

Wertpapierprospekt

für das öffentliche Angebot von

**5.000 auf den Inhaber lautenden unbesicherten
Schuldverschreibungen
mit einem Gesamtnennbetrag des öffentlichen Angebots von
EUR 10.000.000,00
3,5 % p.a. Anleihe 2020/2025**

International Securities Identification Number: DE000A3E44Z1

Wertpapier-Kenn-Nummer: A3E44Z

der

Halloren Vermögen AG

Hannover

30. September 2020

Die Halloren Vermögen AG („**Emittentin**“) wird am 1. Oktober 2020 („**Emissionstag**“) 3,5 % verzinsliche Inhaber-Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 2.000,00 („**Schuldverschreibungen**“) zu einem Ausgabepreis von 100 % begeben. Der Gesamtnennbetrag der öffentlich angebotenen Schuldverschreibungen beträgt nominal EUR 10.000.000,00. Die Schuldverschreibungen werden am 1. Oktober 2025 zurückgezahlt. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 1. Oktober 2020 (einschließlich) bis zum 1. Oktober 2025 (ausschließlich) mit einem Zinssatz von 3,5 % jährlich verzinst. Die Zinsen werden jährlich nachträglich jeweils am 1. Oktober eines jeden Jahres gezahlt. Die erste Zinszahlung erfolgt am 1. Oktober 2021.

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nicht besicherte, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander (pari passu) und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin; ausgenommen sind solche Verbindlichkeiten, denen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften ein Vorrang zukommt.

Dieses Dokument („**Prospekt**“) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 6 Absatz 3 Unterabsatz 1 Alternative 1 der VERORDNUNG (EU) 2017/1129 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG („**Prospektverordnung**“), der zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg erstellt wurde.

Der Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde Commission de Surveillance du Secteur Financier („**CSSF**“) als zuständige Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt. Die CSSF billigt diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung. Eine solche Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Eine solche Billigung sollte auch nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere („**Luxemburgisches Wertpapierprospektgesetz**“) keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. In Bezug auf diesen Prospekt wurde die Notifizierung an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gem. Artikel 25 der Prospektverordnung beantragt. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.hallogen-vermoe-gen.de)¹ im Bereich „Anleihe“ und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht im Rahmen dieses Angebots gem. dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung („**US Securities Act**“) registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungsspflichten des US Securities Act.

Jegliche Internetseiten, die in diesem Prospekt genannt werden, dienen ausschließlich Informationszwecken und sind nicht Bestandteil dieses Prospekts und wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt. Dies gilt nicht für Informationen, die mittels Verweis in den Prospekt aufgenommen wurden.

Jeder wichtige neue Umstand, jede wesentliche Unrichtigkeit oder jede wesentliche Ungenauigkeit in Bezug auf die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung der Wertpapiere beeinflussen können und die zwischen der Billigung dieses Prospekts und dem Auslaufen der Angebotsfrist auftreten oder festgestellt werden, müssen unverzüglich in einem Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß Artikel 23 der Prospektverordnung genannt werden. Der gebilligte Prospekt ist, sofern er durch etwaige gemäß Artikel 23 Prospektverordnung erforderliche Nachträge ergänzt wird, ab dem 1. Oktober 2021 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nach dem Auslaufen der Angebotsfrist, d. h. sofern die Angebotsfrist nicht durch einen in diesem Fall erforderlichen Nachtrag gemäß Artikel 23 Prospektverordnung verlängert wird, ab dem 1. Oktober 2021 nicht mehr.

Ausgabepreis 100 %

¹ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Webseite wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ZUSAMMENFASSUNG	5
	Abschnitt a) Einleitung mit Warnhinweisen	5
	Abschnitt b) Basisinformationen über die Emittentin	5
	Abschnitt c) Basisinformationen über die Wertpapiere	7
	Abschnitt d) Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren	8
II.	RISIKOFAKTOREN	10
	1. Risiken in Bezug auf das Geschäftsmodell der Emittentin	10
	2. Risiken im Zusammenhang mit der Abhängigkeit der Emittentin von bestimmten Schlüsselpersonen	12
	3. Risiken in Bezug auf die Marktsituation	13
	4. Risiken in Bezug auf die Immobilien	16
	5. Risiken in Bezug auf die Anleihe	21
III.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	25
	1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts	25
	2. Zukunftsgerichtete Aussagen	25
	3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen	26
	4. Abschlussprüfer	26
	5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben	27
	6. Verfügbare Dokumente	27
IV.	DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT	28
	1. Gegenstand des Angebots	28
	2. Zeitplan	29
	3. Öffentliches Angebot	29
	4. Zeichnung	30
	5. Lieferung	31
	6. Ausgabebetrag der Schuldverschreibungen	31
	7. Zahlstelle	31
	8. Gebühren und Kosten der Anleger im Zusammenhang mit dem Angebot	31
	9. Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre	31
	10. Verkaufsbeschränkungen	32
	11. Einbeziehung zum Börsenhandel	32
	12. Rendite	32
	13. Rang	33
	14. ISIN, WKN	33
V.	ANLEIHEBEDINGUNGEN	34
VI.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT	41
	1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Kapital	41
	2. Gründung und historische Entwicklung der heutigen Emittentin	41
	3. Gruppenstruktur	42

VII.	GESCHÄFTSÜBERBLICK	45
1.	Wichtigste Märkte und Marktfaktoren	45
2.	Haupttätigkeitsbereiche	49
3.	Unternehmensstrategie der Emittentin	51
4.	Wettbewerbsstärken	51
5.	Trendinformationen und Aussichten	52
6.	Wesentliche Verträge	52
7.	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren	53
8.	Mitarbeiter	53
VIII.	FINANZLAGE	54
1.	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin	54
2.	Finanzierung	54
IX.	PER VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129 EINBEZOGENE AUSGEWÄHLTE FINANZDATEN DER EMITTENTIN	55
X.	ORGANE	57
1.	Überblick	57
2.	Vorstand	57
3.	Aufsichtsrat	58
4.	Hauptversammlung.....	60
XI.	HAUPTAKTIONÄRE	61
XII.	INTERESSEN DRITTER, GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES	62
1.	Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind	62
2.	Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses	62
XIII.	WARNHINWEIS ZUR STEUERGESETZGEBUNG	63

I. ZUSAMMENFASSUNG

Abschnitt a) Einleitung mit Warnhinweisen

Beschreibung der Wertpapiere: Das öffentliche Angebot umfasst 5.000 auf den Inhaber lautende nicht nachrangige und nicht besicherte Schuldverschreibungen 2020/2025 (ISIN: DE000A3E44Z1 / WKN: A3E44Z) mit einem öffentlich angebotenen Gesamtnennbetrag von EUR 10 Mio. („**Angebotene Wertpapiere**“, „**Schuldverschreibungen**“ oder zusammen die „**Anleihe**“).

Identität und Kontaktdaten der Emittentin: Halloren Vermögen AG, Hohenzollernstr. 53, 30161 Hannover, Deutschland, Telefon: 0511 80 760 830, Internet: www.halloren-vermoegen.de („**HVAG**“, „**Gesellschaft**“ oder „**Emittentin**“ oder gemeinsam mit ihren Tochterunternehmen auch „**HVAG-Gruppe**“). Rechtsträgerkennung (LEI): 39120051K7MCNM6GBD92.

Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt billigt: Commission de Surveillance du Secteur Financier („**CSSF**“), 283, route d'Arlon, L-1150 Luxemburg, Telefon: (+352) 26 25 1-1 (Telefonzentrale), Fax: (+352) 26 25 1 - 2601, E-Mail: direction@cssf.lu.

Datum der Billigung des Prospekts: 30. September 2020

Warnhinweise:

Diese Zusammenfassung sollte als Prospektinleitung verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Angebotenen Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen und sich darüber bewusst sein, dass er das gesamte oder einen Teil des angelegten Kapitals verlieren könnte. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der im Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts zu tragen haben. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

Abschnitt b) Basisinformationen über die Emittentin

Wer ist Emittentin der Wertpapiere?

Emittentin der Angebotenen Wertpapiere ist die Halloren Vermögen AG mit Sitz in Hannover, Deutschland. Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover, Deutschland, unter HRB 218376 eingetragen. Ihre Rechtsträgerkennung (LEI) lautet 39120051K7MCNM6GBD92. Der Vorstand der Emittentin besteht aus Frau Martina Siedler

und Herrn Patrick G. Weber. Aktionäre der Halloren Vermögen AG sind Paul Morzynski, Sigrid Morzynski, Marc Morzynski und Paul-André Morzynski mit je 25 % der Aktien.

Die Emittentin ist über Beteiligungen in der Bestandshaltung und Projektentwicklung von Immobilienvermögen tätig, vornehmlich Immobilien zur gewerblichen Vermietung. Sie übernimmt hierbei stets Managementfunktionen in den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften. Das gesamte operative Geschäft wird in den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften durchgeführt.

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2019 wurden von Herrn Willem Jan Oude Kotte, Wirtschaftsprüfer, Langenhorst 14, 48727 Billerbeck, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR gerundet), HGB	1. Jan. 2019 - 31. Dez. 2019 (geprüft)	1. Jan. 2018 - 31. Dez. 2018 (geprüft)
Gesamtleistung	460	421
Ergebnis nach Steuern²	1.037	455
Ausgewählte Posten der Bilanz (in TEUR gerundet), HGB	31. Dez. 2019 (geprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
Aktiva	18.242	21.896
Eigenkapital	1.854	1.096
Nettofinanzverbindlichkeiten³	11.504	17.332
Ausgewählte Daten der Kapitalflussrechnung (in TEUR), HGB	1. Jan. 2019 - 31. Dez. 2019 (geprüft)	1. Jan. 2018 - 31. Dez. 2018 (geprüft)
Netto-Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit	5.020	274
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	-8.694	-239
Netto-Cashflows aus Investitionstätigkeiten	3.616	185

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

- Es besteht das Risiko, dass nicht ausreichend attraktive Immobilien für das eigene Geschäftsmodell verfügbar sind und damit erwartete Margen nicht erwirtschaftet werden können.

² Angabe anstelle des operativen Gewinns/Verlusts, da letzterer in HGB-Abschlüssen nicht ausgewiesen ist.

³ Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (ohne Rückstellungen) abzüglich liquider Mittel (d.h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten).

- Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung von Bauprojektentwicklungen, insbesondere dass Genehmigungen fehlen oder Kostenerhöhungen oder zeitliche Verzögerungen eintreten.
- Die Emittentin ist vom Know-how ihrer Vorstände und Aufsichtsräte und weiteren Mitarbeiter abhängig.
- Die Emittentin ist von ihren Aktionären abhängig, etwa weil diese die Finanzierung der Emittentin gewährleisten und auch in Organen tätig sind, und die entsprechenden Personen unterliegen gleichzeitig hierdurch Interessenkonflikten.
- Der Immobilienmarkt an den von der Emittentin ausgewählten Standorten ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie der Entwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Es besteht das Risiko, dass sich die wirtschaftliche Lage insbesondere durch die Ausbreitung des neuen Corona-Virus negativ auf die finanzielle Entwicklung der Emittentin auswirken kann.
- Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien in Deutschland könnten sich zum Nachteil von Vermietern ändern.
- Es können Wertverluste im Immobilienbestand eintreten.
- Es besteht das Risiko, dass von den Objektgesellschaften erworbene oder zu erwerbende Immobilien mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären, insbesondere weil diese als Altlastverdachtsflächen erfasst sind.
- Es besteht das Risiko, dass aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen.
- Die Immobilienprojekte der Objektgesellschaften sind verschiedenen Risiken ausgesetzt, insbesondere Kostensteigerungs-, Verzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken.
- Es besteht das Risiko, dass Schadensersatz oder Vertragsstrafen aufgrund von Baumängeln sowie aus Vertragsstrafe-Vereinbarungen zu zahlen sind sowie Immobilien von Käufern zurückgegeben werden können oder an Veräußerer zurück zu übertragen sind.
- Die Emittentin ist darauf angewiesen, dass die Objektgesellschaften Immobilien zu angemessenen Konditionen erwerben können. Bei Erwerben könnten die Objektgesellschaften die erworbenen Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Belastungen falsch einschätzen.

Abschnitt c) Basisinformationen über die Wertpapiere

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Bei den Angebotenen Wertpapieren handelt es sich um auf den Inhaber lautende, in Euro begebene Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 2.000,00 („**Nennbetrag**“). Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen entspricht 100 % des Nennbetrags, also EUR 2.000,00. Der Angebotspreis entspricht bei der Zeichnung der Schuldverschreibungen ab dem 1. Oktober 2020 (einschließlich) dem Ausgabebetrag zuzüglich Stückzinsen für den Zeitraum vom 1. Oktober 2020 (einschließlich) bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin bei der Zahlstelle zu überweisen, vorangeht. Die Schuldverschreibungen gewähren den

Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen. Die Schuldverschreibungen haben die International Securities Identification Number (ISIN) DE000A3E44Z1, eine Laufzeit von fünf Jahren und einen jährlichen Zinssatz von 3,5 % („**Zinssatz**“). Es bestehen keine Einschränkungen der freien Handelbarkeit der Schuldverschreibungen. Der Zinslauf für die Schuldverschreibungen beginnt am 1. Oktober 2020 (einschließlich) und endet am 1. Oktober 2025 (ausschließlich). Zinsen werden jährlich nachträglich am 1. Oktober eines jeden Jahres gezahlt. Die Schuldverschreibungen werden grundsätzlich am 1. Oktober 2025 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt.

Die Schuldverschreibungen begründen nicht besicherte unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin.

Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Die Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel auf einem regulierten Markt oder sonstigen gleichberechtigten Märkten ist nicht vorgesehen. Eine Einbeziehung in den Freiverkehr ist nicht geplant.

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

- Risiko des Totalverlusts des Anleihekaptals bei einer Insolvenz der Gesellschaft insbesondere weil andere Verbindlichkeiten besichert und die Schuldverschreibungen unbesichert sind.
- Das mögliche Angebot weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger.
- Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf.

Abschnitt d) Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren

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

Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg im Wege des Öffentlichen Angebots angeboten.

Im Zeitraum vom 1. Oktober 2020 (9:00 Uhr) bis zum 30. September 2021 (15:00 Uhr für Privatinvestoren, 17:00 Uhr für institutionelle Investoren) (vorzeitige Beendigung vorbehalten) können die Schuldverschreibungen bei der Emittentin gezeichnet werden. Hierzu muss der Zeichnungsinteressent den über die Internetseite der Emittentin www.halloren-vermoegen.de⁴ im Bereich „Anleihe“ erhältlichen entsprechenden Zeichnungsschein ausfüllen, unterschreiben und an die darauf angegebene Adresse zurücksenden. Der Zeichner muss den Angebotspreis der Schuldverschreibungen, die er auf diese Weise gezeichnet hat, innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach der Zeichnung auf das im Zeichnungsschein angegebene Konto eingezahlt haben (Zahlungseingang).

⁴ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Webseite wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich nach Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist von 14 Tagen und weiteren fünf Bankarbeitstagen nach Zeichnung und Eingang des Angebotspreises geliefert.

Die Emittentin stellt den Anlegern weder Gebühren noch sonstige Kosten in Zusammenhang mit der Emission der Schuldverschreibungen in Rechnung. Im Falle einer Verlängerung oder Verkürzung der Angebotsfrist wird die Emittentin erforderlichenfalls einen Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß Artikel 23 der Prospektverordnung von der CSSF billigen lassen und in derselben Art und Weise wie diesen Prospekt veröffentlichen.

Weshalb wird der Prospekt erstellt?

Gründe für das Angebot sind vorrangig Investitionen in neue Immobilienprojekte bzw. in bestehende Immobilienprojekte der HVAG-Gruppe.

Der Emittentin fließt im Rahmen des Angebots bei Vollplatzierung ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 10 Mio. abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten zu. Diese Emissionskosten belaufen sich im Falle der Vollplatzierung auf ca. EUR 0,2 Mio. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 10 Mio. - bei entsprechender vollständiger Platzierung - ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 9,8 Mio.

Die Gesellschaft beabsichtigt, den Nettoerlös wie folgt zu verwenden: In erster Linie plant die Emittentin den Nettoemissionserlös für Investitionen in Erwerb, Aus- und Neubau von weiteren Immobilien zu verwenden. Zweitens ist die Investition in bestehende Immobilienprojekte der Tochtergesellschaften geplant. Derzeit geht die Emittentin davon aus, dass der gesamte Erlös für vorgenannte Investitionen verwendet wird, die genaue Aufteilung und Einzelheiten stehen jedoch noch nicht fest. Ist dies nicht der Fall ist drittens geplant, den Erlös zur Rückführung bestehender Kredite der Emittentin zu nutzen, wenn sich dadurch die Konditionen verbessern lassen. Im Bedarfsfall ist viertens geplant, den Erlös zur Optimierung des aktuellen Zinsniveaus sowie der bestehenden Finanzierungsstruktur in der HVAG-Gruppe zu verwenden.

Die Aktionäre der Emittentin haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission, da damit der Geschäftsbetrieb der Emittentin und HVAG-Gruppe weiter entwickelt werden kann, mit der Folge, dass der Wert ihrer Beteiligung steigt.

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

II. RISIKOFAKTOREN

Investoren sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Schuldverschreibungen der Halloren Vermögen AG, Hannover („HVAG“, „Gesellschaft“ oder „Emittentin“ oder gemeinsam mit ihren Tochterunternehmen auch „HVAG-Gruppe“) die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Aufgrund jedes dieser Risiken könnten Investoren ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Nachstehend sind die für die Gesellschaft und ihre Branche wesentlichen Risiken und die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit den einzubeziehenden Wertpapieren beschrieben. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der Emittentin ebenfalls beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. In jeder Kategorie werden die gemäß der Bewertung der Emittentin wesentlichsten Risiken, unter Berücksichtigung der negativen Auswirkungen auf die Emittentin und der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens, zuerst angeführt. Gleichzeitig beruhen die Auswahl und der Inhalt der Risikofaktoren auf Annahmen, die sich nachträglich als falsch erweisen können.

1. Risiken in Bezug auf das Geschäftsmodell der Emittentin

a) **Es besteht das Risiko, dass nicht ausreichend attraktive Immobilien für das eigene Geschäftsmodell verfügbar sind und damit erwartete Margen nicht erwirtschaftet werden können**

Die HVAG ist aufgrund ihres Geschäftsmodells bei der Auswahl und Konzeption von Immobilienprojekten von der Verfügbarkeit geeigneter Investitionsobjekte, insbesondere von der Verfügbarkeit von Hotel- und Geschäftsimmobilien sowie Grundstücken mit Optimierungspotential, abhängig. Ein Erfolg der Emittentin ist dabei von verschiedenen Faktoren abhängig, wie z.B. der Verfügbarkeit eines entsprechenden Immobilienangebots, der Nachfrage nach Gewerbemietflächen oder auch der Konkurrenzsituation. So kann die gestiegene Nachfrage nach geeigneten entwicklungsfähigen Immobilienprojekten mit Optimierungspotential an den von der Emittentin ausgewählten Standorten zu einer erheblichen Preiserhöhung führen. Derartige Entwicklungen können zur Folge haben, dass für einen gewissen Zeitraum keine geeigneten Objekte zu angemessenen Preisen verfügbar sind. In der Folge könnte die Situation eintreten, dass temporär die HVAG nicht in der Lage ist, ihrer Grundstücksentwicklungstätigkeit im bisherigen Umfang nachzukommen. Dies kann dazu führen, dass Immobilien mit geringeren als bisher realisierten oder derzeit perspektivisch/für die Zukunft erwarteten Gewinnchancen erworben werden müssen oder sich Immobilienerwerbe insgesamt verzögern.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

b) Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung von Bauprojektentwicklungen, insbesondere dass Genehmigungen fehlen oder Kostenerhöhungen oder zeitliche Verzögerungen eintreten

Im Bereich von Bauprojektentwicklung ist aufgrund der restriktiven Gesetzeslage häufig mit sehr langen Planungs- und Genehmigungsprozessen zu rechnen. Betätigt sich die HVAG als Bauprojektentwickler, ist sie vor Beginn der entsprechenden Baumaßnahmen darauf angewiesen, dass die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen, durch die entsprechenden Behörden erteilt werden bzw. erteilt worden sind. Sollten aus unvorhergesehenen Gründen Genehmigungen zurückgezogen werden oder vorgesehene Baugebiete nicht mehr genutzt werden können, könnte dies negative Auswirkungen auf die Realisierung eines solchen Projekts haben. Die geplanten Baumaßnahmen, eine anschließende Nutzung und die eventuelle spätere Weiterveräußerung könnten nicht stattfinden oder beeinträchtigt werden.

Kostenüberschreitungen bei der Bauprojektentwicklung entstehen regelmäßig durch unbeeinflussbare oder unvorhergesehene Ereignisse, z.B. äußere Einflüsse höherer Gewalt. Über die ursprüngliche Planung hinausgehende Baumaßnahmen, die zusätzlich anfallen sowie fehlerhafte Planannahmen über die Bauphase können ebenfalls dazu führen, dass es zu Kostenüberschreitungen kommt. Baumaßnahmen werden nicht von der HVAG selbst ausgeführt, sondern von Planungs- und Bauunternehmen als Generalunternehmer im Rahmen eines Vertragsverhältnisses erbracht. Auftretende Probleme und Schwierigkeiten der beteiligten Unternehmen bei der planmäßigen Abwicklung des Bauvorhabens könnten sich nachteilig auf die Finanzlage der Emittentin auswirken.

Teilweise werden Bauprojektentwicklungsmaßnahmen mit Kooperationspartnern durchgeführt. Fehlendes Know-how des Kooperationspartners, Auseinandersetzungen über Vertragsgestaltungen, die wirtschaftliche Situation bis hin zur Insolvenz des Partners können zur Gefährdung des Bauprojektes führen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

c) Das interne Controlling- und Risk-Management der HVAG könnte nicht ausreichend sein

Für die HVAG besteht ein Controlling- und Risikomanagementsystem, um operative Risiken zu minimieren. Neben dem Berichtswesen des externen Rechnungswesens werden im internen Rechnungswesen periodisch Planungs- und Budgetierungsprozesse anhand von differenzierten Kennziffern durchgeführt. Die substantiellen Risiken werden laufend überwacht.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich das Controlling- und Risikomanagementsystem als unzureichend erweist und Risiken der HVAG nicht oder nicht rechtzeitig erkannt werden, was sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken kann.

2. Risiken im Zusammenhang mit der Abhängigkeit der Emittentin von bestimmten Schlüsselpersonen

a) Die Emittentin ist vom Know-how ihrer Vorstände und Aufsichtsräte und weiteren Mitarbeiter abhängig

Die erfolgreiche Umsetzung der Geschäftsstrategie und Unternehmensziele und damit der Erfolg der Emittentin basieren insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten, Kontakten und Erfahrungen der derzeitigen Vorstände und Aufsichtsräte der Emittentin. Es ist nicht sichergestellt, dass es der Emittentin jederzeit gelingen wird, die derzeitigen Vorstandsmitglieder im Unternehmen zu halten oder erforderlichenfalls neue zu gewinnen.

Sollten Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats das Unternehmen verlassen, besteht die Gefahr, dass wertvolle Kenntnisse, Fähigkeiten, Vertriebskontakte und Erfahrungen für die Gesellschaft verloren gehen und/oder Mitbewerbern zugänglich gemacht werden. Auch Schwierigkeiten bei der Suche nach geeigneten neuen Vorständen können sich nachteilig auf die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens auswirken und dementsprechend mit nachteiligen Folgen für den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin verbunden sein.

Sowohl der Verlust von Vorständen als auch Schwierigkeiten bei einer etwa erforderlichen Suche nach neuen Vorständen könnten sich jeweils nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und damit auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

b) Die Emittentin ist von ihren Aktionären abhängig, etwa weil diese die Finanzierung der Emittentin gewährleisten und auch in Organen tätig sind, und die entsprechenden Personen unterliegen gleichzeitig hierdurch Interessenkonflikten

Die Emittentin ist von bestimmten Schlüsselpersonen, insbesondere ihren Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern abhängig, da diese verschiedenen potentiellen Interessenkonflikten unterliegen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Paul Morzynski, und das Aufsichtsratsmitglied Herr Paul-André Morzynski sind jeweils zugleich Großaktionär der Emittentin mit 25 % der Anteile. Sie stehen der Emittentin ebenso wie das weitere Aufsichtsratsmitglied Herr Hans Koenemann und der Vorstand mit ihrem Know-how und ihrer Erfahrung und Kontakten zur Verfügung. Gleichzeitig stehen sie mittelbar (durch Gesellschaften an denen sie beteiligt sind) und/oder unmittelbar als Darlehensgeber und Darlehensnehmer aktuell und auch immer wieder in wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Emittentin und/oder Tochtergesellschaften der Emittentin und tragen (teilweise auch durch sonstige nahestehende Personen) zur Finanzierung der Aktivitäten der Emittentin wesentlich bei.

Aus den vorstehenden Umständen ergeben sich neben einer Abhängigkeit von diesen Personen auch potenziell Interessenkonflikte, da sich die privaten Interessen der genannten Personen und die Interessen der Emittentin als Vertragspartnerin gegenüberstehen. So könnte z.B. Uneinigkeit über eine Auslegung eines Vertrags entstehen oder bei Fälligkeit eines Darlehens könnte die Emittentin ein Interesse

an einer Verlängerung haben, während dies nicht im privaten Interesse des Darlehensgebers sein könnte.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

3. Risiken in Bezug auf die Marktsituation

- a) Der Immobilienmarkt an den von der Emittentin ausgewählten Standorten ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie der Entwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Es besteht das Risiko, dass sich die wirtschaftliche Lage insbesondere durch die Ausbreitung des neuen Corona-Virus negativ auf die finanzielle Entwicklung der Emittentin auswirken kann.**

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft mit dem Fokus auf Besitz und Verwaltung von Geschäftshäusern, Hotel- und Industrieimmobilien sowie Grundstücken mit Optimierungspotential. Die einzelnen Entwicklungs- und Investitionsprojekte sind in eigenständigen Objektgesellschaften positioniert.

Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit der Emittentin ist zunächst von der Entwicklung der Immobilienmärkte an den jeweils ausgewählten Standorten, an welchen die HVAG Investitionen tätigt, abhängig.

Die Entwicklung der Immobilienmärkte lässt sich anhand der zu erzielenden Mieteinnahmen bzw. Verkaufserlöse, dem Aufwand, welcher in die einzelnen Immobilienprojekte investiert werden muss, um sie marktgerecht zu optimieren, den Einstandspreisen bei Erwerb von Grundstücken bzw. zu sanierenden Objekten sowie von der Wertentwicklung der übrigen vergleichbaren Immobilienbestände an den jeweiligen Standorten sowie von der Nachfrage von potentiellen Miet- bzw. Kaufinteressenten ableiten.

Der hier relevante Immobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage im deutschsprachigen aber auch im europäischen Raum, den steuerlichen Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen und sozialen Lage im deutschsprachigen und europäischen Raum, der gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Lage im deutschsprachigen sowie auch im europäischen Raum und vor allem auch aufgrund der COVID-19-Pandemie. Dabei ist zu bedenken, dass die Entwicklung des Immobilienmarktes in den letzten Jahren durch das günstige Zinsniveau positiv beeinflusst wurde.

Aktuell ist zu beobachten, dass der für die Emittentin relevante Immobilienmarkt durch den Ausbruch und die Ausbreitung des Corona-Virus und auch insbesondere durch einen zeitlich begrenzten Kündigungsausschluss für Miet- und Pachtverträge bei Zahlungsverzug sowie Maßnahmen zur Eindämmung, wie z.B. Betriebsschließungen, Kontaktbeschränkungen, Abstandsregelungen und Quarantäne schwerwiegend gestört wurde. Eine Vielzahl an Unternehmen ist bereits in finanzielle Schieflage geraten und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass von dieser und künftigen Entwicklungen sowohl Objektgesellschaften als auch Mieter von Objektgesellschaften betroffen sein werden. Dies könnte dazu führen,

dass Mieter von Objekten ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge nicht erfüllen und insgesamt die Vermietungsnachfrage nach Immobilien stark abnimmt. Dies hätte zu Folge, dass die Objektgesellschaften keine geeigneten Mieter für ihre Immobilien finden und aufgrund von Leerständen Umsatzeinbußen erleiden müssen. Ebenso könnten derartige Entwicklungen sich nachteilig auf die erzielbaren Erträge aus der Vermietung auswirken. Mietausfälle können bei den Objektgesellschaften zu erheblichen Einnahmeverlusten führen und somit erhebliche nachteilige Auswirkungen an der Finanzlage der Emittentin bewirken.

Bei auslaufenden Mietverträgen über derzeit und/oder künftig gehaltenen Immobilien besteht das Risiko, dass insbesondere aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die Objektgesellschaften weniger attraktiv sind als bisher. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die Objektgesellschaften bestimmte Nebenkosten zu tragen haben, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter überwälzen können.

Jede negative Entwicklung des Immobilienmarktes im deutschsprachigen und europäischen Raum könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

b) Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien in Deutschland könnten sich zum Nachteil von Vermietern ändern

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht.

Als Reaktion auf die Verbreitung des neuartigen Corona-Virus und zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie hat der Bundestag durch Gesetz vom 27 März 2020 das Recht von Vermietern zur Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen vorübergehend eingeschränkt. So kann Mietern und Pächtern für den Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 nicht wegen ausgefallener Mietzahlungen aufgrund der COVID-19-Pandemie gekündigt werden. Mietschulden aus diesem Zeitraum müssen bis zum 30. Juni 2022 beglichen werden. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie könnten es erforderlich machen, die getroffenen Regelungen auch über diesen Zeitraum hinaus zu verlängern und/oder weitere mietrechtliche Vorschriften zu ändern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft – insbesondere im Fall einer weiteren Pandemie-Welle – Mieten nicht gezahlt werden können oder diese oder andere Mietansprüche gestundet werden müssen und/oder darüber hinausgehend Mietausfälle zu verzeichnen sein werden. Mietausfälle können bei den Objektgesellschaften zu erheblichen Einnahmeverlusten führen und somit erhebliche nachteilige Auswirkungen an der Finanzlage der Emittentin bewirken.

Zudem haben sich wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umweltrecht ergeben. Dies betrifft etwa die Vorgaben der jeweils anwendbaren und immer wieder aktualisierten Energieeinsparverordnung und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung dieser Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes, des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung), des Schadstoffrechts (beispielsweise bezüglich Asbest) und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen kann sich erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der Emittentin auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der Objektgesellschaften auslösen und hierdurch erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können.

Da die Emittentin nur begrenzt in der Lage ist, ihr Geschäftsmodell entsprechend anzupassen, führen nachteilige Änderungen oder Verschärfungen der rechtlichen Rahmenbedingungen zu wesentlichen Risiken. Jeder Verschlechterung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

- c) **Die Emittentin ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb um Hotel- und Geschäftsimmobilien sowie der Projektentwicklung nicht behaupten kann oder sich der Wettbewerb negativ auf die Kauf-, Miet- bzw. Verkaufspreise auswirken kann.**

Die Emittentin ist an sämtlichen Standorten ihrer derzeitigen Geschäftstätigkeit einem intensiven Wettbewerb gegenüber anderen Immobiliengesellschaften, die sich ebenfalls auf die Entwicklung und Vermarktung von Hotel- und Geschäftsimmobilien konzentrieren, ausgesetzt. Auch im Bereich der Grundstücksentwicklung sind Wettbewerber auf die Ausnutzung eines Optimierungspotentials zum Zwecke der optimalen Verwertung des entwickelten Immobilienbestandes fokussiert. Die Emittentin bemüht sich ebenso wie auch der Wettbewerb, sich von vergleichbaren Immobilien durch entsprechende Alleinstellungsmerkmale sowie individuelle Nutzungskonzepte deutlich zu unterscheiden, um die negativen Wirkungen einer Wettbewerbssituation möglichst durch eine Unterbrechung der unmittelbaren Vergleichbarkeit herzustellen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Wettbewerber ggf. über erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten verfügen können, um größere oder hinsichtlich der Nutzung wesentlich differenziertere Immobilienprojekte zu realisieren oder auch anderweitige Wettbewerbsvorteile beispielsweise durch abweichende individuelle Lösungskonzepte zur Nutzung von Hotel- und Geschäftsimmobilien besitzen, um sich von der Geschäftstätigkeit der Emittentin abzuheben.

Es besteht weiterhin das Risiko, dass im Falle der sinkenden Nachfrage nach hochwertigen Hotel- und Geschäftsimmobilien an den jeweils von der Emittentin betroffenen Standorten vor allem auch aufgrund

der COVID-19-Pandemie die Miet- bzw. Verkaufspreise gegenüber den in der Vergangenheit zu erzielenden Miet- bzw. Verkaufspreisen deutlich sinken bzw. eine Vermietung oder ein Verkauf mangels Nachfrage vollständig bzw. temporär aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage kommt.

Diese Wettbewerbssituation sowie eine negative Entwicklung der Kauf-, Miet- und Verkaufspreise könnten erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

- d) Eine Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus könnte sich negativ auf die Vermietung bzw. auf den Verkauf der von der Emittentin entwickelten und hergestellten Immobilien auswirken und die Umsetzung von Sanierungs- und Optimierungsmaßnahmen aufgrund höherer Finanzierungskosten erschweren.**

Bereits seit längerer Zeit begünstigt ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hat zum einen zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen attraktiver erscheinen. Des Weiteren begünstigt das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten gering sind und sich damit Immobilienfinanzierungen leichter rechnen. Das betrifft die Finanzierung von Projekten durch die Projektgesellschaften.

Wenn sich das Zinsniveau erhöht, führt dies zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten der Projektgesellschaften. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde sich im Fall von variablen Verzinsungen oder im Fall neuer aufgenommener oder verlängerter Finanzierungen in den Finanzierungskosten der Objektgesellschaften niederschlagen. In dem Falle, dass der Erwerb einzelner Immobilien durch die Objektgesellschaften zu einem wesentlichen Teil durch Kredite finanziert werden sollte, ist dies von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig und könnte bei einer wesentlichen Erhöhung des Zinsniveaus eventuell nicht finanziert werden. Des Weiteren wird aufgrund erhöhter Finanzierungskosten bei einem Ansteigen des Zinsniveaus möglicherweise der zu erzielende Kaufpreis für das Angebot der Objektgesellschaften fallen und die Zahl der potentiellen Käufer wird abnehmen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

4. Risiken in Bezug auf die Immobilien

a) Wertverluste im Immobilienbestand

Bei den von den Objektgesellschaften gehaltenen oder zu erwerbenden Immobilien handelt es sich überwiegend um sog. Bestandsimmobilien, d.h. Immobilien mit einer angestrebten Haltedauer von mindestens zwei Jahren, bei denen aus der Vermietung laufend Einnahmen erzielt werden.

Soweit sich Immobilien im Bestand der Objektgesellschaften befinden, können diese Immobilien (auch während einer etwaigen Projektentwicklung mit Blick auf künftige Nutzungen) aufgrund von, auch durch

die Emittentin bzw. die Objektgesellschaften, nicht beeinflussbaren Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder ähnlicher Faktoren.

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch die Mikrolage an. Nur in einer ökonomisch und ökologisch gesunden Umgebung ist mit einer stabilen Entwicklung des Immobilienmarktes zu rechnen. Des Weiteren ist immer zu berücksichtigen, dass künftige städtebauliche Entwicklungen, Trends oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen dazu führen können, dass sich die Standortattraktivität ändert und damit der Immobilienwert aufgrund der geänderten Nachfrage steigt oder fällt.

Der Wert einer Immobilie ist auch immer von deren Zustand abhängig. Es besteht die Gefahr, dass der Zustand der Immobilie – z.B. aufgrund von unentdeckten Umständen – nicht den beim Kauf bestehenden Erwartungen entspricht. Jede Immobilie unterliegt außerdem der gewöhnlichen Abnutzung. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Zustand der Immobilie zukünftig überdurchschnittlich schnell verschlechtert. Eine solche Entwicklung könnte z.B. aufgrund von Wetterextremen auftreten.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaft und damit der Emittentin auswirken.

b) Es besteht das Risiko, dass von den Objektgesellschaften erworbene oder zu erwerbende Immobilien mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären, insbesondere weil diese als Altlastverdachtsflächen erfasst sind

Hinsichtlich der Gewerbeimmobilien, die erworben wurden oder noch erworben werden, könnten Altlasten und andere schädliche Bodenverunreinigungen in größerem Umfang bestehen, als bei Abschluss des Kaufvertrages angenommen, z.B. durch die nicht sachgemäße Entsorgung giftiger Stoffe und die Nichteinhaltung der Vorschriften für die Lagerung und das Handling von Chemikalien und giftigen Stoffen, die eine Gefahr der Kontaminierung des Bodens mit sich bringen können. Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass die Objektgesellschaften von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert werden, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist und ein solches Projekt lange verzögert oder unmöglich machen kann.

Auch nachdem die Objektgesellschaften die entsprechenden Grundstücke und Immobilien an Dritte verkauft haben, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die Objektgesellschaften geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die Objektgesellschaften und es könnte sein, dass ihnen keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein. Allein der Umstand, dass hier eine Erfassung als Altlastverdachtsfläche besteht, kann sich wertmindernd auf die Immobilie auswirken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

c) Risiko, dass aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen

Aufgrund zahlreicher Faktoren, u.a. das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit oder nicht eingehaltene baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen an die von den Objektgesellschaften erworbenen oder zu erwerbenden Immobilien könnten Kosten für aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstehen.

Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 25 bis 40 Jahren ab Errichtung einer Immobilie eine grundlegende Modernisierung/Erneuerung des Gebäudes erforderlich werden wird. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bereits wenige Jahre nach dem Erwerb der Gewerbeimmobilien nicht unerhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude und der technischen Anlagen zur Verfügung gestellt werden müssen. Gleiches gilt auch, wenn durch Gesetzesänderungen neue Vorgaben für die Technik umzusetzen sind.

Auch können Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden. Da Gewerbeimmobilien vermietet werden, zieht dies erfahrungsgemäß eine erhöhte Abnutzung nach sich. Die mit den Modernisierungsmaßnahmen verbundenen Kosten sowie Reparaturkosten sind von der jeweiligen Objektgesellschaft selbst zu tragen und müssen im Rahmen ihrer Finanzplanung berücksichtigt werden. Werden erforderliche Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen nicht vorgenommen, kann dies dazu führen, dass nur ein reduzierter Mietzins verlangt werden kann und im Fall eines Verkaufs ein geringerer Verkaufserlös als erwartet erzielt wird.

Es besteht weiterhin das Risiko, dass solche Arbeiten etwaige Beeinträchtigungen zur Folge haben – wie z.B. Renovierungslärm. Zudem könnte es zu Einschränkungen in der Nutzung kommen, notwendige Genehmigungen nicht oder nur mit Zeitverlust / Zusatzaufwand oder Auflagen erlangt werden oder Nachbarauseinandersetzungen zu Beeinträchtigungen führen. Weiterhin besteht das Risiko, dass sich die Instandhaltungsmaßnahmen zeitlich verzögern, es zu Mängeln bzw. Mehrkosten kommt.

Auch könnte es zu Engpässen in der Versorgung der Mietobjekte kommen, wenn im Zuge der COVID-19-Pandemie Ausfälle bei externen Versorgern, beispielsweise für Wasser, Strom oder Heizung entstehen. Diese Engpässe müssten entweder behoben oder anderweitig kompensiert werden. Möglicherweise sind die Objektgesellschaften für Ausfälle dieser Art haftbar und könnten sich Schadensersatzforderungen gegenüber sehen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

d) Die Immobilienprojekte der Objektgesellschaften sind verschiedenen Risiken ausgesetzt, insbesondere Kostensteigerungs-, Verzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken

Bei der Durchführung von Immobilienprojekten kann es zur Überschreitung der geplanten Kosten kommen. Denkbare Ursachen sind insbesondere äußere Einflüsse wie Wetter, Streitigkeiten mit oder Insolvenzen von Subunternehmern oder sonstige Verzögerungen im Bauablauf, etwa durch Planungsfehler. Aber auch eine unrichtige Kalkulation der Kosten insbesondere wegen fehlerhafter Annahmen ist möglich, die sich schon allein deswegen ergeben können, weil die Entwicklung und der Bau von Immobilienprojekten über einen längeren Zeitraum andauern können und hierbei Annahmen über künftige Entwicklungen zu treffen sind. Auch die bestehenden Unsicherheiten im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie können bei einer Kreditvergabe für die Durchführung von Immobilienprojekten zu nachteiligeren Konditionen als bisher und mithin zur Überschreitung der geplanten Kosten führen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

e) Risiko, dass Schadensersatz oder Vertragsstrafen zu zahlen sind aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Mängeln an Immobilien sowie aus Vertragsstrafe-Vereinbarungen sowie das – auch noch nach Jahren – Immobilien von Käufern zurückgegeben werden können oder an Veräußerer zurück zu übertragen sind

Für den Fall, dass die jeweiligen Objektgesellschaften eine Immobilie ganz oder teilweise weiterveräußern oder die Beteiligung an der Objektgesellschaft durch die Emittentin verkauft wird, kann es später zu Verpflichtungen der jeweiligen Objektgesellschaften aus Garantien, Gewährleistungen, Vertragsstrafen oder ähnlichen Vereinbarungen kommen. Insbesondere könnte es sein, dass die jeweiligen Objektgesellschaften für Mängel der von ihnen selbst erbrachten Leistungen haften, ebenso aber auch für Mängel der von Dritten erbrachten Leistungen haften und im letztgenannten Fall aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage sind, bei diesen Dritten Regress zu nehmen. Die jeweilige Objektgesellschaft könnte etwa auch Vertragsstrafen ausgesetzt sein im Rahmen der Veräußerung. Denkbar ist auch, dass die Objektgesellschaften Garantien abgeben, wie beispielsweise Mietgarantien, für die sie später eintreten müssen und die zu einer Haftung führen. All diese Ansprüche können unter Umständen auch noch nach vielen Jahren gegen die jeweilige Objektgesellschaft geltend gemacht werden.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

f) Es besteht das Risiko, dass Mieten entfallen oder nicht in der erwarteten Höhe erzielt werden können

Es ist möglich, dass Mieter von Objekten der Objektgesellschaften ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. In solchen Fällen oder bei leerstehenden Immobilien besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen über von den Objektgesellschaften

künftig oder derzeit bereits gehaltene Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die Objektgesellschaften weniger attraktiv sind als ursprünglich angenommen. Zudem besteht das Risiko, dass eine Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolge dessen zu einer Erhöhung des Leerstands kommt. Die Gründe für ein sinkendes Mietniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann sich bei der individuellen Immobilie die Lage oder Mieterstruktur verschlechtert haben. Möglich ist aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit oder eine sinkende Bevölkerungszahl. Eine derartige Verschlechterung, die sich auf die zu erzielenden Mieten und Leerstand auswirkt, sind die Präventions- und Interventionsmaßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie. Schließungen von Büros, Einzelhandelsfilialen und Hotels führen zu fehlenden Einnahmen, was sich auch auf grundsätzlich bonitätsstarke Mieter nachteilig auswirken und zu ausbleibenden Mietzahlungen führen kann. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Auch können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Ein Leerstand oder ein reduziertes Mietniveau hätten neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt und für bestehende und potentielle neue Mieter unattraktiver wird. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die Objektgesellschaften bestimmte Nebenkosten zu tragen haben, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter übertragen können.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

g) Die Emittentin ist darauf angewiesen, dass die Objektgesellschaften Immobilien zu angemessenen Konditionen erwerben können. Bei Erwerben könnten die Objektgesellschaften die erworbenen Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Belastungen falsch einschätzen

Der wirtschaftliche Erfolg der Objektgesellschaften und damit der Emittentin ist maßgeblich von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien abhängig. Dies wird insbesondere durch einen zunehmenden Wettbewerb um attraktive Bestandsimmobilien erschwert. Damit verbunden ist das Risiko, dass die Objektgesellschaften die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend der anzukaufenden Objekte falsch einschätzen oder in anderer Form nicht richtig bewerten. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte, die für die Bestandshaltung erworben wurden, nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht mit Profit bewirtschaftet werden können.

Der Immobilienwert orientiert sich im Wesentlichen am Ertragswert, welcher wiederum von der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, der Standortsituation, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängig ist. Die Objektgesellschaften und die Emit-

tentin lassen Immobilien vor dem Erwerb durch die Objektgesellschaften in der Regel durch einen externen Gutachter bewerten oder eine Prüfung durch einen Bausachverständigen durchführen. Die Emittentin und die Objektgesellschaften könnten Immobilien daher beim Erwerb zu hoch bewerten und damit könnten die Objektgesellschaften einen überhöhten Kaufpreis zahlen. Des Weiteren könnte eine erheblich negative Änderung der vorgenannten Faktoren zu einem niedrigeren Ertragswert mit der Folge einer Reduzierung von im Bestand befindlichen Immobilienwerten führen.

Für die Bestandshaltung erwerben und halten die Objektgesellschaften Bestandsimmobilien, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum stabile Cashflows zu erzielen. Soweit sich Immobilien im Bestand der Objektgesellschaften befinden, können diese Immobilien aufgrund von durch die Objektgesellschaften nicht beeinflussbarer Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder auch der COVID-19-Pandemie oder ähnlicher Faktoren. Aktuell ist zu beobachten, dass aufgrund der COVID-19-Pandemie sowie der noch geltenden Abstands- und Hygienemaßnahmen die Vermietungsnachfrage nach Gewerbeimmobilien abnimmt. Das könnte zur Folge haben, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt und für bestehende und potentielle neue Mieter unattraktiver wird.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

h) Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die Objektgesellschaften und damit der Emittentin führen.

Die Objektgesellschaften werden oder haben für ihre Finanzierungen Sicherheiten im erheblichen Umfang gestellt. Die Finanzierung der einzelnen Objektgesellschaften und ihrer Projekte erfolgt außer durch das Kapital aus der Begebung der Anleihe auch durch Bankdarlehen. Zur Absicherung haben die Objektgesellschaften insbesondere Grundpfandrechte an den finanzierten Immobilien zugunsten von Banken bestellt. Sollten fällige Darlehensforderungen nicht rechtzeitig erfüllt werden können, könnte dies zur Verwertung von Sicherheiten führen. Jeder erzwungene Verkauf oder jede zwangsweise Verwertung von Sicherheiten, insbesondere von mehreren oder einzelnen Grundstücken, würde vor allem bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden der Objektgesellschaften führen. Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten könnten sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

5. Risiken in Bezug auf die Anleihe

a) Risiken, die mit der Art der Wertpapiere zusammenhängen

(i) Risiko des Totalverlusts des Anleihekaptals bei einer Insolvenz der Gesellschaft insbesondere weil andere Verbindlichkeiten besichert und die Schuldverschreibungen unbesichert sind

Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Erwerb der Schuldverschreibungen kommen. Das gilt insbesondere deswegen, weil die HVAG-Gruppe in erheblichem Umfang für Verbindlichkeiten gegenüber Dritten Sicherheiten bestellt hat.

Die Schuldverschreibungen sind hingegen unbesichert. Den Anleihegläubigern sind keine Sicherheiten für den Fall eingeräumt worden, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nicht erfüllen kann.

Zudem ist die Emittentin berechtigt, jederzeit Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zugunsten Dritter zu bestellen. Im Falle einer Insolvenz stehen daher möglicherweise keine oder nahezu keine Mittel in der Insolvenzmasse zur Verteilung zur Verfügung und die Anleihegläubiger erhalten keine oder nur geringe Zahlungen auf ihre Forderungen.

(ii) Es besteht das Risiko, dass die Emittentin zum Fälligkeitszeitpunkt der Schuldverschreibungen, nicht in der Lage ist, die Schuldverschreibungen zurückzuzahlen.

Die Anleihebedingungen sehen unter anderem im Falle eines Kontrollwechsels, wie in den Anleihebedingungen näher definiert, ein vorzeitiges Kündigungsrecht der Anleihegläubiger vor. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, die Schuldverschreibungen zum Zeitpunkt ihrer Endfälligkeit oder im Falle eines Kündigungsgrundes vorzeitig zurückzuzahlen, falls die Anleihegläubiger ihr Recht auf vorzeitige Rückzahlung gemäß den Anleihebedingungen ausüben. Die Fähigkeit der Emittentin, die Schuldverschreibungen zum Zeitpunkt ihrer Endfälligkeit oder im Falle der Ausübung eines Kündigungsrechts durch die Anleihegläubiger schon vorzeitig zurückzuzahlen, hängt davon ab, ob die Emittentin zum jeweiligen Zeitpunkt über ausreichende liquide Mittel oder Refinanzierungsmöglichkeiten verfügt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen auf eine neue Refinanzierung, ggf. durch die Begebung neuer Schuldverschreibungen, angewiesen sein wird. Insbesondere im Fall einer Pflicht zur vorzeitigen Zurückzahlung besteht das Risiko, dass der Emittentin aufgrund einer Liquiditätsplanung, die dieses Szenario nicht vorsah, nicht die erforderliche Liquidität zur Verfügung steht. Bei einer vorzeitigen Rückzahlung sind Anleihegläubiger daher einem erhöhten Liquiditätsrisiko der Emittentin ausgesetzt.

b) Risiken im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot

(i) Das mögliche Angebot weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger

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

(ii) Platzierung

Das Angebot umfasst ein maximales Emissionsvolumen von EUR 10 Mio. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sämtliche Schuldverschreibungen auch platziert werden. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass die Anleihe nur mit einem wesentlich geringeren Volumen ausgegeben wird. Dies würde dazu führen, dass entsprechend weniger Kapital zur Verfügung steht.

(iii) Öffentlicher Markt

Bisher besteht für die angebotenen Wertpapiere kein öffentlicher Markt. Es ist auch nicht beabsichtigt, sie in einen öffentlichen Handel einzubeziehen. Gläubiger werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Schuldverschreibungen überhaupt und/oder zu angemessenen Kursen zu verkaufen.

c) Risiken im Zusammenhang mit Ausstattungsmerkmalen einer Schuldverschreibung

(i) Die Schuldverschreibungen können von den Anlegern nicht vorzeitig gekündigt werden und die Anleger haben grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Rückzahlung vor dem Ende der Laufzeit.

Die Schuldverschreibungen sind mit Ablauf des 30. September 2025 zur Rückzahlung fällig. Den Anlegern steht grundsätzlich kein ordentliches Kündigungsrecht der Schuldverschreibungen zu. Dies hat zur Folge, dass die Anleger vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen keinen Anspruch haben, eine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu verlangen. Lediglich im Falle eines Kontrollwechsels (wie in den Anleihebedingungen definiert) hat jeder Anleihegläubiger nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen das Recht, nicht aber die Verpflichtung, von der Emittentin die Rückzahlung oder, nach Wahl der Emittentin, den Ankauf seiner Teilschuldverschreibungen durch die Emittentin (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) zum vorzeitigen Rückzahlungsbetrag (Put) insgesamt oder teilweise zu verlangen.

(ii) Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf

Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin gleichrangig oder vorrangig mit den Schuldverschreibungen aufnehmen darf. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht gegenüber den Schuldverschreibungen nachrangig sind, erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin auf ihre Forderungen erhalten.

- (iii) Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen ist für Zinsansprüche und Ansprüche auf Rückzahlung des Nennbetrags von 30 auf fünf Jahre verkürzt. Dies bedeutet einen gegenüber dem gesetzlichen Regelfall verkürzten Zeitraum, in dem die Anleihegläubiger ihre Rechte aus den Schuldverschreibungen geltend machen können.**

Nach dem gesetzlichen Regelfall erlischt der Anspruch aus einer Schuldverschreibung mit dem Ablauf von 30 Jahren nach dem Eintritt der für die Leistung bestimmten Zeit, wenn nicht die Urkunde vor dem Ablauf der 30 Jahre dem Aussteller zur Einlösung vorgelegt wird. Erfolgt die Vorlegung, so verjährt der Anspruch in zwei Jahren von dem Ende der Vorlegungsfrist an. Vorliegend sehen die Anleihebedingungen eine Reduzierung der Vorlegungsfrist von 30 auf fünf Jahre vor, d.h. die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen beträgt für Zinsansprüche und Ansprüche auf Rückzahlung des Nennbetrags fünf Jahre. Erfolgt die Vorlegung, so verjährt der Anspruch in zwei Jahren von dem Ende der Vorlegungsfrist an. Erfolgt die Vorlegung nicht, so erlischt der Anspruch mit dem Ablauf der Vorlegungsfrist. Dies bedeutet einen gegenüber dem gesetzlichen Regelfall verkürzten Zeitraum, in dem die Anleihegläubiger ihre Rechte aus den Schuldverschreibungen geltend machen können.

- (iv) Die Emittentin ist gemäß den Anleihebedingungen berechtigt, die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise vorzeitig zurückzuzahlen.**

Nach vorausgegangener Kündigung mit einer Frist von vier Wochen zum nächstmöglichen Zinsfälligkeitstermin ist die Emittentin berechtigt, die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise vorzeitig zu ihrem Nennwert nebst aufgelaufenen Zinsen zurückzuzahlen. Macht die Emittentin hiervon Gebrauch, könnten Anleger im Ergebnis weniger Zinsen als erwartet erhalten.

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die Halloren Vermögen AG, Hannover, ist verantwortlich für die Angaben in diesem Prospekt. Sie erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage des Prospekts verzerren könnten.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

2. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt auch für Aussagen in den Abschnitten „Risikofaktoren“ und „Trendinformationen und Aussichten“ und überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin und der HVAG-Gruppe über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin und die HVAG-Gruppe ausgesetzt sind, enthält. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen daher Risiken und Ungewissheiten. Deshalb sollten unbedingt insbesondere die Abschnitte „Risikofaktoren“, „Geschäftsüberblick“, und „Trendinformationen und Aussichten“ gelesen werden, die eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der HVAG-Gruppe und auf die Branche, in der die HVAG-Gruppe tätig ist, nehmen können.

Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der HVAG-Gruppe sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, obwohl sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Ansicht der HVAG-Gruppe angemessen sind, nachträglich als fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge oder Leistungen der HVAG-Gruppe wesentlich von der Entwicklung, den Erträgen oder den Leistungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden.

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

- Veränderungen allgemeiner wirtschaftlicher, geschäftlicher oder rechtlicher Bedingungen,
- politische oder regulatorische Veränderungen,
- Veränderungen im Wettbewerbsumfeld der HVAG-Gruppe,
- sonstige Faktoren, die im Abschnitt „Risikofaktoren“ näher erläutert sind und

- Faktoren, die der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.

Sollten aufgrund dieser Faktoren in einzelnen oder mehreren Fällen Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich von der Emittentin zugrunde gelegte Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denen abweichen, die in diesem Prospekt als angenommen, geglaubt, geschätzt oder erwartet beschrieben werden. Die HVAG-Gruppe könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben und/oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Gemäß Artikel 23 Prospektverordnung ist die Gesellschaft verpflichtet, einen Nachtrag zum Prospekt zu erstellen und zu veröffentlichen, soweit wichtige neue Umstände auftreten oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben bekannt werden, welche die Bewertung der Wertpapiere der Gesellschaft beeinflussen könnten und die zwischen der Billigung dieses Prospekts und vor dem Auslaufen der Angebotsfrist oder – falls später – der Eröffnung des Handels an einem geregelten Markt auftreten oder festgestellt werden.

3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen

Angaben von Seiten Dritter zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation, die in diesen Prospekt übernommen wurden, hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Gesellschaft hat diese Angaben von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und, nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, sind diese Angaben nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet.

Bei der Erstellung dieses Prospekts wurde auf die jeweils im Text oder in den Fußnoten genannten Quellen zurückgegriffen. Diese Quellen sind kein Bestandteil des Prospektes.

Des Weiteren basieren Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation in den Bereichen, in denen die HVAG-Gruppe tätig ist, auf Einschätzungen der Gesellschaft.

Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern der HVAG-Gruppe oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

4. Abschlussprüfer

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2019 wurden von Herrn Willem Jan Oude Kotte, Wirtschaftsprüfer, Langenhorst 14, 48727 Billerbeck, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Kapitalflussrechnungen über die Zeiträume vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 wurden ebenfalls von Herrn Willem Jan Oude Kotte, Wirtschaftsprüfer, Langenhorst 14, 48727 Billerbeck, geprüft und mit einem separaten Bestätigungsvermerk versehen.

Herr Willem Jan Oude Kotte, Wirtschaftsprüfer, Langenhorst 14, 48727 Billerbeck, ist Mitglied in der deutschen Wirtschaftsprüferkammer sowie im Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V.

5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben

Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzdaten entstammen überwiegend den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2019, die jeweils im Einklang mit den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches („HGB“) erstellt wurden.

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit „EUR“, und Währungsangaben in tausend Euro wurden mit „TEUR“ vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

6. Verfügbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können folgende Unterlagen auf der Website der Emittentin unter www.halloren-vermoeegen.de⁵ im Bereich „Anleihe“ eingesehen werden:

- (i) die aktuelle Satzung der Emittentin;
- (ii) die geprüften Jahresabschlüsse der Gesellschaft für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2019;
- (iii) mit einer Prüfbescheinigung versehene Kapitalflussrechnungen der Emittentin vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 und vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019.

Dieser Wertpapierprospekt kann für die Dauer von zehn Jahren nach seiner Veröffentlichung auf der Internetseite der Emittentin unter www.halloren-vermoeegen.de⁶ im Bereich „Anleihe“ eingesehen werden.

⁵ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

⁶ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

IV. DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT

1. Gegenstand des Angebots

Die Emittentin bietet im Rahmen des öffentlichen Angebots 5.000 nicht nachrangige und nicht besicherte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 2.000,00 („**Nennbetrag**“) zum Gesamtnennbetrag von EUR 10.000.000,00 („**Gesamtnennbetrag**“) an, die mit einem jährlichen Zinssatz von 3,5 % („**Zinssatz**“) verzinst werden („**Angebote Wertpapiere**“, „**Schuldverschreibungen**“ oder zusammen „**Anleihe**“).

Es gibt keine festgelegten Tranchen der Schuldverschreibungen für das Angebot. Es gibt keine Mindest- oder Höchstbeträge für Zeichnungsangebote für Schuldverschreibungen. Anleger können Zeichnungsangebote jeglicher Höhe entsprechend einem Vielfachen des Nennbetrags beginnend ab dem Nennbetrag abgeben. Voraussetzung für den Kauf der Schuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Schuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem depotführenden Kreditinstitut (Bank oder Sparkasse) („**Depotbank**“) eingerichtet werden.

Die Schuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB, auf Grundlage der Beschlussfassung des Vorstandes der HVAG vom 28. September 2020 geschaffen. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine oder mehrere Globalurkunden ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird von der Clearstream Banking AG, Eschborn, oder einem Funktionsnachfolger („**Clearing-system**“) verwahrt.

Die Schuldverschreibungen gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen. Sämtliche Zahlungen auf die Schuldverschreibungen werden in Euro geleistet. Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 1. Oktober 2020 ausgegeben und am 1. Oktober 2025 zum Nennbetrag zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden. Die Zinsen sind nachträglich jährlich jeweils zum 1. Oktober eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 1. Oktober 2021 und die letzte Zinszahlung ist am 1. Oktober 2025 fällig. Falls Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch die Anzahl der Tage des Kalenderjahres act/act (ICMA-Regel 251), nach der europäischen Zinsberechnungsmethode. Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen ist für Zinsansprüche und Ansprüche auf Rückzahlung des Nennbetrags von 30 auf fünf Jahre verkürzt. Erfolgt die Vorlegung, so verjährt der Anspruch in zwei Jahren von dem Ende der Vorlegungsfrist an. Erfolgt die Vorlegung nicht, so erlischt der Anspruch mit dem Ablauf der Vorlegungsfrist. Je Anleger ist mindestens eine Schuldverschreibung zu zeichnen.

2. Zeitplan

Für das Angebot ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

30. September 2020	Billigung des Prospekts durch die CSSF
30. September 2020	Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Website der Emittentin (www.halloren-vermoegen.de) ⁷ im Bereich „Anleihe“ sowie auf der Internetseite der Börse Luxemburg (www.bourse.lu)
1. Oktober 2020	Beginn der Angebotsfrist (9:00 Uhr)
30. September 2021	Ende der Angebotsfrist (15:00 Uhr für Privatinvestoren, 17:00 Uhr für institutionelle Investoren)
nach Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist von 14 Tagen und weiteren fünf Bankarbeitstagen nach Zeichnung und Eingang des Angebotspreises	Lieferung der Schuldverschreibungen
1. Oktober 2020	Emissionstag der Schuldverschreibungen

3. Öffentliches Angebot

Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg im Wege des Öffentlichen Angebots angeboten. Das Angebot richtet sich somit an alle potenziellen Anleger in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg ist nicht auf bestimmte Kategorien potenzieller Investoren beschränkt.

Das Öffentliche Angebot beginnt am 1. Oktober 2020 (9:00 Uhr) und endet, vorbehaltlich einer Verlängerung oder Verkürzung des Angebotszeitraums, am 30. September 2021 (15:00 Uhr für Privatinvestoren, 17:00 Uhr für institutionelle Investoren) („**Angebotszeitraum**“).

Die Emittentin behält sich das Recht vor, in freiem Ermessen den Angebotszeitraum zu verkürzen. Jede Verkürzung des Angebotszeitraums oder die Beendigung des Öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen wird auf der Webseite der Emittentin (www.halloren-vermoegen.de)⁸ im Bereich „Anleihe“ bekanntgegeben. Zudem wird die Emittentin erforderlichenfalls einen Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß Artikel 23 der Prospektverordnung von der CSSF billigen lassen und in derselben Art und Weise wie diesen Prospekt veröffentlichen.

⁷ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

⁸ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

4. Zeichnung

Die Schuldverschreibungen sollen in Deutschland und Luxemburg und wie folgt öffentlich angeboten werden:

Im Zeitraum vom 1. Oktober 2020 (9:00 Uhr) bis zum 30. September 2021 (15:00 Uhr für Privatinvestoren, 17:00 Uhr für institutionelle Investoren) (vorzeitige Beendigung vorbehalten) können die Schuldverschreibungen bei der Emittentin gezeichnet werden. Hierzu muss der Zeichnungsinteressent den über die Internetseite der Emittentin www.hallore-vermoegen.de im Bereich „Anleihe“ erhältlichen entsprechenden Zeichnungsschein ausfüllen, unterschreiben und an die darauf angegebene Adresse zurücksenden. Der Zeichner muss den Angebotspreis der Schuldverschreibungen, die er auf diese Weise gezeichnet hat, innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach der Zeichnung auf das im Zeichnungsschein angegebene Konto eingezahlt haben (Zahlungseingang).

Mehrfachzeichnungen durch Anleger sind zulässig. Je Anleger ist mindestens eine Schuldverschreibung zu zeichnen. Es besteht kein Höchstbetrag der Zeichnungen.

Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Schaltung von Werbeanzeigen in der luxemburgischen Tagespresse, insbesondere im Luxemburger Wort, kommuniziert.

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, im Rahmen der Gültigkeitsdauer des Prospekts bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verändern und das Angebotsvolumen zu kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen. Sofern von der Möglichkeit, die Angebotsbedingungen zu ändern, Gebrauch gemacht wird, wird die Änderung unter der Internetadresse der Gesellschaft www.hallore-vermoegen.de im Bereich „Anleihe“ und, sofern nach der Prospektverordnung erforderlich, als Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht werden. Eine individuelle Unterrichtung der Anleger, die Kaufangebote abgegeben haben, erfolgt nicht.

Die Emittentin beabsichtigt nicht, eine Reduzierung der Zeichnungen vor der endgültigen Zuteilung der Wertpapiere vorzunehmen. Die Emittentin informiert die Zeichner umgehend über die Höhe des gezeichneten Betrags.

Bei Überzeichnung wird gegebenenfalls der zu viel gezahlte Einlagebetrag unverzüglich durch Überweisung erstattet. Die Meldung der Anzeige der zugeteilten Schuldverschreibungen erfolgt unmittelbar an die Anleger.

Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist auf der Internetseite der Emittentin www.hallore-vermoegen.de im Bereich „Anleihe“ und auf der Internetseite der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) bekannt gegeben. Es wird ferner bei der CSSF gemäß Art. 17 (2) der Prospektverordnung hinterlegt.

5. Lieferung

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich nach Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist von 14 Tagen und weiteren fünf Bankarbeitstagen nach Zeichnung und Eingang des Angebotspreises geliefert.

6. Ausgabebetrag der Schuldverschreibungen

Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen entspricht 100 % des Nennbetrags, also EUR 2.000,00. Der Angebotspreis entspricht bei der Zeichnung der Schuldverschreibungen ab dem 1. Oktober 2020 (einschließlich) dem Ausgabebetrag zuzüglich Stückzinsen für den Zeitraum vom 1. Oktober 2020 (einschließlich) bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin bei der Zahlstelle zu überweisen, vorangeht. „**Bankarbeitstag**“ bezeichnet in diesem Prospekt dabei jeden Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. TARGET-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET (Abkürzung für: Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden. „**Stückzinsen**“ sind die anteiligen Zinsen, die einem Zeitraum zwischen zwei Zinsterminen zugerechnet werden (hier dem Zeitraum vom 1. Oktober 2020 (einschließlich) bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin bei der Zahlstelle zu überweisen, vorangeht).

7. Zahlstelle

Zahlstelle ist die KAS BANK N.V. – German Branch, Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main.

8. Gebühren und Kosten der Anleger im Zusammenhang mit dem Angebot

Die Emittentin stellt den Anlegern weder Gebühren noch sonstige Kosten in Zusammenhang mit der Emission der Schuldverschreibungen in Rechnung. Anleger müssen sich jedoch selbst über Kosten, Auslagen oder Steuern im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen informieren, die in ihrem Heimatland einschlägig sind. Dies schließt solche Gebühren ein, die ihre eigene Depotbank ihnen für den Kauf und das Halten von Wertpapieren in Rechnung stellt.

9. Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospekts, einschließlich etwaiger Nachträge, durch alle Kreditinstitute im Sinne von Artikel 5 Abs. 1 UAbs. 2 VO 2017/1129 als Finanzintermediäre („**Finanzintermediäre**“ und jeder ein „**Finanzintermediär**“) für die Zwecke des öffentlichen Angebotes der unter diesem Prospekt begebenen Schuldverschreibungen im Rahmen der geltenden Verkaufsbeschränkungen innerhalb der Angebotsfrist vom 1. Oktober 2020 (9:00 Uhr) bis zum 30. September 2021 (15:00 Uhr für Privatinvestoren, 17:00 Uhr für institutionelle Investoren) zu (generelle Zustimmung) und

übernimmt die Haftung für den Inhalt dieses Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Diese Zustimmung entbindet Finanzintermediäre ausdrücklich nicht von der Einhaltung der Verkaufsbeschränkungen und sämtlicher anderer anwendbarer Vorschriften.

Finanzintermediäre können den Prospekt während der Angebotsfrist für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen in Deutschland und Luxemburg verwenden. Die Emittentin kann die Zustimmung jedoch jederzeit einschränken oder widerrufen, wobei der Widerruf der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf.

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

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

10. Verkaufsbeschränkungen

Die Schuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg öffentlich angeboten.

Die Schuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen auf Grund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Schuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.

Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.

11. Einbeziehung zum Börsenhandel

Die Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel auf einem regulierten Markt oder sonstigen gleichberechtigten Märkten ist nicht vorgesehen. Eine Einbeziehung in den Freiverkehr ist nicht geplant.

12. Rendite

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrags von 100 % des Nennbetrags und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit entspricht der Nominalverzinsung. Im Falle einer

Zinssatzerhöhung erhöht sich die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt von der Differenz zwischen dem erzieltm Erlös bei Verkauf oder Rückzahlung einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe einschließlich etwaiger Stückzinsen, der Haltedauer der Anleihe, den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine Aussage über die jährliche Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.

13. Rang

Die Schuldverschreibungen begründen nicht besicherte unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin.

14. ISIN, WKN

International Securities Identification Number (ISIN):	DE000A3E44Z1
Wertpapierkennnummer (WKN):	A3E44Z

V. ANLEIHEBEDINGUNGEN

**3,5 %-Anleihe 2020/2025
der
Halloren Vermögen AG
Hannover**

ISIN DE000A3E44Z1 - WKN A3E44Z

§ 1

Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung, Übertragung, Zeichnung, Rückerwerb

1. Die Halloren Vermögen AG (nachstehend „**Anleiheschuldnerin**“) begibt eine Anleihe in Form einer Inhaber-Teilschuldverschreibung (nachstehend auch „**Anleihe**“) mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 10 Mio. (in Worten: EURO zehn Millionen) zu den nachfolgenden Bedingungen. Die Anleihe ist eingeteilt in 5.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 2.000,00 (nachstehend auch „**Inhaber-Teilschuldverschreibungen**“).
2. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden von der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, in die Depots der Anleihegläubiger ein- bzw. zum Fälligkeitstag ausgebucht. Parallel zur Ausbuchung erfolgt die Rückzahlung des Anleihebetrags am Fälligkeitstag bzw. im Falle einer vorzeitigen Kündigung.
3. Die Globalurkunden werden handschriftlich durch rechtsgültige Unterschriften der Anleiheschuldnerin unterzeichnet. Ein Recht auf Ausgabe von Einzelurkunden oder Zinsscheinen besteht nicht.
4. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an den Globalurkunden zu, die gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG übertragbar sind. Sie haben einen schuldrechtlichen Anspruch gegen die Emittentin auf Zahlung der Zinsen sowie Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals zum Zeitpunkt der Fälligkeit.
5. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, Inhaber-Teilschuldverschreibungen (auch über beauftragte Dritte) am Markt oder in sonstiger Weise zu erwerben oder zu veräußern. Zurückerworbene Inhaber-Teilschuldverschreibungen können entwertet, gehalten oder wieder veräußert werden.
6. Die Emittentin wird den Gläubigern im Rahmen der Zeichnung sowie während der gesamten Laufzeit keine Kosten, Ausgaben oder Steuern in Rechnung stellen.

§ 2

Verzinsung

1. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden vom Beginn der Laufzeit gemäß § 3 Abs. 1 der Anleihebedingungen (einschließlich) an bis zum 30. September 2025 (einschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit 3,5 % pro Jahr (Nominalzins) verzinst. Der erste Zinslauf beginnt am 1. Oktober 2020.
2. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am 1. Oktober zur Zahlung fällig (Zinszahlungstag). Die erste Zinszahlung ist am 1. Oktober 2021 fällig. Fällt ein Zinszahlungstag auf einen Tag, der kein Bankarbeitstag ist, so ist Zinszahlungstag der nächstfolgende Bankarbeitstag.
3. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen (ein „**Zinsberechnungszeitraum**“), so werden diese taggenau, d. h. nach der Methode „Act./Act.“ (der sog. ICMA-Methode), berechnet. Dabei wird die tatsächliche Anzahl von Tagen im Zinsberechnungszeitraum durch die tatsächliche Anzahl von Tagen (365 bzw. 366) im jeweiligen Zinsjahr geteilt.
4. Bankarbeitstag im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer Samstag und Sonntag), an dem die Clearstream Banking AG und die Geschäftsbanken in Frankfurt am Main Zahlungen abwickeln.

§ 3

Laufzeit, Fälligkeit, Rückzahlung

1. Die Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen beginnt am 1. Oktober 2020 und endet mit Ablauf des 30. September 2025. Eine vorzeitige Tilgung ist vorliegend nicht geplant. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen am 1. Oktober 2025 (der „**Fälligkeitstag**“) zu 100 % des Nennbetrages zurückzuzahlen, soweit die Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückbezahlt oder angekauft und entwertet wurden. Fällt der Fälligkeitstag am Erfüllungsort auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.
2. Soweit die Anleiheschuldnerin die Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht am Fälligkeitstag zurückzahlt, werden diese ab dem Fälligkeitstag (einschließlich) bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung (ausschließlich) mit dem Zinssatz gemäß § 2 der Anleihebedingungen verzinst. Weitergehende Ansprüche der Anleihegläubiger, insbesondere Ansprüche auf einen Verzugschaden, sind ausgeschlossen.

§ 4

Zahlstelle, Zahlungen

1. Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, während der gesamten Laufzeit der Anleihe mindestens eine Zahlstelle zu benennen, die ihren Sitz in Deutschland hat. Die Zahlstelle für diese Schuldverschreibungen ist die KAS BANK N.V. – German Branch, Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main. Die Hauptzahlstelle behält sich das Recht vor, jederzeit die bezeichnete Geschäftsstelle durch eine andere bezeichnete Geschäftsstelle in derselben Stadt zu ersetzen.
2. Die Anleiheschuldnerin behält sich das Recht vor, jederzeit die Benennung der Zahlstelle zu verändern oder zu beenden und Nachfolger bzw. zusätzliche Zahlstellen zu benennen. Den Anleihegläubigern werden Änderungen in Bezug auf die Zahlstelle und deren angegebene Geschäftsstelle umgehend gemäß § 10 bekannt gemacht. Die Anleiheschuldnerin wird dafür sorgen, dass stets eine Zahlstelle ernannt ist, welche eine Zahlstelle ist, bei der es sich um ein Kredit- oder Finanzinstitut handelt, das Zahlungen bezüglich der Schuldverschreibungen in Deutschland abwickeln kann.
3. Die Zahlstelle und jede etwaige weitere Zahlstelle handeln ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und übernehmen keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Schuldverschreibungsgläubigern. Es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihnen und den Schuldverschreibungsgläubigern begründet.

§ 5

Börsennotierung

Es ist nicht beabsichtigt, die Anleihe in den Freiverkehr einzubeziehen. Die Börsenzulassung der Anleihe an einem geregelten Markt ist zum heutigen Zeitpunkt nicht geplant.

§ 6

Rang

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen samt Zinszahlungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin, die untereinander und mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht besicherten Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

§ 7

Steuern

1. Alle Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen 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.

2. 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 abgabenrechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

§ 8

Kündigungsrechte (Covenants)

1. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind für die Anleihegläubiger nicht vorzeitig ordentlich kündbar.
2. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und Rückzahlungen zum Nennbetrag einschließlich bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn:
 - a) eine Änderung des Beherrschungsverhältnisses bei der Anleiheschuldnerin während der Laufzeit der Anleihe stattfindet. Eine „**Änderung des Beherrschungsverhältnisses**“ liegt vor, wenn
 - i) eine Person, bei der dies im Zeitpunkt der Begebung der Anleihe nicht der Fall ist, allein oder zusammen mit Personen, die ihr im Sinne von § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes zugerechnet werden, zu irgendeiner Zeit mittel- oder unmittelbar die Mehrheit der Stimmrechte an der Emittentin hält oder wenn
 - ii) eine Verschmelzung der Emittentin mit oder auf eine Dritte Person (wie nachfolgend definiert) oder eine Verschmelzung einer Dritten Person mit oder auf die Emittentin, oder ein Verkauf aller oder im Wesentlichen aller Vermögensgegenstände der Emittentin an eine Dritte Person erfolgt. Dies gilt nicht für Verschmelzungen oder Verkäufe im Zusammenhang mit Rechtsgeschäften, in deren Folge (A) im Falle einer Verschmelzung die Inhaber von 100 % der Stimmrechte der Emittentin wenigstens die Mehrheit der Stimmrechte an dem überlebenden Rechtsträger unmittelbar nach einer solchen Verschmelzung halten und (B) im Fall des Verkaufs aller oder im Wesentlichen aller Vermögensgegenstände der erwerbende Rechtsträger eine Beteiligungsgesellschaft der Emittentin (wie nachfolgend definiert) ist oder wird und Garantin bezüglich der Schuldverschreibungen ist oder wird. Eine Änderung des Beherrschungsverhältnisses liegt nicht vor, wenn ein Wechsel des Eigentümers im Sinne des lit. a) im Wege der (vorweggenommenen) Erbfolge eintritt. Die Anleiheschuldnerin wird unverzüglich nach Bekanntwerden eines Kontrollwechsels im vorgenannten Sinne die Anleihegläubiger gemäß § 10 informieren.

Eine „**Dritte Person**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jede Person, die nicht die Emittentin oder eine Beteiligungsgesellschaft (wie nachfolgend definiert) ist.

Eine „**Beteiligungsgesellschaft**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jede Gesellschaft, an der die Emittentin unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % der Anteile hält und/oder an der die Emittentin auf Basis einer wirtschaftlichen Betrachtung nicht unerhebliche Anteile hält.

- b) die Anleiheschuldnerin allgemein ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt;
 - c) gegen die Anleiheschuldnerin ein Insolvenzverfahren gerichtlich eröffnet wird, das nicht innerhalb von 60 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Anleiheschuldnerin selbst ein solches Verfahren beantragt oder ihre Zahlungen einstellt oder einen generellen Vergleich mit der Gesamtheit ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt;
 - d) die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dass eine solche Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft vorgenommen wird und diese Gesellschaft anstelle der Anleiheschuldnerin alle Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen übernimmt;
3. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechtes weggefallen ist oder geheilt wurde.
4. Eine Kündigung ist vom Anleihegläubiger schriftlich in deutscher Sprache gegenüber der Zahlstelle zu erklären und persönlich oder per Einschreiben an deren bezeichnete Geschäftsstelle zur Weiterleitung an die Anleiheschuldnerin zu übermitteln. Der Kündigung muss ein nach deutschem Recht wirksamer Eigentumsnachweis (z.B. aktueller Depotauszug) in deutscher Sprache beigelegt sein. Eine Kündigung kann in gleicher Weise auch gegenüber der Anleiheschuldnerin erklärt werden. Eine Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Anleiheschuldnerin wirksam.
5. Die Emittentin ist berechtigt, nach vorausgegangener Kündigung mit einer Frist von vier Wochen zum nächstmöglichen Zinsfälligkeitstermin die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise vorzeitig zu ihrem Nennwert nebst aufgelaufenen Zinsen zurückzuzahlen. Im Falle des Eintritts eines Steuerereignisses, das sie zur Zahlung zusätzlicher Beträge im Sinne der Anleihebedingungen verpflichtet, steht der Emittentin das Recht zu, die Schuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen und zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen.

§ 9

Ausgabe weiterer Anleihen

1. Die Anleiheschuldnerin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit gleicher oder anderer Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Inhaber-Teilschuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch die zusätzlich begebenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen.

2. Die Anleiheschuldnerin ist ohne Einschränkungen durch die diesen Bedingungen unterliegende Anleihe berechtigt, weitere Schuldverschreibungen (einschließlich solcher, die mit Options- oder Wandlungsrechten ausgestattet sind) oder andere Schuldtitel sowie Finanzprodukte zu begeben.

§ 10

Bekanntmachungen

1. Bekanntmachungen der Anleiheschuldnerin erfolgen ausschließlich im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Emittentin, soweit gesetzlich nicht etwas anderes bestimmt ist.
2. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht. Sofern die Anleihegläubiger der Anleiheschuldnerin namentlich bekannt sind, darf die Anleiheschuldnerin statt einer Veröffentlichung im Bundesanzeiger Erklärungen und Bekanntmachungen per eingeschriebenen Brief an die Anleihegläubiger richten.

§ 11

Vorlegfrist, Verjährung

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

§ 12

Vertretung, Änderungen der Anleihebedingungen

1. Die Emittentin hat bisher keinen gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger benannt.
2. §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) findet auf die Schuldverschreibung und diese Anleihebedingungen Anwendung. Infolgedessen können die Anleihegläubiger Änderungen der Anleihebedingungen - einschließlich der einzelnen oder aller Maßnahmen nach § 5 Abs. 5 des Schuldverschreibungsgesetzes - durch Mehrheitsbeschluss zustimmen und einen gemeinsamen Vertreter für die Wahrnehmung ihrer Rechte bestellen.
3. Alle Abstimmungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, sofern die Emittentin nicht im Einzelfall etwas anderes entscheidet. Eine Gläubigerversammlung findet des Weiteren statt, wenn der Abstimmungsleiter diese gemäß § 18 Abs. 4 Satz 2 des Schuldverschreibungsgesetzes einberuft.

4. Zur Ausübung der Stimmrechte bei einer Gläubigerversammlung und Ausübung der Stimmrechte in der Gläubigerversammlung sind nur diejenigen Gläubiger berechtigt, die sich innerhalb der gesetzlichen Frist bei der in der Einberufung bezeichneten Stelle in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache angemeldet haben. Bei einer Abstimmung ohne Versammlung ist keine Anmeldung notwendig. In der Einberufung der Gläubigerversammlung ebenso wie in der Aufforderung zur Stimmabgabe für eine Abstimmung ohne Versammlung können weitere Voraussetzungen für die Ausübung der Stimmrechte bzw. Teilnahme an der Gläubigerversammlung, insbesondere das Erbringen eines geeigneten Identitätsnachweises und die Festlegung eines Stichtags für diesen Nachweis, der auch bis zu 14 Tage vor dem Tag der Versammlung liegen darf (record date in Anlehnung an § 121 AktG), durch die Emittentin geregelt werden.

§ 13

Schlussbestimmungen

1. Form und Inhalt der Inhaber-Teilschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Anleiheschuldnerin bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Erfüllungsort ist der Sitz der Anleiheschuldnerin, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.
3. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen oder im Zusammenhang mit diesen Anleihebedingungen ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Anleiheschuldnerin, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.
4. Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen in diesen Anleihebedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist von der Anleiheschuldnerin nach billigem Ermessen durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die den von der Anleiheschuldnerin und den Anlagegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt. Sollten sich diese Anleihebedingungen als lückenhaft erweisen, so gilt im Wege der ergänzenden Auslegung für die Ausfüllung der Lücke ebenfalls eine solche Bestimmung als vereinbart, die den von der Anleiheschuldnerin und den Anleihegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt.
5. Jeder Anleihegläubiger kann in Rechtsstreitigkeiten gegen die Emittentin im eigenen Namen seine Rechte aus den ihm zustehenden Schuldverschreibungen geltend machen unter Vorlage einer Bescheinigung seiner Depotbank, die (i) den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers bezeichnet, und (ii) den gesamten Nennbetrag der Schuldverschreibungen angibt, die am Ausstellungstag dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot dieses Anleihegläubigers gutgeschrieben sind.

VI. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT

1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Kapital

Die Halloren Vermögen AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist Hannover. Die Geschäftsadresse lautet Hohenzollernstr. 53, 30161 Hannover, Telefon: 0511 80 760 830, Telefax: 0511 80 760 832, Internet: www.hallore-vermoegen.de⁹. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Hannover unter HRB 218376 eingetragen und hat die Rechtsträgerkennung (LEI) 39120051K7MCNM6GBD92. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Die juristische Bezeichnung der Emittentin ist „**Hallore Vermögen AG**“. Unter dieser Bezeichnung sowie unter der Bezeichnung „HVAG“ tritt sie auch am Markt auf.

Die Emittentin unterliegt der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland.

Der Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist gemäß § 2 der Satzung die Vermögensanlage in Grundbesitz und andere Vermögensgegenstände, der Erwerb und die Verwertung von eigenen Grundstücken oder grundstücksähnlichen Rechten, die Vermietung und Verpachtung sowie die Verwaltung von eigenem bebauten und unbebauten Grundbesitz sowie die Beteiligung an Unternehmen und die Verwaltung von anderen Vermögensgegenständen. Eine Tätigkeit nach § 34c Gewerbeordnung wird nicht ausgeübt.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gegenstand des Unternehmens unmittelbar und mittelbar dienen. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben und sich an ihnen beteiligen. Sie kann Unternehmen, an denen sie mehrheitlich beteiligt ist, unter ihrer Leitung zusammenfassen oder sich auf die Verwaltung der Beteiligung beschränken. Sie kann die Ausübung der im vorangegangenen Absatz genannten Tätigkeit auf einen Teilbereich beschränken.

Das voll eingezahlte Grundkapital der Emittentin beträgt derzeit EUR 1.000.000,00, eingeteilt in 1.000.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien.

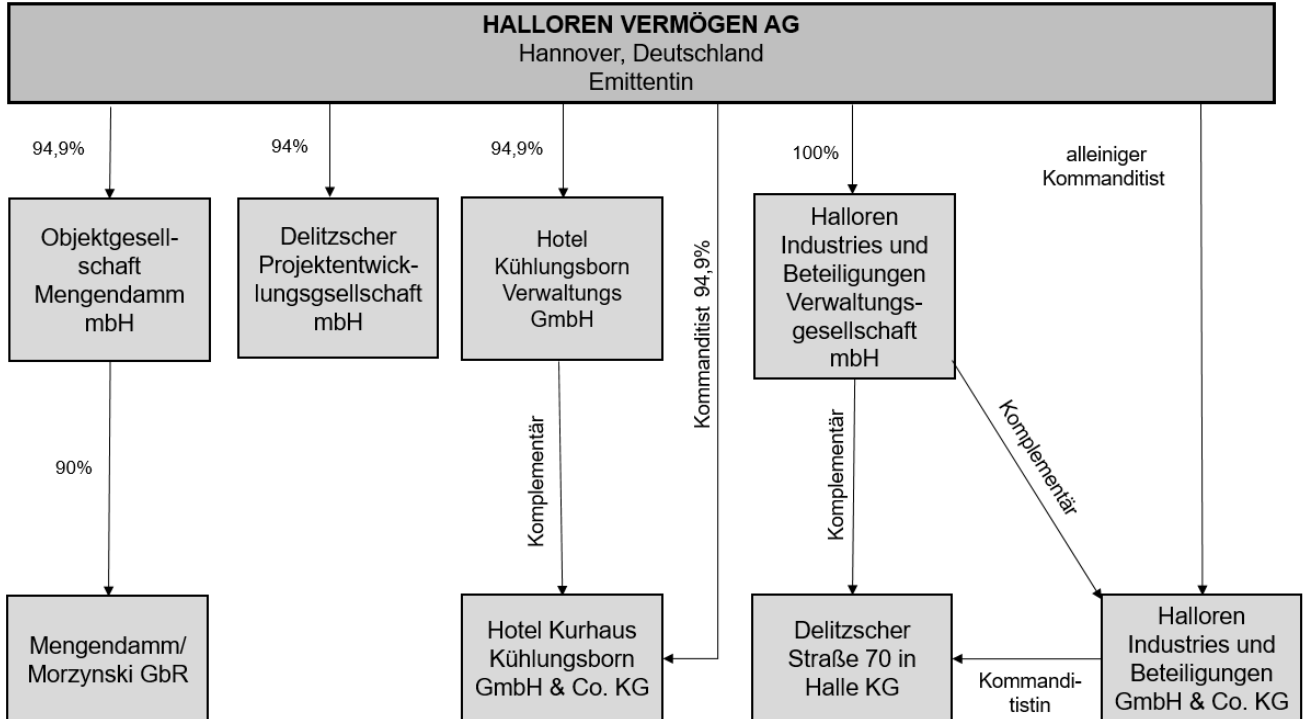
2. Gründung und historische Entwicklung der heutigen Emittentin

Die Emittentin wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 27. Juni 1991 unter der Firma „Halloren Grundbesitz- und Verwaltungsgesellschaft Halle mbH“ gegründet. Mit Eintragung vom 10. Juli 2013 wurde die Firma der Gesellschaft in Halloren Grundbesitz- und Beteiligungsgesellschaft mbH geändert. Mit Wirkung vom 28. August 2014 und einer im Zuge dessen erfolgten Kapitalerhöhung auf EUR 1.000.000,00 wurde die Halloren Grundbesitz- und Beteiligungsgesellschaft mbH in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Seither firmiert das Unternehmen unter Halloren Vermögen AG. Die Hauptversammlung vom 16. Mai 2019 hat die Sitzverlegung von Halle (Saale) nach Hannover beschlossen. Die Sitzverlegung wurde am 12. Juni 2019 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hannover eingetragen.

⁹ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

3. Gruppenstruktur

Die Emittentin hält als Holding mehrheitlich Anteile an folgenden operativ tätigen Gesellschaften, mit denen sie die HVAG-Gruppe bildet:



Die Beteiligungen an den Tochtergesellschaften sind mit einer Kurzbeschreibung der Haupttätigkeitsbereiche (weitere Details siehe im Abschnitt VII.2) und den wichtigsten Kennzahlen im Folgenden aufgeführt:

- Die **Halloren Industries und Beteiligungen Verwaltungsgesellschaft mbH** übt die Komplementärfunktion an der Halloren Industries und Beteiligungen GmbH & Co. KG aus.

Eigenkapital:	EUR 25.667,69
Bilanzsumme:	EUR 28.060,00
Anlagevermögen:	EUR 0,00
Umsatz:	EUR 0,00
Ergebnis:	EUR 165,18
EBITDA:	EUR 196,19
Beteiligung durch HVAG:	100 %

- Die **Halloren Industries und Beteiligungen GmbH & Co. KG** hat von 2011 bis einschließlich 2019 den historischen Kopfbau der Halloren Schokoladenfabrik in Halle im Bestand gehalten und an die Halloren Schokoladenfabrik AG vermietet. Ende 2019 wurde die Immobilie auf eine 100%ige Tochtergesellschaft, die Delitzscher Straße 70 in Halle KG, übertragen. Seit dem wird die Liegenschaft von dieser Gesellschaft an die Halloren Schokoladenfabrik AG vermietet.

Eigenkapital:	EUR 2.431.110,96
Bilanzsumme:	EUR 3.284.187,32
Anlagevermögen:	EUR 0,00
Umsatz:	EUR 389.112,83
Ergebnis:	EUR 1.447.791,40
EBITDA:	EUR 1.706.496,46
Beteiligung durch HVAG:	alleiniger Kommanditist

- Die **Delitzscher Straße 70 in Halle KG** vermietet ihre Liegenschaft an die Halloren Schokoladenfabrik AG.

Eigenkapital:	EUR 1.887,32
Bilanzsumme:	EUR 4.824.587,32
Anlagevermögen:	EUR 4.800.000,00
Umsatz:	EUR 0,00
Ergebnis:	EUR -8.112,68
EBITDA:	EUR -8.112,72
Beteiligung durch HVAG mittelbar:	über die Beteiligung an der Halloren Industries & Beteiligungen Verwaltungsgesellschaft mbH mit 100 %

- **Die Objektgesellschaft Mengendamm mbH** ist mit 90% an der Mengendamm/Morzynski GbR beteiligt. Die Mengendamm/Morzynski GbR vermietet ihre Liegenschaft an die Bundesanstalt für Arbeit.

Eigenkapital:	EUR 95.799,84
Bilanzsumme:	EUR 3.958.737,38
Anlagevermögen:	EUR 3.653.828,74
Umsatz:	EUR 0,00
Ergebnis:	EUR 105.033,51
EBITDA:	EUR 123.594,95
Beteiligung durch HVAG:	94,9 %

- **Die Mengendamm/Morzynski GbR** vermietet ihre Liegenschaft an die Bundesanstalt für Arbeit.

Eigenkapital:	EUR 388.508,01
Bilanzsumme:	EUR 3.832.254,60
Anlagevermögen:	EUR 3.268.483,26
Umsatz:	EUR 458.058,76
Ergebnis:	EUR 134.771,01
EBITDA:	EUR 321.333,45

Beteiligung durch HVAG mittelbar: über die Beteiligung an der Objektgesellschaft Mengendamm mbH mit 90 %

- Die **Hotel Kühlungsborn Verwaltungs GmbH** übt die Komplementärfunktion an der Hotel Kurhaus Kühlungsborn GmbH & Co. KG aus.

Eigenkapital:	EUR 62.332,24
Bilanzsumme:	EUR 64.784,28
Anlagevermögen:	EUR 0,00
Umsatz:	EUR 0,00
Ergebnis:	EUR 4.539,98
EBITDA:	EUR 5.392,30
Beteiligung durch HVAG:	94,9 %

- Die **Hotel Kurhaus Kühlungsborn GmbH & Co. KG** ist Eigentümerin der Hotelimmobilie und betreibt diese Mittels einer Managementgesellschaft, die Upstalsboom-Gruppe.

Eigenkapital:	EUR 1.045.000,00
Bilanzsumme:	EUR 21.531.227,61
Anlagevermögen:	EUR 20.113.600,05
Umsatz:	EUR 10.183.958,02
Ergebnis:	EUR 1.107.927,62
EBITDA:	EUR 2.526.586,21
Beteiligung durch HVAG:	mit einem Kommanditanteil in Höhe von 94,9 %

- Die **Delitzscher Projektgesellschaft mbH** hat ihre Liegenschaft Ende 2018 an einen Investor veräußert. Zukünftig ist vorgesehen, ein weiteres Projekt durch diese Gesellschaft zu erwerben, zu vermieten und ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt zu vermarkten.

Eigenkapital:	EUR 1.155.470,55
Bilanzsumme:	EUR 2.404.212,97
Anlagevermögen:	EUR 0,00
Umsatz:	EUR 1.959,00
Ergebnis:	EUR -34.677,03
EBITDA:	EUR -13.780,36
Beteiligung durch HVAG:	94 %

VII. GESCHÄFTSÜBERBLICK

1. Wichtigste Märkte und Marktfaktoren

Die Halloren Vermögen AG ist vorrangig in folgenden Bereichen innerhalb der Immobilienbranche tätig:

- Industrieimmobilien;
- Büroimmobilien;
- Hotelimmobilien.

Die Objekte befinden sich ausschließlich im Besitz der Tochtergesellschaften und werden vornehmlich zur gewerblichen Vermietung genutzt um laufende Mieterträge zu erzielen.

Die Immobilienstandorte befinden sich aktuell ausschließlich in Deutschland. Die Emittentin ist derzeit vorrangig in folgenden Städten und Regionen tätig:

- a) Hannover;
- b) östliche Ostseeküste, Kühlungsborn;
- c) Stadt Halle (Saale);
- d) Stadt Delitzsch.

Der Immobilienmarkt ist von einer Reihe gesamtwirtschaftlicher Faktoren, wie etwa dem Bruttoinlandsprodukt, der Inflationsrate, dem Konsumverhalten, demographischen Entwicklungen oder dem Zinsniveau abhängig. Zudem sind einzelne Segmente des Immobilienmarktes wiederum von unterschiedlichen und spezifischen gesamtwirtschaftlichen Faktoren beeinflusst.

Nach der Ansicht von Analysten von Ernst & Young Real Estate gilt Deutschland unter Großanlegern sogar als der stabilste Immobilienmarkt in Europa. Hierbei schätzen 93 % der Befragten den deutschen Immobilienmarkt als attraktiv ein. Dies gilt sowohl absolut als auch im europäischen Vergleich. Bei den befragten Investoren erfreuen sich insbesondere deutsche Wohn- und Einzelhandelsimmobilien ungebrochener Beliebtheit.¹⁰

Markt für Gewerbeimmobilien

In ihrem Investmentmarktüberblick für deutsche Gewerbeimmobilien für das 1. Quartal 2020 beschreibt die Jones Lang LaSalle Inc. („JLL“), dass das Transaktionsvolumen in diesem Zeitraum von der COVID-19-Krise noch nicht beeinflusst bzw. betroffen war. So lag hier das gesamtdeutsche Transaktionsvolumen bei rund EUR 28 Mrd. im Vergleich zum Vorjahresquartal sogar eine hohe Steigerung von 82 %. Neben sehr großvolumigen Unternehmensübernahmen und Beteiligungen im Wohnungssektor gab es aber auch insbesondere im Bürosektor eine signifikant hohe Zahl an direkten Einzelabschlüssen. Aber

¹⁰ Ernst und Young Global Limited, „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020“.

bereits in diesem Bericht skizzierte JLL eine mögliche Zäsur in der Immobilienwirtschaft ab dem 2. Quartal 2020 bedingt durch die anhaltende Corona-Pandemie.¹¹ Nichtsdestotrotz wurde im 1. Halbjahr 2020 in Deutschland ein Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 42,5 Mrd. erzielt, das um 31 % höher lag als im Vorjahr. Zur richtigen Einordnung dieses Halbjahresergebnisses ist in diesem Zuge allerdings anzuführen, dass im 2. Quartal 2020 nur noch ein Volumen von EUR 14,6 Mrd. (Q1/2020: EUR 27,9 Mrd.) generiert wurde und dass die Monate von April bis Juni 2020 einen Beitrag zum Halbjahresergebnis von 35 % leisteten. Ferner liegt das Q2/2020-Ergebnis mit EUR 14,6 Mrd. unter dem Quartalsdurchschnitt von EUR 19,9 Mrd. (Betrachtungszeitraum: Q1/2015 - Q1/2020). Zuletzt lag im Jahr 2016 das Ergebnis des 2. Quartals mit EUR 12,0 Mrd. unter dem aktuellen Q2-Handelsvolumen.¹²

In den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, mithin den Städten mit den größten Wachstumspotential in Deutschland (sogenannte Top 7 Städte), lag die durchschnittliche Rendite für Fachmarktzentren im vierten Quartal 2019 bei 2,93 %. Damit hat sich ein moderater Renditerückgang in besten Lagen fortgesetzt.¹³ Für 2020 ging JLL Ende 2019 davon aus, dass sich die Spitzenrenditen auf diesem Niveau einpendeln werden. Für Produkte oder Lagen abseits von Top und Core könnte sich die Renditekompression fortsetzen. Der Abstand zur Spitzenrendite, der je nach Lage und Objektausstattung 2019 zwischen 20 und 140 Basispunkten liegt, wird sich damit verringern. In Kombination mit den stärker gestiegenen Mieten hat sich 2019 der Zuwachs bei den Kapitalwerten für Büroimmobilien in den Top 7 mit gemittelten 12 % weiter fortgesetzt. 2020 dürfte sich dieser Zuwachs aufgrund der zu erwartenden Stabilisierung bei den Renditen auf 4 % abschwächen.¹⁴

Die Renditen für innerstädtische Geschäftshäuser entwickelten sich in den Top 7 stabil und lagen Ende 2019 im Schnitt bei 2,84 %. Mittlerweile werden für Top-Fachmarktzentren mit Nahversorgungscharakter (4,2 %) eine niedrigere Rendite als für Premium-Shopping Center (4,5 %) akzeptiert. Für Letztere wird sich der Aufwärtstrend (Anstieg von 60 Basispunkten seit dem Tiefpunkt Mitte 2018) der Renditeentwicklung der letzten Quartale verfestigen.

Die Hauptstadt Berlin hat bei den Big 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 5,0 Mrd. zum Halbjahr 2020 die Nase vorn, auf den weiteren Plätzen liegen Frankfurt (EUR 3,9 Mrd.), Hamburg (EUR 2,9 Mrd.) und München (EUR 2,6 Mrd.). Im Vergleich zum Vorjahr erzielte Hamburg mit 83 % die höchste Steigerungsrate, Frankfurt (26 %), Düsseldorf (23 %) und München (17 %) platzieren sich auf den weiteren Rängen. Insgesamt ist zu konstatieren, dass ein Transaktionsvolumen von rund EUR 18 Mrd. auf die Big 7 entfällt, ein Anteil von 42 % vom Gesamtmarkt (+4 % gegenüber Vorjahreshalbjahr). Allerdings kann man auch von einer zugenommenen regionalen Diversifizierung sprechen, da sich der Anteil des Transaktionsvolumens, der außerhalb der Big 7 stattfand, von 46 % Ende 2019 auf 58 % Mitte 2020 erhöht hat.¹⁵

Nach JLL können Städte außerhalb der Top 7 interessante Opportunitäten bieten. Immerhin flossen 2019 rund EUR 38,7 Mrd. in diese Märkte und damit 17 % mehr als noch 2018. Die Einzelvolumina sind

¹¹ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 1. Quartal 2020, Seite 2 ff., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick„Investmentueberblick“>

¹² JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 1. Quartal 2020, Seite 2 f. abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹³ JLL, Investmentüberblick Deutschland, 4/2019, Seite 7

¹⁴ JLL, Investmentüberblick Deutschland, 4/2019

¹⁵ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 1. Quartal 2020, Seite 8, abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

hier deutlich kleiner, was sich vor allem im Bürosektor bemerkbar macht. Dennoch können sich solche Investitionen abseits der Top 7 je nach Investmentstrategie rentieren (JLL, Investmentüberblick Deutschland, 4/2019).

Mit Blick auf das Transaktionsvolumen nach Hauptnutzungsart ergibt sich laut JLL nachfolgendes Bild: Die Assetklasse Living (z.B. Wohnportfolios, Studentenwohnheime, Mikroappartements, Senioren- und Pflegeheime) führt mit rund EUR 14,7 Mrd. und entspricht 35 % des Gesamtvolumens, gefolgt von Büroimmobilien, auf die eine Transaktionssumme in Höhe von rund EUR 9,4 Mrd. (22 %) entfällt. Im Gesamtjahr 2019 lagen Büroimmobilien mit 40 % noch klar vor dem Bereich Living (24 %). Der Einzelhandel kommt zum Halbjahr 2020 mit rund EUR 6 Mrd. auf einen Anteil von 14 %. In diesem Zusammenhang wurden im Einzelhandel rund EUR 3,5 Mrd. und damit mehr als 58 % auf Supermärkte, Discounter, Fachmärkte und Fachmarktzentren allokiert. Lebensmittelgeankerte Fachmarktprodukte, Nahversorgungszentren und Baumärkte sehen die Analysten als äußerst krisenfest an und vermerken eine sehr hohe Investorennachfrage in diesen Bereichen.¹⁶

Markt für Büro- und Wohnimmobilien

Nach Angaben der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH („EY“) genießen Büroimmobilien, wie bereits in den vergangenen Jahren, unangefochten das höchste Interesse der Investoren. Nach einer von EY durchgeführten Befragung gaben 77 % der Befragten an, dieses Segment in diesem Jahr stark bis mittelstark im Investmentfokus zu haben. Dies liegt nicht zuletzt an der hohen Flächennachfrage im Bürosegment. 60 % der Befragten erwarten, dass auf die aktuelle Wohnflächenknappheit eine Büroflächenknappheit folgen wird. Dennoch hat sich die Attraktivität des Wohnsegments im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert - je 71 % der Investoren gaben an, Wohnimmobilien stark oder mittelstark im Fokus zu haben. Die politische Einflussnahme wird allerdings zunehmend spürbar.¹⁷

Beeinflussung des Marktumfelds durch die Ausbreitung des neuen Corona-Virus

Das Jahr 2020 ist durch den Ausbruch und die Ausbreitung des neuen Corona-Virus gekennzeichnet. Bereits im 1. Quartal 2020 zeigten sich unmittelbar die gravierenden Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die deutsche Wirtschaftsleistung. Das Bruttoinlandsprodukt ist hier im Vergleich zum 4. Quartal 2019 um 2,2 % gesunken. Dieser Wert steht für den stärksten Rückgang seit der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Das BIP für Q1/2020 war darüber hinaus 1,9 % niedriger als im Q1/2019.¹⁸

In Folge der globalen Verbreitung des neuartigen Corona-Virus und der damit verbundenen Einschränkungen gingen beispielsweise der Konsum der privaten Haushalte im Vergleich zum Vorquartal um 3,2 %, Investitionen in Ausrüstungen sogar um 6,9 % zurück. Bei der Verteilung des Bruttonationalein-

¹⁶ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, Seite 5 f. 1. Quartal 2020, abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁷ EY, Pressemitteilung vom 15. Januar 2020 - Immobilieninvestments in Deutschland auf Rekordniveau, Absatz 5, abrufbar unter https://www.ey.com/de_de/news/2020/01/ey-immobilien-trendbarometer-2020

¹⁸ Pressemitteilung Nr. 180 des Statistischen Bundesamts vom 25. Mai 2020 „Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2020“, Absätze 1, 4, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20_180_811.html

kommens ergibt sich aufgrund des Anstiegs des verfügbaren Einkommens auf der einen und des Rückgangs der Konsumausgaben auf der anderen Seite eine hohe vierteljährliche Sparquote der privaten Haushalte im Vergleich zum Vorjahresquartal von 16,7 %.¹⁹

Aufgrund Corona-bedingter Geschäftsschließungen sind die Umsätze im deutschen Einzelhandel im April 2020 real um 6,5 % zum Vormonat März gesunken. Durch anschließende Lockerungen konnte der Einzelhandel die Umsatzeinbußen der Vormonate allerdings wieder kompensieren. So stieg der Einzelhandelsumsatz im Mai 2020 um 13,9 % (real) gegenüber April 2020. Dieser Wert steht für den bisher stärksten Umsatzanstieg seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1994. Auch in der Vorjahresmonats-Betrachtung ergibt sich ein Anstieg: So lag der Einzelhandelsumsatz im Mai 2020 real 3,8 % höher als im Mai 2019. Während der Umsatz bei den Supermärkten, Warenhäusern und Verbrauchermärkten real 6,4 % über dem des Vorjahresmonats lag, stiegen die Umsätze im Einzelhandel im Non-Food-Bereich real um 3,5 % und damit vergleichsweise geringer. Dass der Internet- und Versandhandel im Mai 2020 mit real 28,7 % das größte Umsatzplus zum Vorjahresmonat erzielen konnte, überrascht nicht und resultiert aus Sicht der Marktbeobachter zum größten Teil aus dem Corona-bedingten temporär veränderten Einkaufsverhalten der deutschen Bevölkerung.²⁰

Insgesamt stellt die COVID-19-Pandemie bundesweit ein Problem für Gewerbeimmobilien durch die aus den Folgen der Pandemie resultierenden Mietausfälle dar.²¹

Die Deutsche Bundesbank geht in ihrem Basisszenario davon aus, dass sich die gesamtwirtschaftliche Situation wieder normalisiert und stabilisiert, einhergehend mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 3 % im Jahr 2021, nach einem Rückgang von 7 % im laufenden Jahr. Die wirtschaftliche Erholung im Rahmen dieser Prognose setzt jedoch voraus, dass die Vorsichtsmaßnahmen weiter sukzessive gelockert werden, das Corona-Virus grundsätzlich unter Kontrolle bleibt und dass eine medizinische Lösung für die Pandemie zur Verfügung steht. Insgesamt bleibt zum jetzigen Zeitpunkt aber auch zu konstatieren, dass weitere Perspektiven für die deutsche Wirtschaft erheblichen Unsicherheiten unterliegen.²²

Marktlage für Immobilien insgesamt

Grundsätzlich ist laut JLL festzuhalten, dass im 1. Halbjahr 2020 der Fokus auf dem An- und Verkauf von Immobilienportfolios lag. So verzeichneten Portfolios im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 135 % auf EUR 24,4 Mrd. Einzelobjekte dagegen mussten ein Minus von 18 % hinnehmen, was einem absoluten Wert von EUR 18,1 Mrd. entspricht. Der Transaktionsmarkt wird sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite von Immobilienaktiengesellschaften sowie Asset- und Fondsmanager dominiert.²³

¹⁹ Pressemitteilung Nr. 180 des Statistischen Bundesamts vom 25. Mai 2020 „Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2020“, Absatz 2, Tabelle Verteilung des Bruttonationaleinkommens, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20_180_811.html

²⁰ Pressemitteilung Nr. 245 des Statistischen Bundesamts vom 01. Juli 2020 „Einzelhandelsumsatz im Mai 2020 real 3,8 % höher als im Mai 2019“, Absätze 1 bis 4, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/07/PD20_245_45212.html

²¹ Wirtschaftswoche vom 24. Juli 2020

²² Monatsbericht der Deutschen Bundesbank Juni 2020, Seite 18 f., abrufbar unter: <https://www.bundesbank.de/de/publikationen/berichte/monatsberichte/monatsbericht-juni-2020-834934>

²³ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 1. Quartal 2020, Seite 6 f., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

Mit Blick auf die weitere Jahresentwicklung und darüber hinaus sieht JLL und entsprechende Marktteilnehmer trotz der Lancierung des bislang größten Konjunkturpakets in der deutschen Geschichte verzögerte Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. In diesem Kontext werden Immobilien mit Nutzern aus den Bereichen Lebensmittel, Drogerien, öffentliche Verwaltung oder Gesundheit und Forschung grundsätzlich sehr positiv bewertet.²⁴

Wettbewerbssituation

Der Wettbewerbsdruck in der Immobilienbranche ist groß. So teilt sich die Halloren Vermögen AG mit anderen Vermietungs-, Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaften den Gesamtmarkt und ist stets gezwungen, sich mit diesen zu messen. Die drei größten Wettbewerber sind: die Baum Gruppe Hannover; die Bauwo Gruppe Hannover sowie die Helma Eigenheimbau AG. Dennoch verfolgt die Emittentin seit Jahren die Prämisse, vorrangig in ihrem Hauptmarkt, Hannover sowie im Osten Deutschlands, zu investieren. Hier liegen die Kernkompetenzen des Managements der Halloren Vermögen AG.

2. Haupttätigkeitsbereiche

Die Halloren Vermögen AG ist vorrangig in der Bestandshaltung und Projektentwicklung von Immobilien mit im Schwerpunkt Gewerbenutzung in folgenden Bereichen innerhalb der Immobilienbranche tätig:

- Industrieimmobilien
- Büroimmobilien
- Hotelimmobilien

a) Industrieimmobilien

Innerhalb des Bereiches Industrieimmobilien kauft und verkauft die Halloren Vermögen AG Industrieimmobilien bzw. Beteiligungen an Industrieimmobilien und verwaltet diese.

Derzeit verwaltet die „HVAG“ über die Halloren Industries & Beteiligungen Verwaltungsgesellschaft mbH folgende Industrieimmobilie:

Historischer „Kopfbau“ der Halloren Schokoladenfabrik AG

Hierin befinden sich die Räumlichkeiten des Halloren Schokoladenmuseums, das Halloren Café sowie der Fabrikverkauf der Halloren Schokoladenfabrik AG. Des Weiteren werden hier großflächig Büroräume von der snt-regiocom Halle GmbH (Callcenter-Unternehmen) angemietet.

b) Büroimmobilien

Innerhalb des Bereiches Büroimmobilien kauft und verkauft die Halloren Vermögen AG Büro- und Gewerbeflächen bzw. Beteiligungen an Büro- und Gewerbeflächen und verwaltet diese.

²⁴ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 2. Quartal 2020, Seite 3, abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

Derzeit wird von der Emittentin folgende Büroimmobilie verwaltet:

Mengendamm 12, Hannover

Der Gebäudekomplex Mengendamm 12 b+c in 30177 Hannover wurde 1993 erbaut. Mit einer Grundstücksgröße von 2.260 m² bietet die Immobilie auf fünf Etagen zuzüglich Erdgeschoss und ausgebautem Kellergeschoss Bürofläche von insgesamt 3.940 m². Seit Januar 2005 ist der Hauptmieter das Jobcenter Region Hannover und belegt mehr als 98 % der Gesamtfläche. Die verbleibenden 2 % werden angemietet von der Morzynski & Partner GmbH.

Die Mietverträge sind unbefristet, auf unbegrenzte Zeit geschlossen und bilden somit eine langjährige und solide Vertragsbeziehung.

c) Hotelimmobilien

Innerhalb des Bereiches Hotelimmobilien kauft und verkauft die Halloren Vermögen AG Grundstücke und Gebäude bzw. Beteiligungen an Grundstücken und Gebäuden für das Hotel- bzw. Gastgewerbe und verwaltet diese.

Zu den gastgewerblich genutzten Immobilien, die von der HVAG verwaltet werden, gehören:

Hotel Kurhaus Kühlungsborn

Die Hotel Kurhaus Kühlungsborn GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des Grundstückes Ostseeallee 21 in Kühlungsborn, dem Top Standort an der Mecklenburgischen Ostseeküste, mit einer Größe von ca. 10.588 m², auf dem ein nach DEHOGA 4-Sterne-Superior-Hotel klassifiziertes Hotel errichtet wurde und ganzjährig betrieben wird.

Das in Anlehnung an die Bäderarchitektur im Jahr 2011 neugebaute Haus öffnete im April 2011 für den Gästebetrieb. In exklusiver Lage und nur wenige Meter vom Strand entfernt, bietet das Haus 179 Zimmer und Suiten, zwei Restaurants, ein Wiener Café, einen hochwertigen SPA-Bereich auf ca. 1.300 m² Fläche und einen an die Restaurantterrasse anschließenden Park.

Das Hotel wird von der Upstalsboom Hotel + Freizeit GmbH & Co. KG aus Emden im Rahmen eines langfristigen Betriebsführungsvertrages unter dem Namen „Upstalsboom Hotel-Residenz“ geführt.

d) Projektentwicklungen

Im Stadtbereich Hannover wurden im Rahmen der Durchführung von Projektentwicklungen zwei Grundstücke erworben, die mit Wohn- und Gewerbeimmobilien bebaut werden sollen. Der Erwerb der beiden Grundstücke erfolgte durch zwei Gesellschaften, an denen sich die Halloren Vermögen AG voraussichtlich im Q4/2020 in Form einer stillen Beteiligung beteiligen wird. Projektbeginn ist jeweils im Jahr 2021 vorgesehen. Das Gesamtinvestitionsvolumen für das Projekt Podbielskistraße 198/200 beträgt ca.

EUR 11,0 Mio., für das Projekt Podbielskistraße 118/120 ca. EUR 10,0 Mio.. Ein Teil des Emissionserlöses soll zur Finanzierung der Projektentwicklung verwendet werden, die genaue Summe steht noch nicht fest, angedacht wären im ersten Schritt bei einem entsprechenden Emissionserlös EUR 6,0 Mio. Weitere Finanzierung soll in beiden Fällen über die Hausbank, die Hannoversche Volksbank e.G., unter Einsatz des vorgenannten Eigenkapitals erfolgen.

3. Unternehmensstrategie der Emittentin

Die Unternehmensstrategie der Emittentin liegt im weiteren Aufbau des Immobilienbestandes. Der Schwerpunkt der Investitionen liegt in Hannover sowie in Halle/Saale, an den Orten, wo die Gruppe erfolgreich unternehmerisch tätig ist. Die HVAG-Gruppe plant, sich weiterhin an diesen Standorten nachhaltig zu etablieren und in diesem Zuge die gegenwärtige Marktposition zu verfestigen und weiter auszubauen.

Um auch zukünftig wettbewerbsfähig am Markt agieren zu können, ist die Erweiterung der bestehenden Finanzierung durch die geplante Anleiheemission angestrebt, um flexibel und schnell die erforderlichen Mittel insbesondere für Grundstücksankäufe bereitstellen zu können.

4. Wettbewerbsstärken

Die folgenden Aussagen zu den Wettbewerbsstärken spiegeln die eigene Einschätzung der Emittentin wider.

Erfahrenes Management mit starkem Know-how

Die Halloren Vermögen AG verfügt über ein effizientes Management und im Gesellschafterhintergrund über umfangreiche und langjährige Erfahrungen im Bereich der Immobilienentwicklung. Das Management der Emittentin verfügt über ein hervorragendes bundesweites Netzwerk, spezialisierte sich jedoch seit Jahren und Jahrzehnten vorrangig insbesondere auf die Regionen in Nord- und Ostdeutschland. Dieser enorme, langjährige Erfahrungsschatz spiegelt sich in hoher steuerlicher und kaufmännischer Kompetenz wider und schafft grundlegende Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Marktbegleitern in den hier bedeutenden Bereichen der Immobilienfinanzierung sowie im Beteiligungsmanagement.

Flexibles und „schlagkräftiges“ Team

Das eher kleine aber dadurch flexible und „schlagkräftige“ Team verursacht durch seine geringe Größe geringe Gemeinkosten und bleibt so wettbewerbsfähig.

Fokus auf bestimmte Regionen

Durch die Konzentration auf „lediglich“ bestimmte Regionen, kommt der langjährig erworbene Erfahrungsschatz vollumfänglich zum Tragen und schafft somit Vorteile gegenüber Mitbewerbern. Das Ma-

nagement der Emittentin ist schnell in der Lage, Objekte, Lagen und deren Potenzial, die Immobilienentwicklung abzuschätzen, Beteiligungs- bzw. Finanzierungsmöglichkeiten bereitzustellen bzw. zu eruieren und kurzfristig eine entsprechende Entscheidung herbeizuführen.

5. Trendinformationen und Aussichten

Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) hat die Verbreitung des neuartigen Corona-Virus (SARS-CoV-2) als Pandemie eingestuft und den internationalen Gesundheitsnotstand erklärt. Je weiter sich das Corona-Virus ausbreitet, desto stärker dürfte auch die Wirtschaft leiden.²⁵ Die Auswirkungen des Corona-Virus berühren die Weltwirtschaft und auch Deutschland. Expertenschätzungen zufolge wird der Immobilienmarkt den negativen Entwicklungen durch die COVID-19-Pandemie standhalten.²⁶

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht genau abzusehen, ob und wie die Corona-Krise sich im Verlauf des Jahres auf den Absatz und die Geschäftsentwicklung der HVAG-Gruppe auswirken wird. Bislang wurden die im Bestand befindlichen Projekte trotz COVID-19-Pandemie durchgängig durch die Mieter/Betreiber ordnungsgemäß bedient. Nach Einschätzung der Emittentin wird sich dieser Trend nicht verschlechtern.

Im Stadtbereich Hannover wurden im Rahmen der Durchführung von Projektentwicklungen zwei Grundstücke erworben, die mit Wohn- und Gewerbeimmobilien bebaut werden sollen. Der Erwerb der beiden Grundstücke erfolgte durch zwei Gesellschaften, an denen sich die Halloren Vermögen AG voraussichtlich im Q4/2020 in Form einer stillen Beteiligung beteiligen wird. Projektbeginn ist jeweils im Jahr 2021 vorgesehen (weitere Details siehe im Abschnitt VII.2. lit. d).

Weitere jüngere Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind, gibt es nicht.

Sonstige Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die die Aussichten der Emittentin nach vernünftigem Ermessen zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen werden, sind über die in diesem Abschnitt „Trendinformationen und Aussichten“ dargestellten Umstände hinaus nicht bekannt.

Seit dem 31. Dezember 2019 ist es zu keinen wesentlichen Änderungen der Finanz- und Ertragslage der HVAG-Gruppe gekommen.

6. Wesentliche Verträge

Nachstehend sind die abgeschlossenen wesentlichen Verträge außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit genannt, welche für die Fähigkeit der Emittentin, ihre Verpflichtungen gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern in Bezug auf die ausgegebenen Schuldverschreibungen nachzukommen, von wesentlicher Bedeutung sind:

²⁵ Süddeutsche Zeitung vom 20. Januar 2020, abrufbar unter: <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/iwf-konjunkturprognose-2020-1.4763802>

²⁶ Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft, abrufbar unter: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2020/Preiseffekte_Covid.pdf

- a) **Darlehensvertrag zwischen der Emittentin und Herrn Paul Morzynski:** Am 22. Oktober 2018 haben die Emittentin als Darlehensnehmerin und Herr Paul Morzynski als Darlehensgeber einen Darlehensvertrag abgeschlossen. Zum Prospektdatum valutiert das Darlehen mit EUR 1.000.531,25. Der Darlehensvertrag wird mit 7 % p.a. während der gesamten Laufzeit verzinst. Die Ratenzahlung erfolgt monatlich. Der Darlehensvertrag läuft bis zum 31. Dezember 2020.
- b) **Darlehensvertrag zwischen der Emittentin und der Morzynski & Partner GbR:** Am 7. Januar 2020 haben die Emittentin als Darlehensnehmerin und die Morzynski & Partner GbR als Darlehensgeberin einen Darlehensvertrag abgeschlossen. Zum Prospektdatum valutiert das Darlehen mit EUR 1.025.666,67. Der Zinssatz beträgt 3,5 % p.a. Der Darlehensvertrag läuft bis zum 15. Dezember 2020.
- c) **Darlehensvertrag zwischen der Emittentin und der MAM Vermögensverwaltungsgesellschaft OHG:** Am 21. August 2019 haben die Emittentin als Darlehensnehmerin und die MAM Vermögensverwaltungsgesellschaft OHG als Darlehensgeberin einen Darlehensvertrag abgeschlossen. Zum Prospektdatum valutiert das Darlehen mit EUR 835.555,56. Der Zinssatz beträgt 4 % p.a. Der Darlehensvertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

7. **Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

Es gibt keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis des Emittenten noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der 12 letzten Monate stattfanden und die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der HVAG-Gruppe ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

8. **Mitarbeiter**

Die HVAG-Gruppe hat zum Datum des Prospekts neben dem Vorstand der Emittentin zwei Mitarbeiter.

VIII. FINANZLAGE

1. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin

Es ist seit dem letzten Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019 zu keiner wesentlichen Veränderung in der Finanzlage der HVAG-Gruppe gekommen.

2. Finanzierung

Die Finanzierung der HVAG-Gruppe erfolgt im Wesentlichen durch projektspezifische Bankdarlehen der Volksbank Mittweida e.G. in Höhe von insgesamt ca. EUR 3 Mio. sowie der Volksbank in Schaumburg e.G. in Höhe von ca. TEUR 529 sowie über stille Beteiligungen (siehe hierzu Abschnitt XI.) und weitere Darlehen (siehe hierzu Abschnitt VII.6).

Eine weitere wichtige Säule der Finanzierung von Tätigkeiten der Emittentin ist die Emission der Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts ist.

**IX. PER VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129
EINBEZOGENE AUSGEWÄHLTE FINANZDATEN DER EMITTENTIN**

Folgende Finanzdaten der Halloren Vermögen AG, welche zuvor oder gleichzeitig auf elektronischem Wege von der Emittentin veröffentlicht und der CSSF in einem durchsuchbaren elektronischen Format vorgelegt (jedoch nicht im rechtlichen Sinne hinterlegt) wurden, werden als jährlich vorzulegende Finanzinformationen per Verweis gemäß Art. 19 Abs.1 lit d) der Verordnung (EU) 2017/1129 („**Prospektverordnung**“) in diesen Prospekt einbezogen und sind Teil davon:

- a) Bericht über die Prüfung des nach nationalen deutschen Rechnungslegungsstandards gemäß den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellten Jahresabschlusses der Emittentin für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 unter Beifügung des geprüften Jahresabschlusses der Emittentin für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auf der Website der Emittentin (www.halloren-vermoegen.de) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://www.halloren-vermoegen.de/files/theme/downloads/bilanz_2018.pdf

Bilanz	Seite 14 des Dokuments*
Gewinn- und Verlustrechnung	Seiten 15 bis 16 des Dokuments*
Anhang	Seiten 17 bis 22 des Dokuments*
Bestätigungsvermerk	Seiten 9 bis 11 des Dokuments*

* Die Seitenzahlen beziehen sich auf den gesamten Umfang des Berichts über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 und nicht auf die Seitenzahlen der einzelnen Bestandteile des Dokuments.

- b) Bericht über die Prüfung des nach nationalen deutschen Rechnungslegungsstandards gemäß den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellten Jahresabschlusses der Emittentin für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019 unter Beifügung des geprüften Jahresabschlusses der Emittentin für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auf der Website der Emittentin (www.halloren-vermoegen.de) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://www.halloren-vermoegen.de/files/theme/downloads/bilanz_2019.pdf

Bilanz	Seiten 14 bis 15 des Dokuments*
Gewinn- und Verlustrechnung	Seiten 16 bis 17 des Dokuments*
Anhang	Seiten 18 bis 22 des Dokuments*
Bestätigungsvermerk	Seiten 9 bis 11 des Dokuments*

* Die Seitenzahlen beziehen sich auf den gesamten Umfang des Berichts über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 und nicht auf die Seitenzahlen der einzelnen Bestandteile des Dokuments.

c) Mit einer Prüfbescheinigung versehene Kapitalflussrechnungen der Emittentin vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 und vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auf der Website der Emittentin (www.hallorenermoegen.de) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://www.hallorenermoegen.de/files/theme/downloads/pruefungsvermerk_2018_2019.pdf

Kapitalflussrechnung vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019.....	Seite 3 des Dokuments
Kapitalflussrechnung vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018	Seite 4 des Dokuments
Prüfungsvermerk für die Kapitalflussrechnungen der Emittentin vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 und vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019	Seiten 1 bis 2 des Dokuments

Die in den Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2019 sowie in den mit einer Prüfbescheinigung versehenen Kapitalflussrechnungen vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 sowie vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 enthaltenen weiteren Informationen, die über die vorgenannten, in diesen Prospekt einbezogenen Informationen hinausgehen, sind für den Anleger nicht relevant.

X. ORGANE

1. Überblick

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, der Satzung sowie ggf. in Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat geregelt.

2. Vorstand

a) Gegenwärtige Mitglieder

Dem Vorstand der Gesellschaft gehört gegenwärtig an:

Martina Siedler

Frau Martina Siedler, wohnhaft in der Wedemark, verfügt über jahrzehntelange Erfahrung im Immobilienmanagement und in Geschäftsführerfunktionen. So ist Martina Siedler seit 1994 Geschäftsführerin der Halloren Grundbesitz- und Beteiligungsgesellschaft mbH und nach der Umwandlung dieser Gesellschaft im Jahr 2014 in die Halloren Vermögen AG Vorstandsmitglied der Emittentin, sowie seit 1990 Geschäftsführerin der Waldersee Treuhand und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hannover. Frau Siedler war jahrelang Geschäftsführerin der Halloren Schokoladenfabrik GmbH, Halle. Daneben ist Frau Siedler Geschäftsführerin der GW Bothfeld GmbH & Co. KG.

Patrick G. Weber

Herr Patrick G. Weber, wohnhaft in Hamburg, verfügt über jahrelange Erfahrung im Bereich der Unternehmens- und Immobilienfinanzierung und begleitet(e) eine Mehrzahl an Geschäftsführerpositionen. Er ist Geschäftsführer der Deutsche Confiserie Holding GmbH sowie der arko GmbH. Daneben ist Herr Weber Geschäftsführer der Grand Resort Heiligendamm GmbH & Co. KG.

Die Vorstände verantworten einzelvertretungsberechtigt die Geschäftsführung der Halloren Vermögen AG. Die Mitglieder des Vorstandes sind jeweils auch in den aufgeführten Tochterunternehmen als Geschäftsführer eingetragen. Darüber hinaus üben sie keine weiteren wichtigen Tätigkeiten aus, welche für die Emittentin von Bedeutung wären. Die Vorstände sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft, Hohenzollernstr. 53, 30161 Hannover, erreichbar.

b) Interessenkonflikte

Es bestehen Darlehensbeziehungen zwischen der Emittentin als Darlehensgeberin und der dem Vorstandsmitglied der Emittentin, Herrn Patrick G. Weber, gehörenden GFB Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG als Darlehensnehmerin im Umfang von circa EUR 2,5 Mio.

Aufgrund dieser Umstände könnte es dazu kommen, dass Herr Patrick G. Weber sich gegensätzlichen Interessen ausgesetzt sieht und zulasten der Emittentin zum Beispiel bei der Frage der Vertragsverlängerung entscheidet und hierbei andere Interessen als die der Emittentin vorzieht. Dadurch könnte die Emittentin wirtschaftliche Nachteile erleiden.

Darüber hinaus gibt es keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Vorstandsmitglieder oder ihren sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

3. Aufsichtsrat

a) Gegenwärtige Mitglieder

Der Aufsichtsrat der Emittentin besteht aus drei Mitgliedern:

Paul Morzynski

Herr Paul Morzynski ist Vorsitzender des Aufsichtsrats. Er ist Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Unternehmer. 1976 gründete er die heutige Sozietät Morzynski & Partner GbR und erwarb in den Jahren 1990 bis 2014 unterschiedliche namhafte Unternehmensbeteiligungen, wie die Halloren Schokoladenfabrik (1992), das Grand Hotel Heiligendamm (2013) und die arko GmbH (2014). Paul Morzynski war nach dem Börsengang der Halloren Schokoladenfabrik im Zeitraum 2006 bis 2018 deren Aufsichtsratsvorsitzender. Darüber hinaus hat Paul Morzynski zahlreiche Aufsichtsrats- und Beiratsmandate inne.

Paul-André Morzynski

Herr Paul-André Morzynski ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Er verfügt als Sparkassenkaufmann über jahrelange Erfahrung in Geschäftsführerfunktionen in Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaften. Paul-André Morzynski ist u. a. Geschäftsführer der Deutsche Confiserie Holding GmbH sowie der Waldersee Treuhand- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG und übt mehrere Beiratsfunktionen aus.

Hans Koenemann

Das Aufsichtsratsmitglied Hans Koenemann ist Steuerberater und seit 1990 Partner der Sozietät Morzynski & Partner GbR. Er verfügt über langjährige Erfahrung in der strategischen und steuerlichen Beratung von mittelständischen Unternehmen, auch im Bereich der Unternehmensfinanzierung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft, Hohenzollernstr. 53, 30161 Hannover, erreichbar.

b) Interessenkonflikte

Herr Paul Morzynski hat unmittelbar und auch mittelbar über die Morzynski & Partner GbR, an welcher neben ihm auch Herr Hans Koenemann beteiligt ist, der Emittentin mehrere Darlehen im Umfang von insgesamt ca. EUR 3,5 Mio. zur Verfügung gestellt.

Gleichzeitig ist Herr Paul Morzynski auch als Darlehensnehmer mittelbar mit der Emittentin vertraglich verbunden: Es bestehen mehrere Darlehensverträge im Umfang von insgesamt ca. EUR 2,8 Mio. zwischen der Emittentin und folgenden Gesellschaften, an denen Herr Paul Morzynski beteiligt ist: die arko GmbH, die Grand Resort Heiligendamm GmbH & Co.KG, J. Eilles GmbH & Co.KG sowie die Prinzenpalais KG.

Auch ist Herr Paul-André Morzynski als Darlehensnehmer mit der Emittentin unmittelbar und auch mittelbar über die GW Bothfeld GmbH & Co. KG vertraglich verbunden: Es bestehen zwei Darlehensverträge im Umfang von insgesamt ca. TEUR 539.

Ferner hat die Emittentin der Morzynski Vermögensverwaltungs KG, Waldersee Treuhand- und Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG und der Investitionsgesellschaft Aquatania mbH, an welchen Herr Paul Morzynski und auch Herr Paul-André Morzynski mittelbar und unmittelbar beteiligt sind, mehrere Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 712 gegeben.

Es bestehen auch Darlehensbeziehungen zwischen der Emittentin als Darlehensnehmerin und der HD Boardinghouse GmbH & Co. KG und der Paulonia GmbH & Co KG, an denen Herr Paul Morzynski und auch Herr André Morzynski beteiligt sind, als Darlehensgeberin, im Umfang von insgesamt ca. TEUR 251.

Auch folgende Gesellschaften, an denen Herr André Morzynski mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, haben der Gesellschaft mehrere Darlehen im Umfang von insgesamt TEUR 370 zur Verfügung gestellt: AMMO Beteiligungs GmbH & Co. KG, MAM Vermögensverwaltung OHG und die Project-Consult Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH.

Aus den bestehenden Darlehensbeziehungen können sich Interessenkonflikte ergeben, da sich die privaten Interessen von Aufsichtsratsmitgliedern und die Interessen der Emittentin als Vertragspartnerin gegenüberstehen. So könnte z.B. Uneinigkeit über eine Auslegung des Vertrags entstehen oder bei Fälligkeit eines Darlehens könnte die Emittentin ein Interesse an einer Verlängerung haben, während dies nicht im privaten Interesse von Aufsichtsratsmitgliedern sein könnte.

Darüber hinaus ist auch Herr Paul Morzynski als stiller Gesellschafter mit einer Einlage in Höhe von EUR 4 Mio. an der Emittentin beteiligt.

Es bestehen auch typisch stille Beteiligungen der Emittentin an der GW Bothfeld GmbH & Co. KG in Höhe von ca. TEUR 28, der Investitionsgesellschaft Aquatania mbH in Höhe von ca. TEUR 324 und der Waldersee Treuhand- und Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG in Höhe von ca. TEUR 1.800, an

denen die Aufsichtsratsmitglieder Paul Morzynski und Paul-André Morzynski mittelbar und unmittelbar beteiligt sind.

Auch daraus können sich potentielle Interessenkonflikte, z.B. bei der Vertragsauslegung, ergeben.

Darüber hinaus gibt es keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Aufsichtsratsmitglieder oder ihren sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

4. Hauptversammlung

Die Hauptversammlung der Halloren Vermögen AG findet in Hannover statt und muss innerhalb der ersten acht Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres abgehalten werden. Die Hauptversammlung wird durch den Vorstand oder in gesetzlich geregelten Fällen durch den Aufsichtsrat einberufen.

XI. HAUPTAKTIONÄRE

Die Halloren Vermögen AG verfügt über vier Aktionäre sowie zwei stille Gesellschafter. Die Aktien werden zu je 25 % von Paul Morzynski, Sigrid Morzynski, Marc Morzynski und Paul-André Morzynski gehalten.

Neben diesen beiden Hauptaktionären verfügt die HVAG über stille Gesellschafter. Mit einer Einlage in Höhe von EUR 4 Mio. sind Herr Paul Morzynski, wohnhaft in Hannover, und mit einer Einlage in Höhe von EUR 0,5 Mio. Herr Dr. Hartmut Dornow, wohnhaft in Hannover, beteiligt.

XII. INTERESSEN DRITTER, GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES

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

Die Aktionäre der Emittentin haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission, da damit der Geschäftsbetrieb der Emittentin und HVAG-Gruppe weiter entwickelt werden kann, mit der Folge, dass der Wert ihrer Beteiligung steigt.

Die Emittentin beabsichtigt nach Prospektbilligung möglicherweise einige Unternehmen zu beauftragen, die sie bei der Platzierung unterstützen und die evtl. eine vom Emissionsvolumen abhängige Vergütung erhalten. Die vorgenannten Emissionsbegleiter haben ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots, da die Höhe ihrer Vergütung u.a. von der Höhe des erzielten Emissionserlöses abhängt.

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

2. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Gründe für das Angebot sind vorrangig Investitionen in neue Immobilienprojekte bzw. in bestehende Immobilienprojekte der HVAG-Gruppe.

Der Emittentin fließt im Rahmen des Angebots bei Vollplatzierung ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 10 Mio. abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten zu. Diese Emissionskosten belaufen sich im Falle der Vollplatzierung auf ca. EUR 0,2 Mio. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 10 Mio. - bei entsprechender vollständiger Platzierung - ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 9,8 Mio.

Die Gesellschaft beabsichtigt, den Nettoerlös wie folgt zu verwenden: In erster Linie plant die Emittentin den Nettoemissionserlös für Investitionen in Erwerb, Aus- und Neubau von weiteren Immobilien zu verwenden. Zweitens ist die Investition in bestehende Immobilienprojekte der Tochtergesellschaften geplant. Derzeit geht die Emittentin davon aus, dass der gesamte Erlös für vorgenannte Investitionen verwendet wird, die genaue Aufteilung und Einzelheiten stehen jedoch noch nicht fest. Ist dies nicht der Fall ist drittens geplant, den Erlös zur Rückführung bestehender Kredite der Emittentin zu nutzen, wenn sich dadurch die Konditionen verbessern lassen. Im Bedarfsfall ist viertens geplant, den Erlös zur Optimierung des aktuellen Zinsniveaus sowie der bestehenden Finanzierungsstruktur in der HVAG-Gruppe zu verwenden.

XIII. WARNHINWEIS ZUR STEUERGESETZGEBUNG

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