

German Real Estate Capital Anleihe
PRODUKTINFORMATIONSBLETT NACH DEM WERTPAPIERHANDELSGESETZ

Stand: 23.02.2023

Dieses Dokument gibt einen Überblick über wesentliche Charakteristika, insbesondere die Struktur und die Risiken der Anlage. Eine aufmerksame Lektüre dieser Information wird empfohlen.

Produktbezeichnung	Unternehmensanleihe 2017
WKN / ISIN	A19XLE / DE000A19XLE6
Emittentin	German Real Estate Capital S.A., 127, rue de Mühlenbach, L-2168 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, t: https:// www.gre-etp.de ; mail: info@gre-etp.de
Produktgattung	Inhaberschuldverschreibung (Unternehmensanleihe)

1. Produktbeschreibung / Funktionsweise

Funktionsbeschreibung / Produktstruktur

Mit dem Erwerb einer Anleihe stellt der Anleger der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung. Die German Real Estate Capital Anleihe („Anleihe“) ist ein Wertpapier, das von der Emittentin mit einer grundsätzlich unbegrenzten Laufzeit begeben wird. Die Emittentin leitet den Nettoemissionserlös der Anleihe in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten an die German Real Estate Immobilien GmbH (an der die Emittentin nicht beteiligt ist) weiter, die ihrerseits die an sie weitergeleiteten Nettoemissionserlöse vollständig an Objektgesellschaften („Objektgesellschaften“) weiterleiten soll. Mittelbar, über die German Real Estate Immobilien GmbH und die Objektgesellschaften, ist die Emittentin damit im Bereich Erwerb von Handel mit und Bestandhaltung überwiegend von Wohnimmobilien tätig. Bei den Immobilien handelt es sich entweder um sog. Bestandsimmobilien, d. h. Immobilien mit einer angestrebten Haltedauer von mindestens zwei Jahren, bei denen aus der Vermietung laufend Einnahmen erzielt werden sollen, oder um Handelsobjekte, d. h. Objekte, die vor dem Ablauf von zwei Jahren zu einem nach Möglichkeit höheren Verkaufspreis als dem Einkaufspreis im Ganzen oder aufgeteilt in einzelne Wohnungen wieder veräußert werden sollen. Größtenteils ist dabei beabsichtigt, bereits entwickelte Immobilienprojekte zu erwerben. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass gegebenenfalls vereinzelt auch Projektentwicklung von Immobilien betrieben werden soll, d. h. Konzeption, Planung und Erstellung von Immobilienprojekten.

Neben der festen Verzinsung in Höhe von 3,00 % p.a. existiert eine derivative Komponente bei der Zinszahlung in Form einer variablen Verzinsung. Grundlage der Berechnung der variablen Verzinsung ist der Jahresüberschuss im Einzelabschluss der Emittentin für jedes, während der Laufzeit einer Schuldverschreibung abgeschlossene Geschäftsjahr vor Abzug ertragsabhängiger Steuern. Der Anspruch des Anleihegläubigers auf variable Verzinsung entspricht dem Anteil der von ihm zum Abschlussstichtag, d. h. zum 31. Dezember des der jeweiligen Berechnung vorausgehenden Jahres, erhaltenen Schuldverschreibungen an den am Abschlussstichtag insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen am Jahresüberschuss, bis maximal eine Verzinsung von 10,00 % in Summe aus fester und variabler Verzinsung für das entsprechende Geschäftsjahr erreicht wurde. Die bis zum Rückzahlungstag aufgelaufene variable Verzinsung ist insgesamt am Rückzahlungstag fällig. Die Emittentin hat nach ihrer Wahl die Möglichkeit, die variable Verzinsung für einzelne Geschäftsjahre an die Anleger auszuschütten. Die Zinsen sind grundsätzlich nachträglich zum 20. April eines jeden Jahres zahlbar. Die nächste Zinszahlung ist am 20. April 2023 fällig. Vorbehaltlich einer vorzeitigen Kündigung, wird die Anleihe zu 100 % des Nennbetrages gemäß den Anleihebedingungen zurückbezahlt.

Anlageziel und Anlagestrategie

Die Anleihe richtet sich an Anleger, die eine mittel- bis langfristige Anlagedauer wünschen (siehe hierzu insbesondere Ziffer 2. „Gläubigerkündigung“), verbunden mit einer festen jährlichen Zinszahlung, einer variablen Verzinsung sowie einer Rückzahlung des eingesetzten Kapitals am Laufzeitende, vorbehaltlich der Bonität der Emittentin.

Markterwartung

Die Anleihe könnte für Anleger geeignet sein, die eine feste sowie eine variable Verzinsung ihrer Anlage wünschen und davon ausgehen, dass das allgemeine Zinsniveau gleichbleibt oder sinkt.

2. Produktdaten

Branche der Emittentin	Immobilien (siehe hierzu Ziffer 1.)	Ursprungsland der Emittentin	Großherzogtum Luxemburg
Endfälligkeit	Unbefristet	Emissionstag	20.04.2018
Schuldnerkündigung	Der Emittentin steht ein ordentliches Kündigungsrecht, welches sie für alle Schuldverschreibungen oder Teile der Schuldverschreibungen jeweils mit einer Frist von 6 Monaten zum. 31.12. eines Jahres ausüben kann.	Gläubigerkündigung	Dem Anleger steht ein ordentliches Kündigungsrecht zu, welches mit einer Frist von 18 Monaten zum Ablauf des 31.12. eines Jahres (erstmalig zum Ablauf des 30.04.2023 wirksam) zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen ausgeübt werden kann. Zudem haben die Anleger ein ordentliches Kündigungsrecht wegen Zinsänderung durch die Emittentin. Die Kündigung wegen Zinsänderung ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Emittentin auszuüben, die dieser innerhalb von einem Monat nach Bekanntmachung der Zinsänderung zugehen muss. Im Falle der Kündigung wegen Zinsänderung werden die Schuldverschreibungen für die der Anleihegläubiger die Kündigung erklärt hat zwei Monate nach Ablauf der einmonatigen Kündigungsfrist zur Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zu diesem Tag (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen fällig.
Emissionsvolumen	bis zu EUR 30.000.000,00; davon werden von der Emittentin bis zu 1.030.318 Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.303.180,00 öffentlich Angeboten.	Emissionswährung / Einheit d. Depotwährung	Euro
Ausgabepreis	100 %	Zinstyp	Fester Zinssatz plus variable Verzinsung
Abrechnungswährung	Euro	Periode Zinszahlung	jährlich/nachträglich
Zinssatz	3,00% p. a. zzgl. Gewinnbeteiligung	Mindestanlage/Stückelung	1.000,00 Euro/ kleinste übertragbare Einheit 10,00 Euro
Zinszahlung (Fälligkeit)	20. April	Börsennotierung	Open Market (Freiverkehr) Börse München
Rückzahlungskurs / Status / Rang	100 %, aber nicht besichert, unbedingt und nicht nachrangig	Zeichnungsfrist	bis 30.12.2023 (vorbehaltlich vorzeitiger Schließung)

3. Risiken

Emittenten-/Ausfallrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Bonität der Emittentin nicht ausreicht, die fälligen Zinszahlungen bzw. die Rückzahlung der Anleihe am Ende der Laufzeit bzw. bei vorzeitiger Kündigung ganz oder teilweise rechtzeitig zu leisten (Totalverlustrisiko). Hierzu kann es zum Beispiel im Fall einer Überschuldung oder (drohenden) Zahlungsunfähigkeit (Insolvenz) der Solvenz der German Real Estate Immobilien GmbH kommen, welche die Nettoemissionserlöse von der Emittentin in Form von Schuldverschreibungen oder gegen Gewährung von Genussrechten erhält, und/oder sofern die Immobilieninvestitionen nicht ausreichend Erträge durch Mieten und Verkäufe erzielen. Die Zahlungsfähigkeit der Emittentin ist somit abhängig von der Zahlungsfähigkeit der German Real Estate Immobilien GmbH, die von dem wirtschaftlichen Erfolg der Objektgesellschaften abhängt. Die Emittentin ist somit eine reine Zweckgesellschaft mit begrenzten Ressourcen und keinem eigenen Geschäft. Zudem besteht für die Anleihe keine gesetzlich vorgeschriebene Einlagensicherung (wie z.B. durch einen Einlagensicherungsfonds der Banken); die Anleihe ist auch im Übrigen unbesichert. Das Risiko eines Teil- oder Totalverlusts des von den Anlegern eingesetzten Kapitals, insbesondere im Falle der Insolvenz der Emittentin, ist somit besonders hoch.

Risiko der Werteverluste der Immobilienbestand

Es besteht das Risiko, dass die Immobilien, die sich im Bestand der Objektgesellschaften befinden, d. h. Immobilien mit einer angestrebten Haltedauer von mindestens zwei Jahren, bei denen aus der Vermietung laufend Einnahmen erzielt werden, aufgrund von diversen Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder ähnlicher Faktoren, oder weil diese nicht den jeweils aktuellen ESG-Standards entsprechen, stärker als erwartet und überproportional als andere Immobilien an Wert verlieren. Ein Werteverlust könnte dazu führen, dass die Objektgesellschaften an die German Real Estate Immobilien GmbH bzw. die German Real Estate Immobilien GmbH ihre Zahlungen an die Emittentin nicht erbringen kann und die Emittentin damit die Zahlungen auf die Schuldverschreibungen an den Anleger nicht leisten kann.

Preis-/Kurs-/Zinsrisiko

Der am Markt erzielbare Preis für die Anleihe kann durch zahlreiche Faktoren, wie z.B. die Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus gegenüber dem festgeschriebenen Zins der Anleihe die Geldpolitik der Notenbanken, allgemeine nationale und internationale wirtschaftliche Entwicklungen, Inflation sowie sinkende Nachfrage nach festverzinslichen Wertpapieren, aber auch durch eine tatsächliche oder vom Markt empfundene Bonitätsverschlechterung der Emittentin, negativ beeinflusst werden (vgl. hierzu auch die marktpreisbestimmenden Faktoren unter Ziffer 4. Der Anleger erleidet einen Verlust, wenn er die Anleihe zu einem Preis unter dem Erwerbskurs (zzgl. etwaiger Erwerbs- und Veräußerungskosten) verkauft.

Kündigungs-/Wiederanlagerisiko

Die Emittentin kann die Anleihe ordentlich kündigen (vgl. Ziffer 2. „Schuldnerkündigung“). Der Anleger trägt das Risiko, dass die Emittentin das Kündigungsrecht zu einem für ihn ungünstigen Zeitpunkt ausübt und er den Kündigungsbetrag nur zu schlechteren Bedingungen wieder anlegen kann. Durch eine vorzeitige Auflösung des Vertrages ergibt sich das Risiko, dass zukünftige Zinsansprüche zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung erlöschen und nicht mehr geltend gemacht werden können. Außerdem besteht das Risiko, dass die Anleger aufgrund der verkürzten Laufzeit der Anleihe nur eine geringere Gesamtrendite erhalten.

Liquiditätsrisiko/Einstellung der Börsennotierung

Es besteht das Risiko, dass die Anleihe nur unter Inkaufnahme von erheblichen Preisabschlägen veräußert werden kann oder, dass sich möglicherweise nur sehr zeitverzögert oder überhaupt kein Käufer findet, um die Anleihe zu veräußern. Der Anleger trägt insbesondere das Risiko, dass durch eine mögliche Einstellung der Börsennotierung der Anleihe kein Handel an der Börse mehr stattfindet. Dadurch kann es für den Anleger schwierig oder unmöglich sein, die Anleihe zu veräußern oder eine Veräußerung kann mit großen Preisabschlägen einhergehen.

Renditechancen

Zinserträge: Anleger erhalten feststehende jährliche Verzinsung von mindestens 3,00% p.a. bis maximal 10,00% p.a.. Die Höhe der Anlagerendite wird zusätzlich durch den beim Erwerb gezahlten Kurswert beeinflusst. Bei einem Erwerb von mehr als 100% liegt die Rendite für die Restlaufzeit unterhalb der nominellen jährlichen Verzinsung, bei einem Erwerb von weniger als 100% liegt sie darüber.

Kursgewinne: Bei einer Kurssteigerung der Anleihe haben Anleihe-Inhaber die Chance, das Wertpapier vor Ablauf der Laufzeit zu einem Kurs zu veräußern, der unter Berücksichtigung der erhaltenen Zinsen eine höhere Rendite als 3,00% p.a. generieren würde.

4. Verfügbarkeit

Handelbarkeit / Kündigung

Die an der Börse gehandelte Anleihe kann grundsätzlich börsentäglich zum jeweiligen Kurs verkauft werden. In Ausnahmefällen kann ein Verkauf mangels Nachfrage nicht möglich sein. Eine ordentliche Kündigung der Anleihe während der Laufzeit ist durch den Anleger möglich (vgl. Ziffer 2. „Gläubigerkündigung“).

Preisbestimmende Faktoren während der Laufzeit

Während der Laufzeit kann der Kurs der Anleihe sowohl über als auch unter dem Erwerbspreis liegen. Insbesondere folgende Faktoren können - bei isolierter Betrachtung - den Kurs der Anleihe beeinflussen. Die einzelnen Faktoren können jeder für sich wirken, sich gegenseitig verstärken oder aufheben.

Marktzensänderung	Einfluss auf den Kurs der Anleihe
↗ Steigende Marktzinsen	↘ Kurs der Anleihe sinkt
→ Gleichbleibende Marktzinsen	→ Kurs der Anleihe bleibt gleich
↘ Sinkende Marktzinsen	↗ Kurs der Anleihe steigt

Der Kurs der Anleihe hängt darüber hinaus von der Bonität bzw. der Einschätzung der Bonität der Emittentin und der German Real Estate Immobilien GmbH sowie den Objektgesellschaften ab. Wenn die tatsächliche oder vom Markt empfundene Bonität der Emittentin bzw. der German Real Estate Immobilien GmbH sowie der Objektgesellschaften steigt, so besteht die Möglichkeit, dass der am Markt erzielbare Wert für die Anleihe über dem Nennwert liegt und somit bei Veräußerung vor Ende der Laufzeit der Anleihe entsprechende Gewinne realisiert werden können. Eine Verschlechterung der Bonität kann sich teils erheblich preismindernd auf die Anleihe auswirken. Zusätzlich kann eine geringe Liquidität in der Anleihe die Kursbildung beeinflussen.

4. Beispielhafte Szenariodarstellung

Die folgende Szenariobetrachtung ist eine beispielhafte Darstellung, die nur zur Veranschaulichung dient. Die Szenariobetrachtung bildet keinen Indikator für die tatsächliche Entwicklung der Anleihe. Sie zeigt die Gesamterträge und geschätzten Kosten bei unterschiedlicher Entwicklung der (variablen) Verzinsung.

Annahmen für die Szenariobetrachtung:

- Der Anleger kauft die Anleihe im Kommissionsgeschäft während der Zeichnungsfrist zu einem Emissionspreis von 100,00 %. Bei einem Nennbetrag von 10.000 Euro beträgt der Kurswert somit 10.000 Euro.
- Die Anleihe wird zum 01.01 eines Jahres erworben und nach einer Haltedauer von 2 Jahren zum 31.12. gekündigt. Kosten für die Einlösung der Anleihe fallen nicht an.
- Steuerliche Auswirkungen werden in dieser Szenariobetrachtung nicht berücksichtigt.

Beträge in €	Verzinsung	Nennbetrag in EUR	Zinsen Kumuliert in EUR	Kosten geschätzt*	Nettobetrag vor Steuern in EUR
Die Anleihe wird zum XXX gekündigt	Verzinsung bei 3% p.a., ohne eine variable Verzinsung	10.000,00	600	50,00	550
	Verzinsung 5 % p.a., d.h. eine Kombination aus fester und variabler Verzinsung	10.000,00	1.000	50,00	9500
	Verzinsung bei 10 % p.a., d.h. maximale Summe aus fester und variabler Verzinsung	10.000,00	2.000	50,00	1.950

*Es wurden standardisierte Erwerbskosten von 0,5% unterstellt. Die tatsächlichen Erwerbskosten können dabei jedoch ggf. erheblich von den standardisierten Kosten abweichen. Zusätzlich sind ggf. Erwerbsneben- und -Folgekosten (z.B. Transaktionskosten der Bank und Börsengebühren) zu berücksichtigen.

6. Kosten / Vertriebsvergütung

Kosten bei Erwerb

Den Anlegern werden von der Emittentin im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anleihe keine Ausgaben oder Gebühren in Rechnung gestellt. Beim Erwerb einer Anleihe können Erwerbsnebenkosten, wie z.B. Transaktionskosten der Bank und Börsengebühren, anfallen. Beim Erwerb der Anleihe während einer Zinsperiode müssen zum Kaufpreis ggfs. Stückzinsen entrichtet werden. Weitere Angaben zur Höhe der Kosten erhalten Anleger von ihrer depotführenden Bank oder Sparkasse.

Kosten während der Haltedauer

Während der Haltedauer der Anleihe fallen eventuell Depotkosten Ihrer depotführenden Stelle an. Einzelheiten erfragen Sie bitte dort. Bei einem Verkauf vor Fälligkeit können Transaktionskosten oder auch Vermittlungsgebühren entstehen, die je nach Transaktionsart (Verkauf über eine Börse, Privatverkauf) erfragt werden sollten.

Kosten bei Kündigung und damit Fälligkeit der Anleihe

Bei der Rückzahlung der Anleihe fallen seitens der Emittentin keine Kosten an.

Kosten für die Begebung der Anleihe

Für die Begebung der Anleihe fallen auf Ebene der Emittentin Kosten an, z.B. Honorare für Rechtsberatung, Gebühren die begleitenden Finanzinstitute und die Zahlstelle, Kosten für Investor Relations Maßnahmen sowie Platzierungsprovisionen, die von der Emittentin getragen werden.

7. Besteuerung

Für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Privatpersonen, die nicht zugleich Gesellschafter der Emittentin sind und die Anleihe im steuerlichen Privatvermögen halten, gilt Folgendes: Zinsen sowie Erträge aus der Einlösung oder Veräußerung der Anleihe sind als Einkünfte aus Kapitalvermögen steuerpflichtig. Sie unterliegen bei dem Anleger dem besonderen Einkommensteuersatz von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. Die Steuer wird im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs mit Abgeltungswirkung erhoben (Abgeltungsteuer). Die steuerliche Behandlung richtet sich im Übrigen nach den individuellen steuerlichen Verhältnissen des Anlegers. Künftige Änderungen der steuerlichen Rechtslage sind nicht ausgeschlossen. **Anlegern wird empfohlen, zur Klärung individueller steuerlicher Fragestellungen sich von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe beraten zu lassen.**

8. Wichtiger Hinweis

Die in diesem Produktinformationsblatt enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar. Es handelt sich lediglich um eine zusammenfassende Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale der Anleihe. Anlagen in Finanzinstrumenten sind stets mit Risiken verbunden, bei denen ein vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals nicht ausgeschlossen werden kann. Die für den Anleger maßgeblichen Konditionen des Finanzinstrumentes ergeben sich aus den Anleihebedingungen, die unter <http://www.gre-etp.de/wertpapier> im Bereich Investor Relations zum Download bereitstehen.

