

WARNHINWEIS:

**DER ERWERB DIESER WERTPAPIERS IST MIT ERHEBLICHEN RISIKEN VERBUNDEN UND KANN ZUM VOLLSTÄNDIGEN VERLUST DES EINGESETZTEN VERMÖGENS FÜHREN.**

Stand: 22. August 2024 / Aktualisierungen: 0

**1. Art, genaue Bezeichnung und internationale Wertpapieridentifikationsnummer (ISIN) des Wertpapiers**

Inhaberschuldverschreibung mit der Bezeichnung „4,25 % Unternehmensanleihe 2024 / 2029 der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH“, ISIN: DE000A383FW3

**2. Funktionsweise des Wertpapiers/damit verbundene Rechte**

**Nennbetrag und Stückelung:** Die Schuldverschreibung ist in 8.000 Teilschuldverschreibungen (Teilbeträge, in die die Schuldverschreibung zerlegt ist) im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 eingeteilt. Im Folgenden wird jede einzelne Teilschuldverschreibung sowie auch mehrere Teilschuldverschreibungen zusammen als „**Schuldverschreibungen**“ bezeichnet.

**Ausgabebetrag:** Die Schuldverschreibungen werden zum Nennbetrag ausgegeben. Der Erwerbspreis beträgt für jede Schuldverschreibung EUR 1.000,00.

**Zinssatz:** Mit der Zeichnung der Schuldverschreibungen erwerben Anleger gegen die Emittentin einen vertraglichen Anspruch auf Zahlung einer Verzinsung in Höhe von 4,25 % des Nennbetrags der gezeichneten Schuldverschreibungen p.a.

**Verbriefung:** Die Verbriefung erfolgt in einer Globalurkunde ohne Zinsscheine. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 6, 65760 Eschborn, verwahrt, bis sämtliche in der Globalurkunde verbrieften Verpflichtungen der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Der Anspruch auf Einzelverbriefung einzelner Teilschuldverschreibungen ist ausdrücklich ausgeschlossen. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der jeweiligen Globalurkunde zu, die gemäß dem anwendbaren Recht und den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 6, 65760 Eschborn, übertragen werden können.

**Laufzeit:** Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 1. September 2024 und endet am 31. August 2029. Das ordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt für Anleger im Übrigen unberührt und kann ganz oder teilweise ausgeübt werden, sofern ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt z. B. vor, wenn die Emittentin einen Betrag, der nach den Anleihebedingungen fällig ist, nicht innerhalb von 20 Tagen nach dem betreffenden Zahlungstag zahlt, ihre Zahlungen im Allgemeinen einstellt, ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, in Liquidation tritt, gegen die Emittentin Zwangsvollstreckungsmaßnahmen wegen Nichtbegleichung von Zahlungsverpflichtungen eingeleitet werden und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist.

**Zinslauf und Fälligkeit der Zinszahlungen:** Die Schuldverschreibungen werden ab dem 1. September 2024 (einschließlich) jährlich nachträglich verzinst. Die erste Zinszahlung ist am 1. September 2025 und die letzte Zinszahlung ist am 1. September 2029 fällig. Ist ein Fälligkeitstag für Zahlungen von Kapital und/oder Zinsen kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag geleistet, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung weitere Zinsen fällig werden. Der Zinslauf der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem die Schuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig werden.

**Fälligkeit der Rückzahlung:** Endfälligkeitstag ist der 1. September 2029. Die Schuldverschreibungen werden am Endfälligkeitstag zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind.

**Stückzinsen:** Der Anleger hat Stückzinsen an die Emittentin zu leisten, wenn der Erwerb der Schuldverschreibungen nach Beginn der Laufzeit (mithin nach Beginn eines Zinslaufs) erfolgt (s. dazu auch Ziffer 8).

**Persönliche Haftung, Nachschusspflicht, Verlustbeteiligung:** Andere Leistungspflichten als die Pflicht zur Zahlung des Anleihebetrags übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht.

**Beschlüsse der Anleger, Änderungen der Anleihebedingungen:** Die Anleger können nach §§ 5 ff. des Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleger nur durch einstimmigen Beschluss aller Anleihegläubiger begründet werden. Leistungspflichten der Emittentin können nur mit Zustimmung der Emittentin begründet oder geändert werden. Die Anleger beschließen mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte wesentliche Änderungen der Anleihebedingungen, insbesondere die Zustimmung zu in § 5 Abs. 3 SchVG genannten Maßnahmen. Beschlüsse, durch die der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen nicht geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer einfachen Mehrheit. Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleger bestellen.

**Listing, Handelbarkeit:** Es ist nicht vorgesehen, dass die Schuldverschreibungen im Freiverkehr oder im regulierten Markt gelistet und handelbar sein werden.

**3. Emittentin/Anbieterin/ Geschäftstätigkeit/Garantiegeber**

Emittentin und Anbieterin der angebotenen Schuldverschreibungen ist die Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH, Beethovenstr. 16, 87435 Kempten (Allgäu), („**Gesellschaft**“, „**Emittentin**“ oder „**REA**“) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) unter der Nummer HRB 10016, vertreten durch die Geschäftsführer Ulrich Jehle und Jürgen Steinhauser. Die Emittentin wurde durch Gesellschaftsvertrag vom 7. November 2008 gegründet.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin setzt sich aus zwei Bereichen zusammen: Dem Immobiliengeschäft und der Eingehung und Verwaltung von Unternehmensbeteiligungen. Der Schwerpunkt liegt auf dem Immobiliengeschäft: Die Emittentin erwirbt regional Wohnimmobilien zum Zwecke der langfristigen Vermietung. Die strategischen Schwerpunkte bestehen im Ankauf, der Verwaltung und Vermietung eines breiten Portfolios von Wohnimmobilien in Deutschland, in einer Risikodiversifizierung sowie in der Erwirtschaftung langfristiger Einnahmen aus Mietverträgen.

Parallel dazu investiert die Gesellschaft in deutsche Small- und Midcap-Unternehmen und begleitet deren Entwicklung aktiv, d.h. die Unternehmen, an denen sich die Emittentin beteiligt, werden bei der Bewältigung operativer Themen auch unternehmerisch unterstützt. Die Emittentin beschränkt sich bei ihren Investitionsentscheidungen nicht auf bestimmte Branchen und Märkte. Entscheidend ist vielmehr das Ertragspotential einer möglichen Beteiligung. Die Rechte aus den angebotenen Schuldverschreibungen werden nicht durch eine Garantie besichert.

**4. Die mit dem Wertpapier und der Emittentin verbundenen Risiken**

Der Anleger geht mit dieser Investition eine Verpflichtung von gewisser Dauer ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht alle, sondern nur die wesentlichen mit der Anlage verbundenen Risiken dargestellt werden.

**Mit dem Wertpapier verbundene Risiken:**

**Maximalrisiko/Insolvenz:** Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des Anspruchs auf Rückzahlung des eingezahlten Kapitals und noch nicht geleisteter Zinszahlungen führen. Das gilt insbesondere deswegen, weil die Schuldverschreibungen unbesichert sind. Den Anleihegläubigern sind keine Sicherheiten für den Fall eingeräumt worden, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nicht erfüllen kann. Das bedeutet insbesondere, dass der Emissionserlös vor Mittelverwendung nicht durch Verwahrung auf einem Treuhandkonto oder anderweitig besichert wird, sondern bis zur Mittelverwendung auf einem Bankkonto der Emittentin verwahrt wird. Zudem ist die Emittentin berechtigt, jederzeit Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zugunsten Dritter zu bestellen. Im Falle einer Insolvenz stehen daher möglicherweise keine oder nahezu keine Mittel in der Insolvenzmasse zur Verteilung zur Verfügung und die Anleihegläubiger erhalten keine oder nur geringe Zahlungen auf ihre Forderungen.

**Begebung weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger:** Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen zu begeben. Die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten dadurch an Wert verlieren bzw. bei Anlegern, die die Schuldverschreibungen bilanzieren, müssten buchmäßige Abschreibungen ausgewiesen werden. Durch die Ausweitung des Umfangs der Schuldverschreibungen stellt sich die Höhe der Verschuldung der Emittentin durch die Anleihe möglicherweise größer dar, als Anleger sich das vorstellen. Da all diese Schuldverschreibungen im Rang in Bezug auf Zins- und Tilgungsleistungen gleichrangig sind, verteilt sich die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten, möglicherweise auf mehr Schuldverschreibungen, als von den Anlegern angenommen und als möglicherweise die Emittentin in der Lage ist, vollständig zu leisten.

**Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses:** Die Schuldverschreibungen begründen keine Teilnahme- und Stimmrechte an bzw. in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Anleger können keinen Einfluss auf Entscheidungen der Gesellschafterversammlung oder der Geschäftsführung der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage,

über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Für den Anleger besteht also das Risiko, dass die Geschäftsführung Maßnahmen ergreift, die Zahlungen aus den Schuldverschreibungen gefährden, ohne dass der Anleger hierauf Einfluss nehmen kann.

**Eingeschränkte Veräußerbarkeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen:** Die Schuldverschreibungen könnten nur schwer oder zu ungünstigen Konditionen an Dritte veräußerbar sein. Das gilt insbesondere deswegen, weil die Schuldverschreibungen nicht im Freiverkehr oder im regulierten Markt handelbar sein werden.

**Verschuldungsrisiko:** Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten (Fremdkapital) erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten.

**Änderung der Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss:** Die Anleger sind berechtigt, die jeweils geltenden Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Infolgedessen ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Anleger überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem persönlichen Interesse liegen.

#### **Mit der Emittentin verbundene Risiken:**

**Bestandsgefährdendes Risiko:** Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von EUR 28.389.716 (Vorjahr: EUR 28.936.425) aus und ist somit bilanziell überschuldet. Dies deutet auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen im Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2022 (Seiten 7 und 10, wobei sich die Seitenzahlen auf den Gesamtumfang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 und nicht auf die Seitenzahlen der einzelnen Bestandteile des Dokuments beziehen) verwiesen. Die Planung der Geschäftsführung vom Januar 2022 geht von einer ausreichenden Durchfinanzierung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 und das folgende Geschäftsjahr 2025 aus. Tritt diese Planung nicht ein, ist der Fortbestand der Emittentin gefährdet und es droht im schlimmsten Fall die Insolvenz und/oder Auflösung der Gesellschaft mit der Folge, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht nachkommen kann.

**Risiken eines zu geringen Geschäftskapitals der Emittentin:** Es besteht die Gefahr, dass die Emittentin nicht über genug Geschäftskapital in der Zukunft verfügt. Dies war bereits in der Vergangenheit der Fall, als die Emittentin weniger Umsätze als erwartet generiert hatte. Insbesondere kann die im Jahr 2018 emittierte 3,75 %-Inhaber-Teilschuldverschreibung 2018/2025 (ISIN: DE000A2G9G80) der Emittentin im Volumen von EUR 68,176 Mio., die am 31. Januar 2025 fällig ist und bei welcher die Refinanzierung scheitern könnte, dazu führen, dass die Emittentin nicht über genug Kapital verfügt. Dies kann zur Insolvenz der Emittentin führen und zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht erfüllt.

**Risiken aus dem Ankauf von Immobilien:** Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin wird maßgeblich bestimmt von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolien oder Beteiligungen in Immobiliengesellschaften. Daraus erwächst das Risiko, dass die Emittentin die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände bezüglich der anzukaufenden Objekte oder Portfolien falsch einschätzt oder nicht richtig bewertet. Zudem könnten sich getroffene Annahmen im Hinblick auf das Ertragspotenzial der Immobilien oder Portfolien nachträglich teilweise oder im vollen Umfang als unzutreffend herausstellen. Dies hätte z.B. die Konsequenz, dass Objekte nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht mit Profit bewirtschaftet werden können. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

**Risiken aufgrund der Fokussierung auf den deutschen Immobilienmarkt:** Die Emittentin richtet ihren Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland – vorwiegend in kleinen und mittleren Städten sowie deren Umland. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt wird durch die Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Dieser Markt unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen, wie z.B. der Entwicklung von Angebot und Nachfrage, zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen, Wohntrends oder geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zählen unter anderem die jeweilige Binnenkonjunktur sowie die Weltwirtschaft, die Weltwirtschaft, die Rohstoff- und Energiepreise, Währungsschwankungen, die Inflationsrate und das Zinsniveau. All diese Faktoren liegen außerhalb des Einflussbereichs der Emittentin. Die wirtschaftliche Situation in Deutschland war in der Vergangenheit durch ein historisch niedriges Zinsniveau geprägt, das sich in den letzten Jahren verändert hat. Dies hat sich insgesamt negativ auf den Immobilienmarkt ausgewirkt. Immobilien sind ein wesentlicher Vermögenswert der Emittentin. Eine anhaltend negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarktes könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der Emittentin führen. Dies würde sich bei einer Bilanzierung nach HGB ergebnismindernd auswirken und im schlimmsten Fall zur Insolvenz der Emittentin führen. In einem solchen Fall könnte die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in der von den Anlegern erwarteten Höhe nachkommen.

**Risiken aufgrund des Wettbewerbs:** Die Emittentin steht mit ihrem Geschäftsfeld (dem Ankauf, der Verwaltung und der Vermietung von Wohnimmobilien) in Deutschland in einem intensiven Wettbewerb mit anderen Anbietern. Die Konkurrenz könnte bei ähnlichen Ankaufprofilen und Marktfokussierung den Zuschlag für den Kauf von Immobilien erhalten. Darüber hinaus steht die Emittentin im Wettbewerb um Mieter und Investoren. Es besteht mithin das Risiko, dass der Emittentin nicht gelingt, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

**Regulatorische Risiken:** Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist maßgeblich von den geltenden Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien abhängig. In Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingung und Verschärfungen von diesen kommen, in dem z.B. der Mieterschutz verstärkt wird (bspw. Verkürzung von Kündigungsfristen, Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten). Ebenso können gesetzliche Änderungen des Brandschutzes, Umweltschutzes, Schadstoffrechts und die sich daraus ergebenden Sanierungspflichten sowie im Hinblick der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der Emittentin auswirken. Weiter können die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf auslösen, der zu erheblichen Zusatzkosten führen kann, die entweder aus rechtlichen oder aus tatsächlichen Gründen nicht auf Mieter abgewälzt werden können. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

**Risiken aus der Beseitigung von Altlasten und der Erfüllung von baurechtlicher Anforderungen:** Es besteht das Risiko, dass Grundstücke, an welcher sich die Emittentin beteiligt, mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären. Die Beseitigung etwaiger Lasten könnte zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen. Darüber hinaus können zahlreiche Faktoren, wie unter anderem das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit und nicht eingehaltene baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen aufwändige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Sollten diese Maßnahmen nicht durchgeführt werden, kann sich dies nachteilig auf die Mieterlöse auswirken sowie zu Einschränkungen in der Nutzung der Immobilie und Grundstücke und somit zu Mietausfällen führen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

**Finanzierungsrisiken:** Das zukünftige Wachstum der Emittentin erfordert die Aufnahme von weiteren Finanzierungsmitteln. Sollte es der Emittentin nicht gelingen, weiteres Kapital in ausreichendem Umfang und zu angemessenen Konditionen aufzunehmen und gegebenenfalls bestehende Finanzierungsmittel bei deren Fälligkeit zu refinanzieren, könnte dies die Geschäftsentwicklung negativ beeinträchtigen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

**Risiken aus fehlenden Mieteinnahmen:** Es besteht das Risiko, dass bei ausbleibenden oder unvollständigen Mietzahlungen durch Mieter aufgrund Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse oder bei vermehrten Kündigungen ohne unmittelbarer erneuter Vermietung zu vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen zu Mietausfällen kommen kann. Darüber hinaus kann es zu Ausfällen von Mieteinnahmen, Mietpreisminderungen oder erhöhten Leerständen kommen, weil sich die Immobilien an z.B. aufgrund sozialer oder wirtschaftlicher Gegebenheiten schwierigen Standorten befinden oder aufgrund der jeweiligen Marktsituation eine geringe Nachfrage nach Vermietungen besteht. Außerdem kann Mieterwechsel erhebliche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach sich ziehen, die wiederum zu einem vorübergehenden Mietausfall und erheblichen Kosten führen können. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

**Abhängigkeit von wichtigen Partnern:** Es besteht das Risiko der Abhängigkeit von wichtigen Partnern, wie z.B. erfahrenen Handwerksbetrieben, deren Austausch unter Umständen nur mit großem Aufwand und Verringerung der Gewinnmarge möglich ist. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Erlössituation und könnte zu Verlusten der Emittentin führen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

	<p><b>Beteiligungsrisiko:</b> Es besteht das Risiko, dass sich die ausgewählten Beteiligungen an Unternehmen nicht wie erwartet entwickeln und dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtern. Gelingt es den jeweiligen Beteiligungsunternehmen nicht, unternehmensspezifische Risiken zu erkennen und zu bewältigen, kann sich der Unternehmenswert dieses Unternehmens negativ entwickeln und somit das Ergebnis der Emittentin negativ beeinflussen. Es besteht bei jeder von der Emittentin eingegangenen Beteiligung grundsätzlich das Risiko, dass das Beteiligungsunternehmen Verluste erwirtschaftet und im schlimmsten Fall insolvent wird. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.</p>
5.	<p><b>Verschuldungsgrad der Emittentin und eines etwaigen Garantiegebers</b></p> <p>Der Verschuldungsgrad gibt das Verhältnis zwischen dem bilanziellen Fremdkapital und dem Eigenkapital des Emittenten an. Der Verschuldungsgrad gibt Auskunft über die Finanzierungsstruktur eines Schuldners. Auf Grundlage des Einzelabschlusses der Emittentin zum 31. Dezember 2022 konnte der Verschuldungsgrad nicht errechnet werden, da ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag bestand.</p>
6.	<p><b>Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen</b></p> <p>Die angebotenen Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit von 5 Jahren, die Laufzeit endet am 31. August 2029. Sie haben daher einen mittelfristigen Anlagehorizont. Die nachfolgend aufgezeigten Szenarien haben beispielhaften Charakter. Daneben sind weitere Szenarien denkbar. Zeitpunkt und Höhe der von der Emittentin auf die angebotenen Schuldverschreibungen zu leistenden Zahlungen (Zinsen und Rückzahlung) sind zwar rechtlich gesehen unabhängig von den nachfolgend beschriebenen Marktbedingungen. Jedoch besteht das Risiko, dass die Emittentin bei einer negativen Marktentwicklung wirtschaftlich nicht in der Lage sein könnte, ihren Verpflichtungen zur Zins- und Rückzahlung nachzukommen. Ob Zinszahlungen und Rückzahlung geleistet werden können, hängt von der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin ab, die u.a. mit den unter Ziffer 4 beschriebenen Risiken verbunden ist. Somit ist die Fähigkeit der Emittentin, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den angebotenen Schuldverschreibungen zu erfüllen, maßgeblich davon abhängig, wie sich der Markt für Wohnimmobilien in der Bundesrepublik Deutschland zukünftig entwickeln wird. Insoweit wird voraussichtlich v.a. die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien, die Entwicklung der Baukosten sowie die Entwicklung der Darlehenszinsen ausschlaggebend sein. Die Entwicklung der Kaufpreise für Wohnimmobilien hängt u.a. von Angebot und Nachfrage, der Attraktivität von Immobilienanlagen im Vergleich zu anderen Anlageinstrumenten, der Höhe der Zinsen für Immobiliendarlehen und der Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen ab. Die Mieteinnahmen richten sich v.a. nach der Entwicklung des Vermietungsmarkts (Angebot und Nachfrage nach entsprechenden Mietflächen), dem Zustand der jeweiligen Immobilie und den Gegebenheiten und Entwicklungen am Standort der jeweiligen Immobilie. Bei einer <u>negativen Marktentwicklung</u>, die etwa in steigenden Ankaufpreisen und / oder sinkenden Mieten für Wohnimmobilien und / oder in steigenden Baukosten und / oder Darlehenszinsen bestehen kann, wird die Emittentin voraussichtlich nicht in der Lage sein, ihren Verpflichtungen zur Zins- und Rückzahlung aus den angebotenen Schuldverschreibungen nachzukommen. Dies kann den teilweisen oder vollständigen Ausfall des von Anleger eingesetzten Anlagebetrags und der noch nicht ausgezahlten Zinsen zur Folge haben.</p> <p>Unter <u>neutralen Marktbedingungen</u>, also bei gleichbleibenden Ankaufpreisen und der Nachfrage nach Wohnimmobilien im Vergleich zu anderen Anlageinstrumenten und / oder gleichbleibenden Mieten für Wohnimmobilien sowie gleichbleibenden Baukosten und Darlehenszinsen, wird die Emittentin die angebotenen Schuldverschreibungen voraussichtlich in vereinbarter Höhe verzinsen und bei Fälligkeit auch zurückzahlen können.</p> <p>Unter <u>positiven Marktbedingungen</u>, also bei sinkenden Ankaufpreisen und der Nachfrage nach Wohnimmobilien und / oder steigenden Mieten für Wohnimmobilien sowie sinkenden Baukosten und Darlehenszinsen, wird die Emittentin die angebotenen Schuldverschreibungen voraussichtlich in vereinbarter Höhe verzinsen und bei Fälligkeit auch zurückzahlen können.</p>
7.	<p><b>Die mit dem Wertpapier verbundenen Kosten und Provisionen</b></p> <p><b>Anleger:</b> Beim Erwerb der Schuldverschreibungen hat der Anleger den Erwerbspreis zu bezahlen. Dieser entspricht dem Nennbetrag und beträgt EUR 1.000,00 pro Stück. Darüber hinaus können dem Anleger im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung von Schuldverschreibungen weitere Kosten wie Beratungskosten, Transaktions- und Überweisungsgebühren, Depotgebühren, Stückzinsen und Telekommunikationskosten entstehen. Die Zinseinkünfte sowie mögliche Gewinne aus der Veräußerung von Schuldverschreibungen unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer. Werden die Schuldverschreibungen durch Schenkung oder von Todes wegen übertragen, kann Erbschaft- und Schenkungsteuer anfallen. Die Höhe der über den Erwerbspreis hinaus anfallenden Kosten und Steuern hängt vom Einzelfall ab und kann von der Emittentin nicht beziffert werden.</p> <p><b>Emittentin:</b> Bei der Emittentin fallen einmalige Kosten in Höhe von voraussichtlich EUR 20.000,00 für die Konzeption des Wertpapiers, die Erstellung der erforderlichen Unterlagen und die Gestattung dieses Wertpapierinformationsblatts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) an. Hinzu kommen voraussichtlich jährliche Kosten der Zahlstelle in Höhe von EUR 2.000,00 und einmalige Kosten der Zahlstelle in Höhe von EUR 6.500,00. Zahlstelle ist die FUTURUM BANK AG, Hochstraße 35 bis 37, 60313 Frankfurt am Main.</p> <p>Die mit dem Vertrieb der Schuldverschreibungen beauftragten Personen und Unternehmen erhalten eine Provision in Höhe von 3,00 % des vermittelten und eingezahlten Kapitals. Bei einer Vollplatzierung der angebotenen Schuldverschreibungen betragen die einmaligen Emissionskosten mithin voraussichtlich EUR 266.500,00. Darüber hinaus entstehen während der Laufzeit der Schuldverschreibungen laufende Kosten in Höhe von EUR 342.000,00 (Kupon + Zahlstelle).</p>
8.	<p><b>Angebotskonditionen/Emissionsvolumen des Angebots</b></p> <p>Der Nennbetrag der Schuldverschreibungen beträgt EUR 8.000.000,00 (maximales Emissionsvolumen). Es werden 8.000 Schuldverschreibungen zu einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 ausgegeben. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen erfolgt zum Nennwert. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 1.000,00.</p> <p>Der <b>Angebotszeitraum</b> beginnt voraussichtlich am 30. August 2024 und endet am 17. Januar 2025 (jeweils einschließlich).</p> <p><b>Zeichnungsverfahren:</b> Die Schuldverschreibungen werden Anlegern im Wege der Anlagevermittlung öffentlich zur Zeichnung angeboten. Die Anlagevermittlung erfolgt durch die Bayerische Vermögen Management AG, Beethovenstraße 16, 87435 Kempten (Allgäu). Die Bayerische Vermögen Management AG wird im Rahmen des Zeichnungsprozesses die Anlageschwellenprüfung nach § 6 WpPG durchführen. Die Zeichnung setzt voraus, dass Zeichnungsinteressenten Kunden der Bayerische Vermögen Management AG sind oder sich im Rahmen des Zeichnungsprozesses dort als Kunden registrieren.</p> <p>Zeichnet ein Anleger Schuldverschreibungen nach dem Beginn des Zinslaufs am 1. September 2024, hat er an die Emittentin Stückzinsen zu zahlen. Stückzinsen gleichen den Vorteil aus, den der Anleger dadurch erlangt, dass er die Schuldverschreibungen nach dem Beginn des Zinslaufs gezeichnet hat und ihm deshalb eigentlich nur anteilige Zinsen zustehen würden, er aber aus abrechnungstechnischen Gründen die vollen Zinsen für den gesamten Zinslauf erhält. Die Stückzinsen werden auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (bzw. falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365).</p>
9.	<p><b>Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses:</b></p> <p>Die geschätzten Gesamtkosten der Emission / des Angebots betragen ca. EUR 266.500,00 bei unterstellter vollständiger Platzierung. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 8.000.000,00 – bei vollständiger Platzierung – ein voraussichtlicher Nettoemissionserlös von ca. EUR 7.733.500,00. Dieser soll vollständig für die Rückführung der bestehenden 3,75% Anleihe der Real Estate &amp; Asset Beteiligungs GmbH, ISIN DE000A2G9G80, verwendet werden.</p>
<p><b>Hinweise nach § 4 Abs. 5 Wertpapierprospektgesetz</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die inhaltliche Richtigkeit des Wertpapier-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).</li> <li>• Für das Wertpapier wurde kein von der BaFin gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder der Emittentin des Wertpapiers.</li> <li>• Der Jahresabschluss 2022 der Emittentin ist als Anlage diesem Wertpapier-Informationsblatts beigelegt.</li> <li>• Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Wertpapier-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist oder der Warnhinweis nach § 4 Abs. 4 WpPG nicht enthalten ist und wenn das Erwerbsgeschäft nach Veröffentlichung des Wertpapier-Informationsblatts und während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot der Wertpapiere im Inland, abgeschlossen wurde.</li> </ul>	
<p><b>Sonstiges</b></p>	
<p><b>Besteuerung:</b> Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken können.</p>	

**REAL ESTATE & ASSET BETEILIGUNGS GMBH  
KEMPTEN (ALLGÄU)**

**BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG  
DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2022**

**ANLAGENVERZEICHNIS**

1. Bilanz
  2. Gewinn- und Verlustrechnung
  3. Anhang
  4. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- Allgemeine Auftragsbedingungen

**Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH**  
**Kempton (Allgäu)**

**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

(Vorjahr zum Vergleich)

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
I. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.487	5.276		
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.971.375	7.892.747		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.914.000	6.281.296		
3. Beteiligungen	336.172	449.017		
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	3.290.000		
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0	2.621.478		
6. Sonstige Ausleihungen	800.000	0		
	<u>15.021.547</u>	<u>20.534.538</u>		
	<b>15.025.034</b>	<b>20.539.814</b>		
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.978	0		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.453.612	14.385.703		
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	5.347		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.263.487	382.965		
	<u>18.727.077</u>	<u>14.774.016</u>		
II. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere	13.774.456	9.160.408		
III. Guthaben bei Kreditinstituten	97.950	393.260		
	<u>32.599.483</u>	<u>24.327.684</u>		
	<b>32.599.483</b>	<b>24.327.684</b>		
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>5.070</b>	<b>35</b>		
<b>D. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG</b>	<b>28.389.716</b>	<b>28.936.425</b>		
	<u><b>76.019.302</b></u>	<u><b>73.803.958</b></u>		
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
I. Gezeichnetes Kapital			25.000	25.000
II. Verlustvortrag			-28.961.425	-28.714.281
III. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag			546.709	-247.144
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag			28.389.716	28.936.425
			<u>0</u>	<u>0</u>
			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
Sonstige Rückstellungen			149.320	133.740
			<u>149.320</u>	<u>133.740</u>
			<b>149.320</b>	<b>133.740</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Anleihen			68.166.000	68.166.000
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			127.768	64.775
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			751.484	710.417
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			130.000	402.133
5. Sonstige Verbindlichkeiten			6.694.729	4.326.893
(davon aus Steuern: EUR 14.248; Vorjahr: EUR 12.067)				
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 5.197; Vorjahr: EUR 0)				
			<u>75.869.982</u>	<u>73.670.218</u>
			<b>75.869.982</b>	<b>73.670.218</b>
			<u><b>76.019.302</b></u>	<u><b>73.803.958</b></u>

**Real Estate & Asset Participations GmbH  
Kempten (Allgäu)**

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

(Vorjahr zum Vergleich)

	2022 EUR	2021 EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	2.589.399	2.645.322
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-348.114	-342.472
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung EUR 485 (Vorjahr: EUR 3.224)	-46.841	-55.786
	<u>-394.955</u>	<u>-398.258</u>
3. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-1.789	-2.099
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-12.106	-90.059
	<u>-13.895</u>	<u>-92.158</u>
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-711.593	-857.914
5. Erträge aus Beteiligungen	180.000	360.000
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 659.307 (Vorjahr: EUR 849.940)	723.477	947.766
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.172.814 (Vorjahr: EUR 999.891)	1.493.383	1.253.405
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens - davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen EUR 457.998 (Vorjahr: EUR 1.304.579)	-457.998	-1.304.579
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 39.026,40 (Vorjahr: EUR 0)	-2.861.108	-2.800.729
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>546.709</b>	<b>-247.144</b>
<b>12. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b><u>546.709</u></b>	<b><u>-247.144</u></b>

## **Anhang**

für das Geschäftsjahr 2022

### **Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

#### **Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

Firmenname laut Registergericht:	Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH
Firmensitz laut Registergericht:	Kempten (Allgäu)
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Kempten (Allgäu)
Register-Nr.:	HRB 10016
Geschäftsführung:	Herr Jürgen Steinhauser, Herr Ulrich Jehle

#### **Allgemeine Hinweise**

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB sowie des GmbHG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften.

Die gesetzlichen Gliederungsschemata der §§ 266 bzw. 275 HGB wurden dabei angewandt und es wurden hierbei teilweise die entsprechenden Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften in Anspruch genommen. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) beibehalten.

Der Ausweis bzw. die Angaben zu verbundenen Unternehmen umfassen das oberste Mutterunternehmen bzw. solche Unternehmen, auf die das oberste Unternehmen einen beherrschenden Einfluss nach § 290 HGB ausüben kann, unabhängig davon ob für das oberste Mutterunternehmen Konzernabschlusspflicht besteht oder nicht.

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden. Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

---



Im Gegensatz zum Vorjahr, (EUR 2.621.478) sind Wertpapiere des Anlagevermögens aufgrund einer veränderten Zweckbestimmung zum 31. Dezember 2022 in voller Höhe unter den sonstigen Wertpapieren im Umlaufvermögen in Höhe von EUR 2.791.420 ausgewiesen.

## **Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Bei der Bewertung wurde von einer Fortführung des Unternehmens ausgegangen (vgl. auch Abschnitt Bestandsgefährdende Risiken).

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei den Finanzanlagen wurde eine Abschreibung nur bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, Wertpapiere und Guthaben bei Kreditinstituten** wurden zum Nennwert unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des Erfüllungsbetrags gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

**Verbindlichkeiten** wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **Angaben zur Bilanz**

#### **Angabe zu Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr**

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 16.523.819 (Vorjahr: EUR 14.222.383).

#### **Angabe zu Restlaufzeitvermerken bei den Verbindlichkeiten < 5 Jahre**

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt EUR 7.703.982 (Vorjahr: EUR 3.129.864).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr aber unter 5 Jahren beträgt EUR 68.166.000 (Vorjahr: EUR 70.540.354).

---

### **Besicherte Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.769.200 (Vorjahr: EUR 1.769.200) sind besichert. Als Sicherheiten dienen alle Tochtergesellschaften und Beteiligungen der Gesellschaft.

### **Sonstige Angaben**

#### **Angabe von außergewöhnlichen Erträgen und Aufwendungen**

Im Geschäftsjahr wurden Wertaufholungen auf wertberichtigte Darlehensforderungen (Ausleihungen an verbundene Unternehmen) in Höhe von EUR 2.200.000 in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst. Diese Erträge sind von ihrer Höhe außergewöhnlich. Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Finanzanlagen (Anteile und Ausleihungen gegen verbundene Unternehmen) sowie Wertpapiere im Umlaufvermögen von insgesamt EUR 457.998 vorgenommen. Diese Aufwendungen sind von ihrer Höhe außergewöhnlich.

#### **Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 4 (Vorjahr: 4).

#### **Bestandsgefährdende Risiken**

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von EUR 28.389.716 (Vorjahr: EUR 28.936.425) aus und ist somit bilanziell überschuldet. Ein buchmäßiger Fehlbetrag ist grundsätzlich nicht geeignet eine Überschuldung der Gesellschaft im Sinne der Insolvenzordnung festzustellen. Nach § 19 InsO ist eine insolvenzrechtliche Überschuldung im Sinne einer Eröffnung des Insolvenzverfahrens nur dann gegeben, wenn das Vermögen der Gesellschaft die bestehenden Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, es sei denn, die Fortführung des Unternehmens ist nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich.

Die Planung der Geschäftsführung im Januar 2024 hingegen ergibt eine ausreichende Durchfinanzierung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 und das folgende Geschäftsjahr 2025 mit überwiegender Wahrscheinlichkeit.

Die Geschäftsführung legt dabei folgende wesentliche Annahmen zugrunde:

Die Darlehen an die beiden Schifffahrtsgesellschaften Hamburg Offshore AHT "CENTAURUS" GmbH & Co. KG und der Hamburg Offshore AHT "PEGASUS" GmbH & Co. KG werden in einen Investmentfonds eingebracht und aus den für diesen Fonds akquirierten Geldern Teile der bestehenden Anleihen zurückgeführt.

Des Weiteren sollen Aktien der WR Wohnraum AG veräußert werden.

Die Geschäftsführung plant, danach zwei Anleihen mit unterschiedlichen Laufzeiten und

---

Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH, Kempten (Allgäu)

---

Zinsfälligkeiten zu emittieren und diese Anleihen an bestehende Anleihegläubiger der bisherigen Anleihe zu platzieren. Das Emissionsvolumen soll hierbei ca. EUR 36,6 Mio. betragen.

Durch diese Neuemission der Anleihen sowie diverse Veräußerungen von Anlagevermögen ist nach Auffassung der Geschäftsführung eine Rückführung der am 31.01.2025 fälligen Anleihe möglich. Nach Auffassung der Geschäftsführung besteht deshalb eine positive Fortführungsprognose, sodass ein Insolvenzantrag nach §19 InsO nicht gestellt werden muss.

Kempten (Allgäu), 17. Januar 2024

gez. Jürgen Steinhauser, Ulrich Jehle  
- Geschäftsführer -

---

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH, Kempten (Allgäu):

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH, Kempten, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

**Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit**

Wir verweisen auf die Angabe zu bestandsgefährdenden Risiken im Anhang, in der die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von TEUR 28.390 zum 31. Dezember 2022 vorliegt. Wie im Anhang dargelegt, deuten diese Ereignisse auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unser Prüfungsurteil ist bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

**Hinweise auf sonstige Sachverhalte**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist, wie in den Vorjahren, auch beeinflusst durch Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen und deren Konditionen.

Die Gesellschaft weist zudem, unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen, wertberichtige Darlehensforderungen inkl. Zinsen gegenüber zwei Schiffsgesellschaften in Höhe von TEUR 18.710 inkl. Zinsen aus; die Wertberichtigungen betragen TEUR 5.036 zum 31. Dezember 2022. Die Geschäftsführung der REA plant im Jahr 2024 die Forderungen jeweils in einen Investmentfonds einzubringen. Demzufolge ist der Wert der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Bezug auf die zwei Schifffahrtsgesellschaften davon abhängig, in welcher Höhe die Einbringung vorgenommen werden kann. Wir weisen darauf hin, dass Abweichungen der Einbringungswerte gegenüber den bilanzierten Buchwerten zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der zukünftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der REA GmbH, sowohl negativ als auch positiv, führen kann.

Die Gesellschaft weist zudem unter den Ausleihungen an verbundene Unternehmen zum 31. Dezember 2022 ein Darlehen in Höhe von TEUR 1.500 aus, dass zu 25% im Jahresabschluss 2022 wertberichtigt wurde. Es besteht das Risiko weiterer Wertberichtigungen. Die Bewertung beruht somit auf erhöhten Unsicherheiten.

Unser Prüfungsurteil ist bezüglich dieser Sachverhalte nicht modifiziert.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden

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

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

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und

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


- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen

entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

Düsseldorf, 17. Januar 2024

BEITEN Consulting & Assurance GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Alexander Thees  
Wirtschaftsprüfer



ppa. Moritz Bocks  
Wirtschaftsprüfer