnet, wenngleich hier die Standortabhängigkeit besonders zum Tragen komme. So zeigen z.B. touristisch relevante Standorte wie Dresden und Leipzig eine deutlich positive Angebots- und Nachfrageentwicklung bei Hotels, von der auch die Gastronomie vor Ort profitiert.<sup>50</sup>

Die DEHOGA Sachsen ermittelte in Mitgliederbefragungen wiederholt, dass die sächsischen Gastwirte mit ihren Geschäften zufrieden sind. Gut zwei Drittel der Befragten konnten ihre

<sup>42</sup> [http://www.cbre.de/de\\_de/news\\_events/news\\_detail?p\\_id=16065](http://www.cbre.de/de_de/news_events/news_detail?p_id=16065)

<sup>43</sup> <http://www.jll.de/germany/de-de/presse/1311/nachfrage-auf-dem-deutschen-hotelinvestmentmarkt-ungebrochen>

<sup>44</sup> [http://www.cbre.de/de\\_de/news\\_events/news\\_detail?p\\_id=16065](http://www.cbre.de/de_de/news_events/news_detail?p_id=16065)

<sup>45</sup> <http://www.jll.de/germany/de-de/presse/1311/nachfrage-auf-dem-deutschen-hotelinvestmentmarkt-ungebrochen>

<sup>46</sup> [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2014/05/PD14\\_170\\_45213.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2014/05/PD14_170_45213.html)

<sup>47</sup> <http://www.dehoga-bundesverband.de/daten-fakten-trends/zahlenspiegel-und-branchenberichte/1.Quartal.2014>

<sup>48</sup> <http://www.dehoga-bundesverband.de/presse/pressemitteilungen/gastgewerbe-2013-solides-umsatzplus-von-12-prozent-viertes-jahr-mit-umsatzplus-in-folge-2014-02-17-1000/>

<sup>49</sup> [http://www.leipzig.ihk.de/Portaldata/1/Resources/dokumente/02\\_su/Gastgewerbestudie\\_2013.pdf](http://www.leipzig.ihk.de/Portaldata/1/Resources/dokumente/02_su/Gastgewerbestudie_2013.pdf)

<sup>50</sup> [http://www.leipzig.ihk.de/Portaldata/1/Resources/dokumente/02\\_su/Gastgewerbestudie\\_2013.pdf](http://www.leipzig.ihk.de/Portaldata/1/Resources/dokumente/02_su/Gastgewerbestudie_2013.pdf)

Umsätze halten bzw. steigern. Ebenso viele gaben an, dass die Gästezahl in ihrem Haus gleich geblieben bzw. gestiegen ist. Ein Drittel der Befragten konnte die Preise erhöhen.<sup>51</sup>

Diese Standortüberlegungen sind auch in die Entscheidung der Emittentin eingeflossen, im Rahmen des Bauprojekts auch Gastronomieflächen einzuplanen. Hierfür sprechen aus Sicht der Emittentin auch mehrere Standortvorteile: Zum einen ist die Gottschedstraße sowohl bei Touristen als auch den Einwohnern selbst Leipzigs eine etablierte Gastronomiemeile.

Zudem gilt die Straße trotz des Überwiegens der Abendgastronomie als Mixstandort zwischen Tages- und Abendgastronomie, was für eine gewisse Stetigkeit der Besucher spricht. Die Attraktivität der Gottschedstraße schlägt sich in der hohen Nachfrage nach Gastronomieflächen am Standort nieder.

Für das Konzept der Emittentin, hier Gastronomieflächen mit Lounge-Charakter zu konzipieren, spricht wiederum das relativ geringe Angebot derartiger Lokale in Leipzig. Gleichzeitig fügt sich dieses Konzept nahtlos ein in die sich verstärkt am Standort ansiedelnde Trend- und Lifestyle-Gastronomie mit entsprechendem Publikum.

## **7. Allgemeine Informationen über Emittentin**

### **a. Name, Handelsregistereintragung, Sitz der Emittentin, Satzung**

Die Emittentin ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland errichtete Kommanditgesellschaft in der Form der GmbH & Co. KG. Sie ist als „KSW Immobilien GmbH & Co. KG“ unter der Handelsregisternummer HRA 16729 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig eingetragen und unter dieser Bezeichnung im Rechtsverkehr tätig.

Komplementärin der Emittentin ist die KSW Immobilien Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 26887.

Sitz der Emittentin ist Leipzig, die inländische Geschäftsanschrift lautet Karl-Heine-Straße 2, 04229 Leipzig, die Emittentin ist unter der Telefonnummer +49 (0) 341-98 9984 00 zu erreichen.

### **b. Unternehmensgegenstand**

Gegenstand der Emittentin ist gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten, gegebenenfalls auch im Wege der Vermietung, der Immobilie Gottschedstraße in Leipzig, sowie deren Entwicklung, Bebauung und Sanierung.

### **c. Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr der Emittentin läuft vom 01. Januar bis zum 31. Dezember eines Jahres.

### **d. Gesellschaftskapital, Gesellschafterstruktur und weitere Entwicklung**

Das Gesellschafts- und zugleich Haftkapital der Gesellschaft beträgt € 7.000,00; Gesellschafter der Emittentin sind als Kommanditisten die KSW GmbH mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 4.200,00 und Herr Holger Krimmling mit einem Kommanditanteil von € 2.800,00. Weitere Gesellschafterin ist die KSW Immobilien Verwaltungs GmbH als Komplementärin, diese ohne Kapitalanteil. Alleinigere Gesellschafter der Komplementärin ist Herr Holger Krimmling.

Mit Erwerb der Kommanditbeteiligung hat sich die KSW GmbH in der Vereinbarung vom 01.09.2014 verpflichtet, eine Pflichteinlage in Höhe von € 2 Mio. zu erbringen. Soweit die KSW GmbH Forderungen im Zusammenhang mit der Vorfinanzierung der Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos gegen die Emittentin hat, hat die KSW GmbH diese aufschiebend bedingt auf die erfolgreiche Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 in Höhe von € 20 Mio. in die Emittentin eingebracht und an diese abgetreten. Den verbleibende Betrag der Pflichteinlage wird die Emittentin in bar mit Beginn des öffentlichen Angebots an den Treuhänder erbracht haben, wobei die Pflichteinlage der Mittelverwendungstreuhänder für die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 unterliegt.

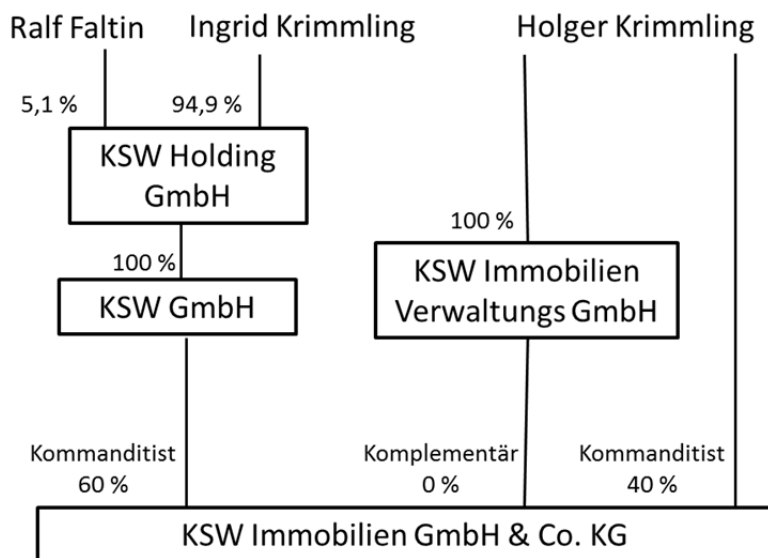
---

<sup>51</sup> [http://www.dehoga-sachsen.de/cms/uploads/media/Konjunkturbericht\\_Sommer\\_2013.pdf](http://www.dehoga-sachsen.de/cms/uploads/media/Konjunkturbericht_Sommer_2013.pdf)

Die Pflichteinlage wird auf einem gesonderten Pflichteinlagekonto der KSW GmbH bei der Emittentin gebucht. Aufgrund der Regelungen im Treuhandvertrag, dem die Gesellschafter der Emittentin zugestimmt haben, darf der Treuhänder Zahlungen an die Gesellschafter aus dem Pflichteinlagekonto und auch den Kapital- und Privatkonten der Gesellschafter bei der Emittentin grundsätzlich erst freigeben, wenn sämtliche Forderungen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 vollständig zurückgezahlt sind. .

#### e. Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur

Die Struktur der KSW Gruppe und der Emittentin ist wie folgt:



Komplementärin ohne Kapitalanteil ist dann die KSW Immobilien Verwaltungs GmbH mit einem Stammkapital in Höhe von € 25.000,00, deren alleiniger Gesellschafter Herr Holger Krimmling ist.

Die KSW Gruppe ist ein Entwickler von Immobilienprojekten. Ihre jeweiligen Projekte führt die KSW Gruppe in Projektgesellschaften. Dies hat zum einen das Ziel der Haftungsabschirmung zum anderen geht die KSW Gruppe für die jeweiligen Projekte in der Regel Joint Venture mit Investoren, die nicht zur KSW Gruppe gehören, ein. Zwischen den jeweiligen Projektgesellschaften bestehen keine rechtlichen und wirtschaftlichen Beziehungen mit Ausnahme, dass Gesellschafter identisch sein können. Für das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos wurde dementsprechend die Emittentin gegründet. Die Emittentin kann, soweit notwendig, auf Dienstleistungen der KSW GmbH zurückgreifen (vgl. *Abschnitt V 12 g*).

#### 8. Mitarbeiter

Derzeit hat die Emittentin einen Geschäftsführer und einen Prokuristen; zudem wird ein Mitarbeiter der KSW GmbH bei der Emittentin wesentliche Tätigkeiten wahrnehmen. In der KSW GmbH, auf die die Emittentin für Dienstleistungen umfassend zurückgreifen kann, sind 16 Personen angestellt mit derzeit 4 weiteren, freien Mitarbeitern.

Die Arbeitnehmer des Hotels sollen nach den derzeitigen Planungen beim Pächter angestellt werden. Bei Beendigung des Pachtvertrages können unter den Voraussetzungen von § 613 a BGB die Arbeitnehmer auf die Emittentin übergehen, sofern das Hotelgebäude dann noch im Eigentum der Emittentin steht.

#### 9. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane

##### a. Geschäftsführer

Organe der Gesellschaft sind die geschäftsführende Komplementärin, die wiederum durch deren Geschäftsführer vertreten wird, und die Gesellschafterversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im Handelsgesetz (HGB) und im Gesellschaftsvertrag

geregelt. Geschäftsführende Gesellschafterin ist die KSW Immobilien Verwaltungs GmbH, deren Geschäftsführer Herr Jörg Zochert ist.

**Jörg Zochert**, geboren 1967, hat Chemie studiert und eine abgeschlossene Ausbildung als gelernter Industriekaufmann und kümmert sich als Geschäftsführer der Komplementär GmbH der Projektgesellschaft primär um den Bereich Finanzen. Er begann seine berufliche Laufbahn als selbständiger Kaufmann und war seit 1995 als Projektentwickler insbesondere für SB Discountmärkte in Sachsen, Sachsen Anhalt und Thüringen tätig. In der folgenden Zeit konzentrierte er sich insbesondere auf die Entwicklung auf Wohnanlagen im Großraum Leipzig und die Projektentwicklung und Sanierung von Denkmalschutzobjekten in Leipzig und Dresden und war als Kaufmann in anderen Branchen tätig. Herr Zochert verfügt über umfassende Vertriebserfahrung und ist seit 2007 in der Vertriebsleitung, Projektentwicklung und Öffentlichkeitsarbeit sowie im Bereich Finanzen bei der KSW GmbH Leipzig tätig. Seit 2014 ist er Geschäftsführer der Komplementär GmbH der Emittentin. Er ist bei Gesellschaften der KSW Gruppe als Geschäftsführer tätig.

*Er ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.*

Er übt darüber hinaus zurzeit außerhalb der Emittentin und der KSW Immobilien Verwaltungs GmbH keine Organfunktionen oder anderen Tätigkeiten aus, die für die KSW Immobilien GmbH & Co. KG von Bedeutung sind.

#### **b. Prokuristen und Management**

Zudem hat die Komplementärin der Emittentin einen Prokuristen wie folgt:

**Holger Krimling**, geboren 1968, ist gelernter Karroseriebaufacharbeiter und war anschließend Leiter des Serviceteams bei der MBB AG. 1992 gründete er ein Immobilien- und Versicherungsbüro. Ab 1993 war er für ca. 10 Jahre Geschäftsführer eines Leipziger Wohnungsbauunternehmens. 2003 gründete er die KSW GmbH, deren geschäftsführender Gesellschafter er ist. Er ist Prokurist der Emittentin und er ist bei Gesellschaften der KSW Gruppe als Geschäftsführer tätig.

Er übt darüber hinaus zurzeit außerhalb der Emittentin und der KSW Immobilien Verwaltungs GmbH keine Organfunktionen oder anderen Tätigkeiten aus, die für die KSW Immobilien GmbH & Co. KG von Bedeutung sind.

Weiterhin wird Herr Schlag, der bei der KSW GmbH angestellt ist, bei der Emittentin wesentliche Aufgaben übernehmen:

**Hans Schlag**, geboren 1954, ist studierter Diplomingenieur. Er begann seine berufliche Laufbahn 1978 im Ingenieurbüro des Bau- und Montagekombinats Magdeburg Chemie (BMK Chemie) als wissenschaftlicher Assistent der Betriebsleitung; ab 1981 war er als Gruppenleiter des Bereichs Forschung und Entwicklung tätig. Ab 1990 war er Projektmitarbeiter für die Planung eines neuen Forschungsreaktors an der Technischen Universität München-Garching. 1991 wechselte er zur Boehringer Mannheimer GmbH und leitete ein Projektteam für die Errichtung eines Neubaus. Ab 1994 war er bei der Altstadtbau GmbH, einem Unternehmen der Advanta Gruppe aus Frankfurt/Main, tätig und für den Bau eines Bürogebäudes in Frankfurt / Main (Volumen ca. € 40 Mio.), einen Neubau der Architekten Stirling und Wilford in London (ca. € 60 Mio.) und für ein denkmalgeschütztes Objekt in Darmstadt (ca. € 10 Mio.) zuständig. Des Weiteren arbeitete er mit bei den Projektentwicklungen des Hotels Adlons in Berlin und dem Taschenbergpalais in Dresden. Ab 1995 war er technischer Leiter der Hanseatischen Immobilientreuhand in Hamburg und ab 2000 Geschäftsführer der Entwicklungs Compagnie Heiligendamm (ECH) in Berlin und Heiligendamm.

Er übt darüber hinaus zurzeit außerhalb der Emittentin und der KSW Immobilien Verwaltungs GmbH keine Organfunktionen oder anderen Tätigkeiten aus, die für die KSW Immobilien GmbH & Co. KG von Bedeutung sind.

#### **c. Vertretungsverhältnisse, Geschäftsanschrift**

Gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages, der bei erfolgreicher Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 gelten wird, wird die KSW Immobilien GmbH & Co. KG

durch die Komplementärin KSW Immobilien Verwaltungs GmbH vertreten. Diese wiederum wird nach ihrer Satzung durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer vorhanden, vertritt dieser die Gesellschaft allein. Die Gesellschafterversammlung kann bestimmen, dass einem Geschäftsführer Einzelvertretungsbefugnis erteilt wird.

Der Geschäftsführer und der Prokurist sowie das Management sind unter der Geschäftsadresse der KSW Immobilien GmbH & Co. KG (Karl-Heine-Straße 2, 04229 Leipzig) erreichbar.

#### **d. *Potenzielle Interessenskonflikte***

An dem Angebot ist Herr Holger Krimmling als Prokurist und Gesellschafter beteiligt. Die Interessen der Gesellschafter können von den Interessen der Gesellschaft abweichen; dies kann zu Interessenkonflikten zwischen der Position als Gesellschafter und Management führen.

Neben den zuvor dargestellten Verbindungen bestehen für die Geschäftsführer der Emittentin im Hinblick auf ihre privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen keine potentiellen Interessenskonflikte in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

### **10. Gesellschafterversammlung**

Die Versammlung der Gesellschafter ist das oberste Organ der Gesellschaft. Die Gesellschafterversammlung ist berechtigt zur Entscheidung in allen Angelegenheiten, die den Betrieb des Unternehmens betreffen. Sie hat den Jahresabschluss zu genehmigen und den Abschlussprüfer zu bestellen.

Beschlüsse der Gesellschafter bedürfen nach § 6.3 des Gesellschaftsvertrages, der bei erfolgreicher Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 gelten wird, grundsätzlich der Mehrheit von 65 % der abgegebenen Stimmen. Bestimmte Beschlüsse bedürfen einer Mehrheit von 85%. Dies gilt auch für den Verkauf des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos, wobei für bestimmte Verkaufspreise die Gesellschafter bereits ihr Zustimmung erteilt haben.

### **11. Praktiken der Geschäftsführung**

#### **a. *Geschäftsführung***

Die Emittentin wird durch ihre Komplementär-GmbH, KSW Immobilien Verwaltungs GmbH, vertreten und diese wird wiederum durch ihre Geschäftsführer vertreten.

Die Geschäftsführer der Komplementärin der Emittentin führen die Geschäfte, entwickeln die strategische Ausrichtung und setzen diese in Abstimmung mit den Gesellschaftern um. Dabei sind sie an das Interesse und die geschäftspolitischen Grundsätze des Unternehmens gebunden. Die Geschäftsführer berichten den Gesellschaftern regelmäßig und umfassend über Geschäftsverlauf, Strategie und Risiken.

Für bestimmte, außergewöhnliche Geschäfte bedürfen die Geschäftsführer der Zustimmung der Gesellschafter. Dies betrifft insbesondere Finanzierungen und Geschäfte mit Gesellschaftern und nahe stehenden Personen sowie den Verkauf des Hotel- und Restaurantensembles, sofern ein bestimmter Erlös unterschritten wird.

#### **b. *Corporate Governance***

Die Emittentin ist keine börsennotierte Gesellschaft. Damit unterliegt die Emittentin nicht dem Deutschen Corporate Governance Kodex. Zur Einhaltung der entsprechenden Regelungen ist die Emittentin nicht verpflichtet und hält diese nicht ein.

### **12. Wesentliche Verträge**

#### **a. *Beteiligungsvertrag***

Die Gesellschafter Herr Holger Krimmling und die KSW GmbH sowie die Komplementärin KSW Immobilien Verwaltungs GmbH haben eine Gesellschaftervereinbarung über die Finanzierung der Emittentin am 01.09.2014 und einen neuen Gesellschaftsvertrag geschlossen (vgl. näher *Abschnitt V 7 d*).

#### **b. Architektenvertrag**

Die Emittentin hat am 30.09.2013 mit DENDA - ARCHITEKTEN einen Vertrag über die Erbringung von Architektenleistungen für das Projekt geschlossen. Die Leistungen umfassen die Grundlagenermittlung, die Vorplanung, die Entwurfsplanung und die Genehmigungsplanung sowie die Ausführungsplanung. Die Leistungen sind zum Teil bereits erbracht. Der Vertrag enthält nach Ansicht der Emittentin für Architektenverträge übliche Regelungen.

#### **c. Bau- und Werkverträge**

Die Emittentin wird mit verschiedenen Unternehmen VOB-Verträge und andere Werkverträge für Gewerke abschließen. Auf die Teilrechnungen für erbrachte Leistungen wird ein Sicherheitseinbehalt von 10 % vorgenommen. Alternativ können die Unternehmen Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von 10% der Auftragssumme stellen. In diesem Falle erfolgen die Auszahlungen zu 100%.

Auf die geprüften und freigegebenen Schlussrechnungen der ausführenden Firmen wird ein Sicherheitseinbehalt in Höhe von 5 % des Bruttoschlussrechnungsbetrages für die Dauer der Gewährleistungsfrist vereinbart. Dieser Einbehalt dient zur Sicherung aller Ansprüche des Auftraggebers aus Nichterfüllung von vertraglichen Leistungen, aus Schadensersatz oder aus Gewährleistung. Der Auftragnehmer ist aber berechtigt, den Sicherheitseinbehalt durch Übergabe einer unbedingten, unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers abzulösen. In dieser Bürgschaftserklärung muss die Verpflichtung des Bürgen enthalten sein, auf sämtliche Einreden und das Recht zur Hinterlegung zu verzichten. Daneben wird in den Verträgen teilweise eine Vorauszahlung vereinbart. Zur Sicherung dieser Vorauszahlungen der Emittentin an Werkunternehmen wird grundsätzlich in den Verträgen eine Vorauszahlungsbürgschaft gefordert. Danach wird eine Vorauszahlung erst getätigt, wenn eine solche Bürgschaft für die Forderung gegenüber dem Werkunternehmen übernommen wird.

#### **d. Versicherungen**

Die Emittentin beabsichtigt, die für die Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles üblichen Versicherungen, vor Beginn der Arbeiten mit einem namhaften Versicherungskonzern abzuschließen. Dabei handelt es sich insbesondere um eine Bauherrenhaftpflichtversicherung sowie eine Bauwesenversicherung in Höhe der Baukosten. Die Bauherrenhaftpflichtversicherung bietet Versicherungsschutz gegen gesetzliche Haftpflichtansprüche auf Grund der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten. Die Bauwesenversicherung versichert Schäden, die unvorhersehbar sind und während der Bauzeit auftreten. Dazu zählen insbesondere Schäden verursacht durch höhere Gewalt, Schäden durch Vandalismus, unbekannte Eigenschaften des Baugrundes und Konstruktions- und Materialfehler. Zudem sollen übliche Gebäude- und Sachversicherungen abgeschlossen werden. Die Emittentin hat insoweit bereits eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung sowie eine Feuerversicherung für den Rohbau mit der R + V Allgemeine Versicherung AG abgeschlossen.

Zudem wird die Emittentin verlangen, dass beauftragte Werk- und Bauunternehmer ebenfalls übliche Versicherungspolice abschließen.

#### **e. Tätigkeitsvergütung**

Die Komplementärin KSW Immobilien Verwaltungs GmbH erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Gesellschafterin der Emittentin eine Tätigkeitsvergütung in Höhe von 5 % p.a. ihres eingezahlten Stammkapitals, derzeit einem Stammkapital von € 25.000,00.

#### **f. Hotelpachtvertrag**

Die Emittentin konnte die Sol Meliá Deutschland GmbH als Hotelpächterin gewinnen. Dafür wurde am 25.02.2013 ein Hotelpachtvertrag geschlossen. Hinsichtlich der Details wird auf *Abschnitt V 2 b* verwiesen.

#### **g. Dienstleistungsvertrag und Finanzierung KSW Gruppe**

Die Emittentin plant, für ihren Geschäftsbetrieb Dienstleistungen der KSW Gruppe in Anspruch zu nehmen. Diese betreffen insbesondere den Vertrieb, die Projektsteuerung und das Kostencontrolling. Die Emittentin und die KSW GmbH haben dafür einen Dienstleistungsvertrag am 30.06.2014 abgeschlossen.

Die KSW Gruppe wird ihre Kosten im Sinne von Gesellschafterdarlehen bis zur Rückführung der Anleihe stehen lassen, soweit diese nicht als Pflichteinlage eingebracht werden.

Im Fall von Mehrkosten zur geplanten Projektkalkulation zur Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos, die auch die eingeplanten Finanzierungspuffer überschreitet, verpflichtet sich die KSW GmbH gegenüber der Emittentin zu prüfen, ob sie der Emittentin weitere Liquidität zur Fertigstellung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos zur Verfügung stellt. Eine Pflicht besteht jedoch insbesondere dann nicht, wenn die Gewährung der Finanzmittel nach Einschätzung der KSW GmbH unwirtschaftlich wäre. Die Konditionen wird sie dabei mit dem Treuhänder abstimmen.

#### **h. Verträge mit weiteren Projektpartnern**

Die Emittentin hat mit den für die Umsetzung des Bauvorhabens gewonnenen Projektpartnern Verträge abgeschlossen bzw. wird diese abschließen. Diese enthalten bzw. werden nach Einschätzung der Emittentin für die Leistungen angemessene und übliche Konditionen enthalten.

#### **i. Kreditvertrag mit der IBB**

Mit der IBB Internationales Bankhaus Bodensee AG hat der Emittentin Kreditmittel in Höhe von insgesamt € 5 Mio. für den Erwerb der Grundstücke für das Hotel- und Restaurantensemble Kosmos zur Verfügung gestellt. Die Kreditmittel waren zum 30.06.2014 zurückzuzahlen. Die IBB Internationales Bankhaus Bodensee AG hat mit Schreiben vom 03.09.2014 eine sogenannte Stillhaltevereinbarung abgeschlossen, nach der sie sich verpflichtet hat, bis zum 31.10.2014 keine Vollstreckungsmaßnahmen aus den Krediten und Sicherheiten vorzunehmen.

Die IBB Internationales Bankhaus Bodensee AG prüft derzeit eine Verlängerung der Kredite bis zum 31.12.2014, wobei eine vorzeitige Ablösung jederzeit möglich ist.

Die Ansprüche der IBB Internationales Bankhaus Bodensee AG sind gesichert über eine Grundschuld an den Projektgrundstücken sowie eine Abtretung der Kaufpreisansprüche aus Kaufverträgen und Miet- und Pachtzinsansprüche betreffend die Projektgrundstücke, sowie weitere Sicherheiten der unmittelbaren und mittelbaren Gesellschafter durch Garantien und Grundschulden an weiteren Grundstücken. Da die Kredite durch die Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 vollständig abgelöst werden sollen, sollen auch diese Sicherheiten frei werden.

#### **j. Treuhandvertrag**

Die Emittentin hat mit der Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft am 03./08.09.2014 einen Treuhandvertrag (der „**Treuhandvertrag**“) abgeschlossen mit dem Ziel, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 zu sichern. Insofern wird auf die Ausführungen in *Abschnitt VI* verwiesen. Der Wortlaut des Treuhandvertrags ist unter Treuhandvertrag im *Abschnitt XI* dargestellt. Zur Einräumung der Sicherheiten sind jeweils noch Umsetzungsvereinbarungen zwischen der Emittentin und dem Treuhänder zu schließen.

### **13. Rechtsstreitigkeiten**

In den letzten zwölf Monaten bestanden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), noch wurden solche Verfahren abgeschlossen, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

#### **14. Jüngste Entwicklung und Trends**

Die Emittentin ist der Ansicht, dass der Markt für Premium-Hotels mit Vier-Sternen und auch Restaurantflächen in Leipzig sehr attraktiv ist. Das derzeit vorhandene Angebot deckt nach Analyse der Emittentin nicht die bestehende Nachfrage.

Seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses zum 31.12.2013 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin ergeben.

## VI. SICHERHEITENSTRUKTUR

Die Emittentin hat sich verpflichtet, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 durch folgende Maßnahmen während der Laufzeit der Anleihe für die Errichtung und den Betrieb bis zum den Verkauf, wie näher im Treuhandvertrag vom 03./08.09.2014, der in Abschnitt XI veröffentlicht ist, (der „**Treuhandvertrag**“) und den Anleihebedingungen, die in Abschnitt VIII veröffentlicht sind, vereinbart, zu sichern:

- Die Erlöse aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 sollen, eventuell nach Abzug der Kosten der Zahlstelle, und auch die durch Barmittel zu erbringende Pflichteinlage auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft verpfändet sind, eingezahlt werden (Erlöskonten).
- Einnahmen aufgrund der Verpachtung oder Vermietung und/oder des vollständigen oder teilweisen Verkaufs des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos sowie aus weiteren Finanzierungen, mit Ausnahme von Finanzierungen aufgrund einer Kontokorrentlinie in Höhe von bis zu € 0,5 Mio. im Zusammenhang mit der Errichtung und Entwicklung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos sowie Steuererstattungen, insbesondere der Umsatzsteuer, und Zahlungen aus Bürgschaften und Schadensersatzzahlungen an die Emittentin sollen bis zur Fertigstellung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind (Erlöskonten) und nach Fertigstellung des Hotel- und Restaurantensembles grundsätzlich auf sogenannte Treuhandkonten des Treuhänders eingezahlt werden (Thesaurierungskonten).
- Die Emittentin und die Gesellschafter der Emittentin werden zudem folgende Sicherheiten stellen:

(i) Bestellung einer Buchgrundschuld in Höhe von € 25 Mio. zuzüglich 18 % Jahreszinsen und 5 % einmalige Nebenleistungen auf folgenden Grundstücken

- Dittrichring 11, 04109 Leipzig, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Leipzig, Grundbuchamt Leipzig Blatt-Nr. 6238, Gemarkung Leipzig, Flurstück 2324/2 (1488 m<sup>2</sup>);
- Gottschedstraße 1, 04109 Leipzig, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Leipzig, Grundbuchamt Leipzig Blatt-Nr. 5753, Gemarkung Leipzig, Flurstücke 2326 und 2325 (799 m<sup>2</sup>);
- Zentralstraße 1, 04109 Leipzig, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Leipzig, Grundbuchamt Leipzig Blatt-Nr. 21512, Gemarkung Leipzig, Flurstück 2323/4 (69 m<sup>2</sup>).

Sämtliche Grundstücke die „**Sicherungsgrundstücke**“ und die Grundschuld die „**Grundschuld**“ genannt, und zwar in Abt. III des Grundbuchs nach sämtlichen Grundschulden der Internationale Bankhaus Bodensee AG zu Gunsten der Internationale Bankhaus Bodensee AG. Der erste Rang in Abteilung III des Grundbuchs wird jeweils erreicht, wenn das Darlehen der Internationale Bankhaus Bodensee AG vollständig zurückgeführt ist und sämtliche eingetragenen Grundschulden, mithin über insgesamt € 750.000 und € 6.750.000 auf den Grundstücken nach lit. i. Dittrichring 11 und lit. ii. Gottschedstraße 1, gelöscht werden; Rangeintragungen in anderen Abteilungen zugunsten des und im Zusammenhang mit dem Hotel- und Restaurantensemble bleiben vorrangig zulässig und der Treuhänder hat insoweit seine Zustimmung zu erteilen.

(ii) Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder

- sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Verpachtung bzw. Vermietung des im Hotel- und Restaurantensemble Kosmos geplanten Hotel, insbesondere aus dem Pachtvertrag mit der Sol Meliá Deutschland GmbH vom 25.02.2013,

in der jeweils wirksamen Fassung, zur Sicherheit abtreten (Hotelpachtansprüche);

- sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Verpachtung der im Hotel- und Restaurantensemble Kosmos geplanten Restaurants einschließlich der Skybar zur Sicherheit abtreten (Restaurantpacht- und -mietansprüche);
- sämtliche Ansprüche aus dem vollständigen oder teilweisen Verkauf des Hotel- und Restaurantensembles (Verkaufserlöse);
- sämtliche weitere Ansprüche der Emittentin gegen Dritte, insbesondere aus Umsatzsteuererstattungen (Weitere Ansprüche);
- sämtliche Ansprüche und Rechte aus Versicherungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotel- und Restaurantensemble Kosmos abschließt, und zwar insbesondere aus der Bauherrenhaftpflichtversicherung und der Bauwesenversicherung, soweit rechtlich zulässig und/oder nicht Ansprüche Dritter begründet werden sollen, abtreten (Versicherungsansprüche);
- sämtliche Ansprüche und Rechte aus den Verträgen im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotel- und Restaurantensemble Kosmos, einschließlich etwaiger Vertragserfüllungsbürgschaften aus Bau- und Werkverträgen zugunsten der Emittentin, abtreten (Bau-Ansprüche);

Die Grundschulden, Hotelpachtansprüche und Restaurantpacht- und mietansprüche, Verkaufserlöse, Weitere Ansprüche, Versicherungsansprüche, Bau-Ansprüche, Bürgschaftsansprüche und die Pfandrechte an den Erlöskonten und die Sicherungsrechte an den Thesaurierungskonten wurden entsprechend den Regelungen des Treuhandvertrags teilweise derzeit an die Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, bestellt und zugunsten der Anleihegläubiger der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 durch den Treuhänder dabei entsprechend den Regelungen des Treuhandvertrages verwaltet und bei Bedarf verwertet. Der Treuhänder nimmt nur eine formale und keine inhaltliche, sachliche Prüfung vor.

## VII. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN / RATING

### 1. Ausgewählte Finanzinformationen

Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die KSW Immobilien GmbH & Co. KG. Für den 31.12.2012 und den 31.12.2013 sind sie den geprüften, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellten Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre endend zum 31.12.2012 und den 31.12.2013 entnommen worden. Die Finanzinformationen zum 30.06.2014 und 30.06.2013 sind ungeprüft.

Soweit nicht anders angegeben, sind die Finanzinformationen für die KSW Immobilien GmbH & Co. KG in diesem Prospekt in Übereinstimmung mit dem deutschen Handelsrecht und dem Handelsgesetzbuch "HGB" erstellt worden. Sofern sie geprüft wurden, erfolgte die Prüfung nach §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen.

Alle Angaben in Tausend Euro	01.07.2013	01.01.2013	06.09.2012	06.09.2012
	- 30.06.2014	- 31.12.2013	- 31.12.2012	- 30.06.2013
	ungeprüft	geprüft	geprüft	ungeprüft
<b>Daten der Gewinn- und Verlustrechnung</b>				
Umsatzerlöse	157,5	282,9	0	157,9
Veränderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	773,9	1.906,5	3.772	5.360,4
Gesamtleistung (Umsatzerlöse zuzüglich Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie anderen aktivierten Eigenleistungen)	931,4	2.189,4*	3.772*	5.518,3
Materialaufwand	491,4	1.632,5	3.746	5.156,7
Rohertrag (Gesamtleistung abzüglich Materialaufwand)	440,0	556,9*	26*	361,6
in % der Gesamtleistung	47,2	25,4*	0,7*	6,6
Personalaufwand	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	222,8	238	22,1	74,5
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	0	0	0
auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	0	0	0	0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0
Finanzergebnis	-472,0	- 307,3*	- 26*	-273,0

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-254,7	11,6	- 22,1	14,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern	0	0	0	0
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	-254,7	11,6	- 22,1	14,1
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	0	0	0	0
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	-254,7	11,6	- 22,1	14,1

<b>Alle Angaben in Tausend Euro</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>30.06.2013</b>
<b>Daten der Bilanz</b>	<b>ungeprüft</b>	<b>geprüft</b>	<b>geprüft</b>	<b>ungeprüft</b>
Bilanzsumme	6.359,0	5.847,6	3.844,4	5.627,8
Anlagevermögen	0	0	0	0
in % der Bilanzsumme	0	0*	0*	0
davon immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	0
davon Sachanlagen	0	0	0	0
davon Finanzanlagen	0	0	0	0
Umlaufvermögen	6.359,0	5.752,9*	3.844,4*	5.438,4
in % der Bilanzsumme	100,0	98,4*	100*	96,6
davon Vorräte	6.314,4	5.711,6	3.805,1	5.393,4
von den Vorräten abgesetzt: erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	42,2	40,4	39,3	44,9
davon Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2,4	0,9	0	0,0
Eigenkapital / nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	-233,6	- 0,5*	- 12,1*	24,1
Rückstellungen	13,3	8,3	4,8	6,6
Verbindlichkeiten	6.579,3	5.839,9	3.851,7	5.597,2
davon gegenüber Kreditinstituten	5.316,8	5.307,3	3.549,3	5.316,9

<b>Alle Angaben in Tausend Euro</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Daten der Kapitalflussrechnung</b>	<b>geprüft</b>	<b>geprüft</b>
Cash Flow	- 1.473	- 3.534
aus laufender Geschäftstätigkeit	- 1.473	- 3.534
aus der Investitionstätigkeit	0	0

\*Zahlen errechnet aus geprüften Zahlen, wobei die Rechnung selbst ungeprüft ist.

## **2. Abschlussprüfer**

Die historischen Finanzinformationen endend zum 31.12.2013 und zum 31.12.2012 wurden durch Dipl.-Kfm. Gunther Eppinger Wirtschaftsprüfer Steuerberater, Hauptstrasse 1 a in 86356 Neusäß geprüft. Die KSW ist bisher nicht prüfungspflichtig und hat deshalb bisher keinen Abschlussprüfer bestellt; es handelt sich um freiwillige Prüfungen. Herr Dipl.-Kfm. Gunther Eppinger ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin.

Der Wirtschaftsprüfer hat die historischen Finanzinformationen der KSW für die am 31.12.2013 und am 31.12.2012 endenden Geschäftsjahre nach § 316ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

## **3. Rating**

Die 6,5 %Schuldverschreibungen 2014/2019 der KSW Immobilien GmbH & Co. KG wurden am 08.09.2014 von der Creditreform Rating AG mit dem Anleiherating „BBB-“ bewertet. Die Creditreform Rating AG hat ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland. Die Creditreform Rating AG wurde am 18.05.2011 entsprechend der EU-Verordnung 1060/2009 (in der Fassung der Verordnung (EG) Nr. 513/2011, die "CRA-Verordnung") registriert. Eine aktuelle Liste der gemäß CRA-Verordnung registrierten Ratingagenturen kann auf der Internetseite der European Securities and Markets Authority (ESMA) unter <http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs> eingesehen werden.

Bei dem Rating handelt es sich um ein Anleiherating. Die Creditreform Rating AG definiert ein Rating der Note „BBB-“ wie folgt: Stark befriedigende Bonität, geringes bis mittleres Insolvenzrisiko. Die von der Creditreform Rating AG verwendete Ratingskala hat verschiedene Kategorien und reicht von AAA, welche die Kategorie höchster Bonität bezeichnet, über die Kategorien „AA“, „A“, „BBB“, „BB“, „B“, „C“ bis zur Kategorie „D“. Die Kategorie „D“ kennzeichnet, dass ungenügende Bonität (Insolvenz, Negativmerkmale) besteht. Den Kategorien von AA bis CCC kann jeweils ein Plus („+“) oder Minuszeichen („-“) hinzugefügt werden, um die relative Stellung innerhalb der Kategorie zu verdeutlichen.

## **4. Veränderungen in der Handelsposition und Finanzlage**

Der erforderliche Liquiditätsbedarf für die Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 ist bislang durch die KSW GmbH zur Verfügung gestellt worden.

Die Darlehensverträge mit der IBB Internationale Bodensee Bank AG sind zum 30.06.2014 ausgelaufen, die jedoch bis zum 31.10.2014 erklärt hat, keine Vollstreckungsmaßnahmen aus dem Darlehensvereinbarung und Sicherheiten zu veranlassen; zudem bestehen Verhandlungen über eine Verlängerung der Darlehen bis zum 31.12.2014.

Im Jahre 2014 hat sich die Gesellschafterstruktur der Emittentin verändert und wurde insbesondere an die Investorenstruktur angepasst. Aufgrund der Vereinbarung vom 01.09.2014 sind Kommanditisten Herr Holger Krimmling mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 2.800 und die KSW GmbH mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 4.800. Komplementärin ohne Kapitalanteil ist die KSW Immobilien Verwaltungs GmbH.

Mit Erwerb der Kommanditbeteiligung hat sich die KSW GmbH in der Vereinbarung vom 01.09.2014 verpflichtet, eine Pflichteinlage in Höhe von € 2 Mio. zu erbringen. Soweit die KSW GmbH Forderungen im Zusammenhang mit der Vorfinanzierung der Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos gegen die Emittentin hat, hat die KSW GmbH diese aufschiebend bedingt auf die erfolgreiche Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 in Höhe von € 20 Mio. in die Emittentin eingebracht und an diese abgetreten. Den verbleibende Betrag der Pflichteinlage wird die Emittentin in bar mit Beginn des öffentlichen Angebots an den Treuhänder erbracht haben, wobei die Pflichteinlage der Mittelverwendungstreuhänder für die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 unterliegt. Darüber hinaus sind seit dem 30.06.2014 bis zum Datum dieses Prospekts keine wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.

## VIII. ANLEIHEBEDINGUNGEN

ANLEIHEBEDINGUNGEN	TERMS AND CONDITIONS OF THE NOTES
<p>Die KSW Immobilien GmbH &amp; Co. KG (die „<b>Emittentin</b>“) emittiert nach Maßgabe der nachfolgenden Anleihebedingungen eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von bis zu € 25.000.000,00 (in Worten: Euro fünundzwanzig Millionen) (die „<b>Anleihe 2014</b>“), eingeteilt in bis zu 25.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend). Im Folgenden wird jede einzelne Schuldverschreibung als „Schuldverschreibung“ und der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung als „<b>Nennwert der Schuldverschreibung</b>“ bezeichnet.</p>	<p>KSW Immobilien GmbH &amp; Co. KG (the „<b>Issuer</b>“) will issue a bond at an aggregate principal amount of up to € 25,000,000.00 (in words: twenty five million Euros) (in the following also referred to as „<b>Note 2014</b>“), divided into up to 25,000 notes in a denomination of € 1,000.00 each (in words: one thousand Euros) in accordance with the Terms and Conditions below. Each individual note will be subsequently referred to as „<b>Note</b>“ and the principal amount of an individual Note as „<b>Principal Amount of the Note</b>“</p>
<p>Für die Anleihe 2014 und die einzelnen Schuldverschreibungen gelten die folgenden Anleihebedingungen:</p>	<p>The following Terms and Conditions apply to the Note 2014 and the individual Notes:</p>
§ 1 STATUS, FORM, VERBRIEFUNG	§ 1 STATUS, FORM, SECURITISATION
<p>(1) Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber.</p>	<p>(1) The Notes shall be issued in bearer form.</p>
<p>(2) Die Schuldverschreibungen begründen unbedingte, unmittelbare, nicht nachrangige und über einen Treuhänder dinglich und schuldrechtlich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.</p>	<p>(2) The Notes constitute unconditional, direct, unsubordinated obligations of the Issuer which are to be secured through a trustee in rem and under the law of obligations and which rank pari passu among themselves and at least pari passu with all other present and future and unsubordinated obligations of the issuer, save for such obligations that are given preference by mandatory legal provisions.</p>
<p>(3) Die Globalurkunden werden handschriftlich durch die Emittentin in vertretungsberechtigter Form unterzeichnet. Ein Recht auf Ausgabe von Einzelurkunden oder Zinsscheinen besteht nicht.</p>	<p>(3) The Global Notes shall be signed by hand by the Issuer as required for legal representation. No right exists to issue definitive notes or coupons.</p>
<p>(4) „<b>Anleihegläubiger</b>“ bedeutet jeder Inhaber eines Miteigentumsanteils oder anderer vergleichbarer Rechte an den Schuldverschreibungen.</p>	<p>(4) The term „<b>Noteholder</b>“ refers to the holder of a co-ownership participation or other comparable rights in the Note.</p>
§ 2 ZINSEN	§ 2 INTEREST
<p>(1) Die Schuldverschreibungen werden bezogen</p>	<p>(1) The Notes will bear interest on their</p>

<p>auf ihren Nennwert verzinst, und zwar vom (einschließlich) 07.10.2014 (der „<b>Zinsbeginn</b>“) bis zum Fälligkeitstag wie in § 4 Abs. 1 definiert (ausschließlich) mit jährlich 6,5 %. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 07.10. eines jeden Jahres zahlbar (jeweils ein „<b>Zinszahlungstag</b>“).</p>	<p>principal amount as from (and including) 07.10.2014 (the „<b>Interest Start Date</b>“) until (and excluding) the Maturity Date as defined in § 4 at an annual interest rate of 6,5 %. Interest is payable annually in arrears on 07.10. of each year (each referred to as an „<b>Interest Payment Date</b>“).</p>
<p>(2) Falls die Emittentin die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht einlöst, erfolgt die Verzinsung der Schuldverschreibungen vom Tag der Fälligkeit entsprechend § 3 (einschließlich) bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung der Schuldverschreibungen (ausschließlich) in Höhe von sechs Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit ausgeschlossen.</p>	<p>(2) If the Issuer fails to pay out the Notes when they become due, the rate of interest shall be 6 per cent above the base interest rate as determined by the German Central Bank, from the day on which the payment is due (and including) to the day on which the payment of the Notes is actually made (excluding) in accordance with § 3. Any claims related to further damages are excluded with the exception of intent and gross negligence.</p>
<p>(3) Die Zinsen werden jährlich berechnet. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Zinsperiode, geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage eines Zinsjahres Act/Act.</p>	<p>(3) Interest will be calculated on a yearly basis. If interest is to be calculated for a period of less than a year, the calculation will be based on the lapsed days of the period of interest, divided by the actual number of days in an interest year Act/Act.</p>
<p><b>§ 3 ZAHLUNGEN</b></p>	<p><b>§ 3 PAYMENTS</b></p>
<p>(1) Die Emittentin verpflichtet sich unbeding und unwiderruflich, die Forderungen aus den Schuldverschreibungen auf Zinsen im Sinne des § 2 und Rückzahlungen im Sinne des § 4 (gemeinsam die „<b>Forderungen aus den Schuldverschreibungen</b>“) bei Fälligkeit in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland auf ein Eigenkonto der Emittentin oder des Treuhänders nach § 6 bei der Zahlstelle zu zahlen bzw. zahlen zu lassen. Fallen der Fälligkeitstag oder der Zinszahlungstag auf einen Tag, der kein Zahltag ist, dann hat der Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Zahltag. Dieser nächste Zahltag gilt dann als Fälligkeitstag bzw. Zinszahlungstag im Sinne von §§ 2, 3 und 4. „<b>Zahltag</b>“ ist dabei jeder Tag außer einem Samstag oder Sonntag, an dem das System der Clearstream sowie alle betroffenen Bereiche des Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) („<b>TARGET</b>“) betriebsbereit sind, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.</p>	<p>(1) The Issuer undertakes unconditionally and irrevocably to pay or to have paid interest on the Notes in accordance with § 2 and the principal amount in accordance with § 4 (together referred to as „<b>Receivables of the Notes</b>“) when they become due, in a freely available and convertible legal currency of the Federal Republic of Germany, on the own account of the Issuer or the Trustee pursuant to § 6, at the Paying Agent. Should the Maturity Date or the Interest Payment Date fall on a day which is not a Payment Day, the Noteholder does not have the right to receive payment before the next Payment Day. The next Payment Day will then count as the due date, that is, the Interest Payment Date or the Maturity Date in accordance with §§ 2, 3 and 4. „<b>Payment Day</b>“ counts as every day except Saturday and Sunday on which the Clearstream system and all other areas of the Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) („<b>TARGET</b>“) are operating to settle payments.</p>

<p>(2) Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Forderungen aus den Schuldverschreibungen zur Zahlung an die Inhaber der Schuldverschreibungen im Wege des Systems der Clearstream transferieren lassen. Die Emittentin wird durch Leistung der Zahlung an die Zahlstelle entsprechend Abs. 1 zur Verfügung des Systems der Clearstream von ihrer Zahlungspflicht befreit.</p>	<p>(2) The Paying Agent will transfer the amounts payable on the Receivables of the Notes to the owners of the Notes, through the Clearstream system. The Issuer will be relieved of his payment obligation through the payment of the sum owed to the Paying Agent pursuant to Para. 1.</p>
<p>(3) Soweit die Emittentin zur Abführung von Abzug- und Ertragsteuern auf Forderungen aus den Schuldverschreibungen verpflichtet ist, mindern diese jeweils den auszahlenden Betrag. Der Inhaber der Schuldverschreibung trägt sämtliche auf die Schuldverschreibung entfallenden persönlichen Steuern.</p>	<p>(3) As far as the Issuer is obliged to pay income and withholding tax on Receivables of the Notes, such taxes each reduces the payable amount. The Noteholder shall bear any personal tax on the Notes.</p>
<p>(4) Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Leipzig Beträge der Forderungen aus den Schuldverschreibungen zu hinterlegen, die von den Anleihegläubigern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Fälligkeitstag bzw. dem Tag der Rückzahlung beansprucht worden sind, auch wenn die Anleihegläubiger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Soweit eine solche Hinterlegung erfolgt und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die diesbezüglichen Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.</p>	<p>(4) The Issuer may deposit any amounts payable on the Notes not claimed by Noteholders within twelve months after the due date, that is, the day of repayment, with the local court (Amtsgericht) in Leipzig, even if the Noteholders are not found to be in default of acceptance. As far as such a deposit is successful and the right to withdrawal of such deposits is waived, the relevant claims of the Noteholders against the Issuer shall cease.</p>
<p><b>§ 4 RÜCKZAHLUNG</b></p>	<p><b>§ 4 REDEMPTION</b></p>
<p>(1) Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder zurückgekauft, werden die Schuldverschreibungen in Höhe ihres Rückzahlungsbetrags am 07.10.2019 (der „<b>Fälligkeitstag</b>“) zurückgezahlt. Der „<b>Rückzahlungsbetrag</b>“ in Bezug auf jede Schuldverschreibung entspricht dem Nennwert der Schuldverschreibungen.</p>	<p>(1) Unless previously repaid or repurchased in whole or in part, the Notes shall be redeemed at their Redemption Amount on 07.10.2019 (the „<b>Maturity Date</b>“). The „<b>Redemption Amount</b>“ in respect of each Note shall be the Principal Amount of the Note.</p>
<p>(2) Die Emittentin ist berechtigt, die Anleihe 2014 mit einer Kündigungsfrist von mindestens 60 Tagen gemäß § 11, erstmals zum 07.10.2016 vorzeitig zu kündigen und diese zum Kündigungstermin in Höhe des Vorzeitigen Rückzahlungsbetrags wie nachstehend definiert zurück zu zahlen. Der „<b>Vorzeitige Rückzahlungsbetrag</b>“ beträgt bei einer vorzeitigen Rückzahlung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ab dem 07.10.2016 und vor dem 07.10.2018 103 % des zurückzahlenden Nennwerts der Schuldverschreibungen;</li> <li>- ab dem 07.10.2018 101,5 % des</li> </ul>	<p>(2) The Issuer reserves the right to redeem prematurely the Notes at the Issuer's option with minimum 60 days' notice in accordance with § 11 the first time with effect to 07.10.2016 at the Early Redemption Amount as defined below. In the event of an early redemption, the Early Redemption Amount amounts to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- from 07.10.2016 and before 07.10.2018 103 % of the redeemable Principal Amount of the Note;</li> <li>- from 07.10.2018 101,5 % of the</li> </ul>

zurückzuzahlenden Nennwerts der Schuldverschreibungen.	redeemable Principal Amount of the Note.
(3) Die Emittentin wird die Anleihe 2014 mit sofortiger Wirkung kündigen und zum jeweiligen Ausgabebetrag zurückabwickeln, wenn bis zum 02.10.2014 nicht mindestens € 20Mio. gezeichnet wurden. Im Fall eines Abbruchs wird die Emittentin versuchen, bereits keine Zuteilungen vorzunehmen und erfolgte Zuteilungen rückabwickeln. Die Emittentin wird einen Abbruch entsprechend § 11 am Folgetag eines Abbruchs mitteilen.	(3) If there are less subscriptions than in the amount of € 20 m by 02.10.2014, the Issuer will redeem the Note 2014 at the respective issue price in whole with immediate effect. In the event of such a cancellation, the Issuer will attempt to not allot Notes and to reverse allotted Notes. This Issuer will publish a notification in accordance with § 11 on the day following the cancellation.
<b>§ 5 DIE ZAHLSTELLE</b>	<b>§ 5 PAYING AGENT</b>
(1) Die anfänglich bestellte Zahlstelle und deren bezeichnete Geschäftsstelle lautet wie folgt:	(1) The initial Paying Agent and its specified office is:
Bankhaus Gebr. Martin AG Kirchstraße 35 73033 Göppingen.	Bankhaus Gebr. Martin AG Kirchstraße 35 73033 Göppingen.
(2) Die Zahlstelle behält sich das Recht vor, jederzeit ihre bezeichnete Geschäftsstelle durch eine andere Geschäftsstelle in derselben Stadt zu ersetzen und/oder weitere Geschäftsstellen zu benennen.	(2) The Paying Agent reserves the right to at any time change its specified office to some other specified office in the same town and/or to nominate other offices.
(3) Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Bestellung der Zahlstelle zu ändern oder zu beenden und eine andere oder zusätzliche Zahlstelle(n) zu bestellen. Die Emittentin wird zu jedem Zeitpunkt eine Zahlstelle unterhalten. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam (außer im Fall der außerordentlichen Kündigung und im Insolvenzfall, in deren Fällen eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die Anleihegläubiger hierüber gemäß § 11 vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 14 Tagen informiert wurden.	(3) The Issuer reserves the right to vary or terminate the appointment of the Paying Agent at any time or to appoint another Paying Agent. The Issuer must maintain a Paying Agent at all times. Any variation, dismissal, appointment or other change in Paying Agent will only be valid (except in the case of termination for cause and insolvency, where any change will be valid immediately), if the Noteholders are first informed of this within a period of at least 14 days, in accordance with § 11.
(4) Jede der Zahlstellen handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.	(4) Each Paying Agent only acts as agent on behalf of the Issuer and does not assume any responsibility towards the Noteholders. There is no agency or fiduciary relationship between the Paying Agents and the Noteholders.

§ 6 TREUHÄNDER, SICHERHEITENSTRUKTUR	§ 6 TRUSTEE, COLLATERAL STRUCTURE
<p>(1) Die Emittentin hat Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft (der „Treuhandvertrages“ nach Maßgabe des Treuhandvertrages zwischen der Emittentin und dem Treuhänder vom 03./08.09.2014 (der „Treuhandvertrag“) zum Treuhänder bestellt, der die Aufgaben nach diesem § 6 i.V.m. dem Treuhandvertrag wahrnimmt.</p>	<p>(1) The Issuer appointed Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft (the „Trustee“) as Trustee pursuant to the trust agreement between the Issuer and the Trustee of 03./08.09.2014 (“Trust Agreement”). The Trustee fulfills its duties pursuant to this § 6 in connection with the Trust Agreement.</p>
<p>(2) Die Emittentin wird entsprechend den näheren Regelungen des Treuhandvertrages zugunsten des Treuhänders folgende Sicherheiten bestellen bzw. für deren Bestellung sorgen:</p>	<p>(2) The Issuer will provide or ensure to provide liens and security interests for the benefit of the Trustee in accordance with the detailed provisions of the Trust Agreement as follows:</p>
<p>(i) Bestellung einer Buchgrundschuld in Höhe von € 25.000.000,00 zuzüglich 18% p.a. Zinsen und 5 % einmaligen Nebenkosten auf folgenden Grundstücken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dittrichring 11, 04109 Leipzig, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Leipzig, Grundbuchamt Leipzig Blatt-Nr. 6238, Gemarkung Leipzig, Flurstück 2324/2 (1488 m<sup>2</sup>);</li> <li>- Gottschedstraße 1, 04109 Leipzig, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Leipzig, Grundbuchamt Leipzig Blatt-Nr. 5753, Gemarkung Leipzig, Flurstücke 2326 und 2325 (799 m<sup>2</sup>);</li> <li>- Zentralstraße 1, 04109 Leipzig, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Leipzig, Grundbuchamt Leipzig Blatt-Nr. 21512, Gemarkung Leipzig, Flurstück 2323/4 (69 m<sup>2</sup>),</li> </ul> <p>zusammen die „Projektgrundstücke“ in Abt. III des Grundbuchs nach den Grundschulden Internationale Bankhaus Bodensee AG. Der erste Rang in Abteilung III des Grundbuchs wird jeweils erreicht, wenn das Darlehen der Internationale Bankhaus Bodensee AG vollständig zurückgeführt ist und sämtliche eingetragenen Grundschulden, mithin über insgesamt € 750.000 und € 6.750.000 auf den Grundstücken nach lit. i. Dittrichring 11 und lit. ii. Gottschedstraße 1, gelöscht werden.</p>	<p>(i) an uncertificated land charge in the amount of € 25,000,000.00 plus 18% p.a. interests and 5 % once additional costs regarding real property as follows:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- real property Dittrichring 11, 04109 Leipzig registered in the land register of the regional court of Leipzig, land registry Leipzig, district map No 6238, sub-plot 2324/2 (1488 m<sup>2</sup>);</li> <li>- real property Gottschedstraße 1, 04109 Leipzig registered in the land register of the regional court of Leipzig, land registry Leipzig, district map No 5753, sub-plot 2326 und 2325 (799 m<sup>2</sup>);</li> <li>- real property Zentralstraße 1, 04109 Leipzig registered in the land register of the regional court of Leipzig, land registry Leipzig, district map No 21512, sub-plot 2323/4 (69 m<sup>2</sup>),</li> </ul> <p>together the “project properties” in section III of the land register ranking behind the land charges for the benefit of Internationale Bankhaus Bodensee AG. The first rank in section III of the land register will be reached after the complete repayment of the loan of Internationale Bankhaus Bodensee AG and the deletion of the registered land charges, thus in the amount of € 750,000.00 and € 6,750,000 with regard to the project properties according to lit. i. Dittrichring 11 and lit. ii. Gottschedstraße 1,</p>

<p>(iii) Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sämtliche Ansprüche und Rechte aus dem Pachtvertrag betreffend die Verpachtung des Hotels auf den Projektgrundstücken (das „<b>Hotel- und Restaurantensemble</b>“) und zwar insbesondere zwischen der Emittentin und der Sol Meliá Deutschland GmbH vom 25.02.2013, in der jeweils aktuellen Fassung, zur Sicherheit abtreten (Hotelpachtansprüche);</li> <li>- sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Verpachtung der im Hotel- und Restaurantensemble geplanten Restaurants einschließlich der Skybar zur Sicherheit abtreten (Restaurantpachtansprüche);</li> <li>- sämtliche Ansprüche aus dem vollständigen oder teilweisen Verkauf des Hotel- und Restaurantensemble (Verkaufserlöse);</li> <li>- sämtliche Ansprüche und Rechte aus Versicherungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotel- und Restaurantensemble abschließt, und zwar insbesondere aus der Bauherrenhaftpflichtversicherung und der Bauwesenversicherung, soweit rechtlich zulässig und/oder nicht Ansprüche Dritter begründet werden sollen, abtreten (Versicherungsansprüche);</li> <li>- sämtliche Ansprüche und Rechte aus den Verträgen im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotel- und Restaurantensemble, einschließlich etwaiger Vertragserfüllungsbürgschaften aus Bau- und Werkverträgen zugunsten der Emittentin, abtreten (Bauansprüche);</li> </ul>	<p>(iii) Moreover, the Issuer shall assign to the Trustee by way of security all claims and rights resulting from</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- the lease contract with regard to the lease of the hotel on the project properties (“<b>hotel and restaurant project</b>”) especially between the Issuer and Sol Meliá Deutschland GmbH dated 25.02.2013, in the actual versions, (Hotel Lease Claims);</li> <li>- lease agreements regarding the lease of restaurants including a Skybar in connection with the regarding the hotel and restaurant project (Restaurant Lease Claims);</li> <li>- claims to receive payment from the sale in total or parts of the hotel and restaurant project (Sales Proceeds) ;</li> <li>- all insurances which the Issuer takes out in connection with the construction of the hotel and restaurant project, in particular all claims resulting from the builder third party liability insurance and the construction insurance, as far as legally permissible and(or no rights of third parties shall be established (Insurance Claims);</li> <li>- agreements in connection with the construction of hotel and restaurant project, including any contract performance guarantees of the contractors for the benefit of the Issuer (Contractor Claims).</li> </ul>
<p>(3) Die Emittentin verpflichtet sich entsprechend den näheren Regelungen des Treuhandvertrages, die Rückzahlung der Anleihe 2014 und die Zahlung der Zinsen nach §§ 2 ff. der Anleihebedingungen wie folgt zu sichern:</p>	<p>(3) The Issuer commits to ensure in accordance with detailed provisions of the Trust Agreement the repayment of the Note 2014 and the payment of interest pursuant to §§ 2 ff. of the terms and conditions of the notes as follows:</p>
<p>(a) die Erlöse aus der Anleihe 2014, eventuell nach Abzug der Kosten der Zahlstelle, auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind, einzuzahlen (Mittelverwendungstreuhand I); und</p>	<p>(a) to pay the proceeds of the Note 2014, contingently after deducting the Paying Agent’s expenses of the issue, to the Issuer’s accounts which are pledged to the Trustee (Trust regarding the Use of Proceeds I); and</p>

<p>(b) Einnahmen aufgrund der Verpachtung oder Vermietung und/oder des vollständigen oder teilweisen Verkaufs des Hotel- und Restaurantensembles sowie aus weiteren Finanzierungen, mit Ausnahme von Mitteln aus einer Kontokorrentlinie in Höhe von bis zu € 0,5 Mio., im Zusammenhang mit der Errichtung und Entwicklung des Hotel- und Restaurantensembles sowie Steuererstattungen und Zahlungen aus Bürgschaften und Schadensersatzzahlungen an die Emittentin grundsätzlich bis zur Fertigstellung des Hotel- und Restaurantensembles, wie näher im Treuhandvertrag definiert, auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind einzuzahlen und nach Fertigstellung des Hotel- und Restaurantensembles grundsätzlich auf sogenannte Treuhandkonten des Treuhänders einzuzahlen (Mittelverwendungstreuhand II).</p>	<p>(b) to pay the proceeds from the whole or partial sale and/or letting of the hotel and restaurant project house, as well as further financing, except for current account financing in an amount of up to € 0.5 Mio., in connection with the construction and development of the hotel and restaurant project and tax refunds and payments resulting from guarantees and compensation for damages to the Issuer in principal until the completion of the hotel and restaurant project, as defined in detail in the Trust Agreement, to the Issuer's accounts which are pledged to the Trustee and after completion of the hotel and restaurant project, in principal to trust accounts of the Trustee (Trust regarding the Use of Proceeds II).</p>
<p>Den Treuhänder trifft ausschließlich eine formelle Prüfungspflicht. Aufgrund der Verpfändung der Konten an den Treuhänder und den so genannten Treuhandkonten stehen die Emissionserlöse und Einnahmen aufgrund des vollständigen oder teilweisen Verkaufs und/oder der Vermietung des Hotel- und Restaurantensembles bis zur Investition und Freigabe bzw. Auszahlung an die Anleihegläubiger nach diesem Treuhandvertrag den Anleihegläubigern als Sicherheit zur Verfügung.</p>	<p>The Trustee is solely obliged to carry out a formal investigation. Due to the pledging of accounts for the benefit of the Trustee and due to the trust accounts of the Trustee, the proceeds of the notes and the proceeds resulting from the whole or partial sale and/or letting of the hotel and restaurant project, will be provided for security until the investment or release or payment to the Noteholders in accordance with the Trust Agreement.</p>
<p>(4) Sollte das Treuhandverhältnis mit dem Treuhänder vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, unverzüglich einen neuen Treuhänder zu bestellen.</p>	<p>(4) If the trustee relationship with the Trustee is terminated before its expiry, the Issuer will be obliged to immediately appoint a new Trustee.</p>
<p>(5) Die dinglichen und schuldrechtlichen Sicherheiten, Pfandrechte und Treuhandmittel werden von der Emittentin zu Gunsten des Treuhänders bzw. im Interesse der Anleihegläubiger bestellt. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der schuldrechtlichen und dinglichen Sicherungsrechts und Pfandrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger.</p>	<p>(5) The liens and securities under the laws of obligation shall be provided by the Issuer for the benefit of the Trustee and the Noteholders respectively. The Trustee shall become the holder of the liens and securities in relation to third parties; he administers them exclusively on behalf of the Noteholders.</p>
<p>(6) Die Einzelheiten der Aufgaben des Treuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen jedem Anleger und dem Treuhänder richten sich alleine nach dem zwischen der Emittentin und dem Treuhänder zu Gunsten jedes Anlegers (teilweise Vertrages zu Gunsten Dritter) abgeschlossenen Treuhandvertrag.</p>	<p>(6) The details of the Trustee's duties and the details of the legal relationships between each Noteholder and the Trustee are governed exclusively by the Trust Agreement concluded between the Issuer and the Trustee for the benefit of each Noteholder (partially contract for the benefit of a third party).</p>
<p>(7) Der Treuhänder wird hiermit zum gemeinsamen Vertreter nach § 8 des</p>	<p>(7) The Trustee is appointed joint representative pursuant to § 8 of the</p>

Schuldverschreibungsgesetzes bestellt.	German Bond Act.
<b>§ 7 VORLEGUNGSFRIST, VERJÄHRUNG</b>	<b>§ 7 PRESENTATION PERIOD, LIMITATION PERIOD</b>
Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen auf zehn Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.	The period of presentation of the Notes will be shortened to ten years (in accordance with § 801 Para. 1 sentence 1 of the German Civil Code). The period of limitation for claims under the Notes presented within the period for presentation, will be two years, calculated from the expiration of the relevant presentation period.
<b>§ 8 KÜNDIGUNG</b>	<b>§ 8 TERMINATION</b>
(1) Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zu ihrem Nennwert zuzüglich (etwaiger) bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls:	(1) Each Noteholder is entitled to declare his Notes due and demand immediate redemption thereof at the principal amount, together with accrued interest (if any) to the date of repayment, in the event that:
(a) (Nichtzahlung von Kapital oder Zinsen) die Emittentin Forderungen aus den Schuldverschreibungen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitsdatum zahlt; oder	(a) (Non-payment of principal or interest) the Issuer fails to pay amounts receivable from the Notes within 30 days following the relevant due date; or
(b) (Zahlungseinstellung) die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder	(b) (Cessation of payment) the Issuer makes known that he is unable to make payments or generally ceases to make any payments; or
(c) (Insolvenz u.ä.) ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder mangels Masse ablehnt, oder die Emittentin ein solches Verfahren einleitet oder beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zu Gunsten ihrer Anleihegläubiger anbietet oder trifft, ohne dass dies im Zusammenhang mit einem Beschluss der Gläubigerversammlung steht oder ein Dritter ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin beantragt und ein solches Verfahren nicht innerhalb einer Frist von 90 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist; oder	(c) (Insolvency, among other things) a court decides on the opening of insolvency proceedings or rejects the opening of insolvency proceedings due to a lack of assets, or the issuer institutes such proceedings or applies for such decision or offers or makes arrangements for the benefit of Noteholders generally that are not in connection with a decisions of the assembly of the noteholders, or a third party applies for the opening of insolvency proceedings against the Issuer and such proceedings will not be suspended with 90 days; or
(d) (unzulässige Aufstockung der Anleihe 2014) die Anleihe unter Verstoß gegen § 9 Abs. 1 aufgestockt wird; oder	(d) (Infringement of restriction to increase the Note) the Note 2014 is increased in breach of § 9 para. 1; or

<p>(e) (Kontrollwechsel) ein Kontrollwechsel bei der Emittentin eingetreten ist. Ein Kontrollwechsel gilt als eingetreten, wenn infolge eines Wechsels der Gesellschafter der Emittentin (der „<b>Gesellschafterwechsel</b>“) eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 22 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln, (die „<b>Relevante Person</b>“) oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag der Relevanten Person handeln, zu irgendeiner Zeit mittelbar oder unmittelbar mehr als 50 % des Grundkapitals der Emittentin und/oder mehr als 50 % der Stimmrechte an der Emittentin, die unter normalen Umständen auf einer Gesellschafterversammlung der Emittentin ausgeübt werden können, (die „<b>Stimmrechte</b>“) hält bzw. halten. Ein Kontrollwechsel bei der Emittentin liegt allerdings dann nicht vor, wenn</p> <p>(i) Die Relevante(n) Person(en) allein oder gemeinsam bereits vor dem Gesellschafterwechsel 50 % des Grundkapitals der Emittentin und mehr als 50 % der Stimmrechte der Emittentin gehalten haben; oder</p> <p>(ii) die Personen, die mittelbar und/oder unmittelbar mindestens 50 % der Stimmrechte und/oder mittelbar und/oder unmittelbar mindestens 50 % der Gesellschaftanteile an der Relevanten Person nach dem Gesellschafterwechsel halten, mindestens 50 % der Stimmrechte und der Gesellschaftanteile an der Emittentin vor dem Gesellschafterwechsel gehalten haben; oder</p> <p>(iii) die Relevante Person vor dem Gesellschafterwechsel eine mit der Emittentin und/oder Relevanten Person im Sinne von lit. (i) verbundene Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG, Angehöriger im Sinne von § 15 AO oder nahe Stehende Person im Sinne von § 138 InsO war; oder</p> <p>Im Fall eines Kontrollwechsels verpflichtet sich die Emittentin, dies entsprechend § 11 mitzuteilen; oder</p>	<p>(e) (Change of Control) a Change of Control occurs in relation to the Issuer. A Change of Control occurs when as a result of the exchange of the shareholders of the Issuer (the “<b>Exchange of Shareholders</b>”) any person or group of persons acting in concert within the meaning of § 22 Para. 2 of the Securities Trade Act (the “<b>Relevant Person</b>”) or any third person or group of third persons acting on behalf of the Relevant Person at any time indirectly or directly holds more than 50% of the registered capital of the Issuer and/or more than 50 % of the voting rights of the Issuer which could be exercised during a shareholders’ meeting of the Issuer under general circumstances (the “<b>Voting Rights</b>”). A Change of Control does not occur in relation to the Issuer, if</p> <p>(i) the Relevant Person(s) sole or together already has (have) held 50% of the registered capital of the Issuer and more than 50 % of the voting rights of the Issuer before the Exchange of Shareholders; or</p> <p>(ii) the persons holding indirectly and/or directly at least 50 % of the voting rights and/or indirectly and/or directly holding at least 50 % of the shares in the relevant person after the Exchange of Shareholders have held at least 50 % of the voting rights and the shares in the Issuer before the Exchange of Shareholders; or</p> <p>(iii) the Relevant Person was an affiliated company within the meaning of §§ 15 ff. of the German Stock Companies Act, relative within the meaning of 15 AO or related person within the meaning of Section 138 InsO with regard to the Issuer and/or a Relevant Person within the meaning of section (i).</p> <p>In the event of a Change of Control, the Issuer shall disclose this in accordance with § 11.</p>
<p>(f) (Verkauf) Die Emittentin das Hotel- und Restaurantensemble insgesamt verkauft und übertragen hat; Im Fall eines Verkaufs und einer Übertragung verpflichtet sich die Emittentin, dies entsprechend § 11 mitzuteilen; oder</p>	<p>(f) (Sale) The Issuer has sold and transferred the hotel and restaurant project in total; In the event of a sale and transfer, the Issuer shall disclose this in accordance with § 11.</p>
<p>(g) Die Emittentin die Mitteilung eines</p>	<p>(g) the Issuer does not disclose a Change</p>

Kontrollwechsels oder eines Verkaufs entsprechend lit. (e) bzw. (f) nicht macht; oder	of Control or Sale in accordance with section (e) or (f).
(h) (unzulässige Ausschüttung) die Gesellschafter der Emittentin Gewinne oder vergleichbare Zahlungen an sich auszahlen bzw. entnehmen oder Rückzahlungen von Darlehen an die Gesellschafter und/oder mit den Gesellschaftern verbundene Unternehmen (§ 15 AktG) vornehmen. Eine unzulässige Ausschüttung liegt nicht vor, wenn ein Kontokorrent an eine Bank, der durch einen Gesellschafter besichert wurde, entsprechend den Regelungen des Treuhandvertrags zurückgeführt wird.	(h) (distribution restriction) shareholders of the Issuer distribute profits and/or similar payments to the shareholders of the Issuer or make repayments of loans to the shareholders and/or companies affiliated with the shareholders (§ 15 Stock Corporation Act). A breach of distribution restriction does not constituted by a repayment of a current account secured by a shareholder in accordance with the rules of the Trust Agreement.
( i) Die Emittentin ihren Mitteilungspflichten nach § 11 Abs. 3 innerhalb von 2 Monaten nach einer schriftlichen Mahnung nicht nachkommt.	( i) the Issuer does not publish the information according to Section 11 (3) within 2 months after a written warning.
Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.	The termination right expires if the reason for termination was cured before the right was exercised.
(2) Eine Benachrichtigung, einschließlich einer Kündigung der Schuldverschreibungen gemäß Abs. 1 („ <b>Kündigungserklärung</b> “), ist entweder (a) schriftlich in deutscher oder englischer Sprache gegenüber der Emittentin zu erklären und zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank (wie in § 12 definiert) oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Benachrichtigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung ein Anleihegläubiger der betreffenden Schuldverschreibung ist, persönlich oder per Einschreiben an die Emittentin zu übermitteln oder (b) bei der Depotbank des Anleihegläubigers zur Weiterleitung an die Emittentin über das Clearing System zu erklären.	(2) Any notification, including the termination of the Note in accordance with Paragraph 1 (“ <b>Notice of Termination</b> ”), must either be (a) sent in writing in either English or German to the Issuer in person or by registered post, together with proof in the form of a certificate from the Custodian (as defined in § 12) or in another suitable way, that the notifier is a Noteholder of the relevant Note at the time of notification; or (b) to declare it at the Custodian of the Noteholder to be forwarded to the Issuer through the Clearing System.
(3) In den Fällen gemäß Abs. 1 lit. a, d, e, wird eine Kündigungserklärung, sofern nicht bei deren Eingang zugleich einer der in Abs. 1 lit. b, c bezeichneten Kündigungsgründe vorliegt, erst wirksam, wenn bei der Emittentin Kündigungserklärungen von Anleihegläubigern im Nennwert von mindestens 10 % des Gesamtnennwerts der zu diesem Zeitpunkt noch insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen eingegangen sind.	(3) In the case of Para. 1 a), d), e), a Notice of Termination will only become valid - provided one of the rights for termination under b) or c) has not been exercised at the same time - if the Issuer has received Notices of Termination from Noteholders with Notes amounting to at least 10% of the Nominal Amount of the Note of the Notes outstanding at that point of time.
(4) Sofern die Emittentin den Kündigungsgrund nach diesem § 8 entsprechend § 11 veröffentlicht, besteht das Kündigungsrecht nur innerhalb von 30 Tagen nach Veröffentlichung der Kündigung, wobei der Tag der Veröffentlichung nicht mitgerechnet wird. Die Emittentin wird in diesem Fall die Schuldverschreibungen, für die wirksam Kündigungen erklärt wurden, zwei Bankarbeitstage	(4) If the Issuer publishes a notification of the event of a default according to this § 8 pursuant to § 11, the right to terminate can only be exercised within 30 days following the notification of the event of default, not counting the day of the publishing of the notification. Notes which were terminated effectively will be redeemed within two

nach Ablauf der Kündigungsfrist entsprechend § 3 zurückzahlen.	banking days after expiry of the notice period pursuant to § 3.
<b>§ 9 BEGEBUNG WEITERER SCHULDVERSCHREIBUNGEN, ANKAUF, NEGATIVERKLÄRUNG</b>	<b>§ 9 FURTHER ISSUES, PURCHASES AND NEGATIVE PLEDGES</b>
(1) Die Emittentin ist nicht berechtigt, die Anleihe 2014 über den Betrag von € 25 Mio. aufzustocken.	(1) The Issuer does not reserve the right to increase the Note 2014 exceeding the amount of € 25 million.
(2) Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbenen Schuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder bei der Zahlstelle zwecks Entwertung eingereicht werden.	(2) The Issuer may purchase Notes on the stock exchange or otherwise at any price. Notes purchased by the Issuer may, at the option of the Issuer, be held, resold, or surrendered to the Paying Agent for cancellation.
(3) Die Emittentin verpflichtet sich, solange Schuldverschreibungen der Anleihe 2014 ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge zur Erfüllung aller Forderungen aus den Schuldverschreibungen entsprechend §§ 2, 3 und 4 gezahlt wurden,	(3) The Issuer undertakes, so long as any of the Notes of the Note 2014 are outstanding, but only up to the time all amounts necessary to satisfy Receivables of the Notes in accordance with §§ 2, 3 and 4 have been paid,
(a) keine Grundpfandrechte, Pfandrechte oder sonstige dingliche Sicherungsrechte (jedes solches Sicherungsrecht ein „ <b>Sicherungsrecht</b> “) in Bezug auf ihr gesamtes Vermögen oder Teile davon als Sicherheit für gegenwärtige oder zukünftige Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie nachfolgend definiert) und auch keine Garantie oder Freistellung bezüglich einer Kapitalmarktverbindlichkeit gewähren oder bestehen lassen,	(a) not to create or permit to subsist, any mortgage, lien, pledge, charge or other security interest (each such right is referred to as a „ <b>Security</b> “) over the whole or any part of its undertakings, assets or revenues, present or future, to secure any Capital Market Indebtedness (as defined below) or to secure any guarantee or indemnity in respect of any Capital Market Indebtedness,
(b) sicherzustellen, dass keine Wesentliche Tochtergesellschaft (wie nachfolgend definiert) ein Sicherungsrecht an ihrem gesamten Vermögen oder Teilen davon als Sicherheit für gegenwärtige oder zukünftige Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie nachfolgend definiert) und auch keine Garantie oder Freistellung bezüglich einer Kapitalmarktverbindlichkeit gewährt oder bestehen lässt,	(b) to ensure that no Material Subsidiary (as defined below) creates or permits to subsist a security over the whole or any part of its assets, present or future, to secure any Capital Market Indebtedness (as defined below) or to secure any guarantee or indemnity in respect of any Capital Market Indebtedness,
ohne gleichzeitig für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge dasselbe Sicherungsrecht zu bestellen oder für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge solch ein anderes Sicherungsrecht zu bestellen, das von einer unabhängigen, national und/oder international anerkannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertig	without at the same time securing for all amounts payable under the Notes the same Security or providing all amounts payable under the Notes such other Security as shall be approved by an independent accounting firm of nationally and/or internationally recognized standing as being equivalent security.

<p>anerkannt wird.</p>	
<p>Die Verpflichtung nach diesem Absatz 3 besteht jedoch nicht für solche Sicherungsrechte, (i) die gesetzlich vorgeschrieben sind, oder (ii) die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden, oder (iii) die eine Kapitalmarktverbindlichkeit besichern, die eine Verpflichtung der Emittentin infolge einer zukünftigen Akquisition wird, sofern diese Kapitalmarktverbindlichkeit nicht im Hinblick auf diese zukünftige Akquisition begründet wurde, oder (iv) die für eine Kapitalmarktverbindlichkeit bestellt wurde, aufgrund derer die Forderungen nach §§ 2, 3 und 4 der Anleihegläubiger auf Zins- und Rückzahlung der Anleihe erfüllt werden.</p>	<p>The undertaking in this Paragraph 3 shall not apply with respect to any Securities (i) which are provided for by law, or (ii) which have been required as a condition precedent for public permissions, or (iii) which act as collateral for any Capital Market Indebtedness, which becomes an obligation for the Issuer in relation to a future acquisition, as long as this Capital Market Indebtedness was not created with regard to this future acquisition, or (iv) which was provided with regard to a Capital Market Indebtedness on the basis of which the Receivables of the Noteholders pursuant to §§ 2, 3 and 4 regarding the payment of tax and the repayment of the Note are satisfied.</p>
<p>Ein nach diesem Absatz 3 zu leistendes Sicherungsrecht kann auch zu Gunsten der Person eines Treuhänders der Anleihegläubiger bestellt werden.</p>	<p>A Security pursuant to this Paragraph 3 may also be provided to a trustee of the Noteholders.</p>
<p>Für Zwecke dieser Anleihebedingungen bedeutet „<b>Kapitalmarktverbindlichkeit</b>“ jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit in Form von oder verbrieft durch Anleihen, Schuldverschreibungen oder andere Wertpapiere, die gegenwärtig an einer Wertpapierbörse, einem Over-the-Counter- oder einem anderen Wertpapiermarkt notiert sind, zugelassen sind oder gehandelt werden oder jeweils werden können sowie Schuldscheindarlehen nach deutschem Recht (d.h. Darlehen, über die ein Schuldschein oder eine Schuldurkunde ausgestellt wurde oder die in dem Darlehensvertrag als Schuldscheindarlehen, Schuldschein oder Schuldurkunde bezeichnet werden).</p>	<p>For the purpose of these Terms and Conditions "<b>Capital Market Indebtedness</b>" shall mean any present or future indebtedness in the form of or represented by notes, bonds, debentures, or other securities, which are currently or capable of being listed, quoted or traded on any stock exchange, an over-the-counter or other securities market as well as debt obligations (Schuldscheindarlehen) governed by German law (i.e. loans evidence by a written instrument entitled Schuldschein, or certificate of indebtedness or which is referred to in the loan agreement as a Schuldschein loan, Schuldschein or certificate of indebtedness).</p>
<p>„<b>Wesentliche Tochtergesellschaft</b>“ bezeichnet jede nach den auf die Emittentin jeweils im letzten Konzern(zwischen)abschluss angewendeten Rechnungslegungsstandards konsolidierte Tochtergesellschaft der Emittentin, (i) deren Nettoumsatz bzw. Bilanzsumme gemäß ihrem letzten geprüften Einzelabschluss (bzw. wenn die betreffende Tochtergesellschaft selbst Konzernabschlüsse aufstellt, deren Konzernumsatz bzw. Konzernbilanzsumme gemäß ihrem letzten geprüften Konzernabschluss, der für die Aufstellung des letzten geprüften Konzernabschlusses der Emittentin verwendet wurde, mindestens 5 % des gesamten Konzernumsatzes bzw. mindestens 5 % der</p>	<p>„<b>Material Subsidiary</b>“ means any subsidiary of the Issuer consolidated in accordance with the financial reporting standards applied to the issuer in the last annual consolidated (interim) financial statement (i) whose net revenues or total assets pursuant to its most recent audited non-consolidated financial statements (or, if the relevant subsidiary itself prepares consolidated financial statements, whose consolidated net revenues or consolidated total assets pursuant to its most recent audited consolidated financial statements), which were used for the preparation of the most recent consolidated financial</p>

<p>gesamten Konzernbilanzsumme der Emittentin und ihrer konsolidierten Tochtergesellschaft betragen hat und (ii) deren Anteile direkt oder indirekt mehrheitlich der Emittentin gehören.</p>	<p>statements of the Issuer, amounts to at least 5 % of the consolidated total net revenues and/or 5 % of the consolidated total assets of the Issuer and its consolidated subsidiaries, and (ii) which is directly or indirectly majority-owned by the Issuer.</p>
<p><b>§ 10 BESCHLÜSSE DER ANLEIHEGLÄUBIGER – ÄNDERUNGEN DER ANLEIHEBEDINGUNGEN</b></p>	<p><b>§ 10 RESOLUTIONS OF THE NOTEHOLDERS – AMENDMENTS TO THE TERMS AND CONDITIONS</b></p>
<p>(1) Die Anleihegläubiger können nach §§ 5 ff. des Schuldverschreibungsgesetzes durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin zustimmen. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.</p>	<p>(1) The Noteholders may consent to amendments to the Terms and Conditions by the Issuer through a majority resolution pursuant to §§ 5 ff. of the German Bond Act (Schuldverschreibungsgesetz). A majority resolution by the Noteholders cannot establish an obligation to make amendments.</p>
<p>(2) Die Anleihegläubiger beschließen mit einer Mehrheit von mindestens 75 % (Qualifizierte Mehrheit) der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte wesentliche Änderungen der Anleihebedingungen, insbesondere die Zustimmung zu in § 5 Abs. 3 des Schuldverschreibungsgesetzes aufgeführten Maßnahmen. Beschlüsse, durch die der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen nicht geändert wird, bedürften zu ihrer Wirksamkeit einer einfachen Mehrheit von mindestens 50 % (Einfache Mehrheit). Jeder Schuldverschreibungsgläubiger nimmt an der Abstimmung nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteiles seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Jede Änderung der Anleihebedingungen bedarf der Zustimmung der Emittentin.</p>	<p>(2) Resolutions relating to material amendments to the Terms and Conditions, in particular consents to the measures set out in § 5 (3) of the German Bond Act, shall be passed by a majority of no less than 75 per cent of the votes cast (Qualified Majority). Resolutions relating to amendments to the Terms and Conditions which are not material require a simple majority at least 50 per cent of the votes cast (Simple Majority). Each Noteholder participating in any vote shall cast votes in accordance with the nominal amount or the notional share of its entitlement to the outstanding Notes. Any amendment of the Terms and Conditions requires the consent of the Issuer.</p>
<p>(3) Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung gemäß nachstehendem lit. a oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung gemäß nachstehendem lit. b getroffen:</p>	<p>(3) Resolutions of Noteholders are passed by means of a vote in a meeting pursuant to lit. a or by means of a vote taken without a physical meeting pursuant to lit. b:</p>
<p>(a) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. Schuldverschreibungsgesetzes getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 Schuldverschreibungsgesetz verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die</p>	<p>(a) Resolutions of Noteholders by means of a vote in a physical meeting are passed pursuant to §§ 9 ff. of the German Bond Act. Noteholders holding Notes in the total amount of 5 % of the outstanding principal amount of the Notes may request, in writing, to convene a Noteholders' meeting pursuant to § 9 of the German Bond Act. The convening notice of a Noteholders' meeting will provide the further details</p>

<p>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.</p>	<p>relating to the passing of resolutions and the voting procedure. The subject matter of the vote as well as the proposed resolutions will be notified to Noteholders together with the convening notice.</p>
<p>(b) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 des Schuldverschreibungsgesetzes getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 des Schuldverschreibungsgesetzes 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.</p>	<p>(b) Resolutions of the Noteholders by means of a vote without a meeting shall be made in accordance § 18 of the German Bond Act. Noteholders holding Notes in the total amount of 5 % of the outstanding principal amount of the Notes may request, in writing, the holding of a vote without a meeting pursuant to § 9 in connection with § 18 of the German Bond Act. The request for voting as submitted by the chairman will provide the further details relating to the passing of resolutions and the voting procedure. The subject matter of the vote as well as the proposed resolutions will be notified to Noteholders together with the request for a vote.</p>
<p>(4) Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung und die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen, wobei der Tag des Eingangs der Anmeldung mitzurechnen ist. Zusammen mit der Anmeldung müssen Anleihegläubiger den Nachweis ihrer Berechtigung zur Teilnahme an der Versammlung und der Abstimmung durch eine besondere Bescheinigung der Depotbank gemäß § 12 in Textform und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank erbringen, aus dem hervorgeht, dass die betreffenden Schuldverschreibungen für den Zeitraum vom Tag der Absendung der Anmeldung (einschließlich) bis zum Ende des Abstimmungszeitraums (einschließlich) nicht übertragen werden können.</p>	<p>(4) The participation in a meeting and the exercise of voting rights is subject to the registration of the Noteholders prior to the meeting. The registration must be received at the address stated in the request for voting no later than the third day preceding the beginning of the voting period, not counting the day the registration is received. As part of the registration, Holders must demonstrate their eligibility to participate in the vote by means of a special confirmation of the depositary bank in accordance with § 12 in text form and by submission of a blocking instruction by the depositary bank stating that the relevant Notes are not transferable from and including the day such registration has been sent until and including the day the voting period ends.</p>
<p><b>§ 11 MITTEILUNGEN</b></p>	<p><b>§ 11 NOTIFICATIONS</b></p>
<p>(1) Alle die Schuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, durch elektronische Publikation auf der Internetseite der Emittentin (<a href="http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe">http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe</a>). Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt.</p>	<p>(1) All notifications from the Issuer related to the Notes will be made available, as far as no other legal provisions exist, through electronic publication on the websites of the Issuer (<a href="http://www.ksw-leipzig.de/anleihe">http://www.ksw-leipzig.de/anleihe</a>). Each notification will count as effectively communicated on the</p>

	third day after publication.
(2) Mitteilungen, die von einem Anleihegläubiger gemacht werden, müssen (i) schriftlich erfolgen und (ii) zusammen mit der oder den betreffenden Schuldverschreibung(en) oder zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank (wie in § 12 definiert) oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Mitteilende zum Zeitpunkt der Mitteilung ein Anleihegläubiger der betreffenden Schuldverschreibung ist, persönlich oder per Einschreiben an die Emittentin geleitet werden.	(2) Notifications, which are made by the Noteholders may be directed to the Issuer either personally or by registered mail and must (i) be made in writing and (ii) together with the relevant Notes, or together with proof, in the form of a certificate from the Custodian (as defined in §12) or in another suitable way, that the notifier is a Noteholder of the Note at that point in time.
(3) Die Emittentin verpflichtet sich gegenüber den Anleihegläubigern, a) den Jahresabschluss der Emittentin zum Ende eines Geschäftsjahres nach den maßgeblichen Rechnungslegungsstandards, die zum jeweiligen Stichtag für die Emittentin gelten; und zwar jeweils innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des jeweiligen Stichtages; und b) ein Folgerating der Anleihe der Emittentin (Anleiherating) zum 09.09. eines Jahres zu veröffentlichen	(3) The Issuer undertakes towards the Noteholders to publish, a) financial statements of the Issuer to the end of a business year according to the financial reporting standards that are applicable to the Issuer at that time in each case within six months after the end of the respective reporting date; and b) a consequent rating of the bond of the Issuer (bond rating) at 09.09. of each year.
<b>§ 12 ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND UND GERICHTLICHE GELTENDMACHUNG</b>	<b>§ 12 APPLICABLE LAW, PLACE OF JURISDICTION AND ENFORCEMENT</b>
(1) Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.	(1) The form and content of the Notes and all rights and obligations of the Noteholders and the Issuer shall be governed by German law.
(2) Nicht-ausschliesslicher Gerichtsstand für sämtliche im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen entstehenden Klagen oder sonstige Verfahren ist Leipzig.	(2) The not exclusive court for all actions or other legal proceedings arising out of or in connection with the Notes is Leipzig.
(3) Jeder Anleihegläubiger von Schuldverschreibungen ist berechtigt, in jedem Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in jedem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und die Emittentin Partei sind, seine Rechte aus diesen Schuldverschreibungen im eigenen Namen auf der folgenden Grundlage zu schützen der geltend zu machen: (i) Er bringt eine Bescheinigung der Depotbank bei, bei der er für die Schuldverschreibungen ein Wertpapierdepot unterhält, welche (a) den vollständigen Namen und die vollständige Adresse des Anleihegläubigers	(3) Any Noteholder may in any proceedings against the Issuer, or to which such Noteholder and Issuer are parties, in his own name, enforce his rights arising under such Notes by doing the following: (i) providing a statement issued by the Custodian with whom the Noteholder maintains a securities account in respect of the Notes, which (a) states the full name and address of the Noteholder, (b) specifies the aggregate principal amount of the Notes credited to such a securities

<p>enthält, (b) den Gesamtnennwert der Schuldverschreibungen bezeichnet, die unter dem Datum der Bestätigung auf dem Wertpapierdepot verbucht sind, und (c) bestätigt, dass die Depotbank gegenüber dem System der Clearstream eine schriftliche Erklärung abgegeben hat, die die vorstehend unter (a) und (b) bezeichneten Informationen enthält; und (ii) er legt eine Kopie der die betreffenden Schuldverschreibungen verbriefenden Globalurkunde vor, deren Übereinstimmung mit dem Original eine vertretungsberechtigte Person des Systems der Clearstream oder des Verwahrers des Systems der Clearstream bestätigt hat, ohne dass eine Vorlage der Originalbelege oder der die Schuldverschreibungen verbriefenden Globalurkunde in einem solchen Verfahren erforderlich wäre. Für die Zwecke des Vorstehenden bezeichnet „<b>Depotbank</b>“ jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Finanzinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrungsgeschäft zu betreiben und bei der/dem der Anleihegläubiger ein Wertpapierdepot für die Schuldverschreibungen unterhält, einschließlich des Systems der Clearstream. Unbeschadet des Vorstehenden kann jeder Anleihegläubiger seine Rechte aus den Schuldverschreibungen auch auf jede andere Weise schützen oder geltend machen, die im Land des Rechtsstreits prozessual zulässig ist.</p>	<p>account on the date of such statement and which (c) confirms that the Custodian has given written notice to the Clearstream system containing the information pursuant to (a) and (b) and (ii) a copy of the Global Note representing the relevant Notes certified as being a true copy by a duly authorised officer of the Clearstream system or a depository of the Clearstream system, without the need for production in such proceedings of the actual records of the Global Note representing the Notes. For the purposes of the above, “<b>Custodian</b>” means any bank or other financial institution of recognized standing, authorized to engage in the securities custodies business, and with which the Noteholder maintains a securities account in respect of the Notes, including the Clearstream system. Without prejudice to the above, each Noteholder may protect or exercise his rights under the Notes in any other way which is permissible in the country where legal proceedings are taking place.</p>
<p>(4) Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Der deutsche Wortlaut ist allein rechtsverbindlich. Eine englische Übersetzung dient nur zur Information.</p>	<p>(4) This Terms and Conditions are drafted in German language. The German text shall be the only legally binding version. An English language translation is provided for convenience only.</p>

## IX. BESTEUERUNG

Der nachfolgende Abschnitt ist eine grundsätzliche und allgemein gehaltene Darstellung bestimmter steuerlicher Aspekte in der Bundesrepublik Deutschland bzw. in Österreich und in Luxemburg im Hinblick auf Erwerb, Besitz und Veräußerung der Wertpapiere. Die nachfolgenden Darstellungen der deutschen, österreichischen und luxemburgischen Besteuerungssituationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen, die für eine individuelle Kaufentscheidung hinsichtlich der angebotenen Wertpapiere notwendig sein könnten. Es werden lediglich die wesentlichen Vorschriften der jeweiligen Besteuerung der Einkünfte in Grundzügen dargestellt. Die Emittentin weist darauf hin, dass die konkreten Besteuerungsfolgen von den persönlichen Verhältnissen der Anleger abhängig sind und durch zukünftige Änderungen der Steuergesetze, der Rechtsprechung und/oder der Anweisungen der Finanzverwaltung berührt werden können. Die Darstellung basiert auf den in der Bundesrepublik Deutschland bzw. in der Republik Österreich bzw. im Großherzogtum Luxemburg geltenden Steuergesetzen zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes. Diese Gesetze können sich ändern, unter Umständen auch mit rückwirkenden Auswirkungen. Für die konkrete steuerrechtliche Behandlung des Erwerbs, des Besitzes oder der Veräußerung der Wertpapiere sind daher allein die im Einzelfall zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Steuergesetze in der jeweiligen Auslegung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte (in Österreich des Unabhängigen Finanzsenats, UFS und ab 1.1.2014 des Bundesfinanzgerichts, BFG)) maßgeblich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Auslegung einer Finanzbehörde oder eines Finanzgerichts (bzw. des österreichischen UFS) von den hier dargestellten Ausführungen abweicht. Obwohl die nachfolgenden Ausführungen die Beurteilung der Emittentin widerspiegeln, dürfen sie nicht als steuerrechtliche Beratung, die durch diese Ausführungen nicht ersetzt werden kann und daher dringend empfohlen wird, und auch nicht als Garantie missverstanden werden.

### 1. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

Personen (natürliche und juristische), die in Deutschland steuerlich ansässig sind (insbesondere Personen, die Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, Sitz oder Ort der Geschäftsleitung in Deutschland haben), unterliegen nach Maßgabe etwaiger abkommensrechtlicher Beschränkungen in Deutschland unbeschränkt der Besteuerung (Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer, jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer und ggf. Gewerbesteuer) mit ihrem weltweiten Einkommen, unabhängig von dessen Quelle, einschließlich Zinsen aus Kapitalforderungen jeder Art und, in der Regel, Gewinnen aus deren Veräußerung.

Bei im Inland ansässigen Anlegern unterliegen auf die Schuldverschreibungen gezahlte Zinsen der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag darauf und ggf. Kirchensteuer, deren Höhe je nach Bundesland variiert), wenn die Schuldverschreibungen in einem Depot einer inländischen Zahlstelle (ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut einschließlich der inländischen Niederlassung eines ausländischen Instituts, ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank) verwahrt werden.

Bei im Inland ansässigen Privatanlegern (die die Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten) unterliegt darüber hinaus auch der Gewinn aus der Veräußerung bzw. Einlösung der Schuldverschreibungen der Kapitalertragsteuer, sofern die Schuldverschreibungen in einem Depot einer inländischen Zahlstelle verwahrt werden. Der Veräußerungsgewinn bestimmt sich im Regelfall als Differenz zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung bzw. Einlösung der Schuldverschreibungen und den Anschaffungskosten. Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft oder der Einlösung stehen (sog. Transaktionskosten), werden steuerlich mindernd berücksichtigt. Darüber hinaus werden Aufwendungen, die dem Investor im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen tatsächlich entstanden sind, steuerlich jedoch nicht berücksichtigt.

Für natürliche Personen ist durch den Steuerabzug die Einkommensteuer grundsätzlich abgegolten. Allerdings ist im Anwendungsbereich der Abgeltungsteuer auch ein Abzug von

Werbungskosten, die im Zusammenhang mit den Kapitalerträgen stehen, (über einen Sparer-Pauschbetrag von € 801,00 bzw. € 1.602,00 bei zusammenveranlagten Ehegatten bzw. ggf. auch o.g. Transaktionskosten hinaus) ausgeschlossen. Die Einbehaltung der Abgeltungsteuer unterbleibt zum einen im Rahmen eines Freistellungsauftrages, zum anderen soweit der Halter der Wertpapiere eine Nichtveranlagungsbescheinigung bei der Zahlstelle (deutsche Banken, die dem deutschen Gesetz über das Kreditwesen vom 10.07.1961 i.d.g.F. unterliegen) einreicht. Negative Kapitaleinnahmen (z.B. gezahlte Stückzinsen) und Verluste aus Kapitalvermögen (z.B. Veräußerungsverluste) sind grundsätzlich nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen des laufenden bzw. der folgenden Jahre verrechenbar. In bestimmten Fällen kann der Anleger beantragen, abweichend von der Abgeltungsteuer mit seinem persönlichen Steuersatz besteuert zu werden, wenn dies für ihn günstiger ist.

Bei inländischen Kapitalgesellschaften und anderen inländischen gewerblichen Anlegern wird im Fall der Veräußerung bzw. Einlösung grundsätzlich keine Kapitalertragsteuer einbehalten. Bei diesen Anlegern unterliegen daher grundsätzlich nur auf die Schuldverschreibungen gezahlte Zinsen der Kapitalertragsteuer. Die Kapitalertragsteuer hat insoweit jedoch keine abgeltende Wirkung, d.h. sie kann ggf. bei der Körperschaftsteuer- bzw. Einkommensteuer-Veranlagung etwa durch Anrechnung berücksichtigt werden.

Personen, die in Deutschland steuerlich nicht ansässig sind, unterliegen mit ihren Einkünften aus den Schuldverschreibungen grundsätzlich keiner deutschen Besteuerung und es wird im Regelfall auch keine deutsche Kapitalertragsteuer einbehalten. Das gilt nicht, soweit (i) Schuldverschreibungen Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte des Investors sind oder einem ständigen Vertreter des Investors in Deutschland zugeordnet werden können, (ii) die Schuldverschreibungen aus anderen Gründen einer beschränkten Steuerpflicht in Deutschland unterliegen (z.B. weil sie, abgesehen von bestimmten Ausnahmen, mit deutschem Grundbesitz oder inländischen Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, besichert sind) oder (iii) die Kapitalerträge gegen Aushändigung der Schuldverschreibungen bei einem deutschen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut, einem inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder einer inländischen Wertpapierhandelsbank bezahlt bzw. gutgeschrieben werden (Tafelgeschäft). Soweit die Einkünfte aus den Schuldverschreibungen der deutschen Besteuerung nach (i) bis (iii) unterliegen, wird auf diese Einkünfte im Regelfall Kapitalertragsteuer, entsprechend den vorstehend zu im Inland ansässigen Anlegern dargestellten Grundsätzen, erhoben. Unter bestimmten Voraussetzungen können ausländische Investoren Steuerermäßigungen oder -befreiungen unter ggf. anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland in Anspruch nehmen.

Die Emittentin ist nach deutschem Steuerrecht nicht verpflichtet, Kapitalertragsteuer auf geleistete Zinsen bzw. Gewinne aus der Einlösung bzw. Veräußerung der Schuldverschreibungen einzubehalten. Die Emittentin übernimmt daher auch keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern an der Quelle.

Anlegern wird ferner empfohlen, im Hinblick auf die individuellen steuerlichen Auswirkungen der Anlage eine verbindliche Beratung durch den eigenen steuerlichen Berater einzuholen. Eine derartige Beratung kann durch die vorstehenden Ausführungen nicht ersetzt werden.

## **2. Besteuerung in der Republik Österreich**

Sowohl Zinsen als auch Erträge aus realisierten Wertsteigerungen, die im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen erzielt werden, sind in Österreich Einkünfte aus Kapitalvermögen. Sofern sie von einer auszahlenden Stelle in Österreich (österreichisches Kreditinstitut oder österreichische Niederlassung eines nicht-österreichischen Kreditinstituts) an eine natürliche Person ausgezahlt werden, die in Österreich ansässig ist, unterliegen sie der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 %. Falls Einkünfte aus Kapitalvermögen dem Anleger nicht über eine auszahlende Stelle in Österreich zufließen, sind sie in die Steuererklärung aufzunehmen und unterliegen im Veranlagungswege einem 25 Sondersteuersatz. Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen ergeben sich aus der Differenz zwischen dem erzielten Erlös (z.B. Verkaufserlös, Einlöse- oder andere Abfindungsbeträge) und den Anschaffungskosten (angefallene Zinsen werden jeweils mit einbezogen). Bei privat gehaltenen Schuldverschreibungen beinhalten die Anschaffungskosten keine Anschaffungsnebenkosten, während bei betrieblich gehaltenen Schuldverschreibungen auch

Anschaffungsnebenkosten enthalten sein dürfen. Bei Schuldverschreibungen, die nicht zur selben Zeit erworben werden, aber auf demselben Depot mit derselben Identifizierungsnummer gehalten werden, wird für die Anschaffungskosten ein Durchschnittspreis herangezogen. Aufwendungen und Ausgaben, die direkt mit Einkünften aus Kapitalvermögen in Zusammenhang stehen (z.B. Depotgebühren), sind nicht steuerwirksam.

Realisierte Wertsteigerungen werden auch dann angenommen und besteuert, wenn eine natürliche Person ihren Inländerstatus verliert (z.B. ins Ausland zieht) oder im Falle eines Depotwechsels. In beiden Fällen sind Ausnahmen möglich, beim Verlust des Inländerstatus etwa dann, wenn der Anleger in einen anderen EU Mitgliedstaat zieht und beim Depotwechsel, wenn ein gewisses Informationsverfahren erfüllt wird.

Durch den Kapitalertragsteuerabzug von 25 % ist für natürliche Personen die Einkommensteuerschuld abgegolten (Endbesteuerung), wenn die Schuldverschreibungen rechtlich wie tatsächlich öffentlich angeboten wurden (weshalb für Anleihen, die im Zuge der Privatplatzierung erworben werden, dies mitunter nicht gilt); im Ergebnis gilt Ähnliches auch für den Fall der Besteuerung durch Veranlagung mit dem Sondersteuersatz von 25 %. Gewisse Ausnahmen sind möglich (insbesondere für Investoren, deren persönliches Steuerniveau geringer als 25 % ist) und per Antrag durchzusetzen. Ob ein solcher Antrag steuerrechtlich günstig ist, muss mit einem steuerrechtlichen Berater geklärt werden.

Verluste aus Schuldverschreibungen, die im Privatvermögen gehalten werden, können nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen ausgeglichen werden und selbst dabei ist nur ein eingeschränkter Verlustausgleich möglich. Der Verlustausgleich ist grundsätzlich von der jeweiligen Depotbank durchzuführen. Ein Verlustvortrag ist bei Kapitalvermögen nicht möglich.

Im Grunde sind dieselben Regeln wie oben beschrieben auch auf Schuldverschreibungen natürlicher Personen anwendbar, wenn sie im Betriebsvermögen gehalten werden. Die wichtigsten Unterschiede sind folgende: Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen unterliegen zwar dem Abzug von Kapitalertragsteuer, aber nicht der Endbesteuerung und sind daher in die Steuerklärung einzubeziehen (die KESt wirkt wie eine Vorauszahlung auf die Einkommensteuer). In einem ersten Schritt können Abschreibungen und realisierte Verluste aus den Schuldverschreibungen mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen aus Kapitaleinkünften ausgeglichen werden. In einem zweiten Schritt sind 50 % der übrigen Verluste mit anderen Einkünften ausgleichsfähig oder können vorgetragen werden. Zu den Anschaffungskosten zählen, wie oben bereits erwähnt, auch Anschaffungsnebenkosten.

Zu beachten ist, dass Aufwendungen und Ausgaben, die direkt mit Einkünften aus Kapitalvermögen in Zusammenhang stehen auch dann nicht steuerwirksam sind, wenn die Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen gehalten werden.

Kapitalgesellschaften, die in Österreich ansässig sind oder in Österreich eine Betriebsstätte haben, erzielen grundsätzlich betriebliche Einkünfte. Die Erträge aus den Schuldverschreibungen unterliegen der Körperschaftsteuer in Höhe von 25 %. Der Einbehalt von Kapitalertragsteuer durch eine auszahlende Stelle in Österreich kann unterbleiben, wenn die jeweilige Kapitalgesellschaft der auszahlenden Stelle eine Befreiungserklärung schickt, die unter anderem bestätigt, dass die Erträge aus den Schuldverschreibungen Betriebseinnahmen sind, und diese Erklärung auch dem Finanzamt zugestellt wird. Verluste können im Rahmen der Veranlagung berücksichtigt werden und Aufwendungen sind abzugsfähig. Falls keine Befreiungserklärung abgegeben wird, ist eine einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuerschuld anzurechnen oder zu erstatten.

Spezielle steuerrechtliche Regelungen gelten im Zusammenhang mit Privatstiftungen.

Bei nicht in Österreich ansässigen Anlegern unterliegen Kapitaleinkünfte aus den Schuldverschreibungen grundsätzlich nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich. Eine auszahlende Stelle in Österreich hat dennoch Kapitalertragsteuer einzubehalten, es sei denn der Anleger weist ihr gegenüber seinen Status als nicht in Österreich ansässiger Anleger

nach. Eine beschränkte Steuerpflicht in Österreich wäre jedoch gegeben, wenn die Schuldverschreibungen dem Betriebsvermögen einer Betriebstätte in Österreich zuzurechnen sind. Für natürliche Personen, die in einem anderen EU Mitgliedstaat ansässig sind, gelten besondere Bestimmungen und möglicherweise eine Abzugsteuer auf Zinsen von 35 %, sofern die auszahlende Stelle in Österreich ist (siehe sogleich unter der Überschrift EU-Zinsrichtlinie).

Die österreichische Erbschafts- und Schenkungssteuer wurde 2008 abgeschafft. Werden bestimmte Betragsgrenzen überschritten, könnte jedoch eine Schenkungsmeldung erforderlich werden.

### **3. Besteuerung der Anleihegläubiger im Großherzogtum Luxemburg**

Die folgenden Informationen sind grundsätzlicher Natur und dienen lediglich einer Vorabinformation. Sie stellen eine allgemeine Beschreibung der wesentlichen Luxemburger Steuerfolgen zum Datum dieses Prospektes dar. Die folgenden Informationen erheben nicht den Anspruch, eine vollständige Beschreibung aller möglichen steuerlichen Erwägungen darzustellen, die für eine Investitionsentscheidung von Bedeutung sein können. Es können gewisse steuerliche Erwägungen nicht dargestellt sein, weil diese den allgemeinen Rechtsgrundsätzen entsprechen oder als Teil des Allgemeinwissens der Inhaber der Anleihen vorausgesetzt werden. Diese Zusammenfassung bezieht sich auf die in Luxemburg am Tage des Prospektes anwendbaren Rechtsvorschriften und gilt vorbehaltlich künftiger Gesetzesänderungen, Gerichtsentscheidungen, Änderungen der Verwaltungspraxis und sonstiger Änderungen. Die folgenden Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und sollten nicht als eine solche angesehen werden. Zukünftige Inhaber der Anleihen sollten ihre Steuerberater und Rechtsanwälte zu Rate ziehen, um sich über besondere Rechtsfolgen Auskunft geben zu lassen, die aus der jeweils für sie anwendbaren Rechtsordnung erwachsen können.

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

#### **Ansässigkeit der Anleihegläubiger**

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

#### **Quellensteuer**

##### **In Luxemburg ansässige natürliche Personen**

Gemäß dem abgeänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 unterliegen Zinszahlungen oder vergleichbare Einkünfte seit dem 1. Januar 2006 (Zinsgutschriften bereits seit dem 1. Juli 2005), die von luxemburgischen Zahlstellen an natürliche, in Luxemburg ansässige Personen geleistet werden, einer 10 %-igen Quellensteuer. Bei natürlichen Personen, die lediglich im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, hat diese Quellenbesteuerung eine vollständige Abgeltungswirkung im Hinblick auf die Einkommensteuer.

Zudem können in Luxemburg ansässige natürliche Personen, die im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, welche wirtschaftliche Eigentümer von Zinszahlungen oder

ähnlichen Einkünften sind, die durch eine außerhalb von Luxemburg (i) in der EU oder dem EWR oder (ii) einem Staat, mit dem Luxemburg eine mit der EU-Zinsrichtlinie (wie nachfolgend in Ziffer 4 definiert) in Verbindung stehende Vereinbarung getroffen hat, ansässigen Zahlstelle veranlasst wurden, ebenfalls für die abgeltende Quellensteuer von 10 % optieren. In diesen Fällen wird die Quellensteuer von 10 % auf Grundlage der gleichen Beträge errechnet, die bei Zahlung durch eine luxemburger Zahlstelle einschlägig wären. Die Option für die Quellensteuer von 10 % muss alle Zinszahlungen durch eine Zahlstelle an den in Luxemburg ansässigen wirtschaftlichen Eigentümer über das gesamte betreffende Kalenderjahr umfassen.

#### **4. EU-Zinsrichtlinie**

##### **Deutschland**

In Umsetzung der EU-Zinsrichtlinie (EG-Richtlinie 2003/48/EG) werden gemäß der deutschen Zinsinformationsverordnung vom 26.01.2004 i.d.g.F. Zinsen, die eine in einem Mitgliedstaat der EU (bzw. gewissen assoziierten Gebieten) ansässige natürliche Person („wirtschaftlich Berechtigter“) bei einer inländischen Zahlstelle (deutsche Banken, die dem KWG unterliegen) bezieht, an das Bundeszentralamt für Steuern zum Zwecke der Weiterleitung an die zuständige steuerliche Behörde im jeweiligen Ansässigkeitsstaat gemeldet. Diese Bestimmungen gelten seit dem 1. Juli 2005. Informationen zur Definition eines „wirtschaftlich Berechtigten“, des Zinsbegriffes sowie des Meldeverfahrens sind einem Anwendungsschreiben zur Zinsinformationsverordnung (BMF Schreiben vom 30. Januar 2008, IV C 1-S 2402-a/0) enthalten.

##### **Österreich**

In Österreich ist die EU-Zinsrichtlinie durch das EU-Quellensteuergesetz (BGBl I 2004/33 i.d.g.F.) umgesetzt. Danach sind Zinsen, die von einer österreichischen Zahlstelle an Anleger in einem anderen EU Mitgliedstaat gezahlt werden, mit einer EU-Quellensteuer von 35 % belastet. Die EU-Quellensteuer wird nicht abgezogen, wenn der Anleger der Zahlstelle eine von seinem Wohnsitzfinanzamt auf seinen Namen ausgestellte Bescheinigung vorlegt, die persönliche Daten auflistet, insbesondere Namen, Anschrift, Steuernummer, Kontonummer und ähnliche Details.

##### **Luxemburg**

In Luxemburg ist die EU-Zinsrichtlinie durch das Gesetz vom 21. Juni 2005 in nationales Recht umgesetzt. Hiernach ist eine luxemburgische Zahlstelle seit 1. Juli 2005 verpflichtet auf Zinszahlungen die an natürliche, in anderen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union ansässige Personen oder an eine niedergelassene Einrichtung im Sinne der EU-Zinsrichtlinie (d.h. eine Rechtsform ohne eigene Rechtspersönlichkeit und deren Gewinn nach den allgemeinen Vorschriften für die Unternehmensbesteuerung unterliegen und weder als eine OGAW zugelassen ist nach der Richtlinie 85/611/EWG noch hierfür optiert hat) gezahlt werden, eine Quellensteuer von 35% einzubehalten, falls der Begünstigte der Zinszahlungen im Sinne der EU Zinsrichtlinie nicht den Austausch von Informationen bevorzugt und wählt.

Der luxemburgische Gesetzentwurf N° 6668 (*Projet de loi N° 6668*), das am 18. März 2014 in das luxemburgische Parlament eingebracht wurde, sieht die Abschaffung des Quellensteuerprinzips und die Einführung eines automatischen Informationsaustausches vor. Das Inkrafttreten dieser Reform wird für den 1. Januar 2015 erwartet.

Zur Quellensteuer in Luxemburg siehe in Ziffer 3.

## X. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE ANLEIHE

### 1. Wertpapierkennnummer, International Securities Identification Number

Die International Securities Identification Number (ISIN) für die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 lautet DE000A12UAA 8, die Wertpapierkennnummer (WKN) A12UAA.

### 2. Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere

Die Begebung der Schuldverschreibungen wurde von der Gesellschafterversammlung der Emittentin sowie der Komplementärin KSW Immobilien Verwaltungs GmbH am 03.09.2014 und der Geschäftsführung der geschäftsführenden Komplementärin der Emittentin, der KSW Immobilien Verwaltungs GmbH, am 03.09.2014 beschlossen. Die Schuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB geschaffen.

### 3. Bedingungen des Angebots

#### a. Das Angebot

Die Emittentin bietet nicht nachrangige und durch einen Treuhänder dinglich und schuldrechtlich besicherte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000 im Gesamtnennbetrag von € 25.000.000,00 an. Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann, sofern der Mindestbetrag von € 20 Mio. bis zum 02.10.2014 emittiert wird. Der Mindestbetrag der Zeichnung beträgt € 1.000,00 bzw. einem Vielfachen davon; ein Höchstbetrag besteht nicht.

Das Angebot, das ausschließlich durch die Emittentin durchgeführt wird, besteht aus

- (i) einem öffentlichen Angebot durch die Emittentin in Luxemburg, Deutschland und Österreich über die Zeichnungsfunktionalität der Deutschen Börse AG im XETRA-Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „**Zeichnungsfunktionalität**“), deren Nutzung beantragt wurde, sowie
- (ii) einem öffentlichen Angebot durch die Emittentin in Deutschland und Österreich, sowie
- (iii) einem öffentlichen Angebot in Luxemburg, Deutschland und Österreich mittels eines Öffentlichen Abverkaufs, bei dem die Emittentin ab Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse und Aufnahme in das Handelssegment Entry Standard für Anleihen Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Entry Standard verkauft (der „**Öffentliche Abverkauf**“), sowie
- (iv) einer Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren insbesondere in Deutschland, Österreich, Luxemburg, Frankreich und der Schweiz und außerhalb Luxemburgs, Österreichs und Deutschlands auch nicht qualifizierte, die von der ICF Kursmakler AG als Lead Manager und Bookrunner und/oder der Emittentin durchgeführt wird (die „**Privatplatzierung**“).

Die Angebote nach lit. (i), (ii) und (iii) nachfolgend auch die „**Öffentlichen Angebote**“. Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Veröffentlichung des gebilligten Wertpapierprospekts insbesondere durch die geplante Schaltung von Anzeigen im Luxemburger Wort kommuniziert.

Es gibt keine festgelegten Tranchen für die Privatplatzierung und das Öffentliche Angebot.

Im Rahmen der Privatplatzierung haben qualifizierte Investoren, und außerhalb Luxemburgs, Österreichs und Deutschlands nicht qualifizierte Investoren, voraussichtlich zudem die Möglichkeit, während der Angebotsfrist Emittentin Zeichnungsanträge zu stellen.

Das vorliegende Öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in Luxemburg, Deutschland und in Österreich. 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.

Für das öffentliche Angebot wurde dieser Prospekt gemäß den Vorschriften des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere und der Prospektverordnung erstellt. Der Wertpapierprospekt wird ab dem 10.09.2014 bei der Gesellschaft kostenlos erhältlich sein. Der Prospekt wird außerdem auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe> und der Internetseite der Börse Luxemburg unter [www.bourse.lu](http://www.bourse.lu) ab dem 10.09.2014 veröffentlicht.

#### ***b. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität***

Die Schuldverschreibungen sollen über die Zeichnungsfunktionalität, deren Nutzung beantragt wurde, öffentlich angeboten werden. Anleger, die Kaufanträge stellen möchten, müssen über ihre jeweilige Depotbank bindende Kaufanträge für die Schuldverschreibungen während der Angebotsfrist für das öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität stellen. Dies setzt voraus, dass die Depotbank (i) als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) einen XETRA-Anschluss hat und (iii) zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Geschäftsbedingungen für die Nutzung der XETRA Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage ist (der „**Handelsteilnehmer**“).

Der Handelsteilnehmer stellt in diesem Fall während der Angebotsfrist für das Öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität für den Anleger auf dessen Aufforderung Kaufangebote über die Zeichnungsfunktionalität ein (anonymisiert). Die ICF Kursmakler AG als Orderbuchmanager (der "**Orderbuchmanager**") sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer, sperrt das Orderbuch während der Geschäftszeiten mindestens einmal täglich während des Angebotszeitraums (der Zeitabschnitt zwischen Beginn des Angebots und der ersten Sperrung bzw. zwischen jeder weiteren Sperrung wird nachfolgend jeweils als ein "**Zeitabschnitt**" bezeichnet), und übermittelt die in den jeweiligen Zeitabschnitten eingegangenen Kaufangebote, ggf. nach einer Bearbeitung, an die Zahlstelle. Die Zahlstelle nimmt die Zeichnungsanträge im Namen und für Rechnung der Emittentin aufgrund der Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin vom 18.08.2014 entgegen und teilt die eingegangenen Zeichnungsanträge der Emittentin mit.

#### ***c. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Emittentin***

Die Schuldverschreibungen werden zudem öffentlich angeboten über die Emittentin in Deutschland und Österreich. Die Anleger können bei der Emittentin und unter <http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe> einen Zeichnungsantrag erhalten. Der Zeichnungsantrag muss über das Internetportal an die Emittentin per Internet, Post oder Fax gesendet werden. Hinsichtlich der Nutzung des Internetportals gelten insofern die Geschäftsbedingungen des Internetportals.

#### ***d. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über den Öffentlichen Abverkauf***

Es ist zudem geplant, die Schuldverschreibungen ab Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse öffentlich anzubieten, indem die Emittentin Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Entry Standard für Anleihen verkauft. Die Emittentin wird über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin Erwerbsangebote von Anlegern auf Erwerb von Schuldverschreibungen, die im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Entry Standard für Anleihen eingestellt sind, annehmen. Weder die Emittentin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, entsprechende Angebote anzunehmen.

#### **e. Zeichnungsanträge der Privatplatzierung**

Zudem erfolgt eine Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren insbesondere in Deutschland, Österreich, Frankreich, und der Schweiz und außerhalb Österreichs, Luxemburgs und Deutschlands auch nicht qualifizierte Investoren. Der Erwerb für bzw. durch diese Investoren erfolgt im Wesentlichen entsprechend den Regelungen und Konditionen, die mit den jeweiligen qualifizierten Investoren vereinbart werden.

Die Emittentin behält sich vor, bei Erwerbsangeboten für eine Vielzahl von Schuldverschreibungen diese nach Annahme und Zuteilung im Wege des Zahlungs- / Lieferungsgeschäfts über die Zahlstelle zu begeben.

#### **f. Frist des öffentlichen Angebots**

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich wie folgt öffentlich angeboten:

- über die Zeichnungsfunktionalität: 23.09.2014 bis 02.10.2014, (Angebotsfrist Zeichnungsfunktionalität)
- über die Emittentin: 23.09.2014 bis 07.09.2015 (Angebotsfrist Emittentin)
- mittels des Öffentlichen Abverkaufs: von der Aufnahme des Handels bis 07.09.2015 (Angebotsfrist Öffentlicher Abverkauf)

Die Emittentin ist berechtigt, die vorgenannten Angebotsfristen abzukürzen. Die Angebotsfristen für das öffentliche Angebot werden in jedem Fall abgekürzt und enden vor Ablauf der vorgenannten Fristen spätestens an demjenigen Börsentag, an dem eine Überzeichnung vorliegt.

Jedwede Verkürzung der Angebotsfrist sowie die Festlegung weiterer Angebotsfristen oder die Beendigung des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen wird auf der Webseite der Emittentin bekannt gegeben.

#### **g. Zuteilung**

Die Emittentin hat noch keine Festlegungen für die Zuteilung getroffen. Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge nicht anzunehmen und nicht zuzuteilen.

Die Emittentin ist berechtigt, nach ihrem freien Ermessen einzelne Zeichnungsanträge zu kürzen oder einzelne Zeichnungsanträge zurückzuweisen. Eine Reduzierung der Zeichnung seitens des Anlegers nach Zeichnung ist nicht möglich.

Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge, die über das Öffentliche Angebot über die Emittentin gestellt werden, bei der Zuteilung erst zu berücksichtigen, wenn der Ausgabebetrag bei der Emittentin eingegangen ist.

Sofern bis zum 02.10.2014 nicht mindestens € 20 Mio. gezeichnet wurden, wird die Emittentin die Emission abbrechen. Im Fall eines Abbruchs wird die Emittentin keine Zuteilungen vornehmen und erfolgte Zuteilungen rückabwickeln. Die Emittentin wird einen Abbruch entsprechend § 11 der Anleihebedingungen am Folgetag eines Abbruchs mitteilen.

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

#### **h. Ausgabebetrag**

Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen im Öffentlichen Angebot entspricht

- (i) bis zur Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen, zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 07.10.2014 (einschließlich) bis zu dem Stückzinstag wie unten definiert; und
- (ii) nach der Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse

- im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Emittentin zu einem Ausgabebetrag in Höhe des im elektronischen Handelssystem XETRA ermittelten Schlusskurses am Vortag der Zeichnung durch den Anleger („**Börsenpreis**“) zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 07.10.2014 (einschließlich) bis zu dem Stückzinstag (einschließlich).
- im Rahmen des Öffentlichen Angebots mittels eines Öffentlichen Abverkaufs zu einem Ausgabebetrag in Höhe des im elektronischen Handelssystem XETRA ermittelten jeweils auf das Verkaufsgeschäft anwendbaren Kurses zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 07.10.2014 (einschließlich) bis einem Kalendertag vor dem Börsentag, an dem das Angebot eines Anlegers auf Erwerb von Schuldverschreibungen angenommen wird.

**Stückzinstag** ist der zweite Bankarbeitstag (Frankfurt) nach dem Tag, an dem ein Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Ausgabebetrag zuzüglich Stückzinsen auf das im Zeichnungsantrag angegebene Konto der Emittentin zu überweisen. Der Tag der Anweisung wird dabei nicht mitgerechnet. Sofern der Tag der Anweisung kein Bankarbeitstag ist, gilt insofern der nächstfolgende Bankarbeitstag.

Die Emittentin wird die jeweiligen Ausgabebeträge nachträglich auf ihrer Internetseite unter [www.ksw-leipzig.de/de/anleihe](http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe) veröffentlichen und der CSSF mitteilen.

#### ***i. Zahlung Ausgabebetrag***

Für Schuldverschreibungen, für die Zeichnungsanträge bei der Emittentin gestellt wurden, ist der Ausgabebetrag innerhalb von 5 Bankarbeitstagen (Frankfurt) nach Stellung des Zeichnungsantrags auf das im Zeichnungsantrag angegebene Konto der Emittentin zu zahlen. Soweit Schuldverschreibungen, für die Zeichnungsanträge bei der Emittentin gestellt wurden, nicht oder nicht vollständig zugeteilt werden, werden eventuell zu viel erbrachte Beträge den Anlegern innerhalb von 5 Bankarbeitstagen, frühestens am 07.10.2014 auf ihr benanntes Konto zurücküberwiesen

Für Schuldverschreibungen, für die die Zeichnungsanträge über die Zeichnungsfunktionalität gestellt wurden, ist der Ausgabepreis nach Zuteilung Zug um Zug gegen Übertragung der Schuldverschreibungen zu zahlen.

#### ***j. Begebung, Übernahme, Ergebnis des Angebots***

Die Schuldverschreibungen, für die bis zum 02.10.2014 Zeichnungsanträge gestellt und zugeteilt wurden, werden voraussichtlich am 07.10.2014 (der „**Ausgabetag**“) begeben. Soweit für Schuldverschreibungen nach diesem Zeitpunkt Zeichnungsanträge gestellt wurden, erfolgt die Begebung grundsätzlich innerhalb von 10 Bankarbeitstagen (Frankfurt) nach Zuteilung. Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen wird voraussichtlich am 07.09.2015 auf der Webseite der Emittentin veröffentlicht. Die Emittentin behält sich vor, Zwischenstände bereits vorher zu veröffentlichen.

Nach Zuteilung von Zeichnungsanträgen durch die Emittentin wird die Zahlstelle entsprechend der Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin vom 18.08.2014 die Schuldverschreibungen, für die über die Zeichnungsfunktionalität Zeichnungsanträge für Schuldverschreibungen gestellt und zugeteilt wurden, im Sinne eines Finanzkommissionärs für Rechnung der Emittentin übernehmen. Die Zahlstelle hat sich in der vorgenannten Vereinbarung verpflichtet, die übernommenen Schuldverschreibungen an die zeichnenden Anleger entsprechend der Zuteilung zu verkaufen. Die Übertragung von Schuldverschreibungen, für die Zeichnungsanträge über die Zeichnungsfunktionalität gestellt wurden, erfolgt nach Zuteilung Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrages für die Schuldverschreibungen. Die Zahlstelle ist verpflichtet, den erhaltenen Ausgabebetrag nach Abzug von Kosten und Gebühren an die Emittentin entsprechend dem Zahlstellenvertrag zwischen dem Emittenten und der Zahlstelle vom 18.08.2014 weiterzuleiten.

Sofern und soweit die Emittentin, vermittelt durch die Zahlstelle, Erwerbsangebote an der Frankfurter Wertpapierbörse angenommen hat, wird sie diese entsprechend den Regelungen der Frankfurter Wertpapierbörse liefern. Nach der Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und

der Emittentin vom 18.08.2014 wird die Zahlstelle Schuldverschreibungen in Höhe der Annahmen von Erwerbsangeboten im Sinne eines Finanzkommissionärs für Rechnung der Emittentin übernehmen. Die Zahlstelle hat sich in der vorgenannten Vereinbarung verpflichtet, die übernommenen Schuldverschreibungen an die zeichnenden Anleger nach Annahme der Angebote zu übertragen und den erhaltenen Ausgabebetrag nach Abzug von Kosten und Gebühren an die Emittentin weiterzuleiten.

Die Übertragung sämtlicher Schuldverschreibungen an die Anleger entsprechend der Zuteilung setzt voraus, dass die Zahlstelle die Schuldverschreibungen zur Weiterübertragung von der Emittentin erhalten hat.

#### **k. Zeitplan**

Für das öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Billigung des Wertpapierprospekts	10.09.2014
Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite <a href="http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe">http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe</a>	10.09.2014
Beginn der Angebotsfristen	23.09.2014
Ende der Angebotsfrist Zeichnungsfunktionalität und Veröffentlichung des Zwischenstands der Zeichnungen	02.10.2014
Beabsichtigte Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, Entry Standard	07.10.2014
Ende der Angebotsfrist Emittentin und des Öffentlichen Abverkaufs	07.09.2015
Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots auf der Internetseite <a href="http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe">http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe</a>	07.09.2015

#### **l. Lead Manager und Bookrunner**

Der Lead Manager und Bookrunner ist die ICF Kursmakler AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstrasse 1, D-60311 Frankfurt am Main.

#### **m. Kosten im Zusammenhang mit dem Angebot**

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

#### **n. Rendite**

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrag von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit beträgt 6,5 % p.a.

#### **o. Stabilisierungsmaßnahmen**

Im Zusammenhang mit der Emission behält sich die Emittentin vor, ein geeignetes Institut als Stabilisierungsmanager zu benennen. Der Stabilisierungsmanager kann für einen beschränkten Zeitraum nach dem Ausgabebetrag Maßnahmen ergreifen, die auf die Stützung des Börsen- oder Marktpreises der Schuldverschreibungen abzielen, um einen bestehenden Verkaufsdruck auszugleichen (Stabilisierungsmaßnahmen). Der beschränkte Zeitraum für Stabilisierungsmaßnahmen beginnt mit Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens

30 Kalendertage nach dem die Emittentin erstmals Ausgabebeträge für die Schuldverschreibungen erhalten hat oder 60 Kalendertage nach der ersten Zuteilung von Schuldverschreibungen, dementsprechend welcher Zeitpunkt früher liegt. Es besteht keine Verpflichtung der Emittentin einen Stabilisierungsmanager zu bestellen und keine Pflicht des Stabilisierungsmanagers, Stabilisierungsmaßnahmen zu ergreifen, und es ist daher nicht sichergestellt, dass Stabilisierungsmaßnahmen überhaupt durchgeführt werden. Stabilisierungsmaßnahmen können zu einem Börsenkurs beziehungsweise Marktpreis der Schuldverschreibungen führen, der anderenfalls nicht erreicht würde. Darüber hinaus kann sich vorübergehend ein Börsenkurs bzw. Marktpreis auf einem Niveau ergeben, das nicht dauerhaft ist. Falls derartige Stabilisierungsmaßnahmen ergriffen werden, können sie jederzeit wieder eingestellt werden.

#### **p. Angebots- und Verkaufsbeschränkungen**

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

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

Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt.

#### **4. Einbeziehung in den Handel**

Der Antrag auf Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse sowie auf Aufnahme in das Handelssegment Entry Standard wurde gestellt. Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgt voraussichtlich am 07.10.2014. Der Handel kann vor Ausgabe von Schuldverschreibungen aufgenommen werden.

#### **5. Verbriefung**

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

#### **6. Clearing und Abwicklung**

Die Schuldverschreibungen sind für das Clearing durch die Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main, akzeptiert.

#### **7. Zahlstelle**

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

#### **8. Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen**

Die Gesellschafter und Geschäftsführer der Emittentin bzw. Komplementärin KSW Immobilien Verwaltungs GmbH und auch die KSW Gruppe haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission, da damit die Umsetzung des Hotel- und Restaurantensembles

Kosmos realisiert werden kann mit der Folge, dass die Investitionen und Dienstleistungen der KSW Gruppe in die Emittentin wirtschaftlich erfolgreich sein können.

Zudem erlöschen bei erfolgreicher Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 Sicherheiten Dritter hinsichtlich der Kredite der IBB Internationales Bankhaus Bodensee AG, die aufgrund der Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019 zurückgeführt werden und zwar insbesondere Garantien der KSW GmbH, der KSW Holding GmbH, von Herrn Holger Krimmling und Herrn Lars Brock und Grundschulden an Grundstücken Dritter sowie Ansprüche im Zusammenhang mit diesen Drittgrundstücken.

Die Berater für die Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2019, einschließlich der SCALA Corporate Finance GmbH, die Finanzintermediäre und die Zahlstelle haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung (vgl. Emissionskosten) abhängig von dem Erfolg der Emission geschuldet wird.

Ein besonderes Interesse von Dritten, insbesondere von natürlichen oder juristischen Personen, die an dem Angebot bzw. der Emission beteiligt sind, besteht darüber hinaus nicht.

## XI. Treuhandvertrag

---

zwischen

1. KSW Immobilien GmbH & Co. KG

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

und

2. Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft

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

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

Anlage 3.2 Banken

Anlage 4.6.2 Abtretungsvereinbarung

## 1 Präambel

- 1.1 Die Emittentin beabsichtigt, eine Anleihe in Form von Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu €25.000.000,00 (die „**Anleihe 2014**“) zu begeben. Die Anleihe 2014 ist eingeteilt in bis zu 25.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je € 1.000,00 (einzeln die „**Schuldverschreibung**“ und mehrere die „**Schuldverschreibungen**“).
- 1.2 Grundlage der Anleihe 2014 sind die noch final abzustimmenden Anleihebedingungen (die finalen Anleihebedingungen die „**Anleihebedingungen**“). Jedem Inhaber einer Schuldverschreibung (einzeln und gemeinsam die „**Anleihegläubiger**“) stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu; insbesondere das Recht auf Zinsen und ein Recht auf Rückzahlung der Anleihe 2014. Für die Zwecke des öffentlichen Angebots der Anleihe 2014 in Deutschland, Luxemburg und Österreich wird die Emittentin nach Billigung durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier (die „**CSSF**“) einen Wertpapierprospekt veröffentlichen (gemeinsam mit eventuellen Nachträgen der „**Wertpapierprospekt**“).
- 1.3 Die Erlöse aus der Anleihe 2014 sollen, wie näher im Wertpapierprospekt beschrieben, im Wesentlichen für die und im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos auf dem Areal in Leipzig zwischen der Gottschedstrasse 1 / Dittrichring 11 mit einer Zufahrt von der Zentralstrasse 1 (das „**Hotel- und Restaurantensemble Kosmos**“) verwendet werden einschließlich der Ablösung von Vorfinanzierungen durch Rückzahlung des Darlehens der Internationales Bankhaus Bodensee AG in Höhe von voraussichtlich €5,30 Mio. einschließlich Zinsen und Kosten.
- 1.4 Die Emittentin verpflichtet sich, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus der Anleihe 2014 durch folgende Maßnahmen, wie in diesem Treuhandvertrag und den Anleihebedingungen näher vereinbart, zu sichern:
- 1.4.1 Die Erlöse aus der Anleihe 2014, eventuell nach Abzug der Kosten der Zahlstelle, sollen auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind, eingezahlt und entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages verwendet werden (**Mittelverwendungstreuhand I**); und
- 1.4.2 Einnahmen aufgrund des vollständigen oder teilweisen Verkaufs und/oder der Vermietung/Verpachtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos, aus weiteren Finanzierungen einschließlich von Pflichteinlagen der Gesellschafter der Emittentin an diese und aus der bereit gestellten Kontokorrentlinie, im Zusammenhang mit der Errichtung und Entwicklung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos sowie Steuererstattungen (insbesondere der Umsatzsteuer) und Zahlungen aus Bürgschaften und Schadensersatzzahlungen an die Emittentin sollen grundsätzlich bis zur Fertigstellung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind, und nach Fertigstellung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos grundsätzlich auf

sogenannte Treuhandkonten des Treuhänders eingezahlt und entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages verwendet werden (**Mittelverwendungstreuhand II**).

Den Treuhänder trifft ausschließlich eine formelle Prüfungspflicht. Aufgrund der Verpfändung der Konten an den Treuhänder im Rahmen der Mittelverwendungstreuhand I (vgl. Ziffer 3) und den so genannten Treuhandkonten im Rahmen der Mittelverwendungstreuhand II (vgl. Ziffer 5) stehen die Emissionserlöse und weiteren Einnahmen bis zur Investition und Freigabe bzw. Auszahlung an die Anleihegläubiger nach diesem Treuhandvertrag den Anleihegläubigern als Sicherheit zur Verfügung.

1.4.3 Zudem verpflichtet sich die Emittentin, dem Treuhänder wie in diesem Treuhandvertrag näher definiert folgende Buchgrundschuld zu bestellen: Bestellung einer Buchgrundschuld in Höhe von €25.000.000,00 zuzüglich 18 % Jahreszinsen und 5 % einmalige Nebenleistungen auf folgenden Grundstücken

- i. Dittrichring 11, 04109 Leipzig, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Leipzig, Grundbuchamt Leipzig Blatt-Nr. 6238, Gemarkung Leipzig, Flurstück 2324/2 (1488 m<sup>2</sup>);
- ii. Gottschedstraße 1, 04109 Leipzig, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Leipzig, Grundbuchamt Leipzig Blatt-Nr. 5753, Gemarkung Leipzig, Flurstücke 2326 und 2325 (799 m<sup>2</sup>);
- iii. Zentralstraße 1, 04109 Leipzig, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Leipzig, Grundbuchamt Leipzig Blatt-Nr. 21512, Gemarkung Leipzig, Flurstück 2323/4 (69 m<sup>2</sup>).

jeweils in Abt. III des Grundbuchs nach den Grundschulden zu Gunsten der Internationale Bankhaus Bodensee AG. Der erste Rang in Abteilung III des Grundbuchs wird jeweils erreicht, wenn das Darlehen der Internationale Bankhaus Bodensee AG vollständig zurückgeführt ist und sämtliche eingetragenen Grundschulden, mithin über insgesamt €750.000 und €6.750.000 auf den Grundstücken nach lit. i. Dittrichring 11 und lit. ii. Gottschedstraße 1, gelöscht werden; Rangeintragungen in anderen Abteilungen zugunsten des und im Zusammenhang mit dem Hotel- und Restaurantensemble bleiben vorrangig zulässig und der Treuhänder hat insoweit seine Zustimmung zu erteilen.

1.4.4 Zudem verpflichtet sich die Emittentin dem Treuhänder

- sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Verpachtung des im Hotel- und Restaurantensemble Kosmos geplanten Hotels, insbesondere aus dem Pachtvertrag mit der Sol Meliá Deutschland GmbH vom 25.02.2013, in der jeweils wirksamen Fassung, zur Sicherheit abzutreten (**Hotelpachtansprüche**);
- sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Verpachtung der im Hotel- und Restaurantensemble Kosmos geplanten Restaurants einschließlich der Skybar zur Sicherheit abzutreten (**Restaurantpacht- und -mietansprüche**);
- sämtliche Ansprüche aus dem vollständigen oder teilweisen Verkauf des Hotel- und Restaurantensembles abzutreten (**Verkaufserlöse**);
- sämtliche weitere Ansprüche der Emittentin gegen Dritte, insbesondere aus Umsatzsteuererstattungen abzutreten (**Weitere Ansprüche**);

- sämtliche Ansprüche und Rechte aus Versicherungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos abschließt, und zwar insbesondere aus der Bauherrenhaftpflichtversicherung und der Bauwesenversicherung, soweit rechtlich zulässig und/oder nicht Ansprüche Dritter begründet werden sollen, abzutreten (**Versicherungsansprüche**);
- sämtliche Ansprüche und Rechte aus den Verträgen im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos, einschließlich etwaiger Vertragserfüllungsbürgschaften aus Bau- und Werkverträgen zugunsten der Emittentin, abzutreten (**Bau-Ansprüche**).

Die Verpfändung von Konten nach Ziffern 1.4.1. und 1.4.2 sowie die nach Ziffer 1.4.2 einzurichtenden Treuhandkonten und die nach Ziffern 1.4.3 und 1.4.4 zu bestellenden Sicherheiten werden durch den Treuhänder dabei entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages gehalten, verwaltet und unter den Bedingungen und nach den Regelungen dieses Treuhandvertrages verwertet und/oder freigegeben (**Sicherheitentreuhand**).

- 1.5 Der Treuhänder nimmt sämtliche Aufgaben und Rechte aus diesem Treuhandvertrag ausschließlich im wirtschaftlichen Interesse der Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrags wahr. Sämtliche dem Treuhänder im Rahmen der Sicherheitentreuhand, Mittelverwendungstreuhand I und II übertragenen Sicherheiten und Rechte sowie deren Surrogate bilden das vom Treuhänder zu Gunsten der Anleihegläubiger verwaltete Treugut. Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder entsprechend den Regelungen zur Verwaltung und Verwertung von Sicherheiten nach diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Emittentin und der Treuhänder Folgendes:

## **2 Aufgaben des Treuhänders**

Der Treuhänder verpflichtet sich gegenüber der Emittentin, folgende Aufgaben entsprechend den näheren Regelungen dieses Treuhandvertrages wahrzunehmen:

- 2.1.1 Mittelverwendungstreuhand I entsprechend Abschnitten I und IV;
- 2.1.2 Mittelverwendungstreuhand II entsprechend Abschnitten II und IV;
- 2.1.3 Sicherheitentreuhand entsprechend Abschnitten III und IV.

### **I.**

#### **Mittelverwendungstreuhand I**

## **3 Mittelverwendungstreuhänder**

- 3.1 Der Treuhänder verpflichtet sich, die Erlöse aus der Anleihe 2014 eventuell nach Abzug und Verrechnung der Kosten der Zahlstelle (der „**Emissionserlös**“) treuhänderisch entsprechend den nachfolgenden Regelungen zu verwalten („**Mittelverwendungstreuhand I**“).

- 3.2 Die Emittentin hat sich gegenüber den Anleihegläubigern verpflichtet, den Emissionserlös der Anleihe 2014 auf Konten (einschließlich Unterkonten) bei Banken einzuzahlen, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind (die „**Erlöskonten**“). Die Emittentin verpflichtet sich, bei einer oder mehreren der in **Anlage 3.2** genannten Banken Erlöskonten zu eröffnen. Die Erlöskonten sind jeweils mittels eines Sperrvermerks zugunsten des Treuhänders so einzurichten, dass vor jeder Verfügung die Zustimmung des Treuhänders einzuholen ist. Die Emittentin verpflichtet sich, durch eine entsprechende unwiderrufliche Weisung an die nach den Anleihebedingungen tätige Zahlstelle sicherzustellen, dass der Emissionserlös nach Zufluss aus der Emission der Anleihe 2014 ausschließlich auf die Erlöskonten überwiesen wird.
- 3.3 Der Treuhänder verpflichtet sich, die Pfandrechte an den Erlöskonten entsprechend den Regelungen dieser Vereinbarung und insbesondere entsprechend diesem Abschnitt I ausschließlich im Interesse der Anleihegläubiger zu verwalten.
- 3.4 Die Parteien vereinbaren, dass Beträge auf den Erlöskonten nur in Tagesgeld, Termingeld sowie Festgeld bei den kontoführenden Instituten investiert werden dürfen. Diese Konten sind ebenfalls zugunsten des Treuhänders zu verpfänden und sind mit einem Sperrvermerk entsprechend Ziffer 3.2 auszugestalten. Zinsen und Erträge für Guthaben auf den Erlöskonten werden den Erlöskonten zugeschlagen.

#### **4 Freigabeverpflichtungen des Mittelverwendungstreuhänders**

- 4.1 Der Treuhänder verpflichtet sich, auf schriftliche Aufforderung der Emittentin im Original innerhalb von jeweils 10 Bankarbeitstagen
- 4.1.1 die Beträge in Höhe von insgesamt voraussichtlich €1,4 Mio. des Emissionserlöses, abzüglich der durch die Zahlstelle einbehaltenen Beträge (netto) für die Erfüllung und Erstattung der Emissionskosten für die Anleihe 2014 (auch soweit diese vor der Emission der Anleihe 2014 entstanden sind) und zwar den jeweiligen Bruttobetrag nach Vorlage von Kopien der jeweiligen Rechnungen bzw. Zahlungsaufforderungen;
- 4.1.2 einen Betrag in Höhe von voraussichtlich € 5,30 Mio. einschließlich Zinsen und Kosten zur Ablösung des Darlehens bei der Internationales Bankhaus Bodensee AG;
- 4.1.3 einen Betrag in Höhe des festgesetzten Zinssatzes für die Schuldverschreibungen des jeweiligen Emissionserlöses zur Zahlung auf das Treuhandkonto nach Ziffer 5.1.3 für die Zahlung der Zinsen der Anleihe 2014 an die Anleihegläubiger für die ersten beiden Jahre der Laufzeit der Anleihe nach den Anleihebedingungen (die „**Zinsmittel**“);
- 4.1.4 10 Bankarbeitstage nach der erstmaligen Ausgabe der Anleihe 2014 (Valutatag) und sodann jährlich zum 01.01. eines Jahres, jeweils einen Betrag in Höhe von € 150.000,00 für die laufende Geschäftsführung einschließlich Lohnkosten, Mietkosten, Nebenkosten und Aufwendungen für Beratungsleistungen der Anleihe 2014 und weitere Kosten der Emittentin ohne weitere Nachweise;

4.1.5 den Betrag der Vergütungen, die an den Treuhänder nach Rechnungsprüfung durch die Emittentin geschuldet sind

jeweils freizugeben, damit diese Beträge auf ein freies Konto der Emittentin oder der Zahlungsempfänger überwiesen werden können, sofern im Fall der Ziffern 4.1.2 bis 4.1.5 die Voraussetzungen von Ziffer 4.6 erfüllt sind. Diese Pflicht besteht nicht, sofern und soweit sämtliche Erlöskonten kein Guthaben mehr aufweisen. Die Ansprüche nach Ziffer 4.1.1 bestehen auch dann, wenn die Kosten vor der Emission der Anleihe entstanden und noch nicht erfüllt sind.

4.2 Der Treuhänder ist zudem verpflichtet, durch die Emittentin schriftlich angeforderte Mittel für die und im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos („**Angeforderten Investitionsmittel**“) innerhalb von 10 Bankarbeitstagen freizugeben, damit diese auf ein freies Konto der Emittentin überwiesen werden können, nachdem und sofern sämtliche der in Ziffer 4.2.1 bis 4.2.5 folgenden Bedingungen erfüllt sind.

Angeforderte Investitionsmittel erfassen dabei insbesondere auch, ohne dass die nachfolgende Aufzählung abschließend ist, Kosten und Gebühren für Genehmigungen, Anschlussgebühren, Kosten für Gutachter, Gutachten und Sachverständige, Versicherungen, Abnahmen, Kosten für die Beratung im Hinblick auf das geplante Hotel und die Restaurants, Kosten für Pre-Opening und Richtfest, Kosten und Mittel für Bürgschaften und Avale, Kosten für die Betriebsausstattung des geplanten Hotel- und Restaurantensembles Kosmos, Vertriebs- und Provisionskosten für den vollständigen oder teilweisen Verkauf des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos.

4.2.1 Anforderungsschreiben der Emittentin im Original an den Treuhänder zur Freigabe des Betrages der Angeforderten Investitionsmittel;

4.2.2 Übersendung der Kopie einer Rechnung oder vergleichbaren Zahlungsaufforderung im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos zur Verwendung der Angeforderten Investitionsmittel;

4.2.3 Bestätigung durch DENDA Architekten oder einer vergleichbaren Gesellschaft, dass die Rechnung sachlich und rechnerisch korrekt ist;

4.2.4 die Angeforderten Investitionsmittel sind als Guthaben auf den Erlöskonten vorhanden;

4.2.5 die Voraussetzungen nach Ziffer 4.6 sind erfüllt.

4.3 Der Treuhänder ist zudem verpflichtet, durch die Emittentin schriftlich angeforderte Mittel für die Erfüllung von Zinszahlungen und Rückzahlungen weiterer Finanzierungen, insbesondere der zur Verfügung gestellten Kontokorrentlinie, (die „**Finanzierungsmittel**“) in Höhe von insgesamt maximal € [0,5] Mio. (der „**Maximalbetrag der Finanzierungsmittel**“) zuzüglich Zinsen innerhalb von 10 Bankarbeitstagen freizugeben, nachdem und sofern sämtliche folgenden Bedingungen erfüllt sind:

4.3.1 Anforderungsschreiben der Emittentin im Original an den Treuhänder zur Freigabe von Finanzierungsmitteln und Angabe der freizugebenden Höhe,

wobei der Maximalbetrag der Finanzierungsmittel zuzüglich Zinsen nicht überschritten werden darf;

- 4.3.2 Übermittlung der Kopie eines Schreibens des Steuerberaters oder eines Wirtschaftsprüfer oder einer Rechtsanwaltskanzlei, dass der Betrag der Finanzierungsmittel zur Zahlung fällig ist;
  - 4.3.3 die angeforderten Finanzierungsmittel sind als Guthaben auf den Erlöskonten vorhanden und auf die Erlöskonten entsprechend Ziffer 5.1 geflossen;
  - 4.3.4 die Voraussetzungen nach Ziffer 4.6 sind erfüllt.
- 4.4 Der Treuhänder ist verpflichtet, (i) weitere Beträge für die Errichtung und den Vertrieb des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos sowie den laufenden Geschäftsbetrieb (die „**Außerordentlichen Kosten**“) und/oder (ii) Beträge für Steuern (die „**Steuern**“) innerhalb von 10 Bankarbeitstagen oder derjenigen kürzeren Frist, innerhalb der Zahlungen durch die Emittentin zu erbringen sind, freizugeben, damit diese auf ein freies Konto der Emittentin überwiesen werden können, sofern sämtliche folgenden Bedingungen erfüllt sind:
- 4.4.1 Anforderungsschreiben der Emittentin im Original an den Treuhänder zur Freigabe des Betrages der Außerordentlichen Kosten und/oder Steuern;
  - 4.4.2 im Fall von Außerordentlichen Kosten: (i) Kopie einer Aufforderung, dass die entsprechenden Mittel durch die Emittentin zu zahlen sind, (ii) Angabe des Verwendungszweck und (iii) Bestätigung der Emittentin, dass die Außerordentlichen Kosten im Zusammenhang mit der Errichtung und Entwicklung und/oder dem Vertrieb und/oder Finanzierung (einschließlich zur Verbesserung der Finanzierungsstruktur) des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos und dem dazu gehörenden Geschäftsbetrieb der Emittentin stehen;
  - 4.4.3 im Fall der Steuern: Kopie des Steuerbescheids bzw. der die Steuerzahlung auslösenden Steueranmeldung sowie eines Schreibens des Steuerberaters oder eines Wirtschaftsprüfers, dass der jeweilige Bescheid bzw. die Anmeldung geprüft ist und die Steuern zutreffend ausweist;
  - 4.4.4 die angeforderten Außerordentlichen Kosten und/oder Steuern sind als Guthaben auf den Erlöskonten vorhanden
  - 4.4.5 die Voraussetzungen nach Ziffer 4.6 sind erfüllt.
- Die Außerordentlichen Kosten können dabei, ohne dass die Aufzählung abschließend ist, auch Mittel enthalten für Maßnahmen zur Verbesserung der Finanzierungsstruktur einschließlich der Refinanzierung der Anleihe 2014, Rückkauf der Anleihe 2014 und/oder Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten und Rückführung der Vorfinanzierungen der Gesellschafter der Emittentin für solche Kosten.
- 4.5 Solange Beträge des Emissionserlöses auf Erlöskonten vorhanden sind, gelten Ziffern 6.2 und 8 entsprechend, wobei im Fall der Ziffer 6.2 der Treuhänder die Mittel zur Auszahlung freigibt entsprechend der schriftlichen Anweisung der Emittentin.
  - 4.6 Die Emittentin verpflichtet sich, dem Treuhänder folgenden Unterlagen und Erklärungen zur Verfügung zu stellen:

- 4.6.1 Grundbuchauszüge aller Sicherheitengrundstücke nach Ziffer 7.1.1, die die Emittentin als Eigentümerin ausweisen;
  - 4.6.2 Nachweis, dass die Anleihe-Grundsschuld nach Ziffer 7.1.1 zur Eintragung angemeldet wurde und Abschluss der Abtretungsvereinbarung zur Stellung der Sicherheiten nach Ziffer 7.1.2 im Wesentlichen entsprechend der Anlage 4.6.2 (die „**Abtretungsvereinbarung**“);
  - 4.6.3 Kopie des abgeschlossenen Mietvertrags über die Hotelflächen;
  - 4.6.4 mit Beginn der Bauarbeiten und Freigabe von Investitionsmitteln für Bauarbeiten Kopien der Baugenehmigung und/oder der Baufreigabe, soweit jeweils erforderlich, und im Fall der Baugenehmigung, eine Erklärung der Geschäftsführung der Emittentin, dass nach ihrer Kenntnis die Baugenehmigung vollziehbar ist;
  - 4.6.5 eine Projektkalkulation, aus der sich die vollständige Kosten- und Finanzierungsplanung des geplanten Hotel- und Restaurantensembles mit den vorhandenen Finanzierungsmitteln einschließlich Kopien der in die Projektkalkulation eingestellten Verträge oder bindenden Vertragsangebote, ergibt (die „**Projektkalkulation**“). Soweit solche Verträge und Angebote noch nicht vorliegen, können diese durch eine Bestätigung der DENDA Architekten oder einer vergleichbaren Gesellschaft ersetzt werden, dass die angesetzten Preise nach ihrem Besten Wissen marktüblich sind;
  - 4.6.6 Erklärung der Geschäftsführung der Emittentin, dass höhere bzw. weitere Ablösebeträge als die in Ziff. 4.1.2 nicht von der Emittentin geschuldet werden.
- 4.7 Der Treuhänder ist jederzeit berechtigt, eine aktualisierte Projektkalkulation zu verlangen und diese zur Voraussetzung für die Auszahlung von Angeforderten Investitionsmitteln zu machen.

## II.

### Mittelverwendungstreuhand II

#### 5 Mittelverwendungstreuhand II

- 5.1 Die Emittentin hat sich gegenüber den Anleihegläubigern verpflichtet, Erträge aus dem teilweisen oder vollständigen Verkauf oder der Vermietung/Verpachtung und Finanzierungsmittel sowie Steuererstattungen und Zahlungen aus Bürgschaften und Schadensersatzzahlungen an die Emittentin, (die „**Weiteren Erlöse**“) wie folgt einzuzahlen:
  - 5.1.1 vorbehaltlich Ziffer 5.1.2 sind Weitere Erlöse sowie Finanzierungsmittel entsprechend Ziffer 4.3 auf die Erlöskonten zu zahlen und nach Ziffer 4 zu behandeln;
  - 5.1.2 Weitere Erlöse sind (i) nach Fertigstellung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos und der Erfüllung der damit im Zusammenhang stehenden Verpflichtungen und (ii) sofern ein Betrag in Höhe der Sicherungseinhalte für Bau- und Handwerksleistungen und des Maximalbetrages der Finanzierungsmittel zuzüglich Zinsen entsprechend Ziffer 4.3, soweit Finanzierungsmittel an die Emittentin geflossen sind,

entsprechend einer Bestätigung durch den Steuerberater oder einen Wirtschaftsprüfer auf den Erlöskonten vorhanden ist, auf vom Treuhänder eingerichteten Konten des Treuhänders (die „**Thesaurierungskonten**“) zu zahlen;

5.1.3 die Zinsmittel sind entsprechend 4.1.3 auf Thesaurierungskonten einzubezahlen.

Dabei werden die Mittel nach Ziffern 5.1.2 und 5.1.3 nachfolgend auch die **Thesaurierungsmittel** genannt, insgesamt die „**Mittelverwendungstreuhand II**“. Die Fertigstellung des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos ist dabei durch DENDA Architekten bzw. vergleichbare Gesellschaften zu bestätigen, wenn der Hotel- und Restaurantensembles Kosmos abgenommen und sämtliche in der Abnahme festgestellten Mängel beseitigt worden sind.

5.2 Nach Fertigstellung wird die Emittentin zudem auf den Erlöskonten vorhandene Guthaben mit Ausnahme der Beträge entsprechend Ziffer 5.1.2 auf die Thesaurierungskonten einbezahlen und diese so damit den Regelungen der Mittelverwendungstreuhand II unterwerfen.

5.3 Der Treuhänder hält und verwaltet die Thesaurierungskonten und die Guthaben auf den Thesaurierungskonten treuhänderisch für die Anleihegläubiger entsprechend den nachfolgenden Regelungen. Ziffer 3.4 gilt entsprechend.

5.4 Der „**Maximalbetrag der Thesaurierungskonten**“ entspricht der Summe der Beträge der noch nicht erfüllten, fälligen und zukünftigen Forderungen der Anleihegläubiger für Zins und Tilgung aus der Anleihe 2014 („**Maximalbetrag der Thesaurierungskonten**“). Der Maximalbetrag der Thesaurierungskonten ist durch den Abschlussprüfer der Emittentin zusammen mit dem jeweiligen Jahres- oder Halbjahresabschluss zu bestimmen. Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit eine Aktualisierung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorzulegen.

5.5 Die Emittentin ist verpflichtet, durch Anweisung an die Erwerber des Hotel- und Restaurantensembles Kosmos dafür zu sorgen, dass die Mittel nach Ziffer 5.1 durch Anweisung an den bzw. die zahlungsverpflichteten Vertragspartner der Emittentin direkt entsprechend den Ziffern 5.1 eingezahlt werden. Es steht der Emittentin frei, Mittel, die keine Thesaurierungsmittel sind, auf die Thesaurierungskonten einzuzahlen, so dass diese Gelder wie Thesaurierungsmittel behandelt werden.

## **6 Verwaltung und Verwendung von Thesaurierungsmitteln**

6.1 Der Treuhänder wird auf Aufforderung der Emittentin alle Beträge der Guthaben auf den Thesaurierungskonten, die den Maximalbetrag der Thesaurierungsmittel entsprechend der letzten Mitteilung entsprechend Ziffer 5.3 übersteigen, unverzüglich auf ein von der Emittentin bezeichnetes freies Konto überweisen.

6.2 Wenn zur Erfüllung fälliger Forderungen der Anleihegläubiger dem Treuhänder

6.2.1 ein Anforderungsschreiben der Emittentin zur Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger sowie

6.2.2 eine Bestätigung des Steuerberaters oder einer

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, dass der in dem Anforderungsschreiben nach Ziffer 6.2.1 genannte Betrag nach den Anleihebedingungen fällig ist

vorgelegt wird, wird der Treuhänder eine entsprechende Anweisung an die kontoführenden Banken der Thesaurierungskonten geben und den entsprechenden Betrag des Guthabens auf den Thesaurierungskonten an die Zahlstelle (entsprechend § 3 der Anleihebedingungen) zur Bedienung der Forderungen der Anleihegläubiger überweisen.

- 6.3 Ziffer 4.4. gilt entsprechend für die Thesaurierungsmittel mit Ausnahme der Zinsmittel nach Ziffer 5.1.3. Dies gilt nicht, wenn eine Sicherheitenfreigabe nach Ziffer 10.3 erfolgt ist.
- 6.4 Sofern die Emittentin fällige Forderungen der Anleihegläubiger nicht bedient, ist der Treuhänder verpflichtet, die auf den Thesaurierungskonten befindlichen Beträge zur Bedienung der Forderungen aus der Anleihe zu verwenden, wenn ein rechtskräftiges und in Deutschland vollstreckbares Urteil vorliegt, nachdem die Emittentin und/oder der Treuhänder zur Erfüllung von Forderungen der Anleihegläubiger verpflichtet ist und zwar wie in dem jeweiligen Urteil festgelegt. Ziffer 8 gilt entsprechend.

### III. Sicherheitentreuhand

#### 7 Sicherheitentreuhänder, Sicherungszweck

7.1 Die Emittentin hat sich gegenüber den Anleihegläubigern verpflichtet, zusätzlich zu den Pfandrechten an den Erlöskonten und den Sicherungsrechten an den Thesaurierungskonten folgende Sicherheiten zugunsten der Anleihegläubiger zu bestellen:

7.1.1 Die Emittentin hat sich verpflichtet, dem Treuhänder folgende Buchgrundschuld zu bestellen: Bestellung einer Buchgrundschuld in Höhe von € 25.000.000,00 zuzüglich 18 % Jahreszinsen und 5 % einmalige Nebenleistungen auf folgenden Grundstücken (die „**Anleihe-Grundschuld**“)

- Dittrichring 11, 04109 Leipzig, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Leipzig, Grundbuchamt Leipzig Blatt-Nr. 6238, Gemarkung Leipzig, Flurstück 2324/2 (1488 m<sup>2</sup>);
- Gottschedstraße 1, 04109 Leipzig, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Leipzig, Grundbuchamt Leipzig Blatt-Nr. 5753, Gemarkung Leipzig, Flurstücke 2326 und 2325 (799 m<sup>2</sup>);
- Zentralstraße 1, 04109 Leipzig, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Leipzig, Grundbuchamt Leipzig Blatt-Nr. 21512, Gemarkung Leipzig, Flurstück 2323/4 (69 m<sup>2</sup>).

die („**Sicherungsgrundstücke**“), jeweils in Abt. III des Grundbuchs im ersten Rang. Rangeintragungen in anderen Abteilungen zugunsten des und im Zusammenhang mit dem Hotel- und Restaurantensembles bleiben vorrangig zulässig und der Treuhänder hat insoweit seine Zustimmung zu erteilen.

7.1.2 Zudem verpflichtet sich die Emittentin dem Treuhänder

- sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Verpachtung des im Hotel- und Restaurantensemble Kosmos geplanten Hotels, insbesondere aus

dem Pachtvertrag mit der Sol Meliá Deutschland GmbH vom 25.02.2013, in der jeweils wirksamen Fassung, zur Sicherheit abzutreten (**Hotelpachtansprüche**);

- sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Verpachtung der im Hotel- und Restaurantensemble Kosmos geplanten Restaurants einschließlich der Skybar zur Sicherheit abzutreten (**Restaurantpacht- und -mietansprüche**);
- sämtliche Ansprüche aus dem vollständigen oder teilweisen Verkauf des Hotel- und Restaurantensembles abzutreten (**Verkaufserlöse**);
- sämtliche weitere Ansprüche der Emittentin gegen Dritte, insbesondere aus Umsatzsteuererstattungen, abzutreten (**Weitere Ansprüche**);
- sämtliche Ansprüche und Rechte aus Versicherungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotel- und Restaurantensemble Kosmos abschließt, und zwar insbesondere aus der Bauherrenhaftpflichtversicherung und der Bauwesenversicherung, soweit rechtlich zulässig und/oder nicht Ansprüche Dritter begründet werden sollen, abzutreten (**Versicherungsansprüche**);
- sämtliche Ansprüche und Rechte aus den Verträgen im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotel- und Restaurantensemble Kosmos, einschließlich etwaiger Vertragserfüllungsbürgschaften aus Bau- und Werkverträgen zugunsten der Emittentin, abzutreten (**Bau-Ansprüche**);

wobei entsprechende Zahlungen vorbehaltlich einer Verwertung entsprechend Ziffer 5 verwendet werden, und zwar durch Abschluss einer Abtretungsvereinbarung im Wesentlichen entsprechend der Anlage 4.6.2.

- 7.2 An den Sicherungsgrundstücken sind derzeit noch Grundschulden zugunsten der Internationales Bankhaus Bodensee AG eingetragen, mithin über insgesamt €750.000 und €6.750.000 auf den Grundstücken nach lit. i. der Ziffer 1.4.3 Dittrichring 11 und lit. ii. Gottschedstraße 1 der Ziffer 1.4.3, („**Vorranggrundschuld**“). Die Anleihe-Grundschuld kann daher vorläufig an nächstfolgender Rangstelle eingetragen werden. Die Emittentin wird dafür sorgen, dass die Löschung der Vorranggrundschuld Zug um Zug gegen Erfüllung der Ansprüche der Internationales Bankhaus Bodensee AG entsprechend § 4.1.2 gesichert wird. Die Anleihe-Grundschuld soll dabei unverzüglich nach erfolgreicher Emission der Anleihe 2014 bestellt werden.
- 7.3 Die in Ziffer 7.1 bezeichnete Anleihe-Grundschuld, Hotelpachtansprüche und Restaurantpacht- und -mietansprüche, Verkaufserlöse, Weitere Ansprüche, Versicherungsansprüche, Bau-Ansprüche, die Pfandrechte an den Erlöskonten (Ziffer 3.2) und die Sicherungsrechte an den Thesaurierungskonten (Ziffer 5.1) sowie die Parallelverpflichtung (Ziffer 12) werden gemeinsam auch die „**Sicherheiten**“ genannt.
- 7.4 Aufgabe des Treuhänders ist es,
- 7.4.1 an der vertragsgemäßen Bestellung der Sicherheiten mitzuwirken und alle zu ihrer wirksamen Begründung erforderlichen Erklärungen (auch Bewilligungen, Rangerklärungen, Anträge) abzugeben;
- 7.4.2 die Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten, zu verwalten sowie, falls und soweit die betreffenden Voraussetzungen vorliegen, freizugeben oder für

Rechnung der Anleihegläubiger zu verwerten;

7.4.3 ein Treuhandkonto bei einer internationalen oder deutschen Bank für die Verwertungserlöse zu eröffnen und zu führen.

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

## **8 Verwertung von Sicherheiten**

8.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, für Rechnung der Anleihegläubiger Maßnahmen zur Verwertung von anderen Sicherheiten als den Thesaurierungskonten einzuleiten (die „**Verwertungsmaßnahmen**“), sofern und soweit:

8.1.1 Forderungen der Anleihegläubiger bei Fälligkeit nicht durch auf den Thesaurierungs- und sekundär Erlöskonten vorhandene Mittel bedient werden können, und

8.1.2 Forderungen nach Ziffer 8.1.1 durch eine nationale oder internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder ein rechtskräftiges, in Deutschland vollstreckbares Urteil bestätigt sind, und

8.1.3 die Emittentin – gleich aus welchem Grund – Forderungen der Anleihegläubiger nach positiver Kenntnis des Treuhänders nicht vertragsgemäß erfüllt oder erfüllen kann.

8.2 Der Treuhänder wird der Emittentin vor Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen – eine angemessene Frist von mindestens vier Wochen zur Befriedigung der fälligen Forderungen der Anleihegläubiger setzen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung der besicherten Ansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt, nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass (i) das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wurde, (ii) die Emittentin selbst einen Insolvenzantrag gestellt hat oder (iii) über das Vermögen der Emittentin ein Insolvenzantrag gestellt wurde und dieser nicht innerhalb von zwei Monaten beseitigt wurde.

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

8.4 Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von 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 der Emittentin getragen werden – den Verwertungserlös an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung am Emissionserlös der Anleihe 2014 auskehren.

## **9 Freigabe der Sicherheiten am Ende der Laufzeit der Anleihe 2014**

- 9.1 Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe 2014 Zug um Zug gegen den schriftlichen Nachweis der Emittentin, dass alle Forderungen der Anleihegläubiger befriedigt wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Sicherheiten auf Kosten der Emittentin verpflichtet. Der Nachweis wird durch Bestätigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder des Steuerberaters erbracht.
- 9.2 Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Forderungen der Anleihegläubiger ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen, und dem Fremdmittelgeber hierzu Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder die bestellten Sicherheiten einem mit der Abwicklung betrauten Notar zu treuen Händen herausgeben, verbunden mit der Treuhandaufgabe, von den übertragenen Sicherheiten nur Gebrauch zu machen, wenn die vollständige Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger zugunsten der Anleihegläubiger, ggf. über ein Notaranderkonto sichergestellt wird. Die damit verbundenen Kosten trägt die Emittentin.

## **10 Freigabe der Sicherheiten während der Laufzeit der Anleihe**

- 10.1 Die Emittentin bleibt berechtigt, das Anleihe-Grundstück nach WEG aufzuteilen und/oder ganz oder teilweise an Dritte zu verkaufen. Sie hat dies dem Treuhänder mindestens einen Monat vor Beurkundung des ersten beabsichtigten Verkaufs schriftlich anzuzeigen.
- 10.2 Der Treuhänder ist verpflichtet, die Sicherheiten nach Ziffer 7.1 freizugeben und zwar wenn und soweit die Emittentin die bzw. eines der Sicherungsgrundstücke (bzw. im Fall der Aufteilung Teileigentumeinheiten des Sicherungsgrundstücks) durch (notariellen) Kaufvertrag im Wege des Share- oder Asset Deals verkauft hat und die Lastenfreistellung sowie Aufhebung der Sicherungsabtretung an den Miet/Pachtansprüchen zur Herbeiführung der Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen erforderlich ist und wenn sichergestellt ist, dass der Kaufpreis den Erlöskonten oder Thesaurierungskonten entsprechend Ziffer 5 zufließt. In diesem Rahmen hat der Treuhänder bereits 10 Bankarbeitstage nach Einräumung der jeweiligen Grundschuld hinsichtlich der jeweiligen Anleihegrundschuld (Gesamtfreigabe) und eventuell nochmals spätestens 10 Bankarbeitstage nach Kaufvertragsabschluss (Einzelfreigabe) dem durchführenden, von der Emittentin zu benennenden Notar entsprechende Pfand- und Sicherungsfreigaben mit entsprechenden Treuhandaufgaben zu übersenden.
- 10.3 Der Treuhänder ist verpflichtet, sämtliche Sicherheiten freizugeben, wenn der Maximalbetrag der Thesaurierungskonten beim Treuhänder auf den Thesaurierungskonten hinterlegt ist.

## **IV. Allgemeine Regelungen**

### **11 Stellung und Pflichten des Treuhänders**

- 11.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, die Emissionserlöse, die Thesaurierungsmittel und die Sicherheiten sowie einen etwaigen Verwertungserlös aus den Sicherheiten zu jedem Zeitpunkt von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu halten und nicht mit seinem sonstigen Vermögen zu vermischen.

- 11.2 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 der Emittentin und/oder Dritter selbst zu prüfen.
- 11.3 Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten nur an von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtete Personen zu erteilen.
- 11.4 Es ist nicht Aufgabe des Treuhänders, den Verkehrswert der Sicherheiten im Zeitpunkt der Stellung dieser Sicherheiten oder während der Laufzeit der Anleihe 2014 zu überprüfen, es sei denn, in diesem Treuhandvertrag ist dies ausdrücklich anders geregelt.
- 11.5 Die Sicherheiten und Pfandrechte an den Erlös- und Thesaurierungskonten werden vom Treuhänder jeweils zugunsten der Anleihegläubiger verwaltet und nur im Außenverhältnis für den Treuhänder bestellt. Im Innenverhältnis nimmt der Treuhänder die Rechte aus den für ihn bestellten Sicherheiten und Thesaurierungsmittel ausschließlich zugunsten der Anleihegläubiger wahr.
- 11.6 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 die Emittentin 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 12 ab. Ziffer 16.6 gilt entsprechend.
- 11.7 Weiterhin tritt der Treuhänder in diesem Fall seine Ansprüche aus den Verträgen über die Thesaurierungskonten an die Emittentin ab bzw. überträgt die vorhandenen Guthaben entsprechend Ziffer 11.6.
- 11.8 Die nach Ziffern 11.6 und 11.7 entstehenden Kosten, trägt der Treuhänder.

## **12 Parallelansprüche des Sicherheitentreuhänders**

- 12.1. Zur Sicherung sämtlicher gegenwärtiger, zukünftiger und/oder bedingter (einschließlich gesetzlicher) Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin aus den Anleihebedingungen („**Primärverpflichtungen**“) sowie der Wirksamkeit der unter den jeweiligen Sicherheitenverträgen bestellten (insbesondere der akzessorischen) Sicherheiten verpflichtet sich die Emittentin hiermit im Wege eines abstrakten Schuldversprechens, dem Treuhänder einen Betrag in Höhe des jeweils aktuellen Maximalbetrages der Thesaurierungskonten zu zahlen („**Parallelverpflichtung**“). Dementsprechend hat der Treuhänder ein eigenes, von den Primärverpflichtungen abstraktes Recht von der Emittentin die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtung zu verlangen.
- 12.2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Parallelverpflichtungen nicht zu einer mehrfachen Inanspruchnahme der Emittentin führen sollen. Daher gilt, dass insgesamt nur einmal Zahlung der Primärverpflichtungen und der

Parallelverpflichtungen verlangt werden kann.

### **13 Aufgaben der Emittentin**

- 13.1 Die Emittentin sichert dem Treuhänder für die Laufzeit der Anleihe 2014 ihre volle und uneingeschränkte Unterstützung dahingehend zu, dass sie alles in ihrer Macht stehende unternimmt und veranlassen wird, um die Bestellung und die uneingeschränkte Wirksamkeit der Sicherheiten sicherzustellen und aufrechtzuerhalten.
- 13.2 Die Emittentin 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 der Emittentin aus der Anleihe 2014 und/oder die vom Treuhänder verwalteten Sicherheiten haben können.
- 13.3 Von etwaigen Beschlüssen der Anleihegläubigerversammlung insbesondere nach dem SchVG ist der Treuhänder von der Emittentin unverzüglich zu informieren.

### **14 Rechte des Treuhänders und der Anleihegläubiger**

- 14.1 Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Anleihe 2014 sowie die von ihm verwalteten Sicherheiten und Thesaurierungsmittel betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Emittentin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Emittentin ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber Tochtergesellschaften der Emittentin zu ermöglichen. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Gläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.
- 14.2 Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder und die Emittentin zur Verwaltung und Verwertung von Sicherheiten nach diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.
- 14.3 Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, für die Anleihegläubiger deren Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen.

### **15 Vergütung des Treuhänders**

- 15.1 Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit als Sicherheitentreuhänder von der Emittentin eine pauschale Vergütung in Höhe von € 6.500 jährlich. Für seine Tätigkeit als Mittelverwendungskontrolleur I und II erhält der Treuhänder eine Vergütung in Höhe von 0,075 % der kontrollierten Mittel, wenn diese an andere Gläubiger ausgezahlt werden als Anleihegläubiger, und in Höhe von 0,025 % der kontrollierten

Mittel im Übrigen. Zahlungsfreigaben vom Konto der Emittentin bei der Zahlstelle auf andere Konten der Emittentin sowie gegenläufige Zahlungsfreigaben werden im Rahmen der Vergütungsberechnung nicht berücksichtigt. Alle Vergütungen verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und werden zum 01.11.2014 und ab 2015 jeweils zum 31.01. eines Jahres fällig.

- 15.2 Auslagen und Kosten, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag anfallen, werden dem Treuhänder von der Emittentin gegen Nachweis jeweils gesondert erstattet. Notwendige Notartermine in Durchführung des Projekts werden pauschal mit € 200,00 abgegolten, soweit diese in Nürnberg oder Hamburg stattfinden können. Die Teilnahme an Terminen in Leipzig würde nach den in Ziffer 15.3 niedergelegten Stundensätzen fakturiert werden. Im Falle eines Projektabbruchs nach Austausch der Sicherheiten-Treuhandverträge erhält der Treuhänder eine einmalige Pauschalvergütung von € 3.500,00 zzgl. Umsatzsteuer zur Abgeltung aller in Vorbereitung und anfänglicher Durchführung des Vertrags getätigten Aufwendungen und getragenen Kosten.
- 15.3 Sollte es zur Verwertung der Sicherheiten kommen, erhält der Treuhänder von der Treugeberin für diese Verwertungsmaßnahmen ein Stundenhonorar in Höhe von jeweils € 300,00 für Partner, € 250,00 für Associate Partner, € 210,00 für Senior Associates und Associates und € 75,00 für Assistants jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Dieses Honorar ist monatlich gegen Zeitnachweis zur Zahlung fällig. Alternativ kann der Treuhänder eine verbundene Gesellschaft, die Rechtsanwalts-gesellschaft ist, mit der Verwertung der Sicherheiten mandatieren.
- 15.4 Sollten die im Rahmen der Verwertung der Sicherheiten entstandene Kosten (einschließlich des Honorars des Treuhänders gemäß obigen Ziffer 15.3) bis zum Zeitpunkt der Auskehrung des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger nicht von der Emittentin getragen werden, so ist der Treuhänder berechtigt, diese Kosten von dem an die Anleihegläubiger auszukehrenden Verwertungserlös für sich in Abzug zu bringen.

## **16 Laufzeit und Kündigung**

- 16.1 Dieser Treuhandvertrag tritt mit Billigung des Wertpapierprospektes durch die CSSF in Kraft.
- 16.2 Dieser Treuhandvertrag endet ohne weitere Erklärungen der Parteien
- 16.2.1 mit vollständiger Befriedigung aller Forderungen der Anleihegläubiger und Freigabe der Sicherheiten sowie der Emissionserlöse und Thesaurierungsmittel durch den Treuhänder entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages; oder
- 16.2.2 mit vollständiger Verwertung der Sicherheiten und Herausgabe des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger und vollständige Freigabe der Erlöskonten und Thesaurierungskonten entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages.
- 16.3 Die Emittentin kann diesen Treuhandvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn bis spätestens 31.12.2014 keine Zuteilung der Anleihe 2014 an die

Anleihegläubiger erfolgt ist oder die Emission der Anleihe 2014 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 Sicherheiten unverzüglich zu Gunsten der Emittentin freizugeben.

- 16.4 Während der Laufzeit der Anleihe 2014 ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder ausgeschlossen.
- 16.5 Eine jederzeitige Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigen Gründen ist durch die Emittentin und den Treuhänder möglich. Das Nichteintreten eventuell von einem Anleihegläubiger angestrebter wirtschaftlicher Vorteile stellt keinen wichtigen Grund im Sinne dieser Bestimmung dar. Ziffern 11.6 und 11.7 gelten entsprechend.
- 16.6 Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages - aus welchem Grund auch immer – hat die Emittentin 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. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger unverzüglich über den Wechsel des Treuhänders entsprechend der Anleihebedingungen zu informieren. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Sicherheiten auf den neuen Treuhänder mitzuwirken.

## **17 Haftung**

- 17.1 Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist. Der Treuhänder übernimmt insbesondere auch keine Haftung für den von der Emittentin veröffentlichten Wertpapierprospekt und den Erfolg der Anleihe 2014.
- 17.2 Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten einschließlich solcher aus der abgeschlossenen Abtretungsvereinbarung (Anlage 4.6.2) ist gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf den Höchstbetrag von insgesamt €2.000.000,00 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.
- 17.3 Der Treuhänder stellt auf eigene Kosten sicher, dass seine Haftung nach diesem Treuhandvertrag bis zu dem in Ziffer 17.2 genannten Höchstbetrag für die Laufzeit dieses Treuhandvertrages von seiner berufsständischen Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgedeckt ist.

## **18 Schlussbestimmungen**

- 18.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 18.2 Bankarbeitstage sind Tage, an denen Banken in Stuttgart für den Publikumsverkehr geöffnet sind.

- 18.3 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.
- 18.4 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.
- 18.5 Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Stuttgart.
- 18.6 Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, diesen Vertrag einvernehmlich zu ändern, soweit keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger betroffen sind.



## EXECUTIVE SUMMARY

### Bewertung des Hotelprojekts ‚INNSIDE by Meliá‘ Leipzig

Erstellt im Auftrag der  
**KSW IMMOBILIEN GMBH & Co.KG**

durch  
**Christie + Co GmbH**

Juli 2014

## PROJEKTAUFTRAG

- + Die KSW Immobilien GmbH & Co. KG plant die Realisierung eines INNSIDE by Melia Hotels in der Leipziger Innenstadt. Die Finanzierung des Hotelvorhabens soll mittels Ausgabe einer Anleihe und/oder Bankfinanzierung erfolgen. Es handelt sich hierbei um eine Projektentwicklung für ein 177 Zimmer INNSIDE by Melia Hotel an der Ecke Dittrichring und Gottschedstraße am Innenstadtring, direkt gegenüber der Leipziger Thomaskirche. Bezugsfertigkeit und Pachtbeginn sind für März 2016 vorgesehen. Der Baustart erfolgt im Sommer 2014. Das von der Meliá Hotels International geführte 4-Sterne superior Hotel soll über ein Restaurant, Lobbybar und Konferenzflächen, sowie ein Spa, eine Clublounge, eine Dachterrasse und 31 Tiefgaragenplätze verfügen. Weiterhin wird das Objekt über weitere Gastronomieflächen einschließlich Wintergarten und Terrassenflächen im UG/EG sowie im 5./6. Obergeschoss verfügen. Christie + Co wurde von der Auftraggeberin angesprochen, sie mit dem beauftragten Gutachten zur Wertermittlung zu unterstützen.
- + Im Folgenden werden die wesentlichen Analyseergebnisse zusammengefasst wiedergegeben. Für die detaillierte Analyse verweisen wir auf unser vollständiges Gutachten vom 25. Juli 2014.

## MAKROSTANDORT

- + In den vergangenen Jahren wurden durch die Weiterentwicklung der vorhandenen Industriezweige und der Messe, sowie durch den Ausbau der Infrastruktur und die Pflege der freizeittouristischen Attraktionen die Grundlagen für den weiter wachsenden Erfolg Leipzigs als geschäfts- und freizeittouristische Destination gelegt. Wir gehen von einer andauernden positiven Entwicklung des Makrostandorts aus und erachten Leipzig daher für die Entwicklung eines Hotels in der geplanten Kategorie für geeignet.

## MIKROSTANDORT

- + Das geplante Hotel INNSIDE Leipzig liegt an zentraler Stelle an der Ecke Dittrichring und Gottschedstraße in Leipzig, am Innenstadtring und direkt gegenüber der Leipziger Thomaskirche. Ein an diesem Standort zu errichtendes Hotel wird sehr von der Ecklage des Grundstücks, die eine ausgezeichnete Sichtbarkeit garantiert, profitieren. Weiterhin genießt der Standort durch seine exponierte Lage an einer der Hauptverkehrsadern der Stadt mit Anbindung an die großen Einfallstraßen exzellente Zufahrtsmöglichkeiten. Dies ist zudem ein Vorteil gegenüber einer Lage innerhalb des Rings, wo die Verkehrsführung und die Parkmöglichkeiten eingeschränkt sind. An das öffentliche Verkehrsnetz ist der Standort angeschlossen durch die Haltestelle

‚Thomaskirche‘ der Buslinie 89 und die Straßenbahn-Haltestelle ‚Gottschedstraße‘ der Linien 1 und 14. Alle drei Linien bieten direkte Anbindung an den Leipziger Hauptbahnhof innerhalb kürzester Zeit.

- + Nach Abwägung der jeweiligen Stärken und Schwächen, sowie Chancen und Risiken erachten wir den Standort für die Entwicklung eines Hotels in dem geplanten Segment für geeignet. Die zentrale Lage am Ring mit direktem Zugang zum historischen Stadtkern, sowie die gute verkehrstechnische Anbindung versprechen ausgezeichnete Sichtbarkeit und Erreichbarkeit. Der Standort ist somit sowohl für Geschäfts-, als auch Freizeitreisende attraktiv.

## HOTELIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

- + Der deutsche Hotelmarkt verzeichnet seit dem Jahr 2010 eine kontinuierliche Steigung in allen Performance-Kennzahlen. Im Jahr 2013 stieg der Ertrag pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) in deutschen Hotels um 1,7 Prozent auf 64 Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (63 Euro). Die durchschnittliche Zimmerauslastung und der durchschnittliche Nettozimmerpreis bewegten sich auf Vorjahresniveau und erfuhren einen leichten Anstieg um 0,7 Prozent bzw. 0,6 Prozent. Der positive Trend auf dem deutschen Hotelmarkt setzt sich auch im ersten Quartal von 2014 fort. Im Zeitraum Januar bis März 2014 lag die durchschnittliche Zimmerauslastung bei 60 Prozent was einen Anstieg von 1,3 Prozentpunkten verglichen mit dem Vorjahreszeitraum bedeutet. Die Nettodurchschnittsrate erhöhte sich um 0,6 Prozent auf 95 Euro und folglichweise stieg auch der RevPAR um 2,7 Prozent auf 57 Euro.

Mit einem Transaktionsvolumen von 1,6 Milliarden Euro im Jahr 2013 erzielte der deutsche Markt das beste Ergebnis seit den Boomjahren 2006 und 2007. Das Ergebnis der ersten Jahreshälfte 2014 lag mit 1,4 Milliarden Euro deutlich über dem der ersten sechs Monate 2013 (0,7 Milliarden Euro) - quasi eine Verdopplung des Hotelinvestmentvolumens im ersten Halbjahr 2013. Dies ist hauptsächlich auf Portfoliotransaktionen zurückzuführen. Die größte Transaktion des ersten Halbjahres war der Verkauf von 67 Hotelimmobilien des Accor-Marken-Portfolios für rund 430 Millionen Euro.

## BEHERBERGUNGSMARKT LEIPZIG

- + Mit Stand Juli 2013 waren in Leipzig laut Angaben des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen 73 Hotels beziehungsweise Hotels garni mit insgesamt 12.596 Betten registriert. Gemessen an der Bettenzahl entspricht dies knapp 87 Prozent des gesamten Beherbergungsangebots. Innerhalb der letzten zehn Jahre verzeichnete Leipzig eine Aufwärtsentwicklung sowohl hinsichtlich der Zahl der Hotelbetriebe (+14,1 Prozent) als auch was die Zahl der Hotelbetten (+28,5 Prozent) anbelangt. Die

durchschnittliche jährliche Steigerungsrate in Bezug auf die Anzahl von Hotels und Hotels garni lag demzufolge bei etwa 1,5 Prozent, auf die Anzahl der Betten der Hotelbetriebe bezogen lag sie bei etwa 2,8 Prozent. Im Jahr 2013 zählte man in Leipzig etwa 1,45 Millionen Besucher, von denen etwa 1,31 Millionen (90,3 Prozent) Besucher in Hotelbetrieben übernachteten und dort insgesamt annähernd 2,37 Millionen Übernachtungen generierten. Bezogen auf den Zehnjahreszeitraum seit 2004 entspricht das Wachstum der Besucheranzahl in Hotelbetrieben somit insgesamt stolzen 49,4 Prozent, und das Wachstum an der Zahl der Übernachtungen beträgt im gleichen Zeitraum und in der gleichen Beherbergungskategorie etwa 49,2 Prozent. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 4,6 Prozent bei Ankünften und etwa 4,5 Prozent bei Übernachtungen in Hotels und Hotels garni seit 2010. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug im gesamten Zeitraum knapp zwei Tage.

- + Innerhalb eines Zeitraums von rund vier Jahren sah der Leipziger Hotelmarkt die Eröffnung von Hotels unter der Flagge einiger namhafter Betreiber. So eröffnete im April 2010 das 4-Sterne Pentahotel Leipzig am Großen Brockhaus 3 mit 356 Gästezimmern, und im September 2010 öffnete das Ramada Hotel Leipzig City Centre seine Pforten am Gutenbergplatz mit ebenfalls vier Sternen und 122 Gästezimmern. Im April des darauffolgenden Jahres kam einer von Deutschlands wohl prominentesten Neuzugängen auf den Leipziger Hotelmarkt: das 5-Sterne Steigenberger Grand Hotel Handelshof Leipzig mit 177 Gästezimmern im gutgelegenen Salzgäßchen. Noch im gleichen Jahr folgte das 52-Zimmer arcona LIVING BACH14 am Thomaskirchhof und im April 2013 eröffnete das InterCity Hotel Leipzig am Tröndlinring mit drei Sternen und 166 Gästezimmern. Derzeit sind insgesamt 658 neue Hotelzimmer im Bau, sowie ein Budgethotel mit voraussichtlich 96 Gästezimmern in Planung.
- + Trotz reger Bauaktivität blieb das Wachstum der Zahl der angebotenen Betten in Hotels und Hotels garni (durchschnittlich +2,8 Prozent p.a.) im Verlauf der letzten zehn Jahre deutlich hinter dem entsprechenden Nachfragewachstum (durchschnittlich +4,5 Prozent p.a.) zurück. Die Saisonalität ist geprägt durch die Nachfrage Geschäfts- und Freizeitreisender, wobei ausländische Besucher den deutlich kleineren Anteil (15,0 bis 20,0 Prozent) stellen.

## OPERATIVE ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER HOTELS

- + Die Beobachtungen werden in der Performance eines ausgewählten Marktes widergegeben. Das analysierte Set enthält insgesamt fünf Hotelbetriebe mit 1.150 verfügbaren Zimmern und repräsentiert die Auswahl derjenigen Hotels, die wir für weitgehend mit dem geplanten Inside Leipzig an der Ecke Dittrichring/Gottschedstraße vergleichbar halten. Im jährlichen Durchschnitt stieg der

RevPAR im Zeitraum 2009 bis 2013 um 6,2 Prozent, hauptsächlich als Folge gestiegener Nettodurchschnittsraten - eine Folge wiederum des höheren Nachfragewachstums gegenüber dem Angebotswachstum. Im Jahr 2013 wiesen die Hotels im Set eine durchschnittliche Zimmerauslastung (Occupancy, OCC) von 74 Prozent, einen durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis (Average Daily Rate, ADR) von etwa 101 Euro und folglich einen Ertrag pro verfügbarem Zimmer (Revenue Per Available Room, RevPAR) von etwa 75 Euro auf. Dieser Parameter ist die Produktivitätskennziffer in der internationalen Hotellerie, die kapazitätsunabhängige Betriebsvergleiche ermöglicht.

## PRODUKTBESCHREIBUNG

- + Das Inside Leipzig wird bis auf die denkmalgeschützte Fassade des Bestandsgebäudes an der Ecke Dittrichring / Gottschedstraße in einem kompletten Neubau untergebracht sein. Der Baubeginn ist im Sommer 2014, die Hoteleröffnung für den 1. März 2016 geplant.
- + Das geplante Inside Leipzig soll sich über acht Stockwerke, einschließlich Untergeschoss erstrecken und über insgesamt 168 Standardzimmer und 9 Suiten verfügen. Der Anteil der Suiten liegt somit bei etwa 5,0 Prozent, was wir für ein Hotel der 4-Sterne-Kategorie für angemessen halten. Alle Gästezimmer werden sich auf den Obergeschossen 1 bis 5 befinden.
- + Die Gesamtbruttogeschossfläche für alle extern vermietbaren Flächen im Untergeschoss, Erdgeschoss sowie im 5. und 6. Obergeschoss inklusive Skybar und zwei Restaurants beträgt laut Auskunft rund 2.390 m<sup>2</sup>.
- + Nach derzeitigem Planungsstand soll ein Teil der Gastronomieflächen im Unter- und Erdgeschoss sowie die gesamte Gastronomiefläche im 5. und 6. Obergeschoss an einen externen Betreiber vermietet werden, wobei der Bauherr derzeit mit einer großen namhaften Brauerei im Gespräch ist.
- + Gemäß den vorgelegten Flächenplänen und der Besichtigung erachten wir das Hotelkonzept und -produkt grundsätzlich als markt- und wettbewerbsfähig, besonders im Hinblick auf die bislang weniger gute Abdeckung des Segments in Leipzig. Das Layout und die Konzeption der öffentlichen Flächen sollten einen sehr effizienten Betriebsablauf gewährleisten und sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit des Hotels auswirken. Für den Gastronomiebereich des Hotels sind 160 Sitzplätze geplant, die wir bei 177 Gästezimmern für knapp ausreichend erachten. Durch die extern vermieteten Gastronomiebereiche im Erdgeschoss und in den obersten Etagen ergibt sich für das Hotel die Möglichkeit einer guten Annahme durch die Leipziger Bevölkerung. Darüberhinaus erachten wir die öffentlichen Bereiche für repräsentativ und

ausreichend groß. Die Einrichtung und Ausstattung wird zwar durch den Verpächter gestellt, es ist aber vertraglich geregelt, dass sie sich an der Einrichtung und Ausstattung eines ‚Referenzhotels‘ (INNSIDE Düsseldorf Derendorf) orientieren soll, womit die qualitativen Ansprüche des Betreibers gesichert sind. Die Tiefgarage erachten wir mit 31 Stellplätzen als eher klein für die Quantitäten der Hoteleinrichtungen. Es befindet sich aber eine große öffentliche Tiefgarage in unmittelbarer Nähe, die ohne Einschränkung durch Hotelgäste genutzt werden kann.

- + Für den Zweck dieses Bewertungsberichts wurden Christie + Co eine Kopie des Hotelpachtvertrags vom 25. Februar 2013, sowie der Nachträge Nr. 1 vom 16. Oktober 2013 und Nr. 2 vom 22. Juli 2014 zur Verfügung gestellt. Das Hotel wird von der KSW Immobilien GmbH & Co. KG an die Sol Meliá Deutschland GmbH über eine Dauer von 20 Jahren und sechs Monaten verpachtet. Es handelt sich bei dem geplanten Hotelpachtvertrag um einen Vertrag mit Double-Net-Struktur, das heißt die Verpächterin ist zuständig für Dach & Fach sowie die Grundsteuer und den Beitrag zur Gebäudeversicherung. Für weitere Details zum Pachtvertrag verweisen wir auf unsere vollständige Analyse, die dieser Zusammenfassung zu Grunde liegt.
- + Bedenken, die sich aus der Nichterfüllung behördlicher Anforderungen ergeben könnten, liegen auf Basis der Aktenlage nicht vor. Hierzu haben wir keine weiteren Untersuchungen angestellt.

## ERGEBNISVORSCHAURECHNUNG & WERTERMITTLUNG

- + Das geplante INNSIDE Leipzig soll am 1. März 2016 eröffnen.
- + Auftragsgemäß haben wir das 3. Betriebsjahr als Basis für die Berechnung der zukünftigen Werte herangezogen (Betriebsjahr 2018/2019).
- + Für Szenario 1 beläuft sich, basierend auf den Annahmen und Berechnungen, der mögliche zukünftige Investmentwert des Hotels exklusive Erwebsnebenkosten und unter Berücksichtigung der Pacht des dritten Betriebsjahres (Wirtschaftsjahr 2018/2019) auf 30.300.000 Euro oder 171.000 Euro pro Gästezimmer per 01. März 2019.
- + Für Szenario 2 beläuft sich, basierend auf den Annahmen und Berechnungen, der mögliche zukünftige ‚Vacant Possession‘ Wert des Hotels exklusive Erwebsnebenkosten und unter Berücksichtigung des Nettobetriebsergebnisses des dritten Betriebsjahres (Wirtschaftsjahr 2018/2019), einschließlich der Einnahmen aus der Vermietung der Gastronomieflächen an einen externen Betreiber, auf 30.100.000 Euro oder 170.000 Euro pro Gästezimmer per 01. März 2019.

### XIII. FINANZINFORMATIONEN

**GEPRÜFTER EINZELABSCHLUSS DER KSW IMMOBILIEN GMBH & CO. KG FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2012 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR.....F - 2**

Bilanz .....	F - 3
Gewinn-und Verlustrechnung .....	F - 4
Anhang.....	F - 5
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers .....	F - 9

**GEPRÜFTER EINZELABSCHLUSS DER KSW IMMOBILIEN GMBH & CO. KG FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2013 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR.....F - 11**

Bilanz .....	F - 12
Gewinn-und Verlustrechnung .....	F - 13
Anhang.....	F - 14
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers .....	F - 17

**KAPITALFLUSSRECHNUNG VOM 01. JANUAR 2013 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013 UND 01. JANUAR 2012 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012 .....F - 19**

Kapitalflussrechnungen .....	F - 20
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers .....	F - 21

**UNGEPRÜFTER ZWISCHENABSCHLUSS DER KSW IMMOBILIEN GMBH & CO. KG ZUM 30.06.2014 MIT VERGLEICHSAHLEN ZUM 30.06.2013 .....F - 22**

Bilanz .....	F - 23
Gewinn-und Verlustrechnung .....	F - 24
Anhang.....	F - 25

**Jahresabschluss  
der  
KSW Immobilien GmbH & Co. KG  
zum  
31.12.2012**

BILANZ zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	Euro	PASSIVA	Euro
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>A. Eigenkapital</b>	
I. Vorräte		I. Kapitalanteile Kommanditisten	10.000,00
unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	3.805.086,67	II. Jahresfehlbetrag	-22.150,43
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		<b>B. Rückstellungen</b>	
sonstige Vermögensgegenstände	39.318,61	sonstige Rückstellungen	4.800,00
		<b>C. Verbindlichkeiten</b>	
		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.549.318,92
		2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	152.024,32
		3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	247,91
		4. sonstige Verbindlichkeiten	150.164,56
			<u>3.851.755,71</u>
	<u>3.844.405,28</u>		<u>3.844.405,28</u>

KSW Immobilien GmbH & Co. KG  
04229 Leipzig

Anlage 2

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
für die Zeit vom 6. September 2012 bis 31. Dezember 2012

	Euro
1. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	3.772.014,07
2. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-3.745.990,25
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.150,43
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-26.023,82</u>
5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>-22.150,43</u>
6. Jahresfehlbetrag	<u><u>-22.150,43</u></u>

**ANHANG**  
**für das Geschäftsjahr 2012**

**Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss der KSW Immobilien GmbH & Co. KG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Gesellschaft.

Bei dem Geschäftsjahr handelt es sich um ein Rumpfwirtschaftsjahr vom 06.09.2012 bis 31.12.2012

**Besonderheiten der Form des Jahresabschlusses**

**Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerrechtlicher Maßnahmen**

**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Die Rückstellungsbildung wurde gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bewertet.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### **Einbeziehung von Zinsen für Fremdkapital in die Herstellungskosten**

Die Herstellungskosten beinhalten auch Zinsen für Fremdkapital, soweit dieses der Finanzierung des Herstellungsvorgangs dient. Der einbezogene Zinsaufwand betrifft nur die Dauer der Herstellung.

#### **Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

##### **Angabe zu Forderungen**

Der Betrag der sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 0,00 .

##### **Angabe zu Verbindlichkeiten**

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 3.533.528,92.

Der Betrag der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 152.024,32

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenden Unternehmen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 247,91.

Der Betrag der sonstigen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 150.164,56.

Für das Darlehen ist eine Bearbeitungsgebühr von 300.000,00 € vorgesehen. Diese ist im Jahr 2012 noch nicht fällig. Es wurde die anteilige Bearbeitungsgebühr 2012 als Verbindlichkeit gegen Kreditinstitute erfasst.

Die KSW Immobilien GmbH & Co. KG hat einen Kaufvertrag für das Objekt Dittrichring, Gemarkung Leipzig abgeschlossen. Wegen fehlender Fälligkeit des Kaufpreises wurde die Verbindlichkeit insofern nicht passiviert.

KSW Immobilien GmbH & Co. KG  
04229 Leipzig

Anlage 3  
Blatt 3

Die nachfolgenden Sicherungsarten und Sicherungsformen sind mit den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verbunden:

- Grundschuld über 750.000,00 € Gottschedstr. 1 Leipzig
- Grundschuld über 6.750.000,00 € Gottschedstr. 1 Leipzig

Die Sicherung dient den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 3.549.318,92 €.

Die Grundschuld wurde am 11.01.2013 eingetragen.

**Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte**

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 0,00 .

#### **Hafteinlage**

In folgender Höhe bestehen Hafteinlagen gemäß § 172 Abs. 1 HGB, die noch nicht geleistet wurden:

<u>Hafteinlage</u>	<u>Euro</u>
Kommanditist Lars Brock	5.100,00
Kommanditist Holger Krimmling	4.900,00

KSW Immobilien GmbH & Co. KG  
04229 Leipzig

Anlage 3  
Blatt 4

#### Gesellschafter

Folgende Gesellschaften sind persönlich haftende Gesellschafter:

Name	KSW Immobilien Verwaltungs GmbH
Sitz	Leipzig
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gezeichnetes Kapital:	25.000 Euro

Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern  
(§ 42 Abs. 3 GmbHG / § 264c Abs. 1 HGB)

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	Betrag
	Euro
Ausleihungen	0,00
Forderungen	0,00
Verbindlichkeiten	247,91

Die Angaben beinhalten nicht diejenigen Beträge, die den Geschäftsführern zuzurechnen sind.

#### Unterschrift der Geschäftsleitung

Leipzig, den 12.05.2014

  
\_\_\_\_\_  
Jörg Zochert  
Geschäftsführer

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die KSW Immobilien GmbH & Co. KG, Leipzig

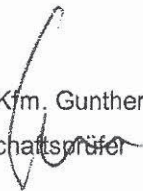
Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der KSW Immobilien GmbH & Co. KG, Leipzig für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

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

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Neusäß, den 06. Juni 2014

  
Dipl.-Kfm. Gunther Eppinger  
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm.  
Gunther Eppinger Wirtschaftsprüfer Steuerberater

**Jahresabschluss  
der  
KSW Immobilien GmbH & Co. KG  
zum  
31.12.2013**

**BILANZ zum 31. Dezember 2013**

	31.12.2013 Euro	31.12.2012 Euro		31.12.2013 Euro	31.12.2012 Euro
<b>AKTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Umlaufvermögen.</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Vorräte			I. Kapitalanteile Kommanditisten	10.000,00	10.000,00
unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	5.711.616,14	3.805.086,67	II. Verlustvortrag	-22.150,43	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			III. Jahresüberschuss	11.621,84	-22.150,43
sonstige Vermögensgegenstände	40.431,54	39.318,61	<b>B. Rückstellungen</b>		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	862,08	0,00	sonstige Rückstellungen	8.300,00	4.800,00
<b>B. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	94.737,00	0,00	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.307.292,08	3.549.318,92
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	139.463,81	152.024,32
			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	991,66	247,91
			4. sonstige Verbindlichkeiten	392.127,80	150.164,58
				<u>5.839.875,35</u>	<u>3.851.755,71</u>
	<u>5.847.646,76</u>	<u>3.844.405,28</u>		<u>5.847.646,76</u>	<u>3.844.405,28</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	2013 Euro	2012 Euro
1. Umsatzerlöse	282.917,76	0,00
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.906.529,47	3.772.014,07
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	110,43	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-1.632.609,39</u>	<u>-3.745.990,25</u>
	-1.632.498,96	-3.745.990,25
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	-238.063,74	-22.150,43
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-307.262,69</u>	<u>-26.023,82</u>
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	11.621,84	-22.150,43
	<hr/>	<hr/>
7. Jahresüberschuss	<u>11.621,84</u>	<u>-22.150,43</u>

**ANHANG**  
**für das Geschäftsjahr 2013**

**Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss der KSW Immobilien GmbH & Co. KG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Der Vorjahresvergleich ist nur eingeschränkt möglich, da es sich beim Vorjahr um ein Rumpfwirtschaftsjahr vom 06.09.2012 bis 31.12.2012 handelt

**Besonderheiten der Form des Jahresabschlusses**

**Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerrechtlicher Maßnahmen**

**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Die Rückstellungsbildung wurde gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bewertet.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

KSW Immobilien GmbH & Co. KG  
04229 Leipzig

Anlage 3  
Blatt 2

#### **Einbeziehung von Zinsen für Fremdkapital in die Herstellungskosten**

Die Herstellungskosten beinhalten auch Zinsen für Fremdkapital, soweit dieses der Finanzierung des Herstellungsvorgangs dient. Der einbezogene Zinsaufwand betrifft nur die Dauer der Herstellung.

#### **Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

##### **Angabe zu Forderungen**

Der Betrag der sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

##### **Angabe zu Verbindlichkeiten**

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 5.307.292,08 (Vorjahr: Euro 3.533.528,92).

Der Betrag der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 139.463,81 (Vorjahr: Euro 152.024,32).

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenden Unternehmen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 991,66 (Vorjahr: Euro 247,91).

Der Betrag der sonstigen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 392.127,80 (Vorjahr: Euro 150.164,56).

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist auch eine Verbindlichkeit in Höhe von 300.000,00 € aus einer Bearbeitungsgebühr der IBB für ein Darlehen enthalten. Diese Bearbeitungsgebühr wurde seitens der Bank zinslos gestundet.

Die anteilige Bearbeitungsgebühr für das Jahr 2014 wurde aktiv abgegrenzt.

Die nachfolgenden Sicherungsarten und Sicherungsformen sind mit den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verbunden:

- Grundsuld über 750.000,00 € Gottschedstr. 1 Leipzig
- Grundsuld über 6.750.000,00 € Gottschedstr. 1 Leipzig

KSW Immobilien GmbH & Co. KG  
04229 Leipzig

Anlage 3  
Blatt 3

Die Sicherung dient den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 5.307.292,08 €.

**Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte**

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

**Gesellschafter**

Folgende Gesellschaften sind persönlich haftende Gesellschafter:

Name	KSW Immobilien Verwaltungs GmbH
Sitz	Leipzig
Rechtsform	GmbH
Gezeichnetes Kapital:	25.000,00 €

**Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern  
(§ 42 Abs. 3 GmbHG / § 264c Abs. 1 HGB)**

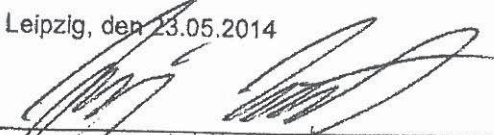
Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	Betrag	Vorjahr
	Euro	Euro
Ausleihungen	0,00	(0,00)
Forderungen	0,00	(0,00)
Verbindlichkeiten	991,66	(247,91)

Die Angaben beinhalten nicht diejenigen Beträge, die den Geschäftsführern zuzurechnen sind.

**Unterschrift der Geschäftsleitung**

Leipzig, den 23.05.2014

  
\_\_\_\_\_  
Jörg Zöchert  
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers  
An die KSW Immobilien GmbH & Co. KG, Leipzig

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der KSW Immobilien GmbH & Co. KG, Leipzig für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

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

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Neusäß, den 06. Juni 2014

  
Dipl.-Kfm. Gunther Eppinger  
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm.  
Gunther Eppinger Wirtschaftsprüfer Steuerberater

**Kapitalflussrechnung**  
**vom 01. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013**  
**und**  
**01. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012**

# Kapitalflussrechnung der KSW Immobilien GmbH & Co. KG

Anlage 4

	2013 €	2012 €
<b>A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	11.621,84 €	22.150,43 €
<b>Cash Flow I</b>	<b>11.621,84 €</b>	<b>22.150,43 €</b>
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva		
+/- Abnahme/Zunahme Vorräte	- 1.906.529,47 €	- 3.805.086,67 €
+/- Abnahme/Zunahme sonstige Vermögensgegenstände	- 1.112,93 €	- 29.318,61 €
+/- Abnahme/Zunahme aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	- 94.737,00 €	- €
	<b>- 2.002.379,40 €</b>	<b>- 3.834.405,28 €</b>
Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		
+/- Zunahme/Abnahme kurzfristige Rückstellungen	3.500,00 €	4.800,00 €
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten Kreditinstitute nicht zahlungswirksam	284.210,00 €	15.790,00 €
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 12.560,51 €	152.024,32 €
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten verbundener Unternehmen	743,75 €	247,91 €
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Verbindlichkeiten	241.963,24 €	150.164,56 €
	<b>517.856,48 €</b>	<b>323.026,79 €</b>
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>- 1.472.901,08 €</b>	<b>- 3.533.528,92 €</b>
<b>B. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
+ Einzahlungen Kreditinstitute	1.473.763,16 €	3.533.528,92 €
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.473.763,16 €</b>	<b>3.533.528,92 €</b>
<b>C. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 1.472.901,08 €	- 3.533.528,92 €
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	1.473.763,16 €	3.533.528,92 €
Veränderung Cash Flow	862,08 €	- €
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ liquide Mittel	- €	- €
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>862,08 €</b>	<b>- €</b>

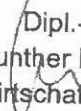
## **Bestätigung**

**zur Kapitalflussrechnung der KSW Immobilien GmbH & Co. KG, Leipzig, für die Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2013.**

Die Kapitalflussrechnungen ergänzen die auf der Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre 2012 und 2013, die von mir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft wurden.

Die Kapitalflussrechnungen sind Bestandteil meiner Prüfungsberichte vom 06. Juni 2014 für die Jahresabschlüsse der KSW Immobilien GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2012 und zum 31. Dezember 2013.

Neusäß, den 09. Juli 2014

  
Dipl.-Kfm.  
Gunther Eppinger  
Wirtschaftsprüfer

Zwischenabschlusses

zum

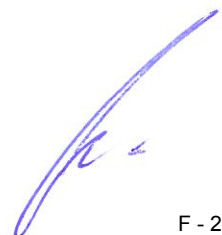
**30. Juni 2014**

für das Unternehmen

**KSW Immobilien GmbH & Co. KG**

**Karl-Heine-Straße 2**

**04229 Leipzig**





**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
für die Zeit vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014

	2013/2014 Euro	2012/2013 Euro
1. Umsatzerlöse	157.480,07	157.897,69
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	773.924,82	5.360.377,18
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-491.285,31	-5.156.653,67
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	-222.831,73	-74.534,49
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-471.953,65</u>	<u>-273.030,18</u>
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-254.665,80	14.056,53
7. Jahresüberschuss	<u><u>-254.665,80</u></u>	<u><u>14.056,53</u></u>

**Ergänzende Angaben  
zum Zwischenabschluss auf den 30.06.2014**

**Allgemeine Angaben**

Der Zwischenabschluss der KSW Immobilien GmbH & Co. KG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

**Angaben zur Bilanzierung und Bewertung**

**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

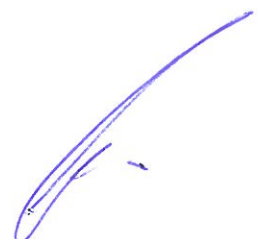
Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Die Rückstellungsbildung wurde gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bewertet.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.



**Einbeziehung von Zinsen für Fremdkapital in die Herstellungskosten**

Die Herstellungskosten beinhalten auch Zinsen für Fremdkapital, soweit dieses der Finanzierung des Herstellungsvorgangs dient. Der einbezogene Zinsaufwand betrifft nur die Dauer der Herstellung.

**Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

**Angabe zu Forderungen**

Sämtliche sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

**Angabe zu Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundschulden besichert.

**Persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer**

Folgende Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin:

Name	KSW Immobilien Verwaltungs GmbH
Sitz	Leipzig
Rechtsform	GmbH
Gezeichnetes Kapital	25.000,00 €

Die Komplementärin wird vertreten durch:

Zochert Jörg, Kaufmann (ab 06.05.2014)  
Feustel Cornelia, Kauffrau (bis 06.05.2014)



**Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern**

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

<b>Sachverhalte</b>	<b>Betrag Euro</b>	<b>Vorjahr Euro</b>
Forderungen	0,00	10.000,00
Verbindlichkeiten (gegenüber geschäftsführender Komplementärin)	1.304,16	560,41

**Unterschrift der Geschäftsleitung**

Leipzig, den 03.09.2014



---

Jörg Zochert  
Geschäftsführer

# **Unterschriftenseite**

**Leipzig, den 10.09.2014**

**KSW Immobilien GmbH & Co. KG**

**Jörg Zochert**

KSW Immobilien GmbH & Co. KG  
Karl-Heine-Str. 2  
04229 Leipzig

[www.ksw-leipzig.de/de/anleihe](http://www.ksw-leipzig.de/de/anleihe)



KSW IMMOBILIEN GMBH & CO. KG