

Wertpapierprospekt

für das öffentliche Angebot von Gewinnschuldverschreibungen „SubstanzPortfolio 5“ der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH

Gesamtnennbetrag: 18.435.000 Euro (18.435 Gewinnschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000 Euro)
Zinssatz: 3,5% p. a. zzgl. etwaigen Gewinnanteils
Zinszahlung: jährlich
Zahlung Gewinnanteil: am Ende der Laufzeit
Rückzahlungstag: 19. Januar 2027
Einseitige Verlängerungsoption der Emittentin um zweimal zwölf Monate
Alternativer Rückzahlungstag: 18. Januar 2028 bzw. 17. Januar 2029
Agio: 5%
WKN A2TSC1 / ISIN DE000A2TSC15

Hinweis: Der Prospekt ist mit Ablauf von zwölf Monaten nach der Billigung des Wertpapierprospektes und somit mit Ablauf des 11. Januar 2022 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht mehr, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

Hamburg, 31. Dezember 2020

- Diese Seite wurde absichtlich freigelassen -

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung.....	6
2. Risikofaktoren	13
2.1. Wesentliche Risiken, die der Emittentin eigen sind.....	13
2.1.1. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeiten und die Branche der Emittentin.....	13
2.1.2. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeiten und die Branche der Zielgesellschaften	14
2.1.3. Risiken in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin.....	16
2.1.4. Rechtliche und regulatorische Risiken.....	17
2.1.5. Risiken in Bezug auf interne Kontrolle.....	17
2.2. Wesentliche Risiken, die der Gewinnschuldverschreibung eigen sind.....	19
2.2.1. Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Gewinnschuldverschreibungen.....	19
2.2.2. Risiken in Bezug auf die Handelbarkeit der Gewinnschuldverschreibungen	19
2.2.3. Risiken in Bezug auf das öffentliche Angebot und den Erwerb der Gewinnschuldverschreibungen.....	20
3. Verantwortlichkeitserklärung	21
4. Beschreibung der Emittentin	21
4.1. Allgemeine Unternehmensangaben	21
4.2. Organisationsstruktur	22
4.2.1. Secundus Invest GmbH.....	22
4.2.2. Secundus Advisory GmbH.....	23
4.2.3. Secundus Erste Beteiligungsgesellschaft mbH.....	23
4.2.4. Secundus Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH.....	23
4.3. Geschäftsüberblick, Investitionen, Geschäftsplan (Businessplan)	24
4.3.1. Geschäftsüberblick und Investitionen	24
4.3.2. Forschung und Entwicklung, Patente und Lizenzen	26
4.3.3. Geplante Entwicklung der Emittentin	26
4.3.4. Einnahmen, Kapitalausstattung	26
4.3.5. Zeitrahmen für die Kapitalisierung	27
4.3.6. Abhängigkeit des wirtschaftlichen Erfolges der Emittentin von Schlüsselpersonen.....	27
4.4. Markt und Angaben zur Wettbewerbsposition.....	27
4.4.1. Zweitmarkt	27
4.4.2. Gründe für einen Verkauf über den Zweitmarkt	27
4.4.3. Vorteile für Käufer am Zweitmarkt	28
4.5. Wesentliche Verträge.....	28
4.6. Abschlussprüfer	28
4.7. Trendinformationen.....	29
4.8. Gewinnprognosen oder -schätzungen	29
4.9. Organe der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	29
4.9.1. Geschäftsführung, Prokura	29
4.9.2. Praktiken der Geschäftsführung	30
4.9.3. Gesellschafterversammlung	30
4.10. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren	31
4.11. Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur.....	31
4.12. Angaben von Seiten Dritter	31
4.13. Billigung des Prospektes.....	31
4.14. Einsehbare Dokumente.....	32
5. Wertpapierbeschreibung	33
5.1. Wichtige Angaben	33
5.1.1. Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge.....	33
5.1.2. Geschätzte Gesamtkosten der Emission.....	33
5.1.3. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen	35
5.2. Angaben über die Gewinnschuldverschreibungen	35
5.2.1. Typ / WKN und ISIN	36
5.2.2. Grundlage der Wertpapiere	36

5.2.3.	Währung der Wertpapieremission	36
5.2.4.	Rang der Wertpapiere	36
5.2.5.	Rechte der Anleger.....	37
5.2.6.	Emissionstermin	42
5.2.7.	Übertragbarkeit der Wertpapiere	43
5.3.	Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot.....	43
5.3.1.	Bedingungen, denen das Angebot unterliegt.....	43
5.3.2.	Gesamtsumme der Emission.....	43
5.3.3.	Erwerbspreis.....	43
5.3.4.	Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung.....	44
5.3.5.	Angebotsverfahren und Lieferung der Wertpapiere	44
5.3.6.	Zeichnungsreduzierung	44
5.3.7.	Potenzielle Anleger, Übernahmezusagen und Vorzugsrechte.....	44
5.3.8.	Zahlstelle	44
5.3.9.	Koordinator des Angebots	45
5.3.10.	EmissionsUbernahmevertrag	45
5.3.11.	Offenlegung des Angebots	45
5.4.	Zulassung zum Handel und Handelsregeln	45
5.5.	Angaben zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre.....	45
5.5.1.	Zustimmung zur Verwendung des Prospekts	45
5.5.2.	Zusatztliche Informationen.....	45
5.6.	Angabe sonstiger Informationen, die von den Abschlussprüfern geprüft wurden	45
6.	Finanzanhang – Jahresabschluss der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019 (geprüft).....	47
6.1.	Bilanz zum 31. Dezember 2019	47
6.2.	Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019 48	
6.3.	Anhang zum Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019 49	
I.	Allgemeine Angaben zum Unternehmen.....	49
II.	Allgemeine Angaben zum Abschluss	49
III.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	49
IV.	Angaben zu den Posten der Bilanz	49
V.	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	50
VI.	Sonstige Angaben.....	50
6.4.	Kapitalflussrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019.....	51
6.5.	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	52
7.	Finanzanhang - Zwischenabschluss der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH zum 31. August 2020 (prüferischer Durchsicht unterzogen und damit ungeprüft).....	54
7.1.	Zwischenbilanz zum 31. August 2020.....	54
7.2.	Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar 2020 bis zum 31. August 2020.....	55
7.3.	Anhang zum Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 01. Januar 2020 bis zum 31. August 2020.....	56
I.	Allgemeine Angaben zum Unternehmen.....	56
II.	Allgemeine Angaben zum Zwischenabschluss	56
III.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	56
IV.	Angaben zu den Posten der Bilanz	57
V.	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
VI.	Sonstige Angaben.....	57
7.4.	Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar 2020 bis zum 31. August 2020.....	58
7.5.	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	59

8. Anleihebedingungen der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH – Gewinnschuldverschreibungen– WKN A2TSC1 / ISIN DE000A2TSC15	60
9. Glossar.....	67

1. Zusammenfassung

EINLEITUNG MIT WARNHINWEISEN
Bezeichnung und die internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere: Auf den Inhaber lautende Gewinnschuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „Substanz-Portfolio 5, WKN: A2TSC1; ISIN: DE000A2TSC15. Die Gewinnschuldverschreibungen der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH mit der Emissionsbezeichnung „SubstanzPortfolio 5“ im Gesamtnennbetrag von 20.000.000 Euro werden sowohl in Form eines öffentlichen Angebotes als auch vorgeschaltet im Rahmen eines Private Placement begeben, d.h. im Rahmen einen prospektfreien Angebotes auf Basis der Prospektausnahmetatbestands im Sinne des Art. 1 Absatz 4 Buchstabe b) der EU-VO 2017/1129. Im Zuge des Private Placement wurden zum Datum des Prospektes 1.565.000 Euro platziert, so dass mit dem vorliegenden Wertpapierprospekt insgesamt noch Gewinnschuldverschreibungen mit einem Emissionsvolumen von 18.435.000 Euro angeboten werden.
Identität und Kontaktdaten der Emittentin: Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Herrengraben 3, D-20459 Hamburg). LEI: 894500C0YWF34XFNG281
Zuständigen Behörde, die den Prospekt gebilligt hat: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt
Datum der Billigung des Wertpapierprospektes: 11. Januar 2021
Warnhinweise Die Zusammenfassung sollte als Prospektinleitung verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei der Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen. Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für den Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.
BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN
Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?
Sitz und Rechtsform der Emittentin, ihre LEI, für sie geltendes Recht und Land der Eintragung: Emittentin der Gewinnschuldverschreibungen ist die Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Es handelt sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Die Emittentin ist in Deutschland in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 156270 eingetragen. LEI der Emittentin ist 894500C0YWF34XFNG281. Haupttätigkeitsbereich der Emittentin: Der Haupttätigkeitsbereich der Emittentin wird in der Beteiligung an anderen Gesellschaften, insbesondere Immobiliengesellschaften, liegen. Im Fokus wird der Erwerb von Kommanditanteilen von geschlossenen Beteiligungen, insbesondere auf dem sog. Zweitmarkt, stehen. Daneben können auch Investitionen in Aktien oder Anleihen von Immobiliengesellschaften sowie in stille Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erfolgen. Auch der Erwerb von Kommanditanteilen auf dem Erstmarkt ist möglich. Mittelbare Investitionen über Zweckgesellschaften sind zulässig. Die Emittentin wird in der Regel Minderheitsbeteiligungen an den Zielgesellschaften erwerben. Die Emittentin wird das aus

der Emission der Gewinnschuldverschreibungen zufließende Kapital nach Abzug der Emissionskosten für diese Zwecke verwenden. Ein Treuhänder wurde bestellt, der die Verwendung der Mittel freigeben muss.

Es erfolgen auf Ebene der Zielgesellschaften Investitionen ausschließlich in die Anlageklasse europäischer Immobilien (z.B. geschlossene Fonds, Kommanditanteile, Dachfonds etc.).

Durch die Auswahl verschiedener Beteiligungen an Gesellschaften, die Immobilien halten, partizipieren die Anleger mittelbar an der laufenden wirtschaftlichen Entwicklung und der Wertentwicklung dieser Anlageklasse. Aus den geplanten Investitionen wird die Emittentin Einnahmen in Form von Ergebnisbeteiligungen (Ausschüttungen, Entnahmen, Gewinnanteile), Dividenden oder Zinsen erzielen. Darüber hinaus ist der Erwerb von Geldmarktfonds und geldmarktnahen Fonds geplant.

Hauptanteilseigner der Emittentin, einschließlich Angabe, ob an ihm unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen und wer die Beteiligungen hält bzw. die Beherrschung ausübt:

Alleingesellschafterin (100% der Stimm- und Kapitalanteile) der Emittentin ist die Secundus Invest GmbH. Gesellschafter der Secundus Invest GmbH sind Herr Jörg Neidhart, Herr Thorsten Franke, Herr Marco Bartels sowie die SOPHIA Management- und Beteiligungsgesellschaft mbH.

Identität der Hauptgeschäftsführer:

Geschäftsführer der Emittentin ist Herr Holger Schroeder.

Identität der Abschlussprüfer:

Abschlussprüfer des Jahresabschlusses für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019 ist die Baker Tilly Holding GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Valentinskamp 88, 20355 Hamburg.

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Die wesentlichen im Prospekt abgebildeten Finanzinformationen sind der Jahresabschluss der Emittentin für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie der Zwischenabschluss vom 01. Januar 2020 bis zum 31. August 2020. Der Jahresabschluss wurde von einem Prüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Zwischenabschluss wurde lediglich einer prüferischen Durchsicht unterzogen und diesbezüglich mit einer uneingeschränkten Prüfungsbescheinigung versehen; der Zwischenabschluss gilt folglich als ungeprüft.

Die nachfolgenden Angaben stammen zum einen aus dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und zum anderen aus dem der prüferischen Durchsicht unterzogenen und daher als ungeprüft geltenden Zwischenabschluss der Emittentin für den Zeitraum vom 01. Januar 2020 bis zum 31. August 2020.

Wesentliche Finanzinformationen	Ungeprüfter Zwischenabschluss zum 31. August 2020	Geprüfter Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019
	in Euro	In Euro
Gewinn- und Verlustrechnung	01. Januar 2020 bis 31. August 2020	18. März 2019 bis 31. Dezember 2019
	in Euro	In Euro
Ergebnis nach Steuern/Jahresfehlbetrag	-77.557,84	-210.379,60
Bilanz	31. August 2020	31. Dezember 2019
	in Euro	In Euro
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.054.198,94	1.050.298,22 ¹

¹ Der als "Nettofinanzverbindlichkeiten" (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel) ausgewiesene Betrag ist ungeprüft. Er wurde anhand der geprüften Werte des Rumpfjahresabschlusses zum 31.12.2019 wie folgt errechnet: Bilanz, Passiva C. Verbindlichkeiten i.H.v. 1.372.002,72 Euro **minus** Bilanz, Aktiva B. II. Guthaben bei Kreditinstituten i.H.v. 321.704,50 Euro **ergibt**: 1.050.298,22 Euro (vgl. S. 47 des Prospektes, Abschnitt 6.1. Bilanz zum 31. Dezember 2019).

Kapitalflussrechnung	01. Januar 2020 bis 31. August 2020	18. März 2019 bis 31. Dezember 2019
	in Euro	In Euro
Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-115.758,92	-82.126,88
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	325.000	1.265.000,-
Netto-Cashflows aus Investitionstätigkeiten	41.667,96.	-861.168,62

Welche sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?

Risiko fehlender konkreter Investitionen (Semi-Blind-Pool-Risiko) und der Auswahl von Investitionsobjekten auf Ebene der Emittentin

Konkrete Investitionen der Emittentin stehen zum Datum des Prospekts nicht abschließend fest. Einige Investitionen in Kommanditbeteiligungen wurden zwar bereits auf Basis der Einnahmen aus dem Private Placement der Emittentin getätigt. Aus den Einnahmen der vorliegenden prospektpflichtigen Emission sollen jedoch weitere Investitionen erfolgen, die zum Datum des Prospektes nicht feststehen. Es handelt sich daher um ein sog. Semi-Blind-Pool-Konzept. Im Fokus der Emittentin wird der Erwerb von Kommanditanteilen an geschlossenen Immobilienbeteiligungen verschiedener Zielgesellschaften stehen. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt daher mittelbar von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Zielgesellschaften ab. Anleger können sich im Vorfeld (d.h. vor dem Tätigen der Investitionen) nicht über konkrete Beteiligungen an Immobiliengesellschaften informieren. Anleger müssen sich darauf verlassen, dass die Emittentin die Zielgesellschaften sorgfältig und unter Berücksichtigung ihrer Chancen und Risiken auswählt. Es besteht das Risiko, dass trotz Beachtung der relevanten Auswahlkriterien Zielgesellschaften durch die Emittentin ausgewählt werden, die sich wirtschaftlich negativ entwickeln. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Zielgesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Ebene betroffener Zielgesellschaften Sanierungsmaßnahmen beschlossen werden, die auch die Emittentin zur Zahlung von Sanierungsbeiträgen oder zur Rückzahlung erhaltener Ausschüttungen/Entnahmen verpflichtet, um eine Insolvenz der Zielgesellschaften und den Verlust des eingesetzten Kapitals zu vermeiden. Dies könnte eine nachhaltige Wertminderung bis hin zur Vollabschreibung der von der Emittentin gehaltenen Beteiligungen zur Folge haben. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger aus der Gewinnschuldverschreibung (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeiten und die Branche der Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaften

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Gesellschaft, die im Wesentlichen in Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften investieren wird. Aufgrund dessen sind die Investitionen der Emittentin mittelbar auf Immobilien ausgerichtet und damit den mit dem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt. Die Immobiliengesellschaften sind insbesondere von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Im Folgenden werden die nach Einschätzung der Emittentin wesentlichen Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaften dargestellt, die mittelbar auch Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben könnten. Bei Eintritt eines oder mehrerer der nachfolgend aufgezählten Risiken kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Immobiliengesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen. Es besteht dadurch das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können.

Höhere Aufwendungen: Durch eine Angebotsverknappung von Bestandsobjekten und eine damit verbundene Erhöhung der prognostizierten Kaufpreise besteht das Risiko, dass die jeweilige Immobiliengesellschaft aufgrund höherer als in den Planungen vorgesehener Aufwendungen geringere Ergebnisse erwirtschaftet, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen.

Finanzierungskonditionen: Aufgrund einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und/oder ungünstigere Finanzierungskonditionen könnten sich für die jeweiligen Immobiliengesellschaften Investitionshemmnisse ergeben, wodurch die jeweiligen

Immobilien-gesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen.

Standorte: Die Standorte, in die seitens der Zielgesellschaften investiert wird, könnten sich aufgrund zwischenzeitlich verschlechterter Verkehrsverbindungen, Sozialstrukturen oder anderer sich nachteilig auf die Wertentwicklung von Immobilien auswirkende Faktoren negativ entwickeln, wodurch die jeweiligen Immobilien-gesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften würde, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen.

Entwertungen der Immobilien aus Lärm- und/oder Immissionsbelästigungen: Des Weiteren können sich Entwertungen der Immobilien aus Lärm- und/oder Immissionsbelästigungen ergeben. Dies könnte auf Seiten der jeweiligen Immobilien-gesellschaften zu Ausfällen von Mieteinnahmen und/oder geringeren Veräußerungserlösen führen, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen.

Qualität der Immobilien: Die Qualität der geplanten Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite usw.) ist nicht bekannt. Es besteht das Risiko, dass sich für Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Aufgrund dessen würde die jeweilige Immobilien-gesellschaft geringere Ergebnisse erwirtschaften, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen.

Wettbewerb: Ferner besteht das Risiko, dass sich die Marktsituation an den Investitionsstandorten durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig verändert. Dies könnte sich negativ auf den Wert der Immobilien auswirken. Es besteht das Risiko, dass die jeweilige Immobilien-gesellschaft dann nicht die geplanten Mieteinnahmen bzw. Veräußerungserlöse erzielen und somit geringere Ergebnisse erwirtschaften würde, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen.

Haftung aufgrund von Mängeln: Darüber hinaus können bei den Objekten Mängel (Baumängel, Mängel in der Strom- und/oder Wärmeversorgung) auftreten, die die jeweilige Immobilien-gesellschaft zu vertreten hat. Die jeweilige Immobilien-gesellschaft wäre dann für die Beseitigung dieser Mängel verantwortlich und es würden Nachbesserungsaufwendungen entstehen. Es besteht somit das Risiko, dass aufgrund höherer als der geplanten Aufwendungen geringere Ergebnisse durch die jeweilige Immobilien-gesellschaft erzielt werden, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen.

Veräußerungserlöse: Des Weiteren besteht das Risiko, dass sich Veräußerungen von Immobilien nicht oder nur zu schlechteren Konditionen durch die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft realisieren lassen und somit geringere als die geplanten Veräußerungserlöse und somit auch geringere Ergebnisse der jeweiligen Immobilien-gesellschaft erzielt würden, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen.

Risiko aufgrund der Eingehung von Minderheitsbeteiligungen

Die Emittentin wird in aller Regel Minderheitsbeteiligungen an den Zielgesellschaften erwerben. Es besteht somit das Risiko, dass die Emittentin in den Gesellschafterversammlungen der Zielgesellschaften, an denen sie sich beteiligt, von anderen Gesellschaftern überstimmt wird und daher in der Gesellschafterversammlung auch Entscheidungen getroffen werden können, die nicht der Interessenlage der Emittentin entsprechen (z.B. hinsichtlich der Beschlüsse über Entnahmen, Ausschüttungen etc.). Wenn sich getroffene Entscheidungen auf Seiten der Zielgesellschaften zudem negativ auf deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken, kann dies dazu führen, dass die jeweilige Zielgesellschaft ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin nicht erfüllen kann, so dass die Emittentin geringere Ergebnisse aus den Beteiligungsverträgen erzielt.

Schlüsselpersonen

Die Emittentin ist von einzelnen Schlüsselpersonen erheblich abhängig, insbesondere von Herrn Thorsten Franke und Herrn Holger Schroeder. Gegenwärtig wie zukünftig hängt die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich von der Kompetenz und dem Engagement der zuvor genannten Personen ab. Durch etwaigen Verlust der vorgenannten sowie weiterer Schlüsselpersonen der der Emittentin bestünde das Risiko, dass der Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit das notwendige Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement bei der Emittentin nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust der zuvor genannten Personen könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben.

BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere: Mit diesem Prospekt werden auf den Inhaber lautende Gewinnschuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „SubstanzPortfolio 5“; WKN: A2TSC1; ISIN: DE000A2TSC15 im Nennbetrag von je 1.000 Euro angeboten. Die Gewinnschuldverschreibungen beinhalten zu Gunsten der Anleger einen Zins sowie einen Gewinnanteil, der am Ende der Laufzeit berechnet und ausgezahlt wird. Die Gewinnschuldverschreibungen werden durch eine Globalurkunde ohne Globalzinsschein verbrieft, welche bei der Clearstream Banking AG, Eschborn, hinterlegt wird.

Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere: Die Währung der Gewinnschuldverschreibungen lautet Euro. Das Emissionsvolumen beträgt 18.435.000 Euro. Die Gewinnschuldverschreibungen sind eingeteilt in 18.435 Gewinnschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je 1.000 Euro. Die Laufzeit der Gewinnschuldverschreibungen endet mit Ablauf des 31. Dezember 2026. Die Emittentin wird die Gewinnschuldverschreibungen am letzten Zinstermin („Rückzahlungstag“), also voraussichtlich am 19. Januar 2027, zum Nennbetrag zzgl. des Gewinnanteils am Laufzeitende zurückzahlen. Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit zweimal um jeweils zwölf Monate einseitig zu verlängern. In einem solchen Fall erfolgt die Rückzahlung voraussichtlich am 18. Januar 2028 bzw. am 17. Januar 2029.

Mit den Wertpapieren verbundene Rechte:

Zinsen: Die Gewinnschuldverschreibungen werden ab dem 01. Juni 2019 (einschließlich) zu einem Satz von 3,5% p.a. verzinst. Der erste Zinslauf beginnt (einschließlich) am 01. Juni 2019 und endet (einschließlich) am 31. Dezember 2020. Folgende Zinsläufe beginnen jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember eines Kalenderjahres. Zinszahlungen erfolgen jährlich nachträglich am zwölften Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufs.

Gewinnanteil: Die Basis der Berechnung des Gewinnanteils ist der zu verteilende Gewinn der Emittentin. Dieser wird rückwirkend für jedes Jahr der Laufzeit der Gewinnschuldverschreibungen gesondert berechnet. Bei der Berechnung des zu verteilenden Gewinns werden von allen Rückflüssen der Emittentin aus ihren Investitionen, die Reinvestitionen und die betrieblichen Aufwendungen abgezogen. Es wird der zu verteilende Gewinn der Emittentin der einzelnen Jahre der Laufzeit addiert und so der gesamte zu verteilende Gewinn der Emittentin berechnet und am Ende der Laufzeit wie folgt verteilt: In einem ersten Schritt wird der gesamte zu verteilende Gewinn vollständig dem gewinnberechtigten Kapital zugewiesen, bis der Gewinnanteil des gewinnberechtigten Kapitals über die gesamte Laufzeit einem Betrag von 1,5% p.a. entspricht. Demnach entfällt immer dann ein Gewinnanteil auf die Gewinnschuldverschreibung, wenn die Emittentin über die gesamte Laufzeit einen zu verteilenden Gewinn erwirtschaftet hat. Vom weiteren zu verteilenden Gewinn erhält das gewinnberechtigte Kapital in einem zweiten Schritt einen Anteil von 70%, bis der Gewinnanteil des gewinnberechtigten Kapitals über die gesamte Laufzeit einem Betrag von 11,5% p.a. beträgt (Deckelung des Gewinnanteils). Die verbleibenden 30% des zu verteilenden Gewinns entfallen auf die Emittentin. Soweit nach dem zweiten Verteilungsschritt noch ein weiterer zu verteilender Gewinn besteht, steht dieser vollständig der Emittentin zu. Um den Gewinnanteil einer Gewinnschuldverschreibung am Gewinn zu ermitteln, der auf das gewinnberechtigte Kapital entfällt, wird das Verhältnis aus dem Nennbetrag und der Summe des gewinnberechtigten Kapitals gebildet und mit den Gewinnen multipliziert, die auf das gewinnberechtigte Kapital entfallen. Der so ermittelte Gewinnanteil wird erst mit der Rückzahlung der Gewinnschuldverschreibung fällig.

Kündigung: Die Emittentin kann die Gewinnschuldverschreibungen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ablauf eines Zinslaufes ordentlich kündigen. Teilkündigungen sind zulässig. Ein ordentliches Kündigungsrecht ist für Anleger während der Laufzeit ausgeschlossen. Außerordentliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt.

Beschränkung der Handelbarkeit der Wertpapiere: Die Handelbarkeit ist nicht beschränkt.

Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Zum Datum des Prospektes sind die Gewinnschuldverschreibungen weder an einem geregelten Markt noch im Freiverkehr einer Börse gelistet. Hingegen strebt die Emittentin die Einbeziehung in den Freiverkehr an einer oder mehreren Börsen an.

Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?

Eine Garantie wird für die Gewinnschuldverschreibungen nicht gestellt.

Welche sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?

Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses

Die Gewinnschuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in deren Gesellschafterversammlung. Darüber hinaus obliegt die Geschäftsführung der Emittentin allein dem Geschäftsführer. Insoweit können Anleger 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. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und ggf. negative Auswirkungen auf die Gewinnschuldverschreibungen haben.

Platzierungsrisiko

Für die Platzierung der mit diesem Prospekt angebotenen Gewinnschuldverschreibung besteht keine Platzierungsgarantie. Insoweit besteht für die Gewinnschuldverschreibung ein Platzierungsrisiko, das dazu führen kann, dass die Gewinnschuldverschreibung nicht vollständig oder nur in einem geringen Umfang gezeichnet und eingezahlt wird sowie mangels eines ausreichenden Emissionserlöses auch aufgrund der Kostenbelastung nicht genügend anlagefähiges Kapital zur Verfügung steht. Soweit der Emittentin nur wenig Kapital aus dieser Emission zufließt, besteht das Risiko, dass nur ungenügend Kapital für Investitionen zur Verfügung steht und die Emittentin die geplanten Investitionen gegebenenfalls nicht vornehmen und ihre wirtschaftlichen Ziele nicht realisieren könnte.

Risiko der außerordentlichen Kündigung der Gewinnschuldverschreibungen

Die Anleihebedingungen sehen in verschiedenen Fällen die Möglichkeit für Anleger vor, die Schuldverschreibungen außerordentlich zu kündigen. Hierbei wird das Kündigungsrecht des Anlegers in zwei Fällen dahingehend eingeschränkt, dass seine Kündigung nur dann wirksam ist, wenn mindestens Gewinnschuldverschreibungen im Volumen von 20% des noch nicht zurückgezahlten Anleihekapitals gekündigt werden. Dies betrifft einerseits Fälle, in denen die Emittentin mit Zinszahlungen mehr als 90 Tage in Verzug ist und andererseits Fälle, in denen die Emittentin wesentliche Verpflichtungen, Bedingungen oder Vereinbarungen aus den Gewinnschuldverschreibungen nicht beachtet und diese Nichtbeachtung mehr als 90 Tage andauert. Für den Anleger besteht das Risiko, dass nicht ausreichende Kündigungen der Gewinnschuldverschreibungen erklärt werden und er trotz Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes keine Rückzahlung der Gewinnschuldverschreibungen von der Emittentin verlangen kann.

BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN UND/ODER DIE ZULASSUNG ZUM HANDEL AN EINEM GEREGLTEN MARKT

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

Zeitplan: Die Platzierung (das öffentliche Angebot) der Gewinnschuldverschreibungen beginnt einen Werktag nach der Veröffentlichung des Prospektes, welche voraussichtlich am 12. Januar 2021 erfolgt. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 14. Januar 2021 bis zum 11. Januar 2022.

Ausgabebetrag und Kosten des Anlegers: Die Ausgabe der Gewinnschuldverschreibungen erfolgt zu 100% des Nennbetrags von 1.000 Euro je Gewinnschuldverschreibung zzgl. eines Agios als Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5%. Daneben ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger beim Erwerb der Gewinnschuldverschreibungen Stückzinsen zu erheben, wenn der Erwerb nach Beginn eines Zinslaufes erfolgt.

Kosten der Emission: Durch das Angebot der Gewinnschuldverschreibung entstehen bei der Emittentin Kosten in Höhe von 1.263.900 Euro einschließlich etwaiger Umsatzsteuer, die sich in Konzeptions- und platzierungsabhängige Kosten (Vertriebskosten) aufteilen.

Konzeptionskosten: Es fallen einmalige Kosten für die Secundus Advisory GmbH für die Investitionsberatung, für die Unterstützung bei der rechtlichen und werblichen Konzeption sowie Umsetzung des vorliegenden Emissionsangebotes in Höhe von 1,0% des eingezahlten Anleihekapitals (maximal 200.000,- Euro netto / 238.000,00 Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer, mindestens aber 25.000,- Euro netto / 29.750,00 Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer) an. Insgesamt betragen die einmaligen Kosten für die Secundus Advisory GmbH maximal 238.000 Euro. Zu den Kosten zählen weiterhin die einmalige Vergütung der Secundus Invest GmbH für die Leistungen bei der Entwicklung und Umsetzung des Emissionskonzeptes in Höhe von 0,5% des eingezahlten Anleihekapitals (maximal 100.000,- Euro netto / 119.000,- Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer, mindestens aber 25.000,- Euro netto / 29.750,- Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Insgesamt beträgt die Vergütung der Secundus Invest GmbH maximal 119.000 Euro. Hinzu kommen einmalige sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Konzeption der Gewinnschuldverschreibungen einschließlich der Kosten der Erstellung der Emissions- und Marketingunterlagen, der Einrichtung der Treuhand sowie der Zahlstelle und des Listings der Gewinnschuldverschreibungen im Freiverkehr, BaFin-Gebühren etc. in Höhe von maximal 240.000 Euro netto / 285.600 Euro inkl. etwaiger

gesetzlicher Umsatzsteuer. Insgesamt betragen die einmaligen sonstigen Kosten maximal 285.600 Euro. Weitere Kosten in Höhe von insgesamt 21.300 Euro entstanden durch das Disagio der Frühzeichner im Rahmen des Private Placements der prospektgegenständlichen Gewinnschuldverschreibungen. Insgesamt betragen die einmaligen Kosten ohne gewährtes Disagio (21.300,- Euro) für die Investitionsberatung und die Konzeption der Gewinnschuldverschreibungen voraussichtlich ca. 540.000 Euro netto / 642.600,- Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer und inkl. Advisory-Kosten.

Platzierungsabhängige Kosten (Vertriebskosten): Die Vertriebskosten erfassen die vom Platzierungserfolg abhängigen Kosten und betragen bis zu 8,0% des eingezahlten Anleihekaptals zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Im Falle der Vollplatzierung entspricht das einem Betrag in Höhe von bis zu 1.600.000 Euro. Die Vertriebskosten werden davon in Höhe von bis zu 1.000.000 Euro von dem bei Ausgabe der Gewinnschuldverschreibungen vereinnahmten Agio (d.h. bis zu 5%) gedeckt. In Höhe von bis zu 600.000,- Euro (d.h. bis zu 3%) werden sie vom eingezahlten Anleihekaptal gedeckt.

Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?

Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Erlöse:

Die Emittentin wird den Erlös aus der Emission in Höhe von 18.736.100 Euro ausschließlich für folgende Verwendungszwecke mit nachfolgender Priorität verwenden:

1. den unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb von Beteiligungen gleich welcher Art wie z.B. (treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteilen, Aktien oder Anleihen einschließlich Nebenkosten (max. 25.000 Euro) und Vermittlungsprovisionen einschließlich Kosten für die Analyse und Bewertung (max. 5% des Kaufpreises) zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer sowie Kosten für Investment Advisor,
2. den Erwerb von Geldmarktfonds und geldmarktnahen Fonds,
3. Folgeinvestitionen gleich welcher Art (z.B. Gesellschafterdarlehen, stille Beteiligungen) in Beteiligungsunternehmen.

Übernahmevertrag mit fester Übernahmeverpflichtung:

Es gibt für das Angebot der Wertpapiere keine feste Übernahmeverpflichtung.

Angabe der wesentlichsten Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot:

Interessenkonflikte bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass Herr Thorsten Franke zugleich Geschäftsführer der Secundus Advisory GmbH und der Secundus Invest GmbH (Muttergesellschaft der Emittentin). Herr Franke ist zudem Gesellschafter der Secundus Invest GmbH. Die Secundus Advisory GmbH fungiert als Investment Advisor für die Emittentin, sie berät also die Emittentin bei der Auswahl der Investitionen. Von ihr werden gegen Provisionszahlung an und für die Emittentin auch Beteiligungen an Zielgesellschaften vermittelt und von Dritten an die Emittentin vermittelte Beteiligungen analysiert und bewertet. Zudem vermittelt die Secundus Advisory GmbH Gewinnschuldverschreibungen und erbringt u.a. Hilfeleistungen bei der Entwicklung und Umsetzung des Emissionskonzeptes gegen Vergütung. Auch Herr Thorsten Franke vermittelt Gewinnschuldverschreibungen. Herr Raeke, Geschäftsführer der Secundus Advisory GmbH vermittelt ebenfalls die Gewinnschuldverschreibungen. Die Secundus Invest GmbH erbringt Hilfeleistungen bei der Entwicklung und Umsetzung des Emissionskonzeptes gegen Vergütung. Sowohl die Secundus Advisory GmbH als auch Herr Thorsten Franke und Herr Jürgen Raeke stehen unter dem Haftungsdach der NFS Netfonds Financial Service GmbH (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg). Sowohl die Secundus Advisory GmbH als auch Herr Franke und Herr Raeke stehen als vertraglich gebundene Vermittler unter dem Haftungsdach der NFS Netfonds Financial Service GmbH (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg) gemäß § 2 Abs. 10 Kreditwesengesetz (KWG) und werden jeweils im Namen und auf Rechnung der NFS Netfonds Financial Service GmbH tätig.

Ferner ist der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Holger Schroeder, zugleich Geschäftsführer der Secundus Erste Beteiligungsgesellschaft mbH und der Secundus Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH. Diese Gesellschaften investieren auch in Beteiligungen. Darüber hinaus vermittelt Herr Schroeder Gewinnschuldverschreibungen der Emittentin.

Der Treuhänder, die Deposit GmbH, ist ein Unternehmen der Netfonds Gruppe. Die NFS Netfonds Financial Service GmbH, ebenfalls ein Unternehmen der Netfonds-Gruppe, stellt für vertraglich gebundene Vermittler ein Haftungsdach. Sie erhält hierfür eine platzierungsabhängige Vergütung, die von der Deposit GmbH als Treuhänder geprüft und freigegeben wird. Hieraus resultiert das Risiko, dass der Treuhänder aus Interessen der eigenen Unternehmensgruppe seine Prüfpflichten nicht mit der gebotenen Sorgfalt erfüllt.

2. Risikofaktoren

Die einzelnen Risikofaktoren sind von der Emittentin zum Datum des Prospekts im Hinblick auf ihre Wesentlichkeit als „gering“, „mittel“ oder „hoch“ eingeschätzt worden. Die Einstufungen basieren sowohl auf Einschätzungen der Wahrscheinlichkeit des Eintritts des beschriebenen Risikos als auch auf den zu erwartenden Umfang der negativen Auswirkungen.

Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben, mit der Folge, dass die Emittentin nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, ihre vertraglich vereinbarten Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Gewinnschuldverschreibungen gegenüber den Anlegern zu bedienen. Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Totalverlust der vom Anleger investierten Mittel kommen.

Der Abschnitt „2. Risikofaktoren“ wurde in „2.1. Wesentliche Risiken, die der Emittentin eigen sind“ und „2.2. Wesentliche Risiken, die der Gewinnschuldverschreibung eigen sind“ unterteilt.

Die wesentlichen Risiken, die der Emittentin eigen sind, unterteilen sich ihrerseits in folgende Kategorien:

- „2.1.1. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeiten und die Branche der Emittentin“,
- „2.1.2. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeiten und die Branche der Zielgesellschaften“,
- „2.1.3. Risiko in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin“,
- „2.1.4. Rechtliche und regulatorische Risiken“ und
- „2.1.5. Risiko in Bezug auf interne Kontrolle“.

Die wesentlichen Risiken, die der Gewinnschuldverschreibung eigen sind, unterteilen sich ihrerseits in folgende Kategorien:

- „2.2.1. Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Gewinnschuldverschreibungen“,
- „2.2.2. Risiken in Bezug auf die Handelbarkeit der Gewinnschuldverschreibungen“,
- „2.2.3. Risiken in Bezug auf das öffentliche Angebot und den Erwerb der Gewinnschuldverschreibungen“.

Unter den vorgenannten Kategorien werden die jeweils einzelnen Risikofaktoren mit einer Qualitätseinteilung dargestellt. In jeder Kategorie werden die gemäß der Bewertung der Emittentin wesentlichsten Risikofaktoren zuerst aufgeführt.

2.1. Wesentliche Risiken, die der Emittentin eigen sind

2.1.1. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeiten und die Branche der Emittentin

2.1.1.1 Risiko fehlender konkreter Investitionen (Semi-Blind-Pool-Risiko) und der Auswahl von Investitionsobjekten auf Ebene der Emittentin

Konkrete Investitionen der Emittentin stehen zum Datum des Prospekts nicht abschließend fest. Einige Investitionen in Kommanditbeteiligungen wurden zwar bereits auf Basis der Einnahmen aus dem Private Placement der Emittentin getätigt. Aus den Einnahmen der vorliegenden prospektpflichtigen Emission sollen jedoch weitere Investitionen erfolgen, die zum Datum des Prospektes nicht feststehen. Es handelt sich daher um ein sog. Semi-Blind-Pool-Konzept. Im Fokus der Emittentin wird der Erwerb von Kommanditanteilen an geschlossenen Immobilienbeteiligungen verschiedener Zielgesellschaften stehen. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt daher mittelbar von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Zielgesellschaften ab. Anleger können sich im Vorfeld (d.h. vor dem Tätigen der Investitionen) nicht über konkrete Beteiligungen an Immobiliengesellschaften informieren. Anleger müssen sich darauf verlassen, dass die Emittentin die Zielgesellschaften sorgfältig und unter Berücksichtigung ihrer Chancen und Risiken auswählt. Es besteht das Risiko, dass trotz Beachtung der relevanten Auswahlkriterien Zielgesellschaften durch die Emittentin ausgewählt werden, die sich wirtschaftlich negativ entwickeln. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Zielgesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre

Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Ebene betroffener Zielgesellschaften Sanierungsmaßnahmen beschlossen werden, die auch die Emittentin zur Zahlung von Sanierungsbeiträgen oder zur Rückzahlung erhaltener Ausschüttungen/Entnahmen verpflichtet, um eine Insolvenz der Zielgesellschaften und den Verlust des eingesetzten Kapitals zu vermeiden. Dies könnte eine nachhaltige Wertminderung bis hin zur Vollabschreibung der von der Emittentin gehaltenen Beteiligungen zur Folge haben. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger aus der Gewinnschuldverschreibung (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.1.1.2 Risiko aufgrund der Eingehung von Minderheitsbeteiligungen

Die Emittentin wird in aller Regel Minderheitsbeteiligungen an den Zielgesellschaften erwerben. Es besteht somit das Risiko, dass die Emittentin in den Gesellschafterversammlungen der Zielgesellschaften, an denen sie sich beteiligt, von anderen Gesellschaftern überstimmt wird und daher in den Gesellschafterversammlungen der Zielgesellschaften auch Entscheidungen getroffen werden können, die nicht der Interessenlage der Emittentin entsprechen (z.B. hinsichtlich der Beschlüsse über Entnahmen, Ausschüttungen etc.). Wenn sich getroffene Entscheidungen auf Seiten der Zielgesellschaften zudem negativ auf deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken, kann dies dazu führen, dass die jeweilige Zielgesellschaft ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin nicht erfüllen kann, so dass die Emittentin geringere Ergebnisse aus den Beteiligungsverträgen erzielt. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.1.1.3 Risiken aufgrund des Erwerbs von Beteiligungen auf dem Zweitmarkt

Im Fokus der Emittentin wird der Erwerb von Kommanditanteilen an geschlossenen Immobilienbeteiligungen, insbesondere auf dem sog. Zweitmarkt stehen. Auf dem Zweitmarkt können im Gegensatz zum Erstmarkt Kapitalanlagen von Anbietern erworben werden, bei denen das öffentliche Angebot seitens des Anbieters bereits abgeschlossen ist und aktuelle Anleger der Kapitalanlage diese noch vor Ende der Laufzeit bzw. vor der ersten Kündigungsmöglichkeit veräußern möchten.

Aus diesem Umstand könnte das Risiko resultieren, dass weniger Anleger als erwartet ihre Beteiligungen auf dem Zweitmarkt veräußern wollen und/oder die Erwerbspreise von Beteiligungen infolge einer verstärkten Nachfrage ansteigen. In diesem Fall könnte die Emittentin die geplanten Investitionen nicht oder nicht im geplanten Umfang vornehmen und/oder sie wäre zur Realisierung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen, höhere Erwerbspreise zu leisten. Es besteht dadurch das Risiko, dass sie geringere wirtschaftlichen Ergebnisse erzielt, was wiederum zur Folge haben kann, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.1.1.4 Währungsrisiken

Die Emittentin plant die Beteiligung an Immobiliengesellschaften in ganz Europa. Die Einnahmen der Emittentin aus den Beteiligungen können daher auch einem Währungsrisiko ausgesetzt sein, wenn die Zahlungsströme in Fremdwährungen erfolgen. Ein positiver Ertrag, den die Emittentin in einer Fremdwährung verbucht, kann durch Kursverluste verringert werden oder in einen Verlust übergehen. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.1.2. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeiten und die Branche der Zielgesellschaften

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Gesellschaft, die im Wesentlichen in Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften investieren wird. Aufgrund dessen sind die Investitionen der Emittentin mittelbar auf Immobilien ausgerichtet und damit den mit dem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt.

Die Immobiliengesellschaften sind insbesondere von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Im Folgenden werden die nach Einschätzung der Emittentin wesentlichen Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaften dargestellt, die mittelbar auch Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben könnten. Bei Eintritt eines oder mehrerer der nachfolgend aufgezählten Risiken kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Immobiliengesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen. Es besteht dadurch das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit der nachfolgenden Risiken wird von der Emittentin jeweils als hoch eingeschätzt.

2.1.2.1 Höhere Aufwendungen

Durch eine Angebotsverknappung von Bestandsobjekten und eine damit verbundene Erhöhung der prognostizierten Kaufpreise besteht das Risiko, dass die jeweilige Immobiliengesellschaft aufgrund höherer als in den Planungen vorgesehenen Aufwendungen geringere Ergebnisse erwirtschaftet, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

2.1.2.2 Finanzierungskonditionen

Aufgrund einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und/oder ungünstigere Finanzierungskonditionen könnten sich für die jeweiligen Immobiliengesellschaften Investitionshemmnisse ergeben, wodurch die jeweiligen Immobiliengesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

2.1.2.3 Standorte

Die Standorte, in die seitens der Zielgesellschaften investiert wird, könnten sich aufgrund zwischenzeitlich verschlechterter Verkehrsanbindungen, Sozialstrukturen oder anderer sich nachteilig auf die Wertentwicklung von Immobilien auswirkende Faktoren negativ entwickeln, wodurch die jeweiligen Immobiliengesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften würde, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

2.1.2.4 Entwertungen der Immobilien aus Lärm- und/oder Immissionsbelästigungen

Des Weiteren können sich Entwertungen der Immobilien aus Lärm- und/oder Immissionsbelästigungen ergeben. Dies könnte auf Seiten der jeweiligen Immobiliengesellschaften zu Ausfällen von Mieteinnahmen und/oder geringeren Veräußerungserlösen führen, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

2.1.2.5 Qualität der Immobilien

Die Qualität der geplanten Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite usw.) ist nicht bekannt. Es besteht das Risiko, dass sich für Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Aufgrund dessen würde die jeweilige Immobiliengesellschaft geringere Ergebnisse erwirtschaften, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

2.1.2.6 Wettbewerb

Ferner besteht das Risiko, dass sich die Marktsituation an den Investitionsstandorten durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig verändert. Dies könnte sich negativ auf den Wert der Immobilien auswirken. Es besteht das Risiko, dass die jeweilige Immobiliengesellschaft dann nicht die geplanten Mieteinnahmen bzw. Veräußerungserlöse erzielen und somit geringere Ergebnisse erwirtschaften würde, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

2.1.2.7 Haftung aufgrund von Mängeln

Darüber hinaus können bei den Objekten Mängel (Baumängel, Mängel in der Strom- und/oder Wärmeversorgung) auftreten, die die jeweilige Immobiliengesellschaft zu vertreten hat. Die jeweilige Immobiliengesellschaft wäre dann für die Beseitigung dieser Mängel verantwortlich und es würden Nachbesserungsaufwendungen entstehen. Es besteht somit das Risiko, dass aufgrund höherer als der geplanten Aufwendungen geringere Ergebnisse durch die jeweilige Immobiliengesellschaft erzielt werden, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

2.1.2.8 Veräußerungserlöse

Des Weiteren besteht das Risiko, dass sich Veräußerungen von Immobilien nicht oder nur zu schlechteren Konditionen durch die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft realisieren lassen und somit geringere als die geplanten Veräußerungserlöse und somit auch geringere Ergebnisse der jeweiligen Immobiliengesellschaft erzielt würden, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

2.1.3. Risiken in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin

2.1.3.1 Risiko aufgrund der bilanziellen Überschuldung der Emittentin

Die Emittentin war zum Jahresabschlussstichtag 31. Dezember 2019 aufgrund fehlender Einnahmen und der Emissionskosten in Höhe von 185.379,60 Euro bilanziell überschuldet und ist zum Zwischenabschlussstichtag 31. August 2020 in Höhe von 262.937,84 Euro bilanziell überschuldet. Es besteht das Risiko, dass diese negative wirtschaftliche Entwicklung auch in der Zukunft anhält. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt insoweit von den Investitionen in Zielgesellschaften und deren wirtschaftlicher Entwicklung ab. Wenn die Zielgesellschaften nicht genügend Einnahmen erzielen, um ihre Zahlungsverpflichtungen aus den jeweiligen Kommanditbeteiligungsverträgen gegenüber der Emittentin zu erfüllen, könnte dies dazu führen, dass die Emittentin ihre eigenen Zahlungsverpflichtungen an die Anleger aus der Gewinnschuldverschreibung (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Darüber hinaus steigt das Risiko, dass der Emittentin im Fall der Liquidation oder Insolvenz weitaus weniger Mittel zur Verfügung stehen, die zur Befriedigung der Anleger erforderlich sind. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.1.3.2 Risiko der Aufnahme anderer weiterer Fremdmittel

Die zum Jahresabschlussstichtag 31. Dezember 2019 aufgrund fehlender Einnahmen und der Emissionskosten bilanziell in Höhe von 185.379,60 Euro bzw. zum Zwischenabschlussstichtag 31. August 2020 in Höhe von 262.937,84 Euro überschuldete Emittentin ist berechtigt, weitere Anleihen oder andere Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten aufzunehmen, die im gleichen Rang mit der angebotenen Gewinnschuldverschreibung stehen. Dadurch könnte sich der Verschuldungsgrad der Emittentin erhöhen und das Risiko der Anlage in die Gewinnschuldverschreibung steigen, weil dadurch die Gesamtverschuldungsquote der Emittentin steigt. Auch kann der etwaige Gewinnanteil, z.B. durch Aufnahme stiller Beteiligungen, sinken. Hierdurch könnte die Gewinnschuldverschreibung insgesamt an Wert verlieren. Eine Veräußerung durch den Anleger vor Ende der Laufzeit könnte infolgedessen nur zu ungünstigen Konditionen oder gar nicht möglich sein. Die Wesentlichkeit dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.1.4. Rechtliche und regulatorische Risiken

2.1.4.1 Änderung gesetzlicher Regelungen oder der Verwaltungspraxis

Eine Änderung gesetzlicher Regelungen (z.B. Kreditwesengesetz) oder eine Änderung der Verwaltungspraxis staatlicher Stellen (z.B. BaFin) könnte dazu führen, dass die Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit einer bankaufsichtsrechtlichen Erlaubnis bedarf oder die Anforderungen des KAGB (z.B. bei Einstufung als OGAW oder Investmentvermögen im Sinne des KAGB u.ä.) erfüllen muss. Beispielsweise erfolgte bisher mangels des - das „Investmentvermögen“ mitunter auslösenden - Tatbestandsmerkmals „für gemeinsame Anlagen“ keine Einstufung als Investmentgesellschaft. Eine „gemeinsame Anlage“ im Sinne des KAGB liegt vor, wenn die Anleger an den Chancen und Risiken des Organismus beteiligt werden sollen, wovon vorliegend mangels Verlustbeteiligung nicht ausgegangen wird. Kann die Emittentin ihre bisherige gesellschaftsvertragliche Geschäftstätigkeit (Erwerb, Halten, Veräußerung und Verwaltung von Beteiligungen an anderen Gesellschaften) aufgrund einer Änderung gesetzlicher Regelungen oder der Verwaltungspraxis nicht weiterführen, würde dies zeitweise oder gänzlich dazu führen, dass sie weniger oder keinerlei Erträge erwirtschaften kann, weil sie ihre Geschäftstätigkeit nicht in der bisherigen Form weiterführen kann. Das könnte wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil sowie Rückzahlung) nicht nachkommen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.1.4.2 Haftungsrisiko der Emittentin im Rahmen der Beteiligung über Kommanditanteile

Die persönliche Haftung der Emittentin als Gesellschafterin der Zielgesellschaften ist grundsätzlich auf die Höhe ihrer jeweiligen Kommanditbeteiligung (Pflichteinlage zzgl. Agio) beschränkt. Nach Einzahlung der Pflichteinlage und der Eintragung der Emittentin in das Handelsregister ist ihre Haftung gegenüber Gläubigern der Zielgesellschaft auf die jeweils im Handelsregister eingetragene Haftsumme beschränkt. Allerdings kann die persönliche Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB bis zur Höhe der übernommenen Haftsumme dann wiederaufleben, wenn durch Entnahmen das Kapital des Anlegers unter den Wert der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme sinkt. Das Gleiche gilt, soweit die Emittentin Gewinnanteile entnimmt, während ihr Kapitalanteil an der jeweiligen Zielgesellschaft durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert ist oder soweit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter den bezeichneten Betrag herabgemindert wird. Die Haftung gem. § 172 Abs. 4 HGB kann zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen.

Eine wiederauflebende Haftung besteht fünf Jahre nach Ausscheiden der Emittentin aus der Zielgesellschaft fort. Mit anderen Worten haftet die Emittentin nach ihrem Ausscheiden aus der jeweiligen Zielgesellschaft bis zur Höhe der übernommenen Haftsumme Gläubigern gegenüber auch für Verbindlichkeiten, die bis zum Zeitpunkt ihres Ausscheidens aus der Zielgesellschaft bereits begründet waren, für die Dauer von fünf Jahren ab dem Ende des Tages, an dem das Ausscheiden in das Handelsregister eingetragen wird. Kommt es zu Auszahlungen an die Emittentin, ohne dass ihm entsprechende Gewinne zugewiesen worden sind, besteht das Risiko, dass im Falle einer Insolvenz der Zielgesellschaft ein Insolvenzverwalter die Rückzahlung der empfangenen, nicht durch Gewinne gedeckten Auszahlungen von der Emittentin verlangt. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass Auszahlungen der Zielgesellschaft an die Emittentin zurückgezahlt werden müssen, weil die Vermögens- oder Liquiditätslage eine Auszahlung an die Emittentin an sich nicht zugelassen hätte. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.1.5. Risiken in Bezug auf interne Kontrolle

2.1.5.1 Schlüsselpersonen

Die Emittentin ist von einzelnen Schlüsselpersonen erheblich abhängig, insbesondere von Herrn Thorsten Franke und Herrn Holger Schroeder. Gegenwärtig wie zukünftig hängt die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich von der Kompetenz und dem Engagement der zuvor genannten Personen ab. Durch etwaigen Verlust der vorgenannten sowie weiterer Schlüsselpersonen der Emittentin bestünde das Risiko, dass der Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit das notwendige Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement bei der Emittentin nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust der zuvor genannten Personen könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das

Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.1.5.2 Interessenkonflikte

Die Schlüsselpersonen Herr Thorsten Franke und Herr Holger Schroeder unterliegen verschiedenen Interessenkonflikten:

Herr Thorsten Franke ist Geschäftsführer und Mitgesellschafter (25%) der Secundus Invest GmbH, welche 100% der GmbH-Anteile der Emittentin hält. Die Secundus Invest GmbH erbringt Hilfeleistungen bei der Entwicklung und Umsetzung des Emissionskonzeptes.

Daneben ist die Secundus Invest GmbH Alleingesellschafterin (100% der GmbH-Anteile) der Secundus Advisory GmbH. Herr Franke ist bei der Secundus Advisory GmbH ebenfalls als Geschäftsführer tätig. Die Secundus Advisory GmbH fungiert als Investment Advisor für die Emittentin, sie berät also die Emittentin bei der Auswahl der Investitionen. Von ihr werden gegen Provisionszahlung an die Emittentin auch Beteiligungen an Zielgesellschaften vermittelt und von Dritten an die Emittentin vermittelte Beteiligungen analysiert und bewertet. Zudem vermittelt die Secundus Advisory GmbH die Gewinnschuldverschreibungen und erbringt Hilfeleistungen bei der Entwicklung und Umsetzung des Emissionskonzeptes gegen Vergütung. Ferner vermittelt Herr Franke die Gewinnschuldverschreibungen. Sowohl die Secundus Advisory GmbH als auch Herr Thorsten Franke stehen als vertraglich gebundener Vermittler unter dem Haftungsdach der NFS Netfonds Financial Service GmbH (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg) gemäß § 2 Abs. 10 Kreditwesengesetz (KWG) und werden jeweils im Namen und auf Rechnung der NFS Netfonds Financial Service GmbH tätig.

Herr Holger Schroeder ist neben seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der Emittentin zugleich als Geschäftsführer der Secundus Erste Beteiligungsgesellschaft mbH und der Secundus Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH tätig. Diese Gesellschaften investieren ebenfalls in Beteiligungen. Darüber hinaus vermittelt er die Gewinnschuldverschreibungen der Emittentin.

Ferner bestehen folgende weitere Interessenkonflikte:

Herr Raeke, Geschäftsführer der Secundus Advisory GmbH, vermittelt ebenfalls die angebotenen Gewinnschuldverschreibungen als vertraglich gebundener Vermittler. Auch er steht als vertraglich gebundener Vermittler unter dem Haftungsdach der NFS Netfonds Financial Service GmbH (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg) gemäß § 2 Abs. 10 Kreditwesengesetz (KWG) und wird im Namen und auf Rechnung der NFS Netfonds Financial Service GmbH tätig.

Der Treuhänder, die DepositIT GmbH, ist ein Unternehmen der Netfonds Gruppe. Die NFS Netfonds Financial Service GmbH, ebenfalls ein Unternehmen der Netfonds-Gruppe, stellt für vertraglich gebundene Vermittler ein Haftungsdach. Sie erhält hierfür eine platzierungsabhängige Vergütung, die von der DepositIT GmbH als Treuhänder geprüft und freigegeben und von der Emittentin in Form von Gutschriften abgerechnet werden. Hieraus resultiert das Risiko, dass der Treuhänder aus Interessen der eigenen Unternehmensgruppe seine Prüfpflichten nicht mit der gebotenen Sorgfalt erfüllt. Diese werden von der Emittentin in Form von Gutschriften abgerechnet.

Durch die vorgenannten Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von den betreffenden Personen und Gesellschaften Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, sondern ggf. auch die Interessen der betreffenden Personen und Gesellschaften berücksichtigen. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen der Emittentin überordnen. Dies kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.2. Wesentliche Risiken, die der Gewinnschuldverschreibung eigen sind

2.2.1. Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Gewinnschuldverschreibungen

2.2.1.1 Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses

Die Gewinnschuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in deren Gesellschafterversammlung. Darüber hinaus obliegt die Geschäftsführung der Emittentin allein dem Geschäftsführer. Insoweit können Anleger 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. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und ggf. negative Auswirkungen auf die Gewinnschuldverschreibungen haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil sowie Rückzahlung) nicht nachkommen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.2.1.2 Risiko der außerordentlichen Kündigung der Gewinnschuldverschreibungen

Die Anleihebedingungen sehen in verschiedenen Fällen die Möglichkeit für Anleger vor, die Gewinnschuldverschreibungen außerordentlich zu kündigen. Hierbei wird das Kündigungsrecht des Anlegers in zwei Fällen dahingehend eingeschränkt, dass seine Kündigung nur dann wirksam ist, wenn mindestens Gewinnschuldverschreibungen im Volumen von 20% des nicht zurückgezahlten Anleihekapitals gekündigt werden. Dies betrifft einerseits Fälle, in denen die Emittentin mit Zinszahlungen mehr als 90 Tage in Verzug ist und andererseits Fälle, in denen die Emittentin wesentliche Verpflichtungen, Bedingungen oder Vereinbarungen aus den Gewinnschuldverschreibungen nicht beachtet und diese Nichtbeachtung mehr als 90 Tage andauert. Für den Anleger besteht das Risiko, dass nicht ausreichend Kündigungen der Gewinnschuldverschreibungen erklärt werden und er trotz Vorliegens eines außerordentlichen Kündigungsgrundes keine Rückzahlung den Gewinnschuldverschreibungen von der Emittentin verlangen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.2.1.3 Risiken in Bezug auf Beschlüsse der Anleger in der Gläubigerversammlung

In den gesetzlich geregelten Fällen kann eine Versammlung der Anleger der Gewinnschuldverschreibungen (Gläubigerversammlung) einberufen werden. Sie ist gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 Schuldverschreibungsgesetz (SchVG) einzuberufen, wenn Gläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen fünf Prozent der ausstehenden Schuldverschreibungen erreichen, dies schriftlich mit der Begründung verlangen, sie wollten einen gemeinsamen Vertreter bestellen oder abberufen, sie wollten nach § 5 Absatz 5 Satz 2 SchVG über das Entfallen der Wirkung der Kündigung beschließen oder sie hätten ein sonstiges besonderes Interesse an der Einberufung. Die Gläubigerversammlung ist berechtigt, die jeweils geltenden Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Insoweit ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Inhaber von Gewinnschuldverschreibungen überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind. Gleiches gilt auch, wenn Anleger nicht an derartigen Versammlungen teilnehmen oder sich nicht vertreten lassen. Die in der Gläubigerversammlung geänderten Anleihebedingungen sind unabhängig von der einzelnen Zustimmung oder Ablehnung für alle Anleger verbindlich. In einem solchen Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Inhaber von Gewinnschuldverschreibungen überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.2. Risiken in Bezug auf die Handelbarkeit der Gewinnschuldverschreibungen

2.2.2.1 Eingeschränkte Veräußerbarkeit

Die Veräußerbarkeit der Gewinnschuldverschreibungen ist eingeschränkt, da die Gewinnschuldverschreibung nicht an einem geregelten Markt notiert ist. Es besteht daher das Risiko, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Gewinnschuldverschreibungen möglicherweise nur zeitverzögert, nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt. Die Emittentin strebt die Einbeziehung in den Freiverkehr an einer oder mehreren Börsen an. Die Einbeziehung der Gewinnschuldverschreibungen der Emittentin in den Freiverkehr bedeutet keine Gewähr, dass im Falle einer Verkaufsabsicht ausreichend Nachfrage zur Verfügung steht, um die Gewinnschuldverschreibungen zu

veräußern. Die Emittentin kann nicht voraussagen, inwieweit das Anlegerinteresse an ihren Gewinnschuldverschreibungen zur Entwicklung eines Handels führen wird oder wie liquide der Handel werden könnte. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.2.2.2 Marktpreisrisiken

Die Entwicklung des Marktpreises der Gewinnschuldverschreibungen hängt von verschiedenen allgemeinen Faktoren ab, wie etwa Veränderungen des Zinsniveaus, der Politik der Notenbanken, der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, der Inflationsrate sowie fehlender Nachfrage nach den Gewinnschuldverschreibungen. Bei der vorliegenden Gewinnschuldverschreibung ist der Marktpreis in erster Linie von der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin abhängig. Sofern sich nach der Wahrnehmung des Marktes die Wahrscheinlichkeit verringert, dass die Emittentin ihre aus der Gewinnschuldverschreibung resultierenden Verpflichtungen wie die Zins- und Gewinnanteilszahlungen vollständig erfüllen kann, wird der Marktpreis der Gewinnschuldverschreibung sinken. Dies könnte z.B. dann der Fall sein, wenn die Emittentin weitere Fremdmittel aufnimmt oder aufnehmen müsste und sich dadurch ihre Gesamtverschuldungsquote erhöhen würde. Hierdurch könnte die Gewinnschuldverschreibung an Wert verlieren. Die Anleger sind damit dem Risiko einer ungünstigen Marktpreisentwicklung ihrer Gewinnschuldverschreibungen ausgesetzt, wenn sie diese vor ihrer Fälligkeit veräußern wollen. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.2.3. Risiken in Bezug auf das öffentliche Angebot und den Erwerb der Gewinnschuldverschreibungen

2.2.3.1 Platzierungsrisiko

Für die Platzierung der mit diesem Prospekt angebotenen Gewinnschuldverschreibung besteht keine Platzierungsgarantie. Insoweit besteht für die Gewinnschuldverschreibung ein Platzierungsrisiko, das dazu führen kann, dass der zum Abschlussstichtag bilanziell überschuldete Emittentin kein oder zu wenig Kapital für die beabsichtigten Investitionen zur Verfügung steht. In diesem Fall erzielt die Emittentin keine bzw. geringere Ergebnisse aus den Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

3. Verantwortlichkeitserklärung

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Gewinnschuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „SubstanzPortfolio 5“ ist die Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Herrengraben 3, D-20459 Hamburg). Die Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Holger Schroeder (Geschäftsanschrift: Herrengraben 3, D-20459 Hamburg), übernimmt für den Inhalt dieses Wertpapierprospektes die Verantwortung und erklärt, dass die Angaben im Wertpapierprospekt ihres Wissens nach richtig sind und dass der Wertpapierprospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.

4. Beschreibung der Emittentin

4.1. Allgemeine Unternehmensangaben

Die Firma des emittierenden Unternehmens lautet Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH (§ 1 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages). Kommerzieller Name der Emittentin ist Secundus Fünfte. Die Emittentin wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 18. März 2019 in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung errichtet und am 21. März 2019 durch Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 156270 gegründet. Die LEI lautet: 894500C0YWF34XFNG281.

Sitz und Hauptort der geschäftlichen Tätigkeit der Gesellschaft ist Hamburg (Geschäftsanschrift: Herrengraben 3, D-20459 Hamburg). Die Telefonnummer lautet: 040 – 537 982 885. Die Website der Emittentin lautet: www.substanzportfolio.de. Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels eines Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt. Maßgeblich für die Emittentin ist die deutsche Rechtsordnung.

Das Stammkapital der Emittentin beträgt zum Datum des Prospekts 25.000 Euro. Es ist vollständig zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt. Gesellschafter ist die Secundus Invest GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Herrengraben 3, D-20459 Hamburg).

Das Stammkapital ist eingeteilt in einen Gesellschaftsanteil im Nennbetrag von 25.000 Euro. Der Gesellschaftsanteil gewährt Stimmrechte in der Gesellschaftsversammlung und das Recht auf Ausschüttung von Gewinnen entsprechend den Beschlüssen der Gesellschaftsversammlung.

Gegenstand der Emittentin gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages ist die mittelbare und unmittelbare Beteiligung (Erwerb, Halten, Veräußerung und Verwaltung) an anderen Gesellschaften unabhängig von deren Rechtsform und der Art der eingegangenen Beteiligung. Durchführung von Geschäften, die geeignet sind, den Gegenstand des Unternehmens mittelbar und unmittelbar zu fördern. Jeweils, soweit eine besondere Erlaubnis nicht erforderlich ist.

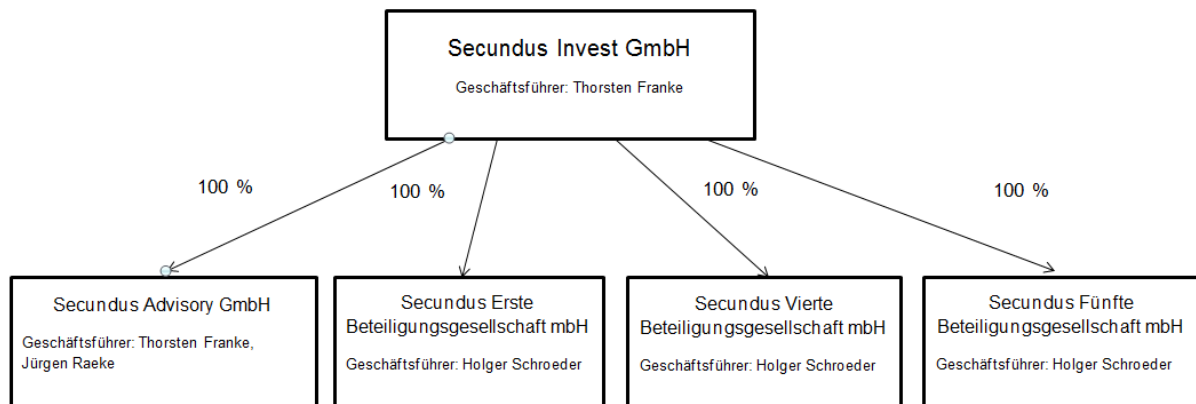
Dieser Geschäftszweck soll durch das Stammkapital sowie das Kapital aus der Emission von Kapitalanlagen erreicht werden.

Die Emittentin hält zum Datum des Prospekts Kommanditbeteiligungen an folgenden Unternehmen:

Lfd. Nr.	Fondsname	Eigenkapital Fonds €	Anteil am Eigenkapital %	Angekauftes nominal €	Ankauf- kurs	Kaufpreis €
501.1	Sachsenfonds Deutschland I	26.990.000,00 €	0,1297	35.000,00 €	109,50%	38.325,00 €
501.2	Sachsenfonds Deutschland I	26.990.000,00 €	0,1112	30.000,00 €	109,50%	32.850,00 €
501.3	Sachsenfonds Deutschland I	26.990.000,00 €	0,1853	50.000,00 €	110,00%	55.000,00 €
	<i>Gesamtanteil Sachsenfonds Deutschland I</i>		0,4261	115.000,00 €		
502.1	SachsenFonds Österreich III GmbH & Co. KG	21.004.800,00 €	0,1904	40.000,00 €	89,30%	35.720,00 €
502.2	SachsenFonds Österreich III GmbH & Co. KG	21.004.800,00 €	0,2380	50.000,00 €	89,30%	44.645,00 €
502.3	SachsenFonds Österreich III GmbH & Co. KG	21.004.800,00 €	0,0952	20.000,00 €	89,29%	17.857,80 €
	<i>Gesamtanteil SachsenFonds Österreich III GmbH & Co. KG</i>		0,5237	110.000,00 €		
503.1	Siebte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG (MPC Deutschland 7)	49.376.000,00 €	0,6076	300.000,00 €	60,00%	180.000,00 €
504.1	Achte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG (MPC Deutschland 8)	30.632.000,00 €	0,8161	250.000,00 €	80,00%	150.000,00 €
505.1	Hesse Newmann Real Estate Nr. 3 GmbH & Co. KG	44.123.000,00 €	0,2266	100.000,00 €	132,00%	132.000,00 €
506.1	DCM Zukunftswerte (DCM Renditefonds 24 KG)	170.000.000,00 €	0,0118	20.000,00 €	83,00%	16.600,00 €
506.2	DCM Zukunftswerte (DCM Renditefonds 24 KG)	170.000.000,00 €	0,0118	20.000,00 €	83,00%	16.600,00 €
506.3	DCM Zukunftswerte (DCM Renditefonds 24 KG)	170.000.000,00 €	0,0294	50.000,00 €	83,00%	41.500,00 €
	<i>Gesamtanteil DCM Zukunftswerte (DCM Renditefonds 24 KG)</i>		0,0529	90.000,00 €		
507.1	HGA Stuttgart Air Cargo - HGA Objekt Stuttgart GmbH & Co. KG	20.400.000,00 €	0,4902	100.000,00 €	70,50%	70.500,00 €
Gesamt:				1.065.000,00 €		831.597,80 €

4.2. Organisationsstruktur

Die Emittentin ist in die Secundus-Unternehmensgruppe eingebunden. Die nachfolgende Grafik stellt die Struktur der Unternehmensgruppe dar:



4.2.1. Secundus Invest GmbH

Alleingeschäftsführerin der Emittentin ist die Secundus Invest GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Herrengraben 3, D-20459 Hamburg).

Die Secundus Invest GmbH wurde am 02. April 2013 gegründet und am 06. Mai 2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 127409 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 50.000 Euro.

Gegenstand des Unternehmens ist die Beratung, die Konzeption und der Vertrieb von alternativen Anlage- und Finanzierungsangeboten im Bereich Schifffahrt, Immobilien, Private Equity, Energie und Infrastruktur; ferner die Bewertung und die Vermittlung von Beteiligungen an geschlossenen Fonds. Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Rechtsgeschäfte durchzuführen, die mit den vorgenannten Aktivitäten in Zusammenhang stehen, die dem Handel mit Anteilen an geschlossenen Fonds dienen bzw. diesen fördern, allerdings nur, soweit dafür nicht eine gesonderte Erlaubnis erforderlich ist. Ausdrücklich ausgenommen sind ferner Rechts- und Steuerberatungstätigkeiten sowie alle Tätigkeiten, die unter das Investmentgesetz und/oder Kreditwesengesetz fallen oder Bank- und Versicherungsgeschäfte im engeren Sinn darstellen.

Geschäftsführer ist Herr Thorsten Franke. Er ist vertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Gesellschafter der Secundus Invest GmbH sind Herr Jörg Neidhart, Herr Thorsten Franke, Herr Marco Bartels sowie die SOPHIA Management- und Beteiligungsgesellschaft mbH jeweils zu 25%.

Die Secundus Invest GmbH kann als Alleingeschäftsführerin (100% der Stimm- und Kapitalanteile) in der Gesellschafterversammlung der Emittentin sämtliche Beschlüsse fassen. Die Secundus Invest GmbH ist damit in der Lage, bedeutenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben. Es existieren bei der Emittentin keine Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle durch die Secundus Invest GmbH. Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, die zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten. Ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht nicht. Es bestehen keine weiteren Abhängigkeiten der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe.

Die Secundus Invest GmbH erbringt Hilfeleistungen bei der Entwicklung und Umsetzung der emissionsrechtlichen Konzeption.

4.2.2. Secundus Advisory GmbH

Ferner hält die Secundus Invest GmbH 100% des Stammkapitals der Secundus Advisory GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Herrengraben 3, D-20459 Hamburg). Die Gesellschaft wurde am 17. November 2014 gegründet und am 02. Januar 2015 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der HRB 134707 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro.

Gegenstand des Unternehmens der Secundus Advisory GmbH ist die Anlagevermittlung und Anlageberatung auf Grund des § 2 Abs. 10 KWG (erlaubnisfrei) in Verbindung mit § 34f Abs. 3 Nr. 4 GewO (erlaubnisfrei), gemäß Registrierung bei der BaFin als vertraglich gebundener Vermittler ausschließlich unter der Haftung eines Einlageninstituts oder Wertpapierhandelsunternehmens mit Sitz im Inland oder eines nach § 53b Abs.1 Satz 1 oder Abs. 7 KWG tätigen Unternehmens.

Geschäftsführer sind Herr Thorsten Franke und Herr Jürgen Raeke. Herr Raeke ist gemeinsam mit einem anderen Geschäftsführer vertretungsberechtigt. Die vorgenannten Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Secundus Advisory GmbH wird als Investment Advisor die Emittentin hinsichtlich der geplanten Investitionen beraten. Dabei übernimmt sie die Marktanalyse, die Vorauswahl der Zielinvestments und spricht konkrete Empfehlungen aus. Im Rahmen dessen handelt sie unabhängig von Emissionshäusern, Finanzvertrieben oder Kreditinstituten.

Zudem erbringt die Secundus Advisory GmbH Hilfeleistungen bei der Entwicklung und Umsetzung der emissionsrechtlichen Konzeption der Gewinnschuldverschreibungen.

Ferner ist die Secundus Advisory GmbH berechtigt, der Emittentin Geschäfte über die Anschaffung oder Veräußerung von Beteiligungen an Zielgesellschaften zu vermitteln. Zudem prüft und analysiert die Secundus Advisory GmbH Anteile an Zielgesellschaften, die der Emittentin von Dritten zum Erwerb angeboten werden. Für die Vermittlung von Geschäften über die Anschaffung von Beteiligungen an Zielunternehmen erhält die Secundus Advisory GmbH eine Vermittlungsprovision in Höhe von bis zu 5% des Kaufpreises zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Gleiches gilt, wenn für die Vermittlung von Geschäften über die Veräußerung einer Beteiligung an einer Zielgesellschaft. Die Secundus Advisory GmbH wird dabei als vertraglich gebundener Vermittler unter dem Haftungsdach der NFS Netfonds Financial Service GmbH (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg) gemäß § 2 Abs. 10 Kreditwesengesetz (KWG) im Namen und auf Rechnung der NFS Netfonds Financial Service GmbH tätig.

Die Secundus Advisory GmbH verfügt über ein Netzwerk von Zweitmarkthändlern, unabhängigen Analysehäusern und Fachanwälten. Durch Kontakte zu institutionellen Investoren, Reedereien, Projektentwicklern und Geschäftsleitungen der Zielfonds verfügt das Unternehmen zudem über einen Zugang zu einer Vielzahl von Direktinvestments.

4.2.3. Secundus Erste Beteiligungsgesellschaft mbH

Ferner hält die Secundus Invest GmbH 100% des Stammkapitals der Secundus Erste Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Herrengraben 3, D-20459 Hamburg). Die Gesellschaft wurde am 06. Dezember 2017 gegründet und am 19. Dezember 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der HRB 149409 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro.

Gegenstand des Unternehmens ist 1. Mittelbare und unmittelbare Beteiligung (Erwerb, Halten, Veräußerung und Verwaltung) an anderen Gesellschaften unabhängig von deren Rechtsform und der Art der eingegangenen Beteiligung. 2. Durchführung von Geschäften, die geeignet sind, den Gegenstand des Unternehmens mittelbar und unmittelbar zu fördern; jeweils, soweit eine besondere Erlaubnis nicht erforderlich ist.

Geschäftsführer der Emittentin ist Herr Holger Schroeder. Er ist vertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäft) befreit.

4.2.4. Secundus Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH

Ferner hält die Secundus Invest GmbH 100% des Stammkapitals der Secundus Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Herrengraben 3, D-20459 Hamburg). Die Gesellschaft wurde am 07. Februar 2019 gegründet und am 14. Februar 2019 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der HRB 155702 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro.

Gegenstand des Unternehmens ist 1. Mittelbare und unmittelbare Beteiligung (Erwerb, Halten, Veräußerung und Verwaltung) an anderen Gesellschaften unabhängig von deren Rechtsform und der Art der eingegangenen Beteiligung. 2. Durchführung von Geschäften, die geeignet sind, den Gegenstand des Unternehmens mittelbar und unmittelbar zu fördern; jeweils, soweit eine besondere Erlaubnis nicht erforderlich ist.

Geschäftsführer der Secundus Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH ist Herr Holger Schroeder. Er ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäft) befreit.

4.3. Geschäftsüberblick, Investitionen, Geschäftsplan (Businessplan)

4.3.1. Geschäftsüberblick und Investitionen

Bei der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH handelt es sich um eine Gesellschaft, die im Wesentlichen in Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften investieren wird. Zudem ist der Erwerb von Geldmarktfonds und geldmarktnahen Fonds vorgesehen.

Im Fokus der Emittentin wird der Erwerb von Kommanditanteilen an geschlossenen Immobilienbeteiligungen insbesondere auf dem sog. Zweitmarkt stehen. Daneben können auch Investitionen in Aktien oder Anleihen von Immobiliengesellschaften sowie in die Folgeinvestitionen gleich welcher Art (z.B. Gesellschafterdarlehen, stille Beteiligungen) in Beteiligungsunternehmen erfolgen. Auch der Erwerb von Kommanditanteilen auf dem Erstmarkt ist vorgesehen. Mittelbare Investitionen über Zweckgesellschaften sind zulässig. Es wird angestrebt, die Investitionen auf eine Vielzahl von Beteiligungen zu streuen. Aus Vereinfachungsgründen werden sowohl der Erwerb von Kommanditanteilen als auch die Investitionen in Aktien, Anleihen sowie Folgeinvestitionen gleich welcher Art (z.B. Gesellschafterdarlehen, stille Beteiligungen) in Beteiligungsunternehmen unter den Begriff „Beteiligungen“ erfasst, so dass die folgenden Investitionsgrundsätze für alle beabsichtigten Investitionen zutreffen.

Auf dem Erstmarkt werden Kapitalanlagen angeboten, die aktuell von einem Anbieter aufgelegt wurden und sich noch im Vertrieb dieses Anbieters befinden. Die Kapitalanlagen werden vornehmlich über die Anbieter selber, Banken, Sparkassen, selbständige Finanzvermittler oder Handelsplattformen angeboten. Auf dem Zweitmarkt befinden sich im Gegensatz zu dem Erstmarkt Kapitalanlagen von Anbietern im Angebot, bei denen der Vertrieb seitens des Anbieters bereits abgeschlossen ist und aktuelle Anleger der Kapitalanlage diese noch vor Ende der Laufzeit bzw. vor der ersten Kündigungsmöglichkeit veräußern möchten. Die Emittentin wird in aller Regel Minderheitsbeteiligungen an den Zielgesellschaften erwerben.

Da nach Einschätzungen der Emittentin Beteiligungen aufgrund ihrer jeweiligen gesellschaftsrechtlichen Struktur und einer eingeschränkten Liquidität des Zweitmarktes schwer zu veräußern sind, werden solche Beteiligungen durch die jeweiligen Verkäufer mit erheblichen Abschlägen auf das eingesetzte Kapital sowie auf den aktuellen Zeitwert, den sogenannten Net Asset Value (NAV), auf dem Zweitmarkt angeboten.

Aus den geplanten Investitionen wird die Emittentin Einnahmen in Form von Ergebnisbeteiligungen (Ausschüttungen, Entnahmen, Gewinnanteilen), Dividenden oder Zinsen erzielen.

Ein Treuhänder wurde bestellt, der die geplante Verwendung der Mittel freigeben muss.

Die Secundus Advisory GmbH wird als Investment Advisor die Emittentin hinsichtlich der geplanten Investitionen beraten. Zu detaillierten Angaben ihrer Tätigkeit sowie Vergütung wird auf den Abschnitt „4.2 Organisationsstruktur – 4.2.2 Secundus Advisory GmbH“ Seite 23 verwiesen.

Zum Datum des Prospektes hat die Emittentin mit den Mitteln aus dem Private Placement bereits einige Investitionen in Beteiligungen an Unternehmen vorgenommen. Weitere konkrete Investitionen stehen zum Datum des Prospekts nicht fest. Es handelt sich daher um ein Semi-Blind-Pool-Konzept. Es ist geplant, die Investitionen parallel zur Platzierung und sukzessiv zum Mittelzufluss vorzunehmen.

4.3.1.1 Investitionsgrundsätze

Das Kapital der Emittentin soll (mittelbar) in Immobilien investiert werden. Im Vordergrund stehen Investitionen, die nach eingehender Bewertung gut kalkulierbare, regelmäßige und nachhaltige Kapitalströme aufweisen. Mittelbare Investitionen über Zweckgesellschaften sind zulässig.

Das Portfolio der Emittentin soll aus unterschiedlichen Laufzeiten von Beteiligungen und deren zugrundeliegenden Verträgen (z. B. Mietverträgen) bestehen. Auch die prognostizierten Veräußerungstermine

der jeweiligen Beteiligungen an Zielgesellschaften stellen einen wichtigen Bestandteil der Investitionen dar, um so ein sog. Klumpenrisiko in bestimmten Marktphasen zu verringern.

Es ist vorwiegend der Ankauf von Beteiligungen an Unternehmen geplant, die klassische Immobilien in guten Kern-Lagen mit soliden Mietern, nachhaltigen Standorten und gut kalkulierbaren Cash-Flows halten. Zudem sind als Beimischung Zukäufe von Beteiligungen an Unternehmen möglich, die Immobilien in Nebenlagen halten. Diese zeichnen sich nach Einschätzungen der Emittentin zudem durch relativ kurze Restlaufzeiten der Mietverträge und / oder einem höheren Beleihungswert aus. Bei diesen Beteiligungen besteht zwar ein höheres Verlustrisiko. Der Zweitmarkt kann hier bei positivem Verlauf nach Einschätzungen der Emittentin allerdings doppelt profitieren: Investoren kaufen nicht nur unter dem Nominalwert, sondern möglicherweise auch mit einem Abschlag auf den aktuellen Wert (NAV) ein und können sich so mit einem deutlich niedrigeren Kaufpreis an Immobilienfonds beteiligen.

Im Fokus der Investitionen (aber nicht ausschließlich) stehen Immobilienfonds mit Immobilien in Europa (gewerblich wie auch privat genutzt). Zudem sollen auch Beteiligungen an Dachfonds angekauft werden, die über professionelle Zielfonds das Anlegergeld in viele unterschiedliche Immobilienobjekte investiert haben.

Nach den Planungen soll jede Einzelinvestition mit einem Sicherheitsabschlag zum aktuellen NAV angekauft werden. Dabei sollen die Nebenkosten des jeweiligen Erwerbs eines Anteils an der Zielgesellschaft max. 25.000 Euro und Vermittlungsprovisionen max. 5% des Kaufpreises zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer betragen. In Einzelfällen sind Abweichungen möglich.

Zudem ist der Erwerb von Geldmarktfonds und geldmarktnahen Fonds vorgesehen.

Die Investitionen der Emittentin erfolgen aus den liquiden Mitteln, die ihr aus der Emission der angebotenen Gewinnschuldverschreibungen zufließen. Die Nutzung von Bankkrediten ist nicht vorgesehen.

4.3.1.2 Treuhänder

Einzahlungen auf die Gewinnschuldverschreibungen durch die Anleger erfolgen auf ein Konto der Emittentin bei der Zahlstelle. Auskehrungen von diesem Konto sind ausschließlich auf das Emissionskonto möglich. Hierbei handelt es sich um ein Konto der Emittentin, über das der Treuhänder verfügungsbe-rechtigt und -verpflichtet ist. Der Treuhänder wird Auszahlungen aus dem Emissionskonto nur in folgenden Fällen freigeben:

- zweckgebundene Mittelverwendung für die Investitionen in den unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb von Beteiligungen gleich welcher Art, wie z.B. (treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteilen, Aktien oder Anleihen einschließlich Nebenkosten (max. 25.000 Euro) und Vermittlungsprovisionen einschließlich Kosten für die Analyse und Bewertung (max. 5% des Kaufpreises) pro Anteilskauf zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer,
- Kaufpreis von Geldmarktfonds und geldmarktnahen Fonds,
- Folgeinvestitionen gleich welcher Art (z.B. Gesellschafterdarlehen, stille Beteiligungen) in Beteiligungsunternehmen,
- Vergütung der Secundus Advisory GmbH für die Investitionsberatung, für die Unterstützung bei der rechtlichen und werblichen Konzeption sowie Umsetzung des vorliegenden Emissionsangebotes in Höhe von 1,0% des eingezahlten Anleihekapitals (maximal 200.000,- Euro netto / 238.000,- Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer, mindestens aber 25.000,- Euro netto / 29.750,- Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer),
- Vermittlungsprovisionen für die Gewinnschuldverschreibungen, soweit diese einen Betrag in Höhe von 3% des Kaufpreises (Nennbetrag zzgl. Stückzinsen) der Gewinnschuldverschreibungen zzgl. Agio nicht überschreiten,
- Kosten im Zusammenhang mit der Konzeption der Gewinnschuldverschreibungen einschließlich der Kosten der Erstellung der Emissions- und Marketingunterlagen, der Einrichtung der Treuhand sowie der Zahlstelle und des Listings der Gewinnschuldverschreibungen im Freiverkehr in Höhe von maximal 340.000,00 Euro netto / 404.600 Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer ohne Berücksichtigung eines gewährten Disagios. Hiervon erhält die Secundus Invest GmbH maximal 100.000,- Euro / 119.000,- Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer, mindestens aber 25.000,- Euro netto / 29.750,- Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer,

- Materialaufwand, Personalaufwand, sonstige betriebliche Aufwendungen, Zinsen und ähnliche Aufwendungen und Steuern auf o.a. Dienstleistungen bis zu einem Betrag in Höhe von planmäßig jährlich durchschnittlich 1,85% des am Ende eines jeden Geschäftsjahres platzierten Kapitals aus der Gewinnschuldverschreibung (Nennbetrag) zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer, (unterjährige Abschläge sind auf Anforderung der Emittentin zu leisten),
- Erfüllung einer Verpflichtung gegenüber Anlegern (z.B. Gewinnschuldverschreibungen).

Die Emittentin hat die DeposIT GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg; eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Hamburg unter HRB 132907) als Treuhänder bestellt. Die DeposIT GmbH ist ein Unternehmen der Netfonds Gruppe. Die NFS Netfonds Financial Service GmbH, ebenfalls ein Unternehmen der Netfonds-Gruppe, stellt für vertraglich gebundene Vermittler ein Haftungsdach gemäß § 2 Abs. 10 Kreditwesengesetz (KWG). Der Treuhänder erhält von der Emittentin für die Einrichtung der Treuhanderschaft und die Auszahlung der Mittel des Emissionskontos eine Vergütung in Höhe von 0,2% des platzierten Nennbetrags der Gewinnschuldverschreibungen sowie während der Laufzeit dieses Vertrages ab dem Jahr 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,1% des platzierten Nennbetrags der Gewinnschuldverschreibungen jeweils zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, soweit eine solche anfällt. Sollte das Treuhandverhältnis zwischen der Emittentin und dem Treuhänder vor Ablauf der Laufzeit der Gewinnschuldverschreibungen vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

4.3.2. Forschung und Entwicklung, Patente und Lizenzen

Für ihre Tätigkeit ist die Emittentin nicht auf Patente und/oder Lizenzen angewiesen, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftsfähigkeit oder die Ertragslage der Emittentin sind. Die Emittentin selbst wird keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten betreiben.

4.3.3. Geplante Entwicklung der Emittentin

Die geplante Entwicklung der Emittentin beruht auf dem kalkulierten Zufluss des Anleihekaptals und den Investitionen in die Zielgesellschaften. Es wird erwartet, dass auf Ebene der jeweiligen Zielgesellschaften die Erträge die Aufwendungen übersteigen. Aufgrund der erwarteten Entwicklung der jeweiligen Zielgesellschaften werden die Zahlungen an die Emittentin kontinuierlich möglich sein. Nach Planungen der Emittentin sollen laufende und einmalige Kosten in den ersten Jahren aus freier Liquidität abgedeckt werden.

4.3.4. Einnahmen, Kapitalausstattung

Originärer Geschäftszweck der Emittentin ist die Verwaltung eigenen Vermögens durch eine Investition der Anlagemittel in die Zielgesellschaften. Aus diesen Investitionen wird die Emittentin Einnahmen in Form von Ergebnisbeteiligungen (Ausschüttungen, Entnahmen, Gewinnanteilen), Dividenden oder Zinsen erzielen.

Durch die Ausgabe der mit diesem Prospekt angebotenen Gewinnschuldverschreibungen verfolgt die Emittentin das Ziel, die Liquidität für Investitionen um ca. 18,7 Mio. Euro zu erhöhen. Die Ausgabe der Gewinnschuldverschreibungen wurde von der Gesellschafterversammlung der Emittentin beschlossen.

Das gezeichnete Eigenkapital der Emittentin beträgt 25.000 Euro.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Geschäftstätigkeit besteht für die Emittentin voraussichtlich kein weiterer Fremdfinanzierungsbedarf. Beschränkungen bei dem Rückgriff auf die Eigenkapitalausstattung, die die Geschäfte der Emittentin direkt oder indirekt beeinflussen können, bestehen nicht.

Sollte die Emittentin die angebotenen Gewinnschuldverschreibungen nicht vollständig platzieren, kann dennoch die geplante Geschäftstätigkeit umgesetzt werden. Bereits mit geringen Mittelzuflüssen konnten und können auch weiterhin Investitionen in Unternehmensbeteiligungen vorgenommen werden.

Die dominierenden Aufwendungen der Emittentin werden die laufenden Zinsaufwendungen sowie Aufwendungen für die etwaigen Gewinnanteile im Rahmen der angebotenen Gewinnschuldverschreibungen sein.

4.3.5. Zeitrahmen für die Kapitalisierung

Für den laufenden Geschäftsbetrieb (das heißt ohne Umsetzung der Investitionsstrategie) ist die Emittentin zunächst mit ausreichendem Eigenkapital ausgestattet. Durch die öffentliche Emission der vorliegenden Gewinnschuldverschreibungen soll die Kapitalausstattung der Emittentin um 18.435.000 Euro erhöht werden. Mit einer vollständigen Platzierung rechnet die Geschäftsführung der Emittentin bis spätestens zum Zeichnungsfristende. Sobald Mittel aus der Emission der Gewinnschuldverschreibungen vorhanden sind, werden diese entsprechend der aufgestellten Investitionsgrundsätze investiert. Die Höhe der jeweiligen Investitionen erfolgt dabei nach Maßgabe der Investitionsstrategie. Sie sind abhängig vom Abverkauf der Gewinnschuldverschreibungen.

4.3.6. Abhängigkeit des wirtschaftlichen Erfolges der Emittentin von Schlüsselpersonen

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit der Emittentin hängt im Wesentlichen von den Erfahrungen und Kenntnissen der Geschäftsführung sowohl der Emittentin als auch der Secundus Advisory GmbH ab. Der Ausfall dieser Personen kann nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin haben. Daher sind die Geschäftsführer der Emittentin und der Secundus Advisory GmbH, Herr Holger Schroeder sowie Herr Thorsten Franke, Schlüsselpersonen für den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin.

Eine weitere Abhängigkeit des wirtschaftlichen Erfolges der Emittentin von Kunden oder Lieferanten besteht demgegenüber nicht.

4.4. Markt und Angaben zur Wettbewerbsposition

4.4.1. Zweitmarkt

Der Zweitmarkt, also der Markt, an dem Anteile von in der Regel bereits platzierten geschlossenen Fonds gehandelt werden, stellt nach Einschätzungen der Emittentin seit Jahren ein wachsendes Segment dar. Neben der traditionellen Vermittlung von Zweitmarktumsätzen durch den Anbieter bzw. den Treuhänder eines Beteiligungsangebotes haben sich börsenbasierte und privat organisierte Zweitmarkt-Handelsplattformen etabliert und stehen verkaufswilligen Anlegern als Verkaufsplattform zur Verfügung. Auch besteht die Möglichkeit, direkt aus Bank- oder Privatbeständen anzukaufen. Als Käufer treten institutionelle Investoren wie z.B. geschlossene Zweitmarktfonds und zunehmend private Anleger auf.

Nach Angaben der Deutschen Zweitmarkt AG hat der Zweitmarkt für geschlossene Fonds im Jahr 2018 ein starkes Handelsjahr aufgewiesen. Das am Markt gehandelte Nominalkapital hat sich im Vergleich zum Jahr 2017 leicht um 5% auf 295,28 Mio. Euro reduziert. Hingegen erhöhte sich die Summe der Kaufpreise im gleichen Zeitraum um fast 22 %. Sie liegt bei 216,54 Mio. Euro (Quelle: Deutsche Zweitmarkt AG, Marktbericht Gesamtjahr 2018, Stand 09. Januar 2019)

Der durchschnittliche Handelskurs über alle Anlageklassen liegt gemäß dem Marktbericht der Deutsche Zweitmarkt AG im Jahr 2018 bei ca. 73,3%, was eine Steigerung von 28 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Bei den gehandelten Immobilienfonds betrug der Durchschnittskurs ca. 89%. (Quelle: Deutsche Zweitmarkt AG, Marktbericht Gesamtjahr 2018, Stand 09. Januar 2019)

Insgesamt kam es im Jahr 2018 zu 7.302 Handelsabschlüssen (leichter Rückgang von 2,3% gegenüber dem Vorjahr). Im Rahmen dessen ist vor allem der starke Handel von Immobilienfonds ausschlaggebend. Auf Immobilienfonds entfällt mit knapp 70% der größte Umsatzanteil. (Quelle: Deutsche Zweitmarkt AG, Marktbericht Gesamtjahr 2018, Stand 09. Januar 2019)

4.4.2. Gründe für einen Verkauf über den Zweitmarkt

Viele Anleger halten ihre Beteiligungen nicht über die Laufzeit. Persönliche Gründe wie z.B. Arbeitslosigkeit, Liquiditätsprobleme, eine finanzielle Notlage, Scheidung, Erbauseinandersetzung können nach Einschätzungen der Emittentin eine vorzeitige Veräußerung von Beteiligung erforderlich machen. Hinzu kommt nach Einschätzungen der Emittentin der Trend in der Vermögensverwaltung, die Buy-and-hold-Strategie durch ein aktives Portfoliomanagement zu ersetzen und laufend eine Optimierung des Beteiligungsportfolios vorzunehmen. Hierzu kann es auch gehören, in einer guten Marktphase Gewinne zu realisieren.

4.4.3. Vorteile für Käufer am Zweitmarkt

Der Zweitmarkt kann nach Einschätzung der Emittentin nur dann langfristig aufrechterhalten werden, wenn der Käufer am Zweitmarkt attraktive Vorteile erhält. Diese Vorteile lassen sich nach Einschätzungen der Emittentin wie folgt zusammenfassen:

- Durch Erwerb einer Beteiligung oftmals Jahre nach der Emission besteht die Chance auf eine verkürzte Restlaufzeit.
- Erstanleger haben bereits die Kosten für Vertrieb und Konzeption der Zielfonds bei Zeichnung bezahlt.
- Im Gegensatz zu Neuemissionen haben die Fonds am Zweitmarkt eine nachgewiesene Historie. Es existieren bereits Erfahrungswerte auf Basis von Geschäfts- und Treuhandberichten sowie Jahresabschlüssen und nicht nur Planzahlen über die Entwicklung der Investitionen und die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft.
- Die Verkaufsbereitschaft verunsicherter Anleger bei gleichzeitig zurückhaltenden Kaufinteressenten haben teilweise zu einem erhöhten Handelsvolumen am Zweitmarkt geführt. Diese sind nicht selten unter die nachhaltigen Markt- / Verkehrswerte der von den Zielfonds gehaltenen Objekte gesunken.

Zusammenfassend ist nach Einschätzungen der Emittentin festzuhalten, dass derzeit gute Investitionschancen am Zweitmarkt bestehen.

4.5. Wesentliche Verträge

Die Emittentin hat am 06. Juni 2019 mit der Deposit GmbH, Hamburg, einen Treuhandvertrag geschlossen, der im Wesentlichen die Verwendung und Freigabe der Mittel regelt, die aus der Emission der Gewinnschuldverschreibungen fließen. Gegenstand dieses Vertrages ist die Freigabe von Geldern, die auf dem Emissionskonto der Emittentin eingezahlt werden. Dies betrifft einerseits die Einzahlungen auf die Gewinnschuldverschreibungen und andererseits sämtliche Einnahmen und Erträge aus Investitionen, insbesondere Zinsen, Gewinnausschüttungen, Tilgungen und gewinnunabhängige Entnahmen. Der Treuhänder gibt die auf das Emissionskonto der Emittentin eingegangenen Beträge auf Anforderung der Geschäftsführung der Emittentin in bestimmten, treuhandvertraglich festgelegten Fällen frei. Der Treuhänder erhält von der Emittentin für die Einrichtung der Treuhandschaft eine Vergütung in Höhe von 0,2% des platzierten Nennbetrags der Gewinnschuldverschreibungen sowie während der Laufzeit dieses Vertrages ab dem Jahr 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe 0,1% des platzierten Nennbetrags der Gewinnschuldverschreibungen jeweils zzgl. USt., soweit eine solche anfällt. Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam und endet, soweit keine ordentliche Kündigung erfolgt, mit Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibung. Während der Laufzeit kann der Vertrag von beiden Parteien mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderquartals ordentlich gekündigt werden. Eine außerordentliche Kündigung des Vertrags ist aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist möglich. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn über das Vermögen des Treuhänders ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde. Im Fall einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Beendigung der Treuhandschaft ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt.

Bis zum Datum des Prospekts hat die Emittentin keine weiteren wesentlichen Verträge abgeschlossen. Gewinnabführungsverträge bestehen nicht.

4.6. Abschlussprüfer

Abschlussprüfer für den von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum (Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr der Emittentin vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019) ist die Baker Tilly Holding GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Valentinskamp 88, 20355 Hamburg. Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Düsseldorf.

4.7. Trendinformationen

Seit dem Datum des geprüften Jahresabschlusses für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019 hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben.

Der Emittentin sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich ihre Aussichten zumindest im laufenden Geschäftsjahr 2020 wesentlich beeinflussen dürften, bekannt.

Zum Datum des Prospekts bestimmt der Corona-Virus nach wie vor die Finanzmärkte. Insbesondere die Aktienmärkte, aber auch Rohstoffe und selbst Edelmetallnotierungen zeigen sich hochgradig volatil bei stark fallenden Notierungen. Immobilien waren von dieser starken Volatilität anfänglich weniger betroffen, da kurzfristige Schocks zunächst einen geringeren Einfluss auf die Einnahmesituationen von Immobilien aufweisen. Allerdings ist die Situation zum Datum des Prospektes ohne historischen Vergleich, so dass die mittelfristigen Auswirkungen nicht voll umfänglich abschätzbar sind. So kann es mittelfristig durchaus zu Mietausfällen, insbesondere bei Einzelhandelsinvestments, vereinzelt auch bei Gewerbeinvestments, kommen. Hotelinvestments, so zeigen aktuelle Entwicklungen, sind zum derzeitigen Zeitpunkt am stärksten betroffen. Insolvenzen können bei langanhaltender Pandemie nicht ausgeschlossen werden. Nach bisherigen Beobachtungen sind Wohninvestments am wenigsten betroffen. Zusammenfassend hängt die Entwicklung der Immobilienmärkte auf mittel- bis langfristige Sicht von den ökonomischen Rahmenbedingungen (Wirtschaftswachstum, Zinsen, Produktivität, Arbeitslosigkeit etc.) ab, die wiederum teilweise auch von der Dauer und Stärke der Pandemie abhängig sind.

Immobilien sind hier unterschiedlich betroffen. Im dritten Quartal 2020 stieg der vdp-Immobilienpreisindex (*) im Vergleich zum Vorjahr um 6,1% und markierte damit einen neuen Höchstwert seit Beginn der Messungen im Jahr 2003. Vor allem Wohnimmobilien haben zu diesem Anstieg beigetragen, der entsprechende Teilindex legte um 7,1% zu. Wohnimmobilien scheinen besonders immun gegen den pandemiebedingten wirtschaftlichen Einbruch zu sein – zumindest sind sie sogar im Vergleich zum 1. Quartal 2020, dem Beginn des bundesweiten Kontaktverbots, um 3,4% gestiegen. Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sind die Spuren der Einschränkungen des öffentlichen Lebens hingegen unmittelbarer zu spüren. Zwar erhöhten sich die Preise für Gewerbeimmobilien im Jahresvergleich auch um +2,6%, seit dem 1. Quartal 2020 entwickelten sie sich mit -0,3 % jedoch leicht negativ.

*Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) November 2020 <https://www.presseportal.de/pm/29608/4758056>

4.8. Gewinnprognosen oder -schätzungen

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

4.9. Organe der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH

4.9.1. Geschäftsführung, Prokura

Die Geschäftsführung und Vertretung der Emittentin erfolgt durch den Geschäftsführer und/oder die Prokuristin. Sie leiten die Geschäfte der Gesellschaft und vertreten sie gegenüber Dritten sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich.

Geschäftsführer der Emittentin ist Herr Holger Schroeder. Er ist vertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäft) befreit sowie geschäftsansässig unter Herrengraben 3, D-20459 Hamburg.

Frau Kerstin Rüss ist Einzelprokura erteilt worden. Die Geschäftsanschrift der Prokuristin lautet: Herrengraben 3, D-20459 Hamburg.

4.9.1.1 Managementkompetenz und -erfahrung

4.9.1.1.1 *Holger Schroeder*

Herr Holger Georg Schroeder verfügt über Erfahrungen im Management sowie in der Vermögensverwaltung, u.a. aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit in leitenden Positionen im Management von verschiedenen Vermögensverwaltungsunternehmen sowie Family Offices. So war Herr Schroeder z.B. von 1999 bis 2006 bei der Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG Leiter Vermögensverwaltung und anschließend Direktor und von 2008 bis 2013 bei Unternehmen der Hauck & Aufhäuser Gruppe Leiter Vermögensverwaltung und Leiter Family Office. Seit April 2019 ist er Geschäftsführer der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH.

4.9.1.1.2 *Kerstin Rüss*

Frau Kerstin Rüss verfügt durch ihre Tätigkeiten in unterschiedlichen Unternehmen über Erfahrungen in den Bereichen Vertrieb & Marketing, Controlling, Organisation, An- und Verkauf sowie Business Development. Zu den Unternehmen gehörten u.a. die Volksbank Stade-Cuxhaven eG, die TAD Pharma GmbH, die Wernst Immobilien AG aber auch die Lloyd Fonds AG sowie die Maritim Invest Beteiligungsgesellschaft mbH. Seit Gründung im Februar 2019 ist sie Prokuristin der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH.

4.9.1.2 Potenzielle Interessenkonflikte der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane

Folgende angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen in Bezug auf den Geschäftsführer bei der Emittentin (vgl. hierzu das Risiko „2.1.5.2. Interessenkonflikte“ auf Seite 18 des Wertpapierprospektes):

Der Geschäftsführer Herr Holger Schroeder ist zugleich Geschäftsführer der Secundus Erste Beteiligungsgesellschaft mbH und der Secundus Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH. Beide Gesellschaften investieren in Beteiligungen. Durch diese Verflechtung des Herrn Schroeder kann es (z.B. bei Wahl von und Festlegung auf Investitionen) zu Interessenkonflikten kommen. Diese können dazu führen, dass von der Geschäftsführung Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, sondern ggf. auch die Interessen der Secundus Erste Beteiligungsgesellschaft mbH und der Secundus Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH berücksichtigen. Bei zu treffenden Entscheidungen könnten die Interessen der Secundus Erste Beteiligungsgesellschaft mbH und der Secundus Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH den Interessen der Emittentin übergeordnet werden. Herr Schroeder könnte aufgrund der Verflechtung seine Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder seine persönlichen Interessen den Interessen der Emittentin überordnen. Dies kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Gewinnanteil, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

Darüber hinaus vermittelt Herr Schroeder Gewinnschuldverschreibungen der Emittentin und erhält hierfür eine Provision. Die Annahme der vermittelten Zeichnungsanträge auf Gewinnschuldverschreibungen obliegt sowohl Herrn Schroeder in seiner Funktion als Geschäftsführer der Emittentin als auch Frau Rüss in ihrer Funktion als Prokuristin. Auch die Zahlung der Vermittlungsprovisionen erfolgt in dieser Funktion.

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

4.9.2. Praktiken der Geschäftsführung

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

4.9.3. Gesellschafterversammlung

In der Gesellschafterversammlung der Emittentin sind die Gesellschafter mit ihrem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Stimmenanteil vertreten. Hier fassen die Gesellschafter in ihrer Gesamtheit als oberstes Willensbildungsorgan ihre Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse können grundsätzlich zu allen

Belangen der Gesellschaft gefasst werden und beziehen sich insbesondere auf die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Geschäftsergebnisses.

4.10. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

Für die Emittentin fanden seit ihrer Errichtung (18. März 2019) keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) statt, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

4.11. Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur

Zum Datum des Prospektes ist das Stammkapital in Höhe von 25.000 Euro vollständig eingezahlt worden. Daneben hat die Emittentin mit dem Private Placement der prospektgegenständlichen Gewinnschuldverschreibungen „SubstanzPortfolio 5“ begonnen. Zum Datum des Prospektes hat die Emittentin dadurch Gewinnschuldverschreibungen in Höhe von 1.565.000 Euro platziert. Anleger des Private Placements haben je nach Einzahlungsdatum einen Frühzeichnerabatt in Höhe von bis zu 2% erhalten (Disagio). Dieser Frühzeichnerabatt wurde auf Zeichnungen im Jahr 2019 gewährt. Der Kaufpreis lag in Höhe des Disagios unter dem Nennbetrag. Aufgrund des gewährten Disagios in Höhe von 21.300 Euro sind der Emittentin aus dem Private Placement insgesamt 1.543.700,- Euro zugeflossen.

Davon unabhängig wurde ein Agio erhoben. Dieses betrug bis zu 5% des Nennbetrages. Vermittler konnten einen Nachlass auf das Agio gewähren, hierdurch hat sich dann aber ihre Provision entsprechend reduziert. Das aus dem Private Placement generierte Agio beträgt 10.450 Euro.

Der Anleger der Anleihe erhält am ersten Zinstermin nach Beitritt unabhängig vom Erwerbsdatum den Zins für den gesamten Zinszeitraum, so dass er dem Verkäufer die Zinsanteile vom Beginn des Zinstermens bis zum Erwerbszeitpunkt vergüten muss. Das geschieht sofort beim Kauf dieser Anleihe, so dass die Stückzinsen vom Käufer bereits zum Kaufzeitpunkt an den Verkäufer entrichtet werden und der Käufer am Zinstermin den vollen Zinsbetrag ausgezahlt erhält. Die aus dem Private Placement resultierenden Zinsen betragen 25.485,15 Euro.

Sowohl das Agio als auch die Stückzinsen stellen durchlaufende Posten dar und stehen nicht für Investitionen zur Verfügung. Das Agio dient dem Ausgleich der Vertriebskosten des Private Placements. Die Stückzinsen dagegen werden als Ausgleich für die oben dargestellte Zinszahlung für den gesamten Zinszeitraum (Zinslauf im Sinne der Ziffer 3 Absatz 3.1 der Anleihebedingungen) verwendet.

Es bestehen keine weiteren Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in erheblichem Maße für die Solvenz der Emittentin relevant sind. Seit dem Ende des letzten Geschäftsjahres sind keine weiteren wesentlichen Veränderungen in der Schulden- oder der Finanzierungsstruktur der Emittentin eingetreten.

4.12. Angaben von Seiten Dritter

Die Aufnahme des Bestätigungsvermerks über die Prüfung des Jahresabschlusses für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019 findet ebenso wie die Aufnahme der Prüfungsbescheinigung nach prüferischer Durchsicht des insoweit als ungeprüft geltenden Zwischenabschlusses zum 31. August 2020 die Zustimmung des Abschlussprüfers.

Angaben von Seiten Dritter wurden korrekt wiedergegeben und nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von diesen Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

4.13. Billigung des Prospektes

Die Emittentin erklärt, dass

- (a) der Prospekt durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt, als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,

- (b) die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,
- (c) eine solche Billigung nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte
- (d) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte und
- (e) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.

4.14. Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien des Gesellschaftsvertrages, des geprüften Jahresabschlusses für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie die einer prüferischen Durchsicht unterzogene und somit als ungeprüft geltende Zwischenübersicht vom 01. Januar 2020 bis 31. August 2020 in Papierform innerhalb der üblichen Geschäftszeiten (Montag bis Freitag, 9 bis 18 Uhr) am Sitz der Emittentin, Herrengraben 3, D-20459 Hamburg, eingesehen werden. Die genannten Dokumente können nicht auf elektronischem Wege übermittelt werden.

5. Wertpapierbeschreibung

5.1. Wichtige Angaben

5.1.1. Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge

Die Emittentin erwartet aus der Emission der Gewinnschuldverschreibungen unter Berücksichtigung der Gesamtkosten einen für Investitionen zur Verfügung stehenden Nettobetrag abzüglich Disagio in Höhe von 18.736.100 Euro. Dieser soll ausschließlich für folgende Verwendungszwecke mit nachfolgender Priorität verwendet werden:

- den unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb von Beteiligungen gleich welcher Art wie z.B. (treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteilen, Aktien oder Anleihen einschließlich Nebenkosten und Vermittlungsprovisionen einschließlich Kosten für die Analyse und Bewertung zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer sowie Kosten für Investment Advisor. Im Fokus der Investitionen (aber nicht ausschließlich) stehen Immobilienfonds mit Immobilien in Europa (gewerblich wie auch privat genutzt). Zudem sollen auch Beteiligungen an Dachfonds angekauft werden.
- den Erwerb von Geldmarktfonds und geldmarktnahen Fonds,
- Folgeinvestitionen gleich welcher Art (z.B. Gesellschafterdarlehen, stille Beteiligungen) in Beteiligungsunternehmen.

Zum Datum des Prospektes sind bereits aus Mitteln des Private Placement einige Beteiligungsverträge geschlossen worden, die der nachfolgenden Abbildung entnommen werden können:

Lfd. Nr.	Fondsname	Eigenkapital Fonds €	Anteil am Eigenkapital %	Angekauftes nominal €	Ankaufskurs	Kaufpreis €
501.1	Sachsenfonds Deutschland I	26.990.000,00 €	0,1297	35.000,00 €	109,50%	38.325,00 €
501.2	Sachsenfonds Deutschland I	26.990.000,00 €	0,1112	30.000,00 €	109,50%	32.850,00 €
501.3	Sachsenfonds Deutschland I	26.990.000,00 €	0,1853	50.000,00 €	110,00%	55.000,00 €
	<i>Gesamtanteil Sachsenfonds Deutschland I</i>		0,4261	115.000,00 €		
502.1	SachsenFonds Österreich III GmbH & Co. KG	21.004.800,00 €	0,1904	40.000,00 €	89,30%	35.720,00 €
502.2	SachsenFonds Österreich III GmbH & Co. KG	21.004.800,00 €	0,2380	50.000,00 €	89,30%	44.645,00 €
502.3	SachsenFonds Österreich III GmbH & Co. KG	21.004.800,00 €	0,0952	20.000,00 €	89,29%	17.857,80 €
	<i>Gesamtanteil SachsenFonds Österreich III GmbH & Co. KG</i>		0,5237	110.000,00 €		
503.1	Siebte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG (MPC Deutschland 7)	49.376.000,00 €	0,6076	300.000,00 €	60,00%	180.000,00 €
504.1	Achte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG (MPC Deutschland 8)	30.632.000,00 €	0,8161	250.000,00 €	60,00%	150.000,00 €
505.1	Hesse Newmann Real Estate Nr. 3 GmbH & Co. KG	44.123.000,00 €	0,2266	100.000,00 €	132,00%	132.000,00 €
506.1	DCM Zukunftswerte (DCM Renditefonds 24 KG)	170.000.000,00 €	0,0118	20.000,00 €	83,00%	16.600,00 €
506.2	DCM Zukunftswerte (DCM Renditefonds 24 KG)	170.000.000,00 €	0,0118	20.000,00 €	83,00%	16.600,00 €
506.3	DCM Zukunftswerte (DCM Renditefonds 24 KG)	170.000.000,00 €	0,0294	50.000,00 €	83,00%	41.500,00 €
	<i>Gesamtanteil DCM Zukunftswerte (DCM Renditefonds 24 KG)</i>		0,0529	90.000,00 €		
507.1	HGA Stuttgart Air Cargo - HGA Objekt Stuttgart GmbH & Co. KG	20.400.000,00 €	0,4902	100.000,00 €	70,50%	70.500,00 €
Gesamt:				1.065.000,00 €		831.597,80 €

Die Emittentin ist nicht daran gehindert, Mittel für nachrangig priorisierte Verwendungszwecke zu verwenden, auch wenn vorrangig priorisierte Verwendungszwecke noch nicht oder nicht vollständig umgesetzt wurden. Die aufgeführten Verwendungszwecke wurden von der Emittentin noch nicht fest beschlossen. Aufgrund dessen kann eine Aufschlüsselung des Nettoemissionserlöses nach den Verwendungszwecken zum Datum des Prospekts nicht erfolgen. Das Anleihekaptal aus dieser Emission reicht nach Auffassung der Emittentin aus, um die aufgeführten Verwendungszwecke zu finanzieren. Weitere Finanzierungsarten, insbesondere Fremdfinanzierungen über Bankdarlehen, sollen zum Datum des Prospektes nicht genutzt werden. Sollten nur Teile des geplanten Nettoemissionserlöses erzielt werden, so werden entsprechend der vorhandenen Mittel die Investitionsvorhaben in die Verwendungszwecke im Rahmen der dargestellten Priorität in geringerem Umfang umgesetzt. Auch in diesem Fall ist die Emittentin nicht daran gehindert, Mittel für nachrangig priorisierte Verwendungszwecke zu verwenden, auch wenn vorrangig priorisierte Verwendungszwecke noch nicht oder nicht vollständig umgesetzt wurden. Der tatsächliche Umfang der ggf. geringeren Investitionen hängt von dem Umfang des Nettoemissionserlöses ab und kann zum Datum des Prospektes nicht kalkuliert werden.

5.1.2. Geschätzte Gesamtkosten der Emission

Durch die Emission/das Angebot der Gewinnschuldverschreibung entstehen bei der Emittentin Kosten in Höhe von insgesamt 1.263.900 Euro einschließlich etwaiger Umsatzsteuer ohne Disagio die sich wie folgt aufteilen:

5.1.2.1 Konzeptionskosten

Es fallen einmalige Kosten für die Secundus Advisory GmbH für die Investitionsberatung, für die Unterstützung bei der rechtlichen und werblichen Konzeption sowie Umsetzung des vorliegenden Emissionsangebotes in Höhe von 1,0% des eingezahlten Anleihekaptals (maximal 200.000,- Euro netto / 238.000,00 Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer, mindestens aber 25.000,- Euro netto / 29.750,00 Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer) an. Insgesamt betragen die einmaligen Kosten für die Secundus Advisory GmbH maximal 238.000 Euro (vgl. hierzu die insoweit in der nachstehenden Tabelle im Abschnitt „5.1.2.3. Investitionsplan“ ausgewiesenen Posten „Advisory“).

Zu den Kosten zählen weiterhin die einmalige Vergütung der Secundus Invest GmbH für die Leistungen bei der Entwicklung und Umsetzung des Emissionskonzeptes in Höhe von 0,5% des eingezahlten Anleihekaptals (maximal 100.000,- Euro netto / 119.000,- Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer, mindestens aber 25.000,- Euro netto / 29.750,- Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Insgesamt beträgt die Vergütung der Secundus Invest GmbH maximal 119.000 Euro.

Hinzu kommen einmalige sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Konzeption der Gewinnschuldverschreibungen einschließlich der Kosten der Erstellung der Emissions- und Marketingunterlagen, der Einrichtung der Treuhand sowie der Zahlstelle und des Listings der Gewinnschuldverschreibungen im Freiverkehr, BaFin-Gebühren etc. in Höhe von maximal 240.000 Euro netto / 285.600 Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Insgesamt betragen die einmaligen sonstigen Kosten maximal 285.600 Euro.

Weitere Kosten in Höhe von insgesamt 21.300 Euro entstanden durch das Disagio der Frühzeichner im Rahmen des Private Placements der prospektgegenständlichen Gewinnschuldverschreibungen.

Insgesamt betragen die einmaligen Kosten ohne gewährtes Disagio (21.300,- Euro) für die Investitionsberatung und die Konzeption der Gewinnschuldverschreibungen voraussichtlich ca. 540.000 Euro netto/ 642.600,- Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

5.1.2.2 Platzierungsabhängige Kosten (Vertriebskosten)

Die Vertriebskosten erfassen die vom Platzierungserfolg abhängigen Kosten und betragen bis zu 8,0% des eingezahlten Anleihekaptals zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Im Falle der Vollplatzierung entspricht das einem Betrag in Höhe von bis zu 1.600.000 Euro. Die Vertriebskosten werden davon in Höhe von bis zu 1.000.000 Euro von dem bei Ausgabe der Gewinnschuldverschreibungen vereinnahmten Agio (d.h. bis zu 5%) gedeckt. In Höhe von bis zu 600.000,- Euro (d.h. bis zu 3%) werden sie vom eingezahlten Anleihekaptal gedeckt.

5.1.2.3 Investitionsplan

Der nachstehende Investitionsplan der Emittentin geht von der vollständigen Zeichnung des Emissionsvolumens aus und stellt die geplante Mittelverwendung unter Berücksichtigung der Emissionskosten während der Investitionsphase dar. Die Planung geht dabei von einer Vollplatzierung des Emissionsvolumens aus, das der Finanzierung der Tätigkeit der Emittentin dient. Sollte die Emittentin die angebotenen Gewinnschuldverschreibungen nicht vollständig platzieren, kann sie dennoch ihre geplante Geschäftstätigkeit umsetzen. Bereits mit geringen Mittelzuflüssen können Investitionen in Unternehmensbeteiligungen vorgenommen werden. Dies gilt unabhängig davon, dass die Emittentin zum Datum des Prospektes bilanziell überschuldet ist.

In der nachfolgenden Darstellung wurden nur die Kosten berücksichtigt, die durch das Emissionsvolumen zu tragen sind. Zusätzlich vereinnahmt die Emittentin bei Ausgabe der Schuldverschreibungen ein Agio in Höhe von bis zu 5% des gezeichneten Kapitals. Dieses dient dem teilweisen Ausgleich der Vertriebskosten von insgesamt maximal 8%, so dass dementsprechend vom Emissionsvolumen nur 3% der Vertriebskosten zu tragen sind. Da es sich beim Agio insoweit um einen sog. durchlaufenden Posten handelt, wurde es in der Tabelle rein informativ aufgenommen.

Mittelverwendung	EUR	%
Emissionsvolumen	20.000.000 €	
Disagio**	21.300 €	0,11
Emissionsvolumen netto	19.978.700 €	99,89
Vertriebskosten	600.000 €	3,00
<i>excl. mögliches Agio*** bis zu 5% 1.000.000 €</i>		
Konzeption	404.600 €	2,02
Advisory	238.000 €	1,19
Konzeptionskosten einschl. Advisory	642.600 €	3,21
Investitionen brutto*	18.736.100 €	93,68

* incl. MWSt. 19% bei umsatzsteuerpflichtigen Leistungen

** aus Private Placement

*** informelle Darstellung

Plangemäß sollen ca. 93,68% der zur Verfügung stehenden Mittel vorwiegend in den Erwerb von Beteiligungen an anderen Unternehmen investiert werden. Hierbei hat die Emittentin die aufgestellten Investitionskriterien zu berücksichtigen. Die Investitionen umfassen neben der Kaufpreiszahlung auch Kaufnebenkosten (Börsengebühren, Handelsregistereintragungen, Umschreibungsgebühren der Treuhand etc.). Diese sollen im Durchschnitt je Investitionen einen Betrag in Höhe von 25.000 Euro zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer nicht überschreiten. Der Investitionsbetrag beinhaltet neben dem Erwerbspreis der jeweiligen Beteiligung noch anfallende Vermittlungsgebühren für die Beteiligungen, die seitens der Emittentin mit bis zu 5% des Erwerbspreises zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer kalkuliert werden. Aus den zur Verfügung stehenden Mitteln (Investitionen brutto) soll auch eine Liquiditätsreserve gebildet werden.

5.1.3. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen

Finanzintermediäre, die die Vermittlung der Schuldverschreibungen übernehmen, haben ein Interesse an der Emission der angebotenen Gewinnschuldverschreibungen, da sie für die Vermittlung der Gewinnschuldverschreibungen eine erfolgsabhängige Provision erhalten. Zu den Finanzintermediären zählt auch die Secundus Advisory GmbH.

Herr Thorsten Franke, Herr Schroeder und Herr Jürgen Raeke vermitteln ebenfalls die Gewinnschuldverschreibungen und erhalten eine erfolgsabhängige Provision.

Die Secundus Advisory GmbH wird gegen Vergütung Beteiligungen an Zielgesellschaften vermitteln und von Dritten vermittelte Beteiligungen analysieren und bewerten. Die Beteiligungen werden aus den Mitteln erworben, die aus dem Angebot der Gewinnschuldverschreibungen generiert werden. Zudem wird die Secundus Advisory GmbH als Investment Advisor fungieren und erhält hierfür eine Vergütung.

Die Secundus Invest GmbH und die Secundus Advisory GmbH erbringen Hilfeleistungen bei der Entwicklung und Umsetzung des Emissionskonzeptes. Sie erhalten hierfür eine Vergütung.

Die Deposit GmbH erhält für die Übernahme der Funktion des Treuhänders eine Vergütung.

Hinsichtlich der aus diesen Interessen resultierenden Interessenkonflikte wird auf den Abschnitt „2.1.5.2 Interessenkonflikte“ verwiesen.

Nach Kenntnis der Emittentin bestehen keine weiteren Interessen von Dritten, die für das Angebot der Gewinnschuldverschreibungen von ausschlaggebender Bedeutung sind.

5.2. Angaben über die Gewinnschuldverschreibungen

Gewinnschuldverschreibungen, auch „Anleihen“ genannt, sind Wertpapiere, die anders als Aktien, keine reine gewinnabhängige Dividende gewähren, sondern mit einem festen Zinssatz über die gesamte Laufzeit sowie einem Gewinnanteil ausgestattet sind und das Recht gewähren, am Ende der Laufzeit die Gewinnschuldverschreibungen zum Nennbetrag zurückzugeben. Der Rückzahlungsbetrag unterliegt

keinen börslichen Kursschwankungen. Auch vor Ablauf der Laufzeit können Gewinnschuldverschreibungen jederzeit übertragen, von einem Kaufinteressenten erworben, an Dritte abgetreten oder verpfändet werden.

Mit dem Kauf einer Gewinnschuldverschreibung erwirbt der Käufer das Recht auf einen dem Nennbetrag entsprechenden Teil der Emission. Dieses anteilige Recht wird durch einen Miteigentumsanteil an der Globalurkunde eingeräumt.

5.2.1. Typ / WKN und ISIN

Die Gewinnschuldverschreibungen der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH mit der Emissionsbezeichnung „SubstanzPortfolio 5“ im Gesamtnennbetrag von 20.000.000 Euro (zwanzig Millionen Euro) werden in Form eines öffentlichen Angebotes und vorgeschaltet im Rahmen eines Private Placement begeben, d.h. im Rahmen eines prospektfreien Angebotes auf Basis der Prospektausnahmetatbestands im Sinne des Art. 1 Absatz 4 Buchstabe b) der EU-VO 2017/1129. Im Zuge des Private Placement wurden bereits 1.565.000 Euro platziert, folglich werden mit dem vorliegenden Wertpapierprospekt noch 18.435.000 Euro begeben.

Die Gewinnschuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind eingeteilt in 20.000 untereinander gleichberechtigte Gewinnschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000 Euro (Eintausend Euro). Die Gewinnschuldverschreibungen sind nicht nachrangig, nicht dinglich besichert und mit einem festen Zins sowie einem etwaigen Gewinnanteil ausgestattet.

Die Gewinnschuldverschreibungen und die Zins- sowie etwaigen Gewinnanteilsansprüche werden in einer Globalurkunde mit einem nominalen Gesamtnennbetrag von 20.000.000 Euro (zwanzig Millionen Euro) verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, in Girosammelverwahrung hinterlegt. Weitere Hinterlegungsstellen – insbesondere im Ausland – existieren zum Datum des Prospekts nicht. Den Anlegern der Gewinnschuldverschreibungen stehen Miteigentumsrechte an der Globalurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Eschborn, übertragen werden können. Effektive Einzelurkunden und/oder Sammelurkunden für ein und/oder mehrere Gewinnschuldverschreibungen mit Ausnahme der Globalurkunde werden nicht ausgegeben.

Die WKN für die Gewinnschuldverschreibungen lautet A2TSC1.

Die ISIN für die Gewinnschuldverschreibungen lautet DE000A2TSC15.

5.2.2. Grundlage der Wertpapiere

Form und Inhalt der Gewinnschuldverschreibungen, die Anleihebedingungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach deutschem Recht. Inhaberschuldverschreibungen sind in den §§ 793 ff. BGB geregelt. Diese Regelungen werden durch die jeweiligen Anleihebedingungen konkretisiert.

Grundlage für die gegenständliche Emission der Gewinnschuldverschreibungen ist ein Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 19. März 2019.

5.2.3. Währung der Wertpapieremission

Die Wertpapieremission lautet auf Euro.

5.2.4. Rang der Wertpapiere

Die Gewinnschuldverschreibungen samt Zins- und Gewinnanteilszahlungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen Vorrang eingeräumt wird. Eine Änderung des Rangs der Gewinnschuldverschreibungen kann nur durch gleichlautenden Vertrag mit allen Anlegern oder durch Mehrheitsbeschluss der Gläubigerversammlung erfolgen.

5.2.5. Rechte der Anleger

Die Rechte der Anleger umfassen das Recht auf Zins- sowie etwaige Gewinnanteilszahlungen und Kapitalrückzahlung zum Laufzeitende durch die Emittentin, das Recht zur außerordentlichen Kündigung sowie zur Einberufung einer Gläubigerversammlung.

5.2.5.1 Zinsen

5.2.5.1.1 Zinssatz und Zinsberechnungsmethode

Der feste Zinssatz beträgt 3,5% p. a. des valutierenden Nennbetrages der Gewinnschuldverschreibungen. Soweit Zinsen für weniger als ein Jahr zu zahlen sind, erfolgt die Berechnung nach der Methode act/act. Dabei wird die Anzahl der Tage für die Zinsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zugrunde gelegt, so dass die Tage eines Jahres 365 beziehungsweise 366 (Schaltjahr) betragen.

5.2.5.1.2 Zinslauf

Die Gewinnschuldverschreibungen werden bezogen auf den Nennbetrag verzinst. Der erste Zinslauf beginnt (einschließlich) am 01. Juni 2019 und endet (einschließlich) am 31. Dezember 2020. Folgende Zinsläufe beginnen jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember eines Kalenderjahres. Der letzte Zinslauf beginnt am 01. Januar 2026 und endet am 31. Dezember 2026.

5.2.5.1.3 Fälligkeit

Die Zinsen sind nachträglich am zwölften Bankarbeitstag nach dem Ablauf eines Zinslaufs zur Zahlung fällig („Zinstermin“), beginnend am 19. Januar 2021.

5.2.5.1.4 Verzug

Soweit die Emittentin für die Gewinnschuldverschreibungen Zinsen für einen Zinstermin nicht am Zinstermin zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Der Zins zwischen Zinstermin und dem Tag, der der Zahlung vorausgeht, wird mit 3,5% p. a. nach der Zinsmethode act/act taggenau berechnet.

5.2.5.2 Gewinnanteil

Die Höhe des Gewinnanteils je Gewinnschuldverschreibung wird von der Emittentin zum Ende der Laufzeit in folgenden Berechnungsschritten ermittelt:

5.2.5.2.1 Berechnung des jährlichen zu verteilenden Gewinns der Emittentin

Die Basis der Berechnung des Gewinnanteils der Gewinnschuldverschreibungen ist der zu verteilende Gewinn der Emittentin. Dieser wird rückwirkend für jedes Jahr der Laufzeit der Gewinnschuldverschreibungen gesondert berechnet. Bei der Berechnung des zu verteilenden Gewinns werden von allen Rückflüssen der Emittentin aus ihren Investitionen (hierzu unter a.), die Reinvestitionen (hierzu unter b.) und die betrieblichen Aufwendungen (hierzu unter c.) abgezogen.

a. Rückflüsse aus Investitionen sind:

- Zinsen,
- Gewinnausschüttungen,
- Tilgungen und
- gewinnunabhängige Entnahmen

der Emittentin aus den vorgenommenen Investitionen, also Rückflüsse aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, aus Geldmarktfonds und aus geldmarktnahen Fonds.

b. Reinvestitionen ist der Erwerb von:

- Beteiligungen an Immobiliengesellschaften,

- Geldmarktfonds und
- geldmarktnahen Fonds,

soweit die hierzu eingesetzten Mittel nicht unmittelbar aus dem Nettobetrag der Emission der Gewinnschuldverschreibungen, sondern aus den Rückflüssen aus Investitionen (siehe oben unter a.) stammen.

c. Betriebliche Aufwendungen sind:

- Anschaffungsnebenkosten und Vermittlungsprovisionen für den Erwerb von Beteiligungen, Geldmarktfonds und geldmarktnahen Fonds einschließlich der Kosten für deren Analyse und Bewertung,
- Vermittlungs- und Emissionskosten der Gewinnschuldverschreibung,
- Materialaufwand, Personalaufwand, sonstige betriebliche Aufwendungen, Zinsen und ähnliche Aufwendungen sowie Steuern der Emittentin bis zu einem Betrag in Höhe von jährlich 1,85% des am Ende eines jeden Geschäftsjahres platzierten Kapitals aus der Gewinnschuldverschreibung (Nennbetrag) zzgl. etwaiger USt.,
- Zins- und Tilgungszahlungen auf die Gewinnschuldverschreibung,
- Aufwendungen, die der Emittentin aus der Liquidation von Beteiligungen, Geldmarktfonds und geldmarktnahen Fonds entstehen.

Die Werte zur Berechnung des jährlichen zu verteilenden Gewinns der Emittentin werden von der Emittentin der eigenen Buchhaltung entnommen.

5.2.5.2.2 *Berechnung des insgesamt zu verteilenden Gewinns der Emittentin für die gesamte Laufzeit der Gewinnschuldverschreibung*

Es wird der zu verteilende Gewinn der Emittentin der einzelnen Jahre der Laufzeit der Gewinnschuldverschreibung (siehe zu 5.2.5.2.1.) addiert und so der gesamte zu verteilende Gewinn der Emittentin berechnet. Dieser wird in einem weiteren Schritt verteilt.

5.2.5.2.3 *Verteilung des Gewinns auf die Gewinnschuldverschreibung*

An dem gesamten, zu verteilenden Gewinn der Emittentin sind beteiligt:

- die Emittentin,
- alle Gewinnschuldverschreibungen und
- das weitere gewinnberechtigte Kapital (z.B. stille Beteiligungen) der Emittentin (laut Handelsbilanz am Ende der Laufzeit).

Die Gewinnschuldverschreibungen und das weitere gewinnberechtigte Kapital werden in diesem Abschnitt 5.2.5.2 zusammen auch „gewinnberechtigtes Kapital“ genannt.

Der insgesamt zu verteilende Gewinn der Emittentin (siehe zu 5.2.5.2.2.) wird auf die genannten Kapitalien am Ende der Laufzeit der Gewinnschuldverschreibungen wie folgt verteilt:

a. In einem ersten Schritt wird der gesamte zu verteilende Gewinn der Emittentin vollständig dem gewinnberechtigten Kapital zugewiesen, bis der Gewinnanteil des gewinnberechtigten Kapitals über die gesamte Laufzeit der Gewinnschuldverschreibung einem Betrag von 1,5% p.a. entspricht. Demnach entfällt immer dann ein Gewinnanteil auf die Gewinnschuldverschreibung, wenn die Emittentin über die gesamte Laufzeit einen zu verteilenden Gewinn erwirtschaftet hat.

b. Vom weiteren zu verteilenden Gewinn erhält das gewinnberechtigte Kapital in einem zweiten Schritt einen Anteil von 70%, bis der Gewinnanteil des gewinnberechtigten Kapitals über die gesamte Laufzeit der Gewinnschuldverschreibung einem Betrag von 11,5% p.a. beträgt (Deckelung des Gewinnanteils). Die verbleibenden 30% des zu verteilenden Gewinns entfallen auf die Emittentin.

c. Soweit nach dem zweiten Verteilungsschritt noch ein weiterer zu verteilender Gewinn besteht, steht dieser vollständig der Emittentin zu.

5.2.5.2.4 *Anteil einer Gewinnschuldverschreibung am Gewinn des gewinnberechtigten Kapitals*

Um den Gewinnanteil einer Gewinnschuldverschreibung am Gewinn zu ermitteln, der auf das gewinnberechtigte Kapital entfällt, wird das Verhältnis aus dem Nennbetrag der Gewinnschuldverschreibung und der Summe des gewinnberechtigten Kapitals gebildet und mit den Gewinnen multipliziert, die auf das gewinnberechtigte Kapital entfallen. Der so ermittelte Gewinnanteil wird erst mit der Rückzahlung der Gewinnschuldverschreibung fällig.

5.2.5.2.5 Fiktives Berechnungsbeispiel des Gewinnanteils einer Gewinnschuldverschreibung:

Anhand des nachfolgenden fiktiven Berechnungsbeispiels wird ausschließlich die dargestellte Ermittlung des Gewinnanteils, der auf eine Gewinnschuldverschreibung entfällt, erläutert. **Die angenommenen Werte sind beliebig gewählt. Sie stellen keine Prognose dar und sind kein Indikator der künftigen Wertentwicklung der Gewinnschuldverschreibung.**

Ausgestaltung Gewinnschuldverschreibung	
Nennbetrag Gewinnschuldverschreibung	1.000 €
Laufzeit (01. Juni 2019 bis 31. Dezember 2026)	7 Jahre und 7 Monate = <u>7,583 Jahre</u>
Kapitalien (Annahme)	
Gewinnschuldverschreibungen	20.000.000 €
weiteres gewinnberechtigtes Kapital	1.000.000 €
Summe gewinnberechtigtes Kapital	21.000.000 €
Zu verteiler Gewinn der Emittentin über die Laufzeit (Annahme)	
- Summe Rückflüsse	30.000.000 €
- Summe Reinvestition und betriebliche Aufwendungen	20.000.000 €
Zu verteiler Gewinn über die Laufzeit	10.000.000 €
<i>1. Verteilungsschritt: Der zu verteilende Gewinn entfällt vollständig auf das gewinnberechtigte Kapital bis der Gewinnanteil des gewinnberechtigten Kapital über die Laufzeit (7,583 Jahre) 1,5% p.a. entspricht.</i>	
1,5% multipliziert mit 7,583 (Laufzeit)	11,375%
Ein Anteil in Höhe von 11,375% des zu verteilenden Gewinns entfällt im ersten Schritt auf das gewinnberechtigte Kapital. Dies entspricht:	1.137.500 €
Verbleibender zu verteiler Gewinn:	8.862.500 €
<i>2. Verteilungsschritt: Vom verbleibenden zu verteilenden Gewinn erhält das gewinnberechtigte Kapital einen Anteil von 70%, bis der Gewinnanteil des gewinnberechtigten Kapitals über die gesamte Laufzeit der Gewinnschuldverschreibung einem Betrag von 11,5% p.a.</i>	
70% des verbleibenden zu verteilenden Gewinns	6.203.750 €
Gesamter Gewinn, der auf das gewinnberechtigte Kapital entfällt (Summe der Verteilungsschritte 1 und 2):	7.341.250 €

<p><i>Deckelung des Gewinnanteils (Der Gewinnanteil ist auf 11,5% jährlich gedeckelt)</i></p> <p>21.000.000 (gewinnberechtigtes Kapital) multipliziert mit 11,5% multipliziert mit 7,583 (Laufzeit):</p> <p>Ergebnis:</p>	<p>18.312.945 €</p> <p>Der gesamte Gewinn des gewinnberechtigten Kapitals (7.341.250 €) liegt unter der Deckelung des Gewinnanteils und steht daher dem gewinnberechtigten Kapital zu.</p>
<p>Gewinnanteil einer Schuldverschreibung:</p>	
<p>Verhältnis aus dem Nennbetrag der Gewinnschuldverschreibung und der Summe des gewinnberechtigten Kapitals</p> <p>1.000 € / 21.000.000 €</p> <p>wird mit den Gewinnen multipliziert, die auf das gewinnberechtigte Kapital entfallen (7.341.250)</p>	<p>349,58 €</p>
<p>Über die Laufzeit (7,583 Jahre) entspricht dies im Durchschnitt einem jährlichen Gewinnanteil von:</p>	<p>46,10 €</p>
<p>Unter linearer Betrachtung entspricht dies einem Gewinnanteil in Höhe von durchschnittlich:</p>	<p>4,61% p.a.</p>

Die Zahlung des Gewinnanteils ist am letzten Zinstermin („Rückzahlungstag“), also voraussichtlich am 19. Januar 2027, mit der Rückzahlung der Gewinnschuldverschreibungen fällig.

Soweit während einer Zinsperiode innerhalb der Laufzeit überhaupt eine Gewinn erwirtschaftet worden ist, entfällt auf jede Gewinnanteilschuldverschreibung ein Gewinnanteil.

5.2.5.3 Kapitalrückzahlung

Die Laufzeit der Gewinnschuldverschreibungen beginnt am 01. Juni 2019 und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2026.

Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit zweimal um jeweils zwölf Monate zu verlängern, ohne dass es der Zustimmung der Anleger bedarf.

Die Gewinnschuldverschreibungen sind am letzten Zinstermin („Rückzahlungstag“), also voraussichtlich am 19. Januar 2027, zum Rückzahlungsbetrag zzgl. etwaigen Gewinnanteils am Laufzeitende zurückzuzahlen. Im Falle der Verlängerung der Laufzeit erfolgt die Rückzahlung voraussichtlich am 18. Januar 2028 bzw. am 17. Januar 2029.

Wenn diese Tage keine Bankarbeitstage sind, erfolgt die Rückzahlung am folgenden Bankarbeitstag. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag der Gewinnschuldverschreibungen unter Berücksichtigung etwaiger Teilkündigungen.

Soweit die Emittentin die Gewinnschuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Gewinnschuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht, bezogen auf den ausstehenden Tilgungsbetrag mit 3,5% p. a. nach der Zinsmethode act/act verzinst.

5.2.5.4 Rendite, Warnhinweis zur Steuergesetzgebung

Die Bruttorendite der Gewinnschuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 105% des Nennbetrages (Nennbetrag zzgl. Agio in Höhe von 5%) und Rückzahlung am Ende der Laufzeit

zum Nennbetrag (100%) beträgt unter Berücksichtigung der Nominalverzinsung von 3,5% p. a. einem Betrag in Höhe von 3,33% p.a.

Darüber hinaus wird Anlegern am Ende der Laufzeit ggf. ein Gewinnanteil gewährt, der maßgeblich von der Entwicklung der Investitionen der Emittentin abhängig ist und zum Datum des Prospekts nicht prognostiziert werden kann.

Für die Berechnung der individuellen Rendite über die gesamte Laufzeit hat der Anleger die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen sowie dem Gewinnanteil und dem ursprünglich gezahlten Nennbetrag zuzüglich Agio und etwaiger Stückzinsen sowie die Laufzeit und seine Transaktionskosten (zum Beispiel Depotgebühren an die vom Anleger beauftragte Bank) zu berücksichtigen. Die jeweilige Nettorendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von den eventuell zu zahlenden Transaktionskosten sowie der individuellen Steuersituation abhängig ist. Die Zinsen und der etwaige Gewinnanteil aus der Anleihe unterliegen bei einer unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen natürlichen Person als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG der Einkommensteuer und unterliegen der sogenannten Abgeltungsteuer (§ 32d EStG). Diese beträgt 25% der Zinserträge zuzüglich Solidaritätszuschlags und gegebenenfalls Kirchensteuer. Die Kapitalerträge bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparerpauschbetrag nicht übersteigen. Ledige und getrennt veranlagte Ehegatten können derzeit jährlich bis zu 801 Euro (Sparerpauschbetrag) an Kapitaleinkünften steuerfrei vereinnahmen; zusammen veranlagte Ehegatten bis zu 1.602 Euro. Gewinne aus der Veräußerung der Gewinnschuldverschreibungen unterliegen gleichermaßen wie Zinseinnahmen der Abgeltungsteuer.

Warnhinweis: Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin kann sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken.

5.2.5.5 Verjährungsfrist von Zinsforderungen und Rückzahlungsanspruch

Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche auf die Zahlung von Kapital verjähren nach dreißig Jahren ab Fälligkeit.

5.2.5.6 Kündigungsrecht der Emittentin

Die Emittentin kann die Gewinnschuldverschreibungen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ablauf eines Zinslaufes ordentlich kündigen. Teilkündigungen sind zulässig.

5.2.5.7 Kündigungsrechte der Anleger

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleger während der Laufzeit der Gewinnschuldverschreibung besteht nicht.

Jeder Anleger ist jedoch berechtigt, seine Gewinnschuldverschreibungen unverzüglich zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen und etwaige Gewinnanteile zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

1. die Emittentin Kapital, Zinsen oder etwaige Gewinnanteile nicht innerhalb von 90 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstermin zahlt, oder
2. die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder
3. ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird, oder
4. die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Gewinnschuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (im Folgenden „Pflichtverletzung“ genannt) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 90 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten, oder
5. die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft alle

Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit diesen Gewinnschuldverschreibungen eingegangen ist. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

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

Die Kündigung durch den Anleger hat per eingeschriebenen Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleger der Emittentin einen aktuellen Eigentumsnachweis der depotführenden Bank der Gewinnschuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung geschuldeter Beträge ist die Übertragung der Gewinnschuldverschreibungen des Anlegers an die Emittentin. Die Kündigung ist an die Emittentin, Herrengraben 3, D-20459 Hamburg zu adressieren.

Eine Kündigung, die entweder aufgrund des Kündigungsgrundes Nr. 1 oder Nr. 4 ausgesprochen wird, wird nur dann wirksam, wenn bei der Emittentin Kündigungserklärungen über Gewinnschuldverschreibungen eingegangen sind, die zusammen mindestens 20% des noch nicht zurückgezahlten Anleihekaptals (4.000.000 Euro bei Vollplatzierung des Gesamtnennbetrags) entsprechen. Dies gilt nicht, soweit neben diesen Kündigungsgründen gleichzeitig auch einer oder mehrere der anderen Kündigungsgründe vorliegen. Die Wirksamkeit einer solchen Kündigung entfällt aber auch dann, wenn die Gläubigerversammlung dies binnen drei Monaten beschließt.

5.2.5.8 Gläubigerversammlung

Gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz kann eine Gläubigerversammlung einberufen werden, die den Anleger vertritt.

In der Gläubigerversammlung sind die Anleger mit einem ihrem Beteiligungsverhältnis zum Gesamtnennbetrag der Gewinnschuldverschreibungen entsprechenden Stimmrecht vertreten. Die Gläubigerversammlung fasst Beschlüsse insbesondere im Hinblick auf die Änderung von Anleihebedingungen, wie zum Beispiel Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss von Zinsen; Veränderung der Fälligkeit oder der Höhe des Rückzahlungsanspruches; Erklärung eines qualifizierten Rangrücktrittes der Forderungen aus der Gewinnschuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin; dem Verzicht auf Kündigungsrechte der Gläubiger oder der Schuldnerersatzung. In diesen Fällen ist zur Beschlussfassung eine Mehrheit von mindestens 75% der teilnehmenden Stimmrechte erforderlich. Ansonsten bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit der einfachen Mehrheit.

Die Anleihegläubiger beschließen entweder in einer Gläubigerversammlung oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung im schriftlichen Umlaufverfahren. Die Möglichkeit von Anleihegläubigerbeschlüssen ist nicht auf bestimmte Maßnahmen beschränkt. Auch sind bestimmte Maßnahmen von dieser Möglichkeit nicht ausgenommen.

Die Gläubigerversammlung kann entweder von der Emittentin oder von einem gemeinsamen Vertreter der Anleger einberufen werden. Insbesondere ist die Gläubigerversammlung einzuberufen, wenn Anleger, deren Gewinnschuldverschreibungen insgesamt 5% der ausstehenden Gewinnschuldverschreibungen erreichen, die Einberufung mit der Begründung verlangen, sie wollen einen gemeinsamen Vertreter bestellen beziehungsweise abberufen, über das Entfallen der Wirkung der außerordentlichen Kündigung der Gewinnschuldverschreibungen beschließen oder sie hätten ein sonstiges besonderes Interesse an der Einberufung. Die Einberufung der Gläubigerversammlung wird im elektronischen Bundesanzeiger öffentlich bekannt gemacht. Die Gläubigerversammlung findet am Sitz der Emittentin statt. Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung ist die vorherige Anmeldung der Anleger erforderlich. Jeder Anleger kann sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen.

Die Gläubigerversammlung ist beschlussfähig, wenn die anwesenden Anleger wertmäßig mindestens die Hälfte des Anleihekaptals vertreten. Ist dies nicht der Fall, kann der Vorsitzende der Versammlung eine zweite Versammlung einberufen, die dann als beschlussfähig gilt. Für Beschlüsse, die jedoch die qualifizierte Mehrheit erfordern, müssen die anwesenden Anleger mindestens 25% des Anleihekaptals ausmachen.

5.2.6. Emissionstermin

Die Platzierung der Gewinnschuldverschreibungen beginnt einen Werktag nach der Veröffentlichung des Prospektes. Der voraussichtliche Emissionstermin (Hinterlegung der Globalurkunde bei der Hinterlegungsstelle) ist der erste Werktag nach Veröffentlichung des Prospektes, voraussichtlich der 22. Dezember 2020. Im Übrigen ist der Emissionstermin nicht mit dem Datum der Lieferung der Wertpapiere identisch.

5.2.7. Übertragbarkeit der Wertpapiere

Die auf den Inhaber lautenden Gewinnschuldverschreibungen sind entsprechend den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Eschborn, frei übertragbar. Dabei werden die Miteigentumsrechte an der Globalurkunde auf den Erwerber übertragen.

5.3. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot

5.3.1. Bedingungen, denen das Angebot unterliegt

Die Verbreitung dieses Prospekts und das Angebot der in diesem Prospekt beschriebenen Gewinnschuldverschreibungen können unter bestimmten Rechtsordnungen beschränkt sein. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH wird bei Veröffentlichung dieses Prospekts keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein Angebot der Gewinnschuldverschreibungen zulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das Angebot von Gewinnschuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt.

Die Gewinnschuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem U.S. Securities Act von 1933 in seiner jeweils geltenden Fassung (der „Securities Act“) registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an und 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 aufgrund einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act.

Voraussetzung für den Kauf der Gewinnschuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Gewinnschuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut eingerichtet werden. Über mögliche entstehende Gebühren sollte sich der Anleger vorab bei dem Institut informieren.

5.3.2. Gesamtsumme der Emission

Der Gesamtnennbetrag sowohl des öffentlichen als auch des prospektfreien Angebots („Private Placement“) der Gewinnschuldverschreibungen beträgt 20.000.000 Euro (zwanzig Millionen Euro). Im Zuge des Private Placement wurden bereits 1.565.000 Euro platziert, folglich werden mit dem vorliegenden Wertpapierprospekt noch Gewinnschuldverschreibungen in Höhe von 18.435.000 Euro begeben.

Die Begebung weiterer Anleihen, welche mit diesen Gewinnschuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung verfügen oder die Begebung von anderen (vorrangigen, gleichrangigen oder nachrangigen) Schuld- und/oder Finanzierungstiteln bleibt der Emittentin unbenommen.

5.3.3. Erwerbspreis

Die Ausgabe der Gewinnschuldverschreibungen erfolgt zu 100% des Nennbetrags von 1.000 Euro je Gewinnschuldverschreibung zzgl. eines Agios als Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5%. Daneben ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger beim Erwerb der Gewinnschuldverschreibungen Stückzinsen zu erheben, wenn der Erwerb nach Beginn eines Zinslaufes erfolgt. Die Höhe der Stückzinsen teilt die Emittentin dem Anleger mit. Weitere Kosten werden dem Anleger seitens der Emittentin nicht in Rechnung gestellt.

Die gegebenenfalls anfallenden Stückzinsen dienen als Ausgleich für den Vorteil des Anlegers, dass ihm am nächsten Zinstermin die Zinsen für einen vollen Zinslauf ausgezahlt werden, obwohl er die Gewinnschuldverschreibungen erst während dieses Zinslaufes gezeichnet hat, ihm somit eigentlich nur anteilige Zinsen für diesen Zinslauf zustehen würden. Das heißt, zeichnet der Anleger die Gewinnschuldverschreibungen zum Beispiel erst am 15. Dezember 2020 und zahlt den Nennbetrag am gleichen Tag ein, so bekommt er am 19. Januar 2021 Zinsen für den gesamten Zinslauf (01. Juni 2019 bis 31. Dezember 2020), obwohl ihm eigentlich nur Zinsen für den Zeitraum 15. Dezember 2020 bis zum 31. Dezember 2020 zustehen würden.

Des Weiteren hat ein Zeichner die Kosten zu tragen, die ihm von seiner Depotbank berechnet werden (z.B. Bank- Transaktions- und Depotgebühren).

5.3.4. Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung

Der Mindestbetrag der Zeichnung der Gewinnschuldverschreibungen beträgt 10 Stück (10.000 Euro). Ein Höchstbetrag ist für Zeichnungen nicht vorgesehen. In Einzelfällen können geringere Zeichnungen zugelassen werden.

5.3.5. Angebotsverfahren und Lieferung der Wertpapiere

Die Gewinnschuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 14. Januar 2021 bis zum 11. Januar 2022 zur öffentlichen Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten.

Die Schuldverschreibungen können in der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines Kaufantrags (im Folgenden auch „Zeichnungsschein“) bei der Emittentin gezeichnet werden. Der Kaufantrag ist bei der Emittentin erhältlich. Es steht der Emittentin frei, sich zusätzlich auch Vermittlern zu bedienen, bei welchen die Gewinnschuldverschreibungen gezeichnet werden können.

Nach Eingang und Prüfung des Zeichnungsscheins erklärt die Emittentin die Annahme der Zeichnung vorbehaltlich der Einzahlung des Anleihekaptals und fordert den Anleger in Textform (E-Mail, Fax, Brief) zur Einzahlung des Anleihekaptals zuzüglich eines etwaigen Agios und Stückzinsen auf.

Die gezeichneten Gewinnschuldverschreibungen werden den Erwerbern im Wege einer Depotgutschrift der girosammelverwahrten Gewinnschuldverschreibungen nach Bezahlung des Erwerbspreises geliefert. Die Lieferung der Gewinnschuldverschreibungen wird nach Zahlungseingang durch die Zahlstelle im Namen und auf Rechnung der Emittentin veranlasst. Fristen hierfür bestehen nicht. Allerdings kann die Depoteinbuchung/Lieferung der erworbenen Schuldverschreibungen, die die Clearstream Banking AG nach Weisung der Zahlstelle abgewickelt, aus technischen Gründen einige Tage in Anspruch nehmen.

5.3.6. Zeichnungsreduzierung

Die Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH behält sich die Ablehnung und auch die Kürzung einzelner Zeichnungen ohne die Angabe von Gründen vor. Insbesondere bei Überzeichnungen kann es zu Kürzungen kommen. Im Falle von Kürzungen oder der Ablehnung von Zeichnungen wird der zu viel gezahlte Betrag unverzüglich durch Überweisung auf das vom Anleger benannte Konto überwiesen. Die Meldung der zugeteilten Gewinnschuldverschreibungen erfolgt unverzüglich durch die Emittentin auf dem Postweg. Etwaige in diesem Zusammenhang entstehende Kosten trägt die Emittentin. Es gibt keine Möglichkeiten der Reduzierung von Zeichnungen für den Anleger.

5.3.7. Potenzielle Anleger, Übernahmezusagen und Vorzugsrechte

Es ist beabsichtigt, die Gewinnschuldverschreibungen sowohl privaten als auch institutionellen Anlegern zur Zeichnung anzubieten. Ein öffentliches Angebot erfolgt ausschließlich in Deutschland. Ein bevorrechtetes Bezugsrecht für die Gewinnschuldverschreibungen besteht nicht. Es wurden gegenüber der Emittentin keinerlei Übernahmezusagen abgegeben.

5.3.8. Zahlstelle

Zahlstelle für die Gewinnschuldverschreibungen ist die flatex Bank AG, Rotfeder-Ring 7, D-60327 Frankfurt am Main.

Die Emittentin überweist die Zinsen sowie die etwaigen Gewinnanteile und den Rückzahlungsbetrag (Nennbetrag) vor Ablauf des jeweiligen Fälligkeitstages an die Zahlstelle nach deren Aufforderung.

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

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

5.3.9. Koordinator des Angebots

Als Koordinator des Angebots fungiert die Emittentin.

5.3.10. Emissionsübernahmevertrag

Ein Emissionsübernahmevertrag wurde nicht geschlossen. Es ist auch nicht beabsichtigt, einen Emissionsübernahmevertrag abzuschließen.

5.3.11. Offenlegung des Angebots

Das Ergebnis des öffentlichen Angebots der Gewinnschuldverschreibungen wird von der Emittentin nach dem Ende der Zeichnungsfrist, voraussichtlich am 12. Januar 2022, auf der Internetseite der Emittentin www.substanzportfolio.de veröffentlicht unter: <https://www.substanzportfolio.de/index.php/secundus-produkte>. Die Informationen auf dieser Website sind nicht Teil des Prospekts und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.

5.4. Zulassung zum Handel und Handelsregeln

Eine Zulassung der Gewinnschuldverschreibungen an einem geregelten Markt ist zum Datum des Prospekts nicht geplant. Hingegen strebt die Emittentin die Einbeziehung in den Freiverkehr an einer oder mehreren Börsen an.

Es bestehen derzeit keine von der Emittentin ausgegebenen Wertpapiere der gleichen Kategorie wie die der gegenständlichen Gewinnschuldverschreibungen. Die Emittentin hat bislang keine Wertpapiere begeben, die zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen sind. Je nach Geschäftsverlauf und Erfolg dieser Emissionen wird die Emittentin weitere Kapitalanlagen öffentlich zum Erwerb anbieten. Ein Antrag auf Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt wurde noch nicht gestellt. Es existiert keine bindende Zusage eines Intermediärs für den Sekundärhandel.

5.5. Angaben zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

5.5.1. Zustimmung zur Verwendung des Prospekts

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospekts, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Finanzintermediäre sowie zur späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der von Wertpapieren durch etwaige Finanzintermediäre in der Bundesrepublik Deutschland zu. Die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes wird für die gesamte Dauer der Angebotsfrist erteilt. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 14. Januar 2021 bis zum 11. Januar 2022. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Wertpapiere übernimmt.

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

5.5.2. Zusätzliche Informationen

Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er das Prospekt mit Zustimmung der Emittentin und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

5.6. Angabe sonstiger Informationen, die von den Abschlussprüfern geprüft wurden

Von dem Abschlussprüfer der Emittentin wurden mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019 keine Informationen in diesem Prospekt geprüft und mit Ausnahme der Zwischenübersicht vom 01. Januar 2020 bis 31. August 2020

keine Informationen einer prüferischen Durchsicht unterzogen. In den Prospekt wurde weder eine Erklärung noch ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt. Ein Rating wurde weder für die Emittentin noch für die prospektgegenständlichen Gewinnschuldverschreibungen erstellt.

6. Finanzanhang – Jahresabschluss der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019 (geprüft)

6.1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	31.8.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
<u>FINANZANLAGEN</u>		
Beteiligungen	819.500,66	861.168,62
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. <u>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</u>		
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.347,50</u>	0,00
	2.347,50	
II. <u>GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN</u>	<u>572.613,54</u>	321.704,50
	574.961,04	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.200,00	3.750,00
D. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG	262.937,44	185.379,60
	<u>1.658.599,14</u>	<u>1.372.002,72</u>

PASSIVA

	31.8.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	25.000,00	25.000,00
II. <u>Verlustvortrag</u>	-210.379,60	0,00
III. <u>Jahresfehlbetrag</u>	-77.557,84	-210.379,60
IV. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>	<u>262.937,44</u>	185.379,60
	0,00	
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	<u>31.786,66</u>	33.136,80
	31.786,66	
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	1.565.000,00	1.240.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	10.691,71
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>61.812,48</u>	88.174,21
	1.626.812,48	
	<u>1.658.599,14</u>	<u>1.372.002,72</u>

6.2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019

	Rumpfgeschäfts- jahr 2019
	<u>EUR</u>
1. Sonstige betriebliche Erträge	5.200,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-184.601,62
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-30.977,98</u>
4. Ergebnis nach Steuern/ Jahresfehlbetrag	<u>-210.379,60</u>

6.3. Anhang zum Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019

I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Hamburg im Handelsregister, Abteilung B, unter Nummer 156270 eingetragen. Die rechtlichen Grundlagen der Gesellschaft richten sich nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 18. März 2019.

II. Allgemeine Angaben zum Abschluss

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 und 267a Absatz 3 Nr. 3 Handelsgesetzbuch (HGB) auf. Von den eingeräumten Erleichterungen bei der Gliederung der Bilanz gemäß § 266 Absatz 1 Satz 3 HGB und der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 276 HGB wurde kein Gebrauch gemacht. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter teilweiser Inanspruchnahme der größenabhängigen Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß § 274a und § 288 HGB.

Die auf die Posten der Bilanz angewandten Bewertungsmethoden entsprechen den für kleine Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Als Vergleichszahlen zur Bilanz zum 31. Dezember 2019 ist die Eröffnungsbilanz der Gesellschaft zum 18. März 2019 dargestellt. Die Vergleichbarkeit mit den Zahlen des vorherigen Wirtschaftsjahres ist daher nicht möglich.

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag bilanziell überschuldet. Zum Bilanzstichtag befindet sich die Gesellschaft in der Einwerbe- bzw. Investitionsphase, die mit hohen Kosten verbunden ist und im Geschäftsjahr 2020 planmäßig abgeschlossen werden soll. Aufgrund des sich bisher gemäß der ursprünglichen Konzeption entwickelnden Geschäftsverlaufs wird die **Fortführung des Unternehmens** als überwiegend wahrscheinlich erachtet. Die Aufstellung des Abschlusses erfolgte daher unter der Annahme der Fortführung des Unternehmens (**Going-Concern-Prinzip**).

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesenen Beteiligungen wurden gemäß der Stellungnahme des Institutes der Wirtschaftsprüfer zur Bilanzierung von Anteilen an Personenhandelsgesellschaften (IDW RS HFA 18) bewertet.

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sowie die **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden zum Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Rückstellungen wurden nach Erfahrungswerten und - soweit möglich - berechenbaren Grundlagen bemessen.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

IV. Angaben zu den Posten der Bilanz

Finanzanlagen

Finanzanlagen betreffen mehrere Beteiligungen an Kommanditgesellschaften. Sie sind mit den

Anschaffungskosten zzgl. Anschaffungsnebenkosten abzgl. Anschaffungskostenminderungen angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** in der Eröffnungsbilanz betrafen eingeforderte Einlagen (Forderungen gegen Gesellschafter).

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 25.000,00 und ist zum Abschlussstichtag vollständig eingezahlt.

Verbindlichkeiten

Die **Anleihen** (TEUR 1.240,0) betreffen mehrere Gewinnschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2026.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind in Höhe von TEUR 1,2 zugleich **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern**.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** (TEUR 19,8) sowie sonstige Verbindlichkeiten (TEUR 79,0) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen betrifft Verzinsungen der Gewinnschuldverschreibungen sowie das Disagio, das in voller Höhe als Zinsaufwand erfasst wurde.

VI. Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte seit ihrer Gründung bis zum Bilanzstichtag keine Mitarbeiter.

Organe der Gesellschaft

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH ist bis zum Bilanzstichtag Herr Holger Georg Schroeder, Hamburg.

Hamburg, den 17. Januar 2020

gez. Holger Georg Schroeder
Geschäftsführer

6.4. Kapitalflussrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019

	18.03.-31.12.2019 EUR
Periodenergebnis	-210.379,60
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	33.136,80
-/+ Zunahme / Abnahme der Forderungen bzw. anderer Aktiva*	-3.750,00
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten bzw. anderer Passiva	<u>98.865,92</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>-82.126,88</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-869.793,62
+ Erhaltene Ausschüttungen	<u>8.625,00</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-861.168,62</u>
+ Zuführungen zum Eigenkapital	25.000,00
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	<u>1.240.000,00</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>1.265.000,00</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	321.704,50
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>0,00</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>321.704,50</u>

* ohne ausstehende eingeforderte Einlagen

6.5. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

An die Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März bis zum 31. Dezember 2019, dem Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März bis zum 31. Dezember 2019 sowie der Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019, 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 18. Februar 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März bis zum 18. Februar 2020.

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.

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.

Hamburg, den 18. Februar 2020

Baker Tilly GmbH
Steuerberatungsgesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Hamburg)

gez. Thomas Mattheis
Wirtschaftsprüfer

gez. Michael Raabe
Wirtschaftsprüfer

7. Finanzanhang - Zwischenabschluss der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH zum 31. August 2020 (prüferischer Durchsicht unterzogen und damit ungeprüft)

7.1. Zwischenbilanz zum 31. August 2020

		31.8.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
<u>FINANZANLAGEN</u>			
Beteiligungen		819.500,66	861.168,62
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. <u>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</u>			
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.347,50</u>	2.347,50	0,00
II. <u>GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN</u>			
		<u>572.613,54</u>	321.704,50
		574.961,04	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		1.200,00	3.750,00
D. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG			
		262.937,44	185.379,60
		<u>1.658.599,14</u>	<u>1.372.002,72</u>
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	6	25.000,00	7 25.000,00
II. <u>Verlustvortrag</u>	8	-210.379,60	9 0,00
III. <u>Jahresfehlbetrag</u>	10	-77.557,84	11 -210.379,60
IV. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>	12	<u>262.937,44</u>	13 185.379,60
			0,00
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen	14	<u>31.786,66</u>	15 33.136,80
		31.786,66	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	16	1.565.000,00	17 1.240.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18	0,00	19 10.691,71
3. Sonstige Verbindlichkeiten	20	<u>61.812,48</u>	21 88.174,21
		1.626.812,48	
		<u>1.658.599,14</u>	<u>1.372.002,72</u>

7.2. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar 2020 bis zum 31. August 2020

	01.01.-31.08.2020 EUR	Rumpf- geschäftsjahr 2019 EUR
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Sonstige betriebliche Erträge	5.394,00	5.200,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-56.302,69	-184.601,62
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-26.649,15</u>	<u>-30.977,98</u>
4. Ergebnis nach Steuern/ Jahresfehlbetrag	<u><u>-77.557,84</u></u>	<u><u>-210.379,60</u></u>

7.3. Anhang zum Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 01. Januar 2020 bis zum 31. August 2020

I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Hamburg im Handelsregister, Abteilung B, unter Nummer 156270 eingetragen. Die rechtlichen Grundlagen der Gesellschaft richten sich nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 18. März 2019.

II. Allgemeine Angaben zum Zwischenabschluss

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 und § 267a Abs. 3 Nr. 3 Handelsgesetzbuch (HGB) auf. Von den eingeräumten Erleichterungen bei der Gliederung der Bilanz gemäß § 266 Absatz 1 Satz 3 HGB wurde kein Gebrauch gemacht. Die Aufstellung des Zwischenabschlusses erfolgte unter teilweiser Inanspruchnahme der größenabhängigen Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß § 274a und § 288 HGB.

Die auf die Posten der Bilanz angewandten Bewertungsmethoden entsprechen den für kleine Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Als Vorjahreszahlen wird der Abschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. März 2019 bis zum 31. Dezember 2019 dargestellt. Die Vergleichbarkeit mit den Zahlen des vorherigen Wirtschaftsjahres ist daher nur eingeschränkt gegeben.

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag bilanziell überschuldet. Zum Bilanzstichtag befindet sich die Gesellschaft in der Einwerbe bzw. Investitionsphase, die mit hohen Kosten verbunden ist und im Geschäftsjahr 2021 planmäßig abgeschlossen werden soll. Aufgrund des sich bisher gemäß der ursprünglichen Konzeption entwickelnden Geschäftsverlaufs wird die Fortführung des Unternehmens als überwiegend wahrscheinlich erachtet. Die Aufstellung des Abschlusses erfolgte daher unter der Annahme der Fortführung des Unternehmens (Going Concern Prinzip).

Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage infolge der von zahlreichen Staaten ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Verbreitung der Corona-Pandemie kann nicht ausgeschlossen werden, dass die künftige Entwicklung der Zielfonds von der ursprünglichen Planung abweichen wird. Die Abweichungen wirken sich mittelbar auf die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft aus. Derzeit können die Auswirkungen (positive wie negative) nicht verlässlich eingeschätzt werden. Hinweise auf eine massive substanzielle Verschlechterung des sich aktuell im Bestand befindlichen Beteiligungs-Portfolios liegen jedoch nicht vor, so dass die von der Geschäftsführung getroffene Annahme der Fortführung des Unternehmens trotz der vorhandenen Unsicherheit beibehalten wird.

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesenen Beteiligungen wurden gemäß der Stellungnahme des Institutes der Wirtschaftsprüfer zur Bilanzierung von Anteilen an Personenhandelsgesellschaften (IDW RS HFA 18) bewertet.

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sowie **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden zum Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Rückstellungen wurden nach Erfahrungswerten und - soweit möglich - berechenbaren Grundlagen bemessen.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

IV. Angaben zu den Posten der Bilanz

Finanzanlagen

Finanzanlagen betreffen mehrere Beteiligungen an Kommanditgesellschaften. Sie sind mit den Anschaffungskosten zzgl. Anschaffungsnebenkosten abzgl. Anschaffungskostenminderungen angesetzt.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 25.000,00 und ist zum Abschlussstichtag vollständig eingezahlt.

Verbindlichkeiten

Die Anleihen in Höhe von TEUR 1.565,0 (im Vorjahr: TEUR 1.240,0) betreffen mehrere Gewinnschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2026 (Laufzeit von mehr als fünf Jahre).

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind in Höhe von TEUR 0,0 (im Vorjahr: TEUR 0,6) zugleich **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern**.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen** in Höhe von TEUR 0,0 (im Vorjahr: TEUR 19,8) sowie **sonstige Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 61,8 (im Vorjahr: TEUR 79,0) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen betrifft Verzinsung der Gewinnschuldverschreibungen sowie das Disagio, das in voller Höhe als Zinsaufwand erfasst wurde.

VI. Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Mitarbeiter.

Organe der Gesellschaft

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH ist bis zum Bilanzstichtag Herr Holger Georg Schroeder, Hamburg.

Hamburg, den 24. September 2020

gez. Holger Schroeder

Geschäftsführer

7.4. Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar 2020 bis zum 31. August 2020

	01.01.-31.08.2020 0 EUR	18.03.-31.12.2019 9 EUR
Periodenergebnis	-77.557,84	-210.379,60
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-1.350,14	33.136,80
-/+ Zunahme / Abnahme der Forderungen bzw. anderer Aktiva	202,50	-3.750,00
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten bzw. anderer Passiva	-10.404,29	129.843,90
+/- Zinsaufwendungen/ Zinserträge	-26.649,15	-30.977,98
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-115.758,92	-82.126,88
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5.527,04	-869.793,62
+ Erhaltene Ausschüttungen	47.195,00	8.625,00
Cashflow aus Investitionstätigkeit	41.667,96	-861.168,62
+ Zuführungen zum Eigenkapital	0,00	25.000,00
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	325.000,00	1.240.000,00
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	325.000,00	1.265.000,00
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	250.909,04	321.704,50
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	321.704,50	0,00
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	572.613,54	321.704,50

7.5. Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg

Wir haben den Zwischenabschluss und die Kapitalflussrechnung der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. August 2020 einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des Zwischenabschlusses und der Kapitalflussrechnung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem Zwischenabschluss und der Kapitalflussrechnung auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses und der Kapitalflussrechnung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der Zwischenabschluss und die Kapitalflussrechnung in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt worden sind oder ein unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht vermittelt. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der Zwischenabschluss und die Kapitalflussrechnung in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt worden ist oder ein unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht vermittelt.

Hamburg, den 25. September 2020

Baker Tilly GmbH
Steuerberatungsgesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Thomas Mattheis
Wirtschaftsprüfer

gez. Michael Raabe
Wirtschaftsprüfer

Prüferische Durchsicht zum 31.08.2020 - Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH

8. Anleihebedingungen der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH – Gewinnschuldverschreibungen– WKN A2TSC1 / ISIN DE000A2TSC15

1. Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke der Anleihebedingungen der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- 1.1 **Anleihegläubiger** bezeichnet den Inhaber eines Miteigentumsanteils an der Globalurkunde;
- 1.2 **Anleiheschuldnerin** bezeichnet die Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg;
- 1.3 **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, der ein TARGET2-Geschäftstag ist, an dem die Clearstream Banking AG Zahlungen abwickelt, und an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;
- 1.4 **Gesamtnennbetrag** bezeichnet einen Betrag in Höhe von bis zu 20.000.000 Euro;
- 1.5 **Gewinnschuldverschreibungen** ist der gemäß Ziff. 2.1 festgelegte Teilbetrag, in den die Gewinnschuldverschreibung der Anleihegläubigerin zerlegt ist;
- 1.6 **Methode act/act** ist eine Zinsberechnungsmethode, bei der die Anzahl der Tage für die Zinsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zu Grunde gelegt werden, so dass die Tage eines Jahres 365 bzw. 366 (Schaltjahr) betragen;
- 1.7 **Kapitalmarktverbindlichkeit** bezeichnet jede Verbindlichkeit in Form von Gewinnschuldverschreibungen mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr, die üblicherweise an einer Wertpapierbörse oder an einem anderen geregelten Wertpapiermarkt gehandelt werden oder gemäß öffentlicher Ankündigung gehandelt werden sollen. Als Kapitalmarktverbindlichkeit gelten nicht Kredit- und/oder Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten;
- 1.8 **Rückflüsse aus Investitionen** hat die in Ziff. 5.2 genannte Bedeutung;
- 1.9 **Schuldverschreibungsgesetz** meint das Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen vom 31. Juli 2009 in seiner jeweils geltenden Fassung;
- 1.10 **TARGET2-Geschäftstag** bezeichnet einen Tag (außer Samstag oder Sonntag), an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System („TARGET2“) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem Zahlungen abwickelt;
- 1.11 **Zahlstelle** hat die in Ziff. 4.2 genannte Funktion.

2. Nennbetrag und Stückelung, Verbriefung, Begebung weiterer Anleihen und Finanzierungstitel

- 2.1 **Nennbetrag und Stückelung.** Die Gewinnschuldverschreibung der Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg im Gesamtnennbetrag von bis zu 20.000.000 Euro (zwanzig Millionen Euro ist in bis zu 20.000 Teilgewinnschuldverschreibungen (im Folgenden „**Gewinnschuldverschreibungen**“ genannt) im Nennbetrag zu je 1.000,- Euro eingeteilt. Die Gewinnschuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind untereinander gleichberechtigt.
- 2.2 **Verbriefung.** Die Gewinnschuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit in einer Inhaberglobalurkunde (im Folgenden „**Globalurkunde**“ genannt) ohne Globalzinsschein verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Eschborn, hinterlegt bis alle Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus den Gewinnschuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde trägt die eigenhändige oder faksimilierte Unterschrift der zur gesetzlichen Vertretung der Anleiheschuldnerin befugten Person oder Personen. Effektive Einzelurkunden und/oder Sammelurkunden für ein und/oder mehrere Gewinnschuldverschreibungen mit Ausnahme der Globalurkunde werden nicht ausgegeben.

- 2.3 Begebung weiterer Anleihen mit gleicher Ausstattung.** Die Anleiheschuldnerin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Gewinnschuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Gewinnschuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Gewinnschuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Gewinnschuldverschreibungen. Dieses Recht ist auf einen Betrag in Höhe von 50% des in Ziff. 2.1 genannten Gesamtnennbetrages beschränkt.
- 2.4 Begebung weiterer Finanzierungstitel.** Die Begebung weiterer Anleihen, die mit dieser Gewinnschuldverschreibung keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (z. B. in Bezug auf Verzinsung, Gewinnanteil oder Stückelung) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten bleibt der Anleiheschuldnerin unter Beachtung der Vorgaben der Ziff. 7 unbenommen. Dieses Recht ist solange und soweit ausgeschlossen, bis mindestens 75% des Gesamtnennbetrages im Sinne von Ziff. 2.1 zuzüglich eines etwaigen Erhöhungsbetrages im Sinne von Ziff. 2.3 nach den Vorgaben der Ziff. 11 investiert wurden.

3. Verzinsung, Zinsberechnungsmethode, Fälligkeit

- 3.1 Zinssatz.** Die Gewinnschuldverschreibung wird bezogen auf den eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag verzinst. Der erste Zinslauf beginnt am 01. Juni 2019 und endet am 31. Dezember 2020. Folgende Zinsläufe beginnen am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember desselben Kalenderjahres. Der Zinssatz beträgt über die gesamte Laufzeit 3,5% p. a. des Nennbetrags.
- 3.2 Zinsberechnungsmethode.** Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung taggenau nach der Methode act/act.
- 3.3 Fälligkeit der Zinszahlungen.** Die Zinsen sind am zwölften Bankarbeitstag nach dem Ablauf eines Zinslaufes zur Zahlung fällig (im Folgenden „Zinstermin“ genannt), beginnend am 19. Januar 2021.
- 3.4 Verzug, Verzugszinsberechnungsmethode.** Soweit die Anleiheschuldnerin die Zinsen für einen Zinslauf trotz Fälligkeit nicht am Zinstermin zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Der Zins zwischen Zinstermin und dem Tag, der der Zahlung vorausgeht, wird mit dem Zinssatz gemäß Ziff. 3.1 nach der Zinsmethode act/act taggenau berechnet.

4. Zahlstelle

- 4.1 Zahlstelle.** Zahlstelle ist die flatex Bank AG mit dem Sitz in Frankfurt a.M. (im Folgenden auch „Zahlstelle“). Die Zahlstelle ist berechtigt, sich der Dienste Dritter zu bedienen und/oder Aufgaben an Dritte zu übertragen.
- 4.2 Funktion der Zahlstelle.** Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, alle gemäß Ziff. 3 und 5 geschuldeten Beträge an die Zahlstelle zu zahlen, ohne das – abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften (Steuer-, Devisen- und/oder sonstige Normen) – von den Anleihegläubigern eine gesonderte Erklärung oder die Erfüllung einer anderen Förmlichkeit verlangt werden darf. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Anleiheschuldnerin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus der Gewinnschuldverschreibung gegenüber den Anleihegläubigern. Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft handelt ausschließlich als Beauftragte der Anleiheschuldnerin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern.
- 4.3 Benennung anderer Zahlstelle.** Für den Fall der Kündigung des Zahlstellenvertrags durch eine Partei ist die Anleiheschuldnerin berechtigt und verpflichtet, eine neue Zahlstelle zu benennen.
- 4.4 Bekanntmachung Benennung anderer Zahlstelle.** Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Anleiheschuldnerin unverzüglich gemäß Ziff. 13 oder, falls dies nicht möglich sein sollte, in sonstiger angemessener Weise öffentlich bekannt zu geben.

5. Laufzeit, Rückzahlung, Gewinnanteil, Fälligkeit, Übertragung, Rückerwerb

5.1 Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit. Die Laufzeit der Gewinnschuldverschreibung beginnt am 01. Juni 2019 und endet vorbehaltlich der Regelungen der Ziff. 9 und 10 grundsätzlich am 31. Dezember 2026. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt die Laufzeit zweimal um jeweils zwölf Monate zu verlängern, ohne dass es einer Zustimmung der Anleihegläubiger bedarf. Eine solche Verlängerung der Laufzeit ist nach Ziff. 13 bekanntzumachen. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, den Anleihegläubigern die Gewinnschuldverschreibungen zum Nennbetrag zzgl. eines etwaigen Gewinnanteils gem. Ziff. 5.2 und Ziff. 5.3 am letzten Zinstermin (im Folgenden „**Rückzahlungstag**“ genannt) zurückzuzahlen.

5.2 Gewinnanteil. Die Gewinnschuldverschreibungen sind während eines jeden Zinslaufes quotale im Verhältnis zu dem noch nicht zurückgezahlten Gesamtnennbetrag an dem Gewinn der Anleiheschuldnerin beteiligt (im Folgenden „Gewinnanteil“ genannt). Der Gewinn der Anleiheschuldnerin wird von der Anleiheschuldnerin jährlich ermittelt und entspricht der Summe der Rückflüsse aus den Investitionen abzüglich der Summe aus den Reinvestitionen und den betrieblichen Aufwendungen der Anleiheschuldnerin während eines Zinslaufes, soweit dieser Betrag größer null ist. Dabei sind Rückflüsse aus Investitionen eines Zinslaufes sämtliche Einnahmen und Erträge aus den unter Ziff. 11.2.1 bis Ziff. 11.2.3 genannten Investitionen, insbesondere Zinsen, Gewinnausschüttungen, Tilgungen und gewinnunabhängigen Entnahmen. Die Summe aus den Reinvestitionen und aus den betrieblichen Aufwendungen eines Zinslaufes umfasst

- 5.2.1 Reinvestitionen der Rückflüsse aus den Investitionen in die unter Ziff. 11.2.1 bis Ziff. 11.2.3 genannten Investitionen,
- 5.2.2 Nebenkosten und Vermittlungsprovisionen im Sinne von Ziff. 11.2.1;
- 5.2.3 Vermittlungsprovisionen im Sinne von Ziff. 11.2.4;
- 5.2.4 Kosten nach Ziff. 11.2.5 und 11.2.6;
- 5.2.5 Aufwendungen nach Ziff. 11.1.2;
- 5.2.6 Beträge, die für die Zinszahlung und die Tilgung von Gewinnschuldverschreibungen in Folge von Kündigungen und Teilkündigungen verwendet werden;
- 5.2.7 ggf. Aufwendungen, die der Anleiheschuldnerin voraussichtlich entstehen, wenn nach dem Ende der Laufzeit der Gewinnschuldverschreibungen Gesellschaften liquidiert werden, in die Investitionen nach Ziff. 11.2.1 und Ziff. 11.2.3 vorgenommen wurden.

Von dem jährlichen Gewinn der Anleiheschuldnerin entfallen nach Maßgabe der Ziffer 5.4 auf die Gewinnschuldverschreibungen 100% des Gewinns bis die Summe aller Gewinnanteile während der Laufzeit einen jährlichem Betrag von 1,5% des zur Rückzahlung ausstehenden Gesamtnennbetrages beträgt und 70% des Gewinns bis die Summe der Gewinnanteile während der Laufzeit einen jährlichem Betrag von 11,5% des zur Rückzahlung ausstehenden Gesamtnennbetrages beträgt, die dann verbliebenden 30% entfallen auf die Anleiheschuldnerin. Wenn und soweit die Summe aus dem Betrag der jährlichen Zinsen und Gewinnanteil über die Laufzeit 15% p.a. des Nennbetrages entspricht, entfällt auf die Gewinnschuldverschreibungen kein weiterer Gewinnanteil.

Die Zahlung der auf die Gewinnschuldverschreibungen entfallenden jährlichen Gewinnanteile ist zusammen mit der Rückzahlung der Gewinnschuldverschreibungen fällig. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, nach Ablauf eines Zinslaufes Vorauszahlungen auf den jährlichen Gewinnanteil vorzunehmen.

5.3 Verteilung Gewinnanteil. Der quotale Anteil einer Teilgewinnschuldverschreibung am Gewinnanteil berechnet sich aus der Division des eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrages der Gewinnschuldverschreibung durch die Summe der weiteren in der Handelsbilanz der Anleiheschuldnerin am Ende der Laufzeit ausgewiesenen gewinnberechtigten Kapitalien (z.B. stillen Beteiligungen) (Divisor) und der nachfolgenden Multiplikation des Quotienten mit dem Gewinnanteil am Laufzeitende.

5.4 Verzugs. Soweit die Anleiheschuldnerin die Gewinnschuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Gewinnschuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht, bezogen auf den ausstehenden Tilgungsbetrag mit dem Zinssatz gem. Ziff. 3.1 nach der Zinsmethode act/act verzinst.

5.5 Übertragung. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu. Eine Übertragung der Gewinnschuldverschreibungen durch Übertragung des Miteigentumsanteils auf Dritte ist gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG, Eschborn möglich.

5.6 Rückwerb eigener Gewinnschuldverschreibungen. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die in diesen Anleihebedingungen beschriebenen Gewinnschuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern. Gleiches gilt für etwaige Tochter,- Schwestergesellschaften oder verbundene Unternehmen der Anleiheschuldnerin.

6. Zahlungen

6.1 Zahlung und Währung. Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, alle nach diesen Anleihebedingungen gemäß Ziff. 3 und Ziff. 5 geschuldeten Beträge in Euro an die Zahlstelle zu zahlen.

6.2 Art und Weise der Zahlungen. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Depotbanken der Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Anleiheschuldnerin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Gewinnschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.

6.3 Zahlungen am Bankarbeitstag. Ist ein Zinstermin oder Rückzahlungstag kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung am nächsten Tag geleistet, der ein Bankarbeitstag ist, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung zusätzliche Zinsen zu zahlen sind.

7. Rang, Negativerklärung

7.1 Rangstellung. Die Gewinnschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin, die mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

7.2 Negativerklärung. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, für die Laufzeit der Gewinnschuldverschreibungen sicherzustellen, dass die Verpflichtungen aus den Gewinnschuldverschreibungen auch in Zukunft im gleichen Rang mit allen anderen nicht dinglich besicherten Kreditverbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin stehen. Ferner verpflichtet sie sich, keine gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin und keine Garantie oder Gewährleistung in Bezug auf jedwede Kapitalmarktverbindlichkeit Dritter durch Grund- oder Mobiliarpfandrechte oder eine sonstige Belastung des eigenen Vermögens abzusichern oder absichern zu lassen, sofern nicht diese Gewinnschuldverschreibungen zur gleichen Zeit und im gleichen Rang anteilig an dieser Sicherheit teilnehmen.

8. Steuern

8.1 Steuereinbehalt. Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Anleiheschuldnerin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

8.2 Steuerpflichten der Anleihegläubiger. Soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

9. Kündigungsrechte

- 9.1 Kündigung der Anleihegläubiger.** Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger besteht während der Laufzeit der Gewinnschuldverschreibung nicht. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrags bleibt hierdurch unberührt, wenn ein Kündigungsgrund nach Ziff. 10 vorliegt oder die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses einer Vertragspartei aus wichtigem Grund in der Person der anderen Vertragspartei nicht mehr zumutbar ist.
- 9.2 Kündigung der Anleiheschuldnerin.** Die Anleiheschuldnerin kann die Gewinnschuldverschreibung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Zinslaufes kündigen. Teilkündigungen sind zulässig. Teilkündigungen führen zu einer Reduzierung des zins- und gewinnberechtigten Nennbetrages. Eine Kündigung ist gemäß Ziff. 13 bekannt zu machen.

10. Kündigungsgründe für die Anleihegläubiger

- 10.1 Kündigung aus wichtigem Grund.** Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Gewinnschuldverschreibungen unverzüglich zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen und den jährlichen Gewinnanteil zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
- 10.1.1 die Anleiheschuldnerin Kapital, Zinsen oder den jährlichen Gewinnanteil nicht innerhalb von 90 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstermin zahlt, oder
 - 10.1.2 die Anleiheschuldnerin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder
 - 10.1.3 ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Anleiheschuldnerin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder durch die Anleiheschuldnerin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird, oder
 - 10.1.4 die Anleiheschuldnerin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Gewinnschuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (im Folgenden „**Pflichtverletzung**“ genannt) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 90 Tage andauert, nachdem die Anleiheschuldnerin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Anleiheschuldnerin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten, oder
 - 10.1.5 die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft alle Verpflichtungen übernimmt, die die Anleiheschuldnerin im Zusammenhang mit diesen Gewinnschuldverschreibungen eingegangen ist. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.
- 10.2 Form der Kündigung.** Die Kündigung durch den Anleihegläubiger hat per eingeschrieben Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Anleiheschuldnerin einen aktuellen Eigentumsnachweis der depotführenden Bank der Gewinnschuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung von aufgrund der Kündigung durch die Anleiheschuldnerin geschuldeter Beträge ist die Übertragung der Gewinnschuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Anleiheschuldnerin.
- 10.3 Wirksamkeit der Kündigung.** Bei den Kündigungsgründen der Ziff. 10.1.1 und der Ziff. 10.1.4 wird eine Kündigung nur dann wirksam, wenn bei der Anleiheschuldnerin Kündigungserklärungen über Gewinnschuldverschreibungen eingegangen sind, die zusammen mindestens 20% des noch nicht zurückgezahlten Gesamtnennbetrags entsprechen. Dies gilt nicht, soweit neben den Kündigungsgründen der Ziff. 10.1.1 und/oder der Ziff. 10.1.4 gleichzeitig auch ein oder mehrere Kündigungsgründe der Ziff. 10.1.2, Ziff. 10.1.3 und/oder Ziff. 10.1.5 vorliegen.

11. Zweckgebundene Mittelverwendung

11.1 Ein- und Auszahlungen. Einzahlungen auf die Gewinnschuldverschreibung durch die Anleihegläubiger erfolgen auf ein Konto der Emittentin bei der Zahlstelle. Überweisungen von diesem Konto sind ausschließlich auf das Emissionskonto zulässig. Zu Verfügungen über das Emissionskonto ist ausschließlich der Treuhänder berechtigt und verpflichtet. Der Treuhänder wird Auszahlungen aus dem Emissionskonto nur freigeben, soweit

- 11.1.1 die zweckgebundene Mittelverwendung gemäß Ziff. 11.2 nachgewiesen ist;
- 11.1.2 es sich um Materialaufwand, Personalaufwand, sonstige betriebliche Aufwendungen, Zinsen und ähnliche Aufwendungen sowie Steuern der Anleiheschuldnerin im Sinne des Handelsgesetzbuches bis zu einem Betrag in Höhe von planmäßig jährlich 1,85% des am Ende eines jeden Geschäftsjahres platzierten Kapitals aus der Gewinnschuldverschreibung (Nennbetrag) zzgl. etwaiger USt. handelt oder
- 11.1.3 die Auszahlung der Erfüllung einer Verpflichtung gegenüber den Anleihegläubigern oder anderen Anlegern aus den jeweiligen Bedingungen dient.

11.2 Mittelverwendung. Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, das Anleihekaptal ausschließlich für folgende Zwecke zu verwenden:

- 11.2.1 den Erwerb von Beteiligungen gleich welcher Art, wie z.B. (treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteilen, Aktien oder Anleihen einschließlich Nebenkosten (max. 25.000 Euro) und Vermittlungsprovisionen einschließlich der Kosten für die Analyse und Bewertung der Beteiligungen (max. 5% des Kaufpreises) pro Anteilskauf zzgl. etwaiger USt.,
- 11.2.2 den Erwerb von Geldmarktfonds und geldmarktnahen Fonds,
- 11.2.3 Folgeinvestitionen gleich welcher Art (z.B. Gesellschafterdarlehen, stille Beteiligungen) in Beteiligungsunternehmen,
- 11.2.4 Investitionsberatung, rechtliche und werbliche Konzeption sowie Umsetzung des Angebotes der Gewinnschuldverschreibung soweit ein Betrag in Höhe von einmalig 1% des platzierten Kapitals sowie jährlich 0,5% des noch nicht zurückgezahlten Anleihekaptals jeweils zzgl. etwaiger USt. aus der Gewinnschuldverschreibung (Nennbetrag) nicht überschritten wird,
- 11.2.5 Vermittlungsprovisionen für die Gewinnschuldverschreibungen, soweit diese einen Betrag in Höhe von 3% des Kaufpreises (Nennbetrag zzgl. Stückzinsen) der Gewinnschuldverschreibungen zzgl. Agio nicht überschreiten,
- 11.2.6 Kosten im Zusammenhang mit der Konzeption der Gewinnschuldverschreibung einschließlich der Kosten der Erstellung der Emissions- und Marketingunterlagen, der Einrichtung der Treuhand, dem Listing der Anleihe im Freiverkehr sowie der Zahlstelle in Höhe von maximal 340.000 Euro / 404.600,- inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

12. Treuhänder

12.1 Bestellung eines Treuhänders. Die Anleiheschuldnerin bestellt die DeposIT GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg als Treuhänder (im Folgenden „**Treuhänder**“ genannt). Sollte das Treuhandverhältnis zwischen der Anleiheschuldnerin und dem Treuhänder vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibung beendet werden, ist die Anleiheschuldnerin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

12.2 Kein gemeinsamer Vertreter. Der Treuhänder ist kein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger im Sinne des Schuldverschreibungsgesetzes und er haftet nicht nach den Bestimmungen des Schuldverschreibungsgesetzes.

13. Bekanntmachungen

Bekanntmachungen und Veröffentlichungen betreffend die Gewinnschuldverschreibungen erfolgen im Bundesanzeiger.

14. Beschlüsse der Anleihegläubiger, Änderungen und Berichtigungen der Anleihebedingungen

- 14.1 Mehrheitsbeschlüsse und Anwendbarkeit des zweiten Abschnitts des Schuldverschreibungsgesetzes.** Die Anleihegläubiger können nach Maßgabe der Bestimmungen des zweiten Abschnitts des Schuldverschreibungsgesetzes durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen beschließen. Die Anleihegläubiger beschließen entweder in einer Gläubigerversammlung oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung. Die Möglichkeit von Anleihegläubigerbeschlüssen ist nicht auf bestimmte Maßnahmen beschränkt. Auch sind bestimmte Maßnahmen von dieser Möglichkeit nicht ausgenommen.
- 14.2 Anmeldeerfordernis und Nachweis Teilnahmerecht für Gläubigerversammlung, anwendbares Recht und Gerichtsstand.** Die Teilnahme an der Gläubigerversammlung und die Ausübung der Stimmrechte sind davon abhängig, dass sich die Anleihegläubiger vor der Versammlung anmelden. Die Berechtigung zur Teilnahme an der Gläubigerversammlung ist nachzuweisen.
- 14.3 Gemeinsamer Vertreter.** Die Anleihegläubiger dieser Schuldverschreibung können zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter bestellen.
- 14.4 Änderungen durch Rechtsgeschäft.** Bestimmungen der Anleihebedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anleihegläubigern erfolgen.
- 14.5 Berichtigung der Anleihebedingungen.** Für Berichtigungen der Anleihebedingungen (z.B. aufgrund eines Ereignisses im Sinne der Ziff. 4.3 ist eine einseitige Erklärung der Anleiheschuldnerin ausreichend. Die Berichtigung ist zu veröffentlichen.

15. Maßgebliches Recht, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache

- 15.1 Maßgebliches Recht.** Form und Inhalt der Gewinnschuldverschreibung und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Anleiheschuldnerin und der Zahlstelle unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 15.2 Gerichtsstand.** Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Anleiheschuldnerin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Anleiheschuldnerin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anleihegläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.
- 15.3 Maßgebliche Sprache.** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

Hamburg, 26. November 2020

Geschäftsführung

Secundus Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH

9. Glossar

Begriff	Erläuterung
Agio	Das Agio ist ein Ausgabeaufschlag den der Anleger zusätzlich zum Nennbetrag bei der Zeichnung der Anleihe zu zeichnen hat. Es dient der (teilweisen) Deckung von Emissionskosten und wird am Ende der Laufzeit nicht an den Anleger zurückgezahlt.
Anleihe	Sammelbezeichnung für alle Gewinnschuldverschreibungen mit bestimmter, fester oder variabler Verzinsung und fester, meist längerer Laufzeit sowie vereinbarter Tilgung.
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
Clearstream Banking AG	Das Tochterunternehmen der Deutsche Börse AG Clearstream entstand im Jahr 2000 aus der Fusion der internationalen Abwicklungsorganisation Cedel International und der Deutsche Börse Clearing AG, die bis zum Wechsel der Trägerschaft von den deutschen Kreditinstituten zur Deutschen Börse AG im Jahr 1997 Deutsche Kassenverein AG hieß. Clearstream obliegt die zentrale Verwaltung und Verwahrung von Wertpapiergeschäften beziehungsweise Effekten in Deutschland. Zu ihren wichtigsten Aufgaben zählt die Durchführung des Wertpapiergiroverkehrs, die Wertpapierleihe und insbesondere die Abwicklung der an der Börse getätigten Geschäfte. Dazu gehören auch der Einzug und die Verteilung von Erträgen der verwahrten Wertpapiere.
Depot	Aufbewahrungsort für Wertpapiere bei einer Bank. Die Bank übernimmt die Verwaltung der Papiere.
Disagio	Das Disagio reduziert die Höhe der Einzahlung auf die Gewinnschuldverschreibungen und steht für Investitionen insoweit nicht zur Verfügung. Das Disagio wurde vorliegend nur den Frühzeichnern des Private Placement gewährt.
Eigenkapital	Eigenkapital zählt zu den Finanzierungsmitteln eines Unternehmens. Es entsteht durch Einzahlungen beziehungsweise Vermögenseinbringung der Eigentümer (Kapitalerhöhung), darüber hinaus zum Beispiel aus einbehaltenen Gewinnen (Selbstfinanzierung) und Rückstellungen. Zum Eigenkapital zählen vor allem das gezeichnete Kapital – das ist das Grundkapital einer Aktiengesellschaft beziehungsweise Stammkapital einer GmbH -, die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie ein möglicher Gewinnvortrag.
Emission	Die Ausgabe und Platzierung neuer Wertpapiere (Aktien, Anleihen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission durchgeführt werden. Die Emission dient der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.
Emittentin	Als Emittentin wird diejenige bezeichnet, die ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet. Bei der Eigenemission ist das Unternehmen, das sich Kapital am Markt beschaffen möchte, selbst die Emittentin.
Geschäftsjahr	Zeitraum, für den der Jahresabschluss einer Unternehmung erstellt werden muss. Gemäß § 240 Abs. 2 HGB darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten. Beim Geschäftsjahr 2019 der Emittentin handelt es sich um ein Rumpfgeschäftsjahr, folglich wurde ein Rumpfgeschäftsjahrjahresabschluss im Prospekt abgebildet (d.h. vom 19. März 2019 bis 31. Dezember 2019).

Gesellschafterversammlung	Jährliche, regelmäßige, das heißt ordentliche oder seltener unregelmäßige, das heißt außerordentliche Versammlung der Gesellschafter. Wesentliches Entscheidungsforum der Gesellschafter.
Gesellschaftsvertrag	Der Gesellschaftsvertrag regelt die Belange der Gesellschaft wie Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Rechtsform, Höhe des Stammkapitals, Gründungsgesellschafter, Einlagenhöhe, Geschäftsführung usw.
Gewinnschuldverschreibungen	Auch Anleihe, Obligation genannt. Wertpapiere, die Forderungsrechte verkörpern. Schuldurkunde, in der sich der Schuldner gegenüber dem Gläubiger zur Zahlung der Schuld, einer laufenden Verzinsung und eines Gewinnanteils verpflichtet. Die einzelnen Stücke werden als Teilschuldverschreibung bezeichnet. Die Ausgabe der Gewinnschuldverschreibungen erfolgt entweder als Inhaber- oder als Orderschuldverschreibungen.
Girosammelverwahrung	Preiswerte, einfache und sichere Art, Wertpapiere aufzubewahren. Kauf und Verkauf finden nur buchmäßig statt, ohne dass die Wertpapiere tatsächlich ausgehändigt werden. Vorteil für den Anleger ist neben dem Schutz vor Diebstahl, dass die Einlösung der Dividendenscheine sowie der Erneuerungsscheine von der Wertpapiersammelbank übernommen wird. Im Gegensatz zur Sonderverwahrung (Streifbanddepot) hat der Kunde bei der Sammelverwahrung kein Eigentumsrecht an den von ihm abgelieferten Papieren. Er wird vielmehr zum Miteigentümer nach Bruchteilen am Sammelbestand der betreffenden Gattung.
Globalurkunde	Sammelurkunden für Wertpapiere. Dienen der Vereinfachung von Verwahrung und Verwaltung der Wertpapiere.
Handelsregister	Das Handelsregister ist das amtliche Verzeichnis der Kaufleute eines Amtsgerichtsbezirkes. Das Register wird beim zuständigen Amtsgericht geführt und unterrichtet die Öffentlichkeit über die grundlegenden Rechtsverhältnisse der Unternehmungen. Im Handelsregister eingetragene und veröffentlichte Tatbestände gelten als allgemein bekannt und können gegenüber jedermann geltend gemacht werden. Jedermann hat das Recht auf Einsicht und kann eine Kopie von den Eintragungen und Schriftstücken verlangen.
HGB	Handelsgesetzbuch
Inhaberschuldverschreibung	Sonderform einer Schuldverschreibung, bei der der Inhaber auf der Urkunde nicht namentlich erwähnt wird. Das heißt, wer die Gewinnschuldverschreibungen besitzt, ist somit praktisch auch der Gläubiger. Inhaberschuldverschreibungen sind im deutschen Schuldrecht in §§ 793 ff. BGB geregelt.
ISIN	International Security Identification Number. Dabei handelt es sich um die international standardisierte Identifikationsnummer aller Wertpapiere. Sie besteht aus einem Ländercode, für Deutschland DE, und einer 10-stelligen Ziffer. Die bisher verwendete WKN bleibt vorerst weiter parallel dazu bestehen.
Jahresabschluss	Er ist für das vergangene Geschäftsjahr innerhalb der einem ordnungsgemäßen Geschäftsgang entsprechenden Zeit aufzustellen. Bestandteile sind die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung. Kapitalgesellschaften müssen in der Regel zusätzlich den Jahresabschluss durch Anhang und Lagebericht ergänzen. Einzelheiten sind im Handelsgesetzbuch (HGB) geregelt. Die periodische Erstellung des Jahresabschlusses ist für alle Kaufleute handelsrechtlich vorgeschrieben.
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch

Laufzeit	Die Laufzeit einer Anleihe kennzeichnet den Zeitraum zwischen der Ausgabe und der Rückzahlung.
Nennbetrag	Der Anlage- und gegebenenfalls Rückzahlungsbetrag einer Beteiligung. Der Nennbetrag dient in der Regel auch zur Bemessung der Zinshöhe.
Private Placement	Es handelt sich um eine Platzierung von Kapitalanlagen durch die Emittentin. Diese richtet sich an einen kleinen Personenkreis aus dem Umfeld der Emittentin. In der Regel löst ein Private Placement keine Pflicht zur Erstellung eines Wertpapierprospektes aus.
Stammkapital	In einer Geldsumme ausgedrücktes Kapital der GmbH. Die Einlagen auf das Stammkapital dürfen von der GmbH weder verzinst noch an die Gesellschafter zurückgezahlt werden. Es muss mindestens 25.000 Euro betragen.
Wertpapierkennnummer (WKN)	Die Wertpapierkennnummer (WKN) ist eine sechsstellige Kennziffer, die zur klaren Identifikation von Wertpapieren dient. Alle an den deutschen Börsen gehandelten Wertpapiere sind mit einer WKN ausgestattet. Im Jahr 2003 wurde die WKN jedoch durch die ISIN ersetzt, um somit eine weltweite Standardisierung herbeizuführen.
Zeichnungsfrist	Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Beteiligungen möglich ist.
Zeichnung	Angebot auf Erwerb einer Beteiligung.