

# Wertpapierprospekt

für das öffentliche Angebot von

**20.000 auf den Inhaber lautenden unbesicherten  
Schuldverschreibungen  
mit einem maximalen Gesamtnennbetrag des öffentlichen Angebots von  
EUR 20.000.000,00  
5,50 % p.a. Anleihe 2021/2026**

*International Securities Identification Number: DE000A289YC5*

*Wertpapier-Kenn-Nummer: A289YC*

der

**PANDION AG**

Köln

13. Januar 2021

Die PANDION AG („**Emittentin**“) wird am 5. Februar 2021 („**Emissionstag**“) verzinsliche Inhaber-Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 („**Schuldverschreibungen**“) zu einem Ausgabepreis von 100 % begeben. Die Schuldverschreibungen werden am 5. Februar 2026 zurückgezahlt. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 5. Februar 2021 (einschließlich) bis zum 5. Februar 2026 (ausschließlich) jährlich mit einem festen Zinssatz von 5,50 % p.a. verzinst. Die Zinsen werden jährlich nachträglich jeweils am 5. Februar eines jeden Jahres gezahlt. Die erste Zinszahlung erfolgt am 5. Februar 2022.

Der maximale Gesamtnennbetrag der öffentlich angebotenen Schuldverschreibungen beträgt nominal EUR 20.000.000,00. Der Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen wird voraussichtlich im Laufe des Angebotszeitraums, spätestens aber nach Ablauf des Angebotszeitraums am 29. Januar 2021 auf Basis eines sogenannten Bookbuilding-Verfahrens festgelegt. Der Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen wird den Anleihegläubigern in einer Volumenfestsetzungsmitteilung mitgeteilt und dargelegt, die bei der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde Commission de Surveillance du Secteur Financier („**CSSF**“) hinterlegt wird. Die Volumenfestsetzungsmitteilung wird neben der Angabe des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen die Angabe des Nettoemissionserlöses enthalten und auf der Internetseite der Luxemburger Börse ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) und auf der Internetseite der Emittentin (<https://www.pandion.de/ag/anleihe/#publikationen>)<sup>1</sup> im Bereich Anleihe-Dokumente und Finanzpublikationen veröffentlicht.

---

<sup>1</sup> Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (Quotation Board), der kein regulierter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente ist, wird beantragt.

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 Prospektverordnung, der zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg erstellt wurde.

Der Prospekt wurde von der 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. Dieser Prospekt wurde als Teil eines EU-Wachstumsprospekts gemäß Artikel 15 Prospektverordnung erstellt. 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 Prospektverordnung beantragt. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (<https://www.pandion.de/ag/anleihe/#publikationen><sup>2</sup>) im Bereich Anleihe-Dokumente und Finanzpublikationen und der Börse Luxemburg ([www.bourse.lu](http://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 Registrierungspflichten des US Securities Act.

Jegliche Internetseiten, die in diesem Prospekt genannt werden, dienen ausschließlich Informationszwecken und sind nicht Bestandteil dieses Prospekts.

---

<sup>2</sup> Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises 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 14. Januar 2022 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 29. Januar 2021 nicht mehr.

**Dieses Dokument stellt eine konsolidierte Fassung aus dem Wertpapierprospekt vom 13. Januar 2021 zusammen mit dem Nachtrag vom 21. Januar 2021 zu diesem Prospekt dar. Es handelt sich daher nicht um das von der CSSF gebilligte Dokument. Der gebilligte Prospekt und der zugehörige Nachtrag sind als einzelne Dokumente unter <https://www.pandion.de/ag/anleihe/#publikationen> abrufbar.**

---

Ausgabepreis 100 %

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129</b> .....	<b>7</b>
<b>II.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS</b> .....	<b>8</b>
	Abschnitt 1 Einführung .....	8
	Abschnitt 2 Basisinformationen über die Emittentin.....	8
	Abschnitt 3 Basisinformationen über die Wertpapiere .....	11
	Abschnitt 4 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren .....	12
<b>III.</b>	<b>VERANTWORTUNG UND QUELLEN</b> .....	<b>15</b>
	1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts .....	15
	2. Erklärung zur Billigung.....	15
	3. Zukunftsgerichtete Aussagen .....	15
	4. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen .....	16
	5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben .....	17
	6. Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind .....	17
	7. Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses und Kosten der Emission .....	18
	8. Abschlussprüfer .....	18
<b>IV.</b>	<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, STRATEGIE UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR</b> .....	<b>20</b>
	1. Allgemeine Informationen über die Emittentin.....	20
	2. Organisationsstruktur.....	21
	3. Wichtigste Märkte und Marktfaktoren .....	26
	4. Haupttätigkeitsbereiche .....	45
	5. Unternehmensstrategie der Emittentin .....	55
	6. Wettbewerbsstärken .....	57
	7. Schulden- und Finanzierungsstruktur.....	60
	8. Finanzierung .....	61
	9. Trends und Aussichten .....	62
	10. Gewinnschätzung .....	65
<b>V.</b>	<b>RISIKOFAKTOREN</b> .....	<b>68</b>
	1. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit .....	68
	2. Risiken aufgrund rechtlicher und regulatorischer Vorgaben .....	79

3.	Marktbezogene Risiken .....	83
4.	Risiken in Bezug auf die Anleihe .....	87
<b>VI.</b>	<b>MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE .....</b>	<b>93</b>
1.	Art und Gattung .....	93
2.	ISIN, WKN .....	93
3.	Währung der Wertpapiere .....	93
4.	Rang .....	93
5.	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte .....	93
6.	Nominaler Zinssatz; Bestimmungen zur Zinsschuld .....	94
7.	Fälligkeit der Schuldverschreibungen; Rückzahlungsverfahren .....	94
8.	Rendite .....	95
19.	Beschluss über die Begebung der Wertpapiere .....	95
10.	Angabe des erwarteten Emissionstermins der Wertpapiere .....	95
11.	Warnhinweis zur Steuergesetzgebung .....	95
<b>VII.</b>	<b>EINZELHEITEN ZUM ANGEBOT .....</b>	<b>96</b>
1.	Öffentliches Angebot .....	96
2.	Privatplatzierung .....	98
3.	Zeitplan .....	98
4.	Zuteilung, Lieferung, Abrechnung und Ergebnisveröffentlichung .....	99
5.	Ausgabebetrag der Schuldverschreibungen .....	100
6.	Festlegung des Gesamtnennbetrags .....	100
7.	Übernahme und Platzierung .....	100
8.	Sole Lead Manager, Zahlstelle .....	101
9.	Gebühren und Kosten der Anleger im Zusammenhang mit dem Angebot .....	101
10.	Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre .....	101
11.	Verkaufsbeschränkungen .....	102
12.	Einbeziehung zum Börsenhandel .....	104
13.	Identifikation des Zielmarktes .....	105
<b>VIII.</b>	<b>ANLEIHEBEDINGUNGEN .....</b>	<b>106</b>
<b>IX.</b>	<b>UNTERNEHMENSFÜHRUNG .....</b>	<b>136</b>
1.	Überblick .....	136
2.	Vorstand .....	136
3.	Aufsichtsrat .....	136
<b>X.</b>	<b>AUSGEWÄHLTE FINANZDATEN DER EMITTENTIN .....</b>	<b>138</b>

1.	Ausgewählte Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	138
2.	Ausgewählte Posten der Konzernbilanz.....	139
3.	Ausgewählte Daten der Konzern-Kapitalflussrechnung .....	139
4.	Weitere ausgewählte Finanzkennzahlen.....	139
5.	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin .....	142
<b>XI.</b>	<b>GESELLSCHAFTER UND EIGENKAPITAL; RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN; RECHTSSTREITIGKEITEN UND WESENTLICHE VERTRÄGE .....</b>	<b>143</b>
1.	Aktionärsstruktur .....	143
2.	Rechtsbeziehungen .....	143
3.	Interessenkonflikte .....	144
4.	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren .....	144
5.	Wesentliche Verträge .....	145
<b>XII.</b>	<b>EINSEHBARE DOKUMENTE .....</b>	<b>153</b>

## **I. AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129**

Folgende Finanzdaten der der PANDION AG, welche zuvor oder gleichzeitig auf elektronischem Wege von der Emittentin veröffentlicht und bei der CSSF in einem durchsuchbaren elektronischen Format vorgelegt wurden, werden anstelle eines gesonderten Finanzteils als historische Finanzinformationen im Sinne von Punkt 5.1 des Anhangs 25 der Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 per Verweis gemäß Art. 19 Abs. 1 lit. d) der Verordnung (EU) 2017/1129 in diesen Prospekt einbezogen und sind Teil davon:

### **1. Nach nationalen deutschen Rechnungslegungsstandards gemäß den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellter, geprüfter Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 unter Verweis auf das Dokument Konzernabschluss 2018**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website der Emittentin (<https://www.pandion.de/ag/anleihe/#publikationen>) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.pandion.de/modules/forms\\_anleihe\\_dateien/files/410-7e996234201e.pdf](https://www.pandion.de/modules/forms_anleihe_dateien/files/410-7e996234201e.pdf)

Bilanz.....	Seite 1 des Dokuments
Gewinn- und Verlustrechnung.....	Seite 3 des Dokuments
Konzernanhang.....	Seiten 6 bis 17 des Dokuments
Bestätigungsvermerk.....	Seiten 31 bis 34 des Dokuments

### **2. Nach nationalen deutschen Rechnungslegungsstandards gemäß den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellter, geprüfter Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019 unter Verweis auf das Dokument Konzernabschluss 2019**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website der Emittentin (<https://www.pandion.de/ag/anleihe/#publikationen>) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.pandion.de/modules/forms\\_anleihe\\_dateien/files/409-1189596072be.pdf](https://www.pandion.de/modules/forms_anleihe_dateien/files/409-1189596072be.pdf)

Bilanz.....	Seite 1 des Dokuments
Gewinn- und Verlustrechnung.....	Seite 3 des Dokuments
Konzernanhang.....	Seiten 6 bis 18 des Dokuments
Bestätigungsvermerk.....	Seiten 30 bis 33 des Dokuments

Die in den jeweiligen Abschlüssen weiteren enthaltenen Informationen, die über die vorgenannten, in diesen Prospekt einbezogenen Informationen hinausgehen, sind für den Anleger nicht relevant.

## II. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

### Abschnitt 1 Einführung

#### **Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere:**

Das öffentliche Angebot umfasst maximal 20.000 auf den Inhaber lautende unbesicherte Schuldverschreibungen 2021/2026 mit einem maximalen Gesamtnennbetrag von EUR 20.000.000,00 (ISIN: DE000A289YC5 / WKN: A289YC) (die „Angebotenen Wertpapiere“, die „Schuldverschreibungen“ oder zusammen die „Anleihe“).

#### **Identität und Kontaktdaten der Emittentin, einschließlich Rechtsträgerkennung (LEI):**

PANDION AG, Im Mediapark 8, 50670 Köln, Deutschland, Telefon: +49-221-71600-0, Internet: [www.pandion.de](http://www.pandion.de) („PANDION“, „Gesellschaft“ oder „Emittentin“ oder gemeinsam mit ihren Tochterunternehmen auch „PANDION-Gruppe“). Rechtsträgerkennung (LEI): 894500J169Z6W9BONI71.

#### **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](mailto:direction@cssf.lu).

**Datum der Billigung des EU-Wachstumsprospekts:** 13. Januar 2021

**Warnungen:** Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zu diesem EU-Wachstumsprospekt verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Angebotenen Wertpapiere zu investieren, auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzen 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 EU-Wachstumsprospekt 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 EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

### Abschnitt 2 Basisinformationen über die Emittentin

#### **Wer ist Emittentin der Wertpapiere?**

Emittentin der Angebotenen Wertpapiere ist die PANDION AG mit Sitz in Köln, Deutschland. Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und im Handelsregister des Amtsgerichts Köln, Deutschland, unter HRB 61156 eingetragen. Ihre Rechtsträgererkennung (LEI) lautet 894500J169Z6W9BONI71. Vorstand und Alleinaktionär der Emittentin ist Herr Reinhold Knodel. Die Emittentin ist die Managementholding der PANDION-Gruppe. Sie hält überwiegend alleine, im Übrigen mehrheitlich die Anteile an den operativ tätigen Tochtergesellschaften, der PANDION Real Estate GmbH, der PANDION Projektmanagement GmbH, der PANDION Design GmbH, der PANDION Vertriebsgesellschaft mbH, der PANDION Beteiligungen GmbH sowie der PANDION Servicegesellschaft mbH. In der

Emittentin sind die Finanzbuchhaltung, die Unternehmensentwicklung, die Rechtsabteilung, das Controlling, die Personalführung, die IT-Abteilung sowie die Unternehmenskommunikation der PANDION-Gruppe angesiedelt.

Die PANDION-Gruppe entwickelt, realisiert und vertreibt seit 2002 bundesweit Wohn- und Gewerbeimmobilien. Ihr Fokus liegt dabei auf nach eigener Einschätzung hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien an A-Standorten wie Köln, Berlin, Düsseldorf und München. Neben dem Hauptstandort in Köln verfügt die PANDION-Gruppe über Niederlassungen in München, Berlin und Stuttgart. Insgesamt plant und baut die PANDION-Gruppe aktuell circa 4.250 Wohnungen im gehobenen Segment und realisiert zehn größere Gewerbeobjekte. Bei ihrer Geschäftstätigkeit verfolgt die PANDION-Gruppe den Ansatz einer ganzheitlichen Wertschöpfung, indem sie sämtliche Prozesse eines Projektentwicklers, von der ersten Idee und Konzeptionsentwicklung über die Planung und Ausführung des Bauvorhabens bis hin zum Vertrieb und der nachhaltigen Verwaltung der Objekte mit eigenen Mitarbeitern leitet und lenkt. Planungs- und Architektenleistungen werden von externen Fachplanern erbracht, ebenso wie die Bauarbeiten.

#### Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Ausgewählte Posten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR gerundet), HGB	1. Jan. 2019 - 31. Dez. 2019 (geprüft)	1. Jan. 2018 - 31. Dez. 2018 (geprüft)
<b>Ergebnis nach Steuern<sup>3</sup></b>	18.164	29.017
Ausgewählte Posten der Konzernbilanz (in TEUR gerundet), HGB	31. Dez. 2019 (geprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
<b>Aktiva</b>	896.808	656.240
<b>Eigenkapital</b>	105.405	93.278
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten<sup>4</sup></b>	667.107	449.433
Ausgewählte Daten der Kapitalflussrechnung (in TEUR), HGB	1. Jan. 2019 - 31. Dez. 2019	1. Jan. 2018 - 31. Dez. 2018
<b>Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	-205.862	-42.978
<b>Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten</b>	200.974	115.412
<b>Cashflows aus Investitionstätigkeiten</b>	-4.001	-78.586
Weitere ausgewählte Finanzkennzahlen	1. Januar 2019 - 31. Dezember 2019 (ungeprüft)	1. Januar 2018 - 31. Dezember 2018 (ungeprüft)
<b>EBITDA<sup>5</sup></b>	44.917	55.507
<b>EBIT<sup>6</sup></b>	42.624	53.967
<b>Net Loan-to-Cost<sup>7</sup></b>	79,1 %	74,5 %
<b>Eigenkapitalquote<sup>8</sup></b>	14,0 %	18,2 %

<sup>3</sup> Angabe anstelle des operativen Gewinns/Verlusts, da letzterer in HGB-Abschlüssen nicht ausgewiesen ist.

<sup>4</sup> Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (ohne Rückstellungen) abzüglich liquider Mittel (d.h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten).

<sup>5</sup> EBITDA ist definiert als EBIT zuzüglich Abschreibungen.

<sup>6</sup> EBIT ist definiert als Ergebnis nach Steuern zuzüglich Steuern vom Einkommen und Ertrag, zuzüglich Zinsen und ähnliche Aufwendungen, abzüglich Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.

<sup>7</sup> Net Loan-to-Cost ist definiert als das Verhältnis von Nettofinanzverbindlichkeiten zur Summe von Vorräten, Grundstücken und Bauten.

<sup>8</sup> Eigenkapitalquote ist definiert als das Verhältnis von wirtschaftlichem Eigenkapital, d.h. bilanzielles Eigenkapital zuzüglich Nachrangdarlehen und Kapital Stiller Gesellschafter auf Ebene der Pandion AG, der Pandion Real Estate GmbH, der Pandion Design GmbH, der Pandion Projektmanagement GmbH oder der Pandion Vertriebsgesellschaft mbH, zur Bilanzsumme.

### **Welche sind die zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind?**

#### **Risiken im Zusammenhang mit der Projektierung und dem Neubau von Immobilien**

- a) Es besteht das Risiko, dass sich die Projektentwicklung / Errichtung / Übergabe von neuen Immobilienprojekten insbesondere durch baurechtliche Probleme etwa in Bezug auf die Erteilung von Baugenehmigungen oder durch faktische Probleme im konkreten Entwicklungs- und / oder Bauprozess erheblich verzögert oder sogar scheitert.
- b) Es besteht das Risiko, dass nicht ausreichend attraktive Grundstücke für das eigene Geschäftsmodell verfügbar sind und damit erwartete Margen nicht erwirtschaftet werden können.
- c) Es besteht das Risiko, dass von der PANDION-Gruppe erworbene Grundstücke bzw. projektierte Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der damit verbundenen Belastungen falsch bewertet werden (z.B. wegen falscher Einschätzungen der Attraktivität des Objektstandorts und anderer kaufentscheidender Faktoren) oder an Wert verlieren.
- d) Großprojekte wie die Entwicklung der Grundstücke Widdersdorfer Straße in Köln Ehrenfeld oder in der Anzinger Straße in München könnten zu viele finanzielle und personelle Ressourcen binden, so dass die PANDION-Gruppe nicht in der Lage ist die Projektentwicklung wie geplant umzusetzen oder entsprechende Ressourcen bei anderen Projektentwicklungen fehlen; Verzögerungen oder sonstige Fehlentwicklungen bei diesen Projekten würden eine entsprechend hohe Auswirkung auf die Emittentin haben, z. B. könnten ihr Verkaufserlöse erst verspätet zufließen und/oder sie sich gegenüber den Erwerbern und Vertragspartnern schadensersatzpflichtig machen.

#### **Risiken im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien**

- a) Die PANDION-Gruppe unterliegt dem Risiko, von ihr errichtete Projekte mit einem niedrigeren Erlös als geplant zu verkaufen oder nicht zu für sie optimalen wirtschaftlichen Konditionen abwickeln zu müssen.
- b) Es besteht das Risiko, dass aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Mängeln an Immobilien Schadensersatz oder Vertragsstrafen zu zahlen sind oder dass Käufer zurücktreten.

#### **Sonstige Risiken**

- a) Das Geschäft der PANDION-Gruppe hat einen großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, so dass die PANDION-Gruppe davon abhängig ist, Finanzierungen zu finden, zu auskömmlichen Konditionen aufzunehmen und deren Bedingungen einzuhalten.
- b) Sollte die PANDION-Gruppe mit der Zahlung der weiteren Tranchen des Kaufpreises für das Grundstück Widdersdorfer Straße in Köln Ehrenfeld in Verzug geraten, besteht das Risiko, dass der Verkäufer zurücktritt und eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 25,0 Mio. geltend macht.

#### **Risiken aufgrund rechtlicher und regulatorischer Vorgaben**

Die Geschäftstätigkeit der PANDION-Gruppe kann durch Änderungen von gesetzlichen Rahmenbedingungen beeinträchtigt werden, etwa im Fall der Verschärfung der Mietpreisregelungen.

#### **Marktbezogene Risiken**

- a) Die PANDION-Gruppe unterliegt dem Risiko von Betriebsstörungen, -unterbrechungen und -ausfällen sowie Nachfragerückgängen, Lieferausfällen und Verteuerungen durch die Auswirkungen des Coronavirus.

- b) Es besteht im Zusammenhang mit den Entwicklungen des Immobilienmarktes das Risiko, dass die PANDION-Gruppe weniger geeignete Immobilien als beabsichtigt projektieren und anbieten kann, Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten auftreten können oder negative regionale Entwicklungen sich nachteilig auf die erzielbaren Erträge aus der Veräußerung auswirken können.
- c) Die Nachfrage nach den Immobilien, wie sie die PANDION-Gruppe anbietet, könnte geringer als erwartet ausfallen.

### **Abschnitt 3 Basisinformationen über die Wertpapiere**

#### **Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?**

Bei den Angebotenen Wertpapieren handelt es sich um 20.000 auf den Inhaber lautende, in Euro begebene Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 („**Nennbetrag**“) aus einer Anleihe mit einem Gesamtvolumen von EUR 20 Mio. Der Ausgabebetrag beträgt 100 % des Nennbetrags. Die Schuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Zahlung von Zinsen sowie Rückzahlung des Nennbetrags. Die Schuldverschreibungen 2021/2026 haben die International Securities Identification Number (ISIN) DE000A289YC5, eine Laufzeit von fünf Jahren und einen festen Zinssatz von 5,50 % p.a. („**Zinssatz**“). Daneben kann es bei Eintritt gewisser Umstände zu einer Unterschreitung des Mindesteigenkapitals kommen, was zu einer Erhöhung des Zinssatzes führt. Es bestehen keine Einschränkungen der freien Handelbarkeit der Schuldverschreibungen. Der Zinslauf für die Schuldverschreibungen beginnt am 5. Februar 2021 (einschließlich) und endet am 5. Februar 2026 (ausschließlich). Zinsen werden jährlich nachträglich am 5. Februar eines jeden Jahres gezahlt. Die Schuldverschreibungen werden am 5. Februar 2026 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden. Die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen enthalten Regelungen gemäß dem Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen von 2009 (Schuldverschreibungsgesetz), wonach ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Schuldverschreibungsgläubiger für alle Anleihegläubiger bindend sein kann, auch für solche Anleihegläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben.

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

#### **Wo werden die Wertpapiere gehandelt?**

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (Quotation Board) wird beantragt. Dabei handelt es sich um ein multilaterales Handelssystem (MTF) im Sinne des Artikels 4 Absatz 1 Nummer 22 der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente. Die Entscheidung über die Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel im Open Market (Freiverkehr) liegt im Ermessen der Frankfurter Wertpapierbörse.

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

- a) Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anleihekaptals bei einer Insolvenz der Gesellschaft, insbesondere weil die Schuldverschreibungen unbesichert und nicht durch Einlagensicherungssysteme geschützt sind.
- b) Das mögliche Angebot weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger, insbesondere, da sich die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten, möglicherweise auf mehr Schuldverschreibungen, als von den Anlegern angenommen, verteilt.
- c) Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf; jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht gegenüber den Schuldverschreibungen nachrangig sind, erhöht die Verschuldung der Emittentin und könnte den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin auf ihre Forderung erhalten. Es besteht das Risiko, dass in Folge dessen kein Betrag verbleibt, der im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin an die Inhaber der Schuldverschreibungen ausgezahlt werden kann.

**Abschnitt 4 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren**

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

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

Das Öffentliche Angebot beginnt am 22. Januar 2021 9:00 Uhr und endet, vorbehaltlich einer Verlängerung oder Verkürzung des Angebotszeitraums, am 29. Januar 2021 (14:00 Uhr) („**Angebotszeitraum**“). Anleger, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots Schuldverschreibungen erwerben möchten, müssen bindende Zeichnungsangebote über ihre Depotbank während der Angebotsfrist für das Öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität Direct Place der Deutsche Börse AG im XETRA-Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen („**Zeichnungsfunktionalität**“) abgeben. Anleger im Großherzogtum Luxemburg, deren depotführende Stelle kein Handelsteilnehmer ist, können über ihre depotführende Stelle einen Handelsteilnehmer beauftragen, der für den Anleger einen Zeichnungsauftrag einstellt und nach Annahme über den Orderbuchmanager zusammen mit der depotführenden Stelle des Anlegers abwickelt. Die Zeichnung erfolgt gegen die Zahlung des Ausgabebetrag. Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen entspricht 100 % des Nennbetrags, also EUR 1.000,00. Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten in Rechnung gestellt. 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.

Daneben erfolgt eine Privatplatzierung in der Bundesrepublik Deutschland und in bestimmten weiteren Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika sowie von Kanada, Australien und Japan gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen, insbesondere nach Artikel 1 Absatz 4 lit. a) Prospektverordnung bzw. dieser Vorschrift entsprechender Ausnahmetatbestände, die von dem Sole Lead Manager durchgeführt wird („**Privatplatzierung**“ und zusammen mit dem Öffentlichen Angebot über die Zeichnungsfunktionalität das „**Angebot**“). Im Rahmen der Privatplatzierung wird die Emittentin evtl. bei entsprechender Nachfrage auch über die im Rahmen des Öffentlichen Angebots an-

gebotenen Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 20 Mio. hinausgehend weitere Schuldverschreibungen zuteilen und den Gesamtnennbetrag der Anleihe erhöhen. Die Anleihe hat ein indikatives Zielvolumen von EUR 30 Mio., welches sich aus den Angebotenen Wertpapieren sowie der möglichen Erhöhung des Gesamtnennbetrages im Rahmen der Privatplatzierung ergibt, und bei entsprechender Nachfrage auch höher liegen kann. Die Privatplatzierung ist nicht Teil des Öffentlichen Angebots.

#### **Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?**

Dieser Prospekt wurde zum Zweck des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen erstellt. Der Emittentin fließt im Rahmen des öffentlichen Angebots bei Vollplatzierung ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 20 Mio. abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten zu. Diese Emissionskosten belaufen sich im Falle der Vollplatzierung auf ca. EUR 0,7 Mio. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 20 Mio. - bei entsprechender vollständiger Platzierung - ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 19,3 Mio. Sollten nicht alle Schuldverschreibungen platziert werden, fällt der Nettoemissionserlös entsprechend niedriger aus. Der Nettoemissionserlös soll zu 80 % für Projektentwicklungen sowie die Finanzierung von Grundstücksankäufen und zu 20 % für allgemeine Unternehmenszwecke der PANDION-Gruppe, wie die Optimierung der Finanzierungsstruktur, verwendet werden. Derzeit ist nicht geplant die vorgenannten 80 % des Nettoemissionserlöses ganz oder teilweise zur Finanzierung der zweiten Kaufpreisrate für das Grundstück in der Widdersdorfer Straße in Köln Ehrenfeld zu verwenden, sondern diese Rate soll vorzugsweise – wie die erste Kaufpreisrate – über eine Bank finanziert werden. Die Art der Projekte, die mittels des Nettoemissionserlöses entwickelt oder deren Grundstückserwerbe damit finanziert werden sollen, steht derzeit nicht fest. Bei diesen neuen Projekten kann es sich auch um neue, weitere Großprojekte vergleichbar mit den Entwicklungen der Grundstücke Widdersdorfer Straße in Köln Ehrenfeld oder in der Anzinger Straße in München (die nicht mit dem Nettoemissionserlös finanziert werden) handeln. Da der Nettoemissionserlös nicht für konkrete Projektentwicklungen oder Grundstücksfinanzierungen eingeplant ist, hat die etwaige Erzielung eines geringeren als des erwarteten Nettoemissionserlöses keine derzeit absehbaren negativen Auswirkungen auf die Tätigkeit und/oder die Finanzlage der Emittentin oder der PANDION-Gruppe.

Die Emittentin hat die IKB Deutsche Industriebank AG, Wilhelm-Bötzkes-Straße 1, 40474 Düsseldorf, zur Unterstützung bei der Emission und deren technischer Abwicklung beauftragt, ohne dass dabei eine feste Übernahmeverpflichtung eingegangen wurde. Die Vergütung der Dienstleistungen der IKB Deutsche Industriebank AG, Düsseldorf, in Zusammenhang mit dem Angebot ist abhängig von diversen Faktoren, insbesondere der Höhe des erzielten Bruttoemissionserlöses aus dem Öffentlichen Angebot und der Privatplatzierung. Maximal wird die IKB Deutsche Industriebank AG, Düsseldorf, auf Grundlage des Öffentlichen Angebots eine Provision in Höhe von EUR 350.000,00 erhalten. Hieraus können sich insofern Interessenkonflikte ergeben, als das Interesse der IKB Deutsche Industriebank AG an der Maximierung ihrer Vergütung in Konflikt mit gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen zur umfassenden Offenlegung von Risiken des prospektgegenständlichen Angebots und/oder der prospektgegenständlichen Wertpapiere zum Schutz der Emittentin und/oder potentieller Investoren geraten könnte.

Herr Reinhold Knodel hat als Alleinaktionär der Emittentin ein Eigeninteresse an der Durchführung der angebotsgegenständlichen Anleiheemission wegen der Verbesserung der Liquiditätssituation der Emittentin bei einer ganzen oder teilweisen Durchführung des Angebots.

Die Zeichnung der Wertpapiere wird auch über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG möglich sein. Insofern hat die Deutsche Börse AG auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

### III. VERANTWORTUNG UND QUELLEN

#### 1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die PANDION AG, Köln, („**PANDION**“, „**Gesellschaft**“ oder „**Emittentin**“ oder gemeinsam mit ihren Tochterunternehmen auch „**PANDION-Gruppe**“) 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 Prospektes 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. Erklärung zur Billigung

Der Prospekt wurde gebilligt durch die Luxemburgische Finanzmarktaufsichtsbehörde Commission de Surveillance du Secteur Financier („**CSSF**“) als zuständiger Behörde gemäß 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 veröffentlichten ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/ EG („**Prospektverordnung**“). Die CSSF hat diesen Prospekt nur in Bezug auf Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung gebilligt. Eine solche Billigung sollte nicht als Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Ferner sollte eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. Der Prospekt wurde als EU-Wachstumsprospekt gemäß Artikel 15 der Prospektverordnung erstellt.

#### 3. 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 „Trends 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 PANDION-Gruppe über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin und die PANDION-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“, „Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzierungsstruktur“, sowie „Trends und Aussichten“ gelesen werden, die eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der PANDION-Gruppe und auf die Branche, in der die PANDION-Gruppe tätig ist, nehmen können.

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

#### **4. 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 PANDION-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 PANDION-Gruppe oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

## **5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben**

Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzdaten entstammen überwiegend den geprüften Konzernabschlüssen 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. Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind**

Die IKB Deutsche Industriebank AG hat als Sole Lead Manager ein geschäftliches Interesse an der Emission, da sie im Zusammenhang mit dem Angebot und der Börseneinführung der Schuldverschreibungen in einem vertraglichen Verhältnis mit der Emittentin und auf dieser Basis eine Vergütung erhält, deren Höhe von der Anzahl der ausgegebenen Schuldverschreibungen im Rahmen des Öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung und damit von dem insgesamt erzielten Bruttoemissionserlös abhängt; maximal wird die IKB Deutsche Industriebank AG, Düsseldorf, auf Grundlage des Öffentlichen Angebots eine Provision in Höhe von EUR 350.000,00 erhalten. Hieraus können sich insofern Interessenkonflikte ergeben als das Interesse der vorgenannten Parteien an der Maximierung ihrer Vergütung in Konflikt mit gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen zur umfassenden Offenlegung von Risiken des prospektgegenständlichen Angebots und / oder der prospektgegenständlichen Wertpapiere zum Schutz der Emittentin und / oder potentieller Investoren geraten könnte.

Herr Reinhold Knodel hat als Alleinaktionär der Emittentin ein Eigeninteresse an der Durchführung der angebotsgegenständlichen Anleiheemission wegen der Verbesserung der Liquiditätssituation der Emittentin bei einer ganzen oder teilweisen Durchführung des Angebots.

Die Zeichnung der Wertpapiere wird auch über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG möglich sein. Insofern hat die Deutsche Börse AG auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

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

## **7. Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses und Kosten der Emission**

Dieser Prospekt wurde zum Zweck des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen erstellt. Der Emittentin fließt im Rahmen des öffentlichen Angebots bei Vollplatzierung ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 20 Mio. abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten zu. Diese Emissionskosten belaufen sich im Falle der Vollplatzierung auf ca. EUR 0,7 Mio. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 20 Mio. - bei entsprechender vollständiger Platzierung - ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 19,3 Mio. Sollten nicht alle Schuldverschreibungen platziert werden, fällt der Nettoemissionserlös entsprechend niedriger aus.

Der Nettoemissionserlös soll zu 80 % für Projektentwicklungen sowie zur Finanzierung von Grundstücksankäufen und zu 20 % für allgemeine Unternehmenszwecke der PANDION Gruppe, wie die Optimierung der Finanzierungsstruktur, verwendet werden. Derzeit ist nicht geplant die vorgenannten 80 % des Nettoemissionserlöses ganz oder teilweise zur Finanzierung der zweiten Kaufpreisrate für das Grundstück in der Widdersdorfer Straße in Köln Ehrenfeld zu verwenden, sondern diese Rate soll vorzugsweise – wie die erste Kaufpreisrate – über eine Bank finanziert werden. Die Art der Projekte, die mittels des Nettoemissionserlöses entwickelt oder deren Grundstückserwerbe damit finanziert werden sollen, steht derzeit nicht fest. Bei diesen neuen Projekten kann es sich auch um neue, weitere Großprojekte vergleichbar mit den Entwicklungen der Grundstücke Widdersdorfer Straße in Köln Ehrenfeld oder in der Anzinger Straße in München (die nicht mit dem Nettoemissionserlös finanziert werden) handeln. Da der Nettoemissionserlös nicht für konkrete Projektentwicklungen oder Grundstücksfinanzierungen eingeplant ist, hat die etwaige Erzielung eines geringeren als des erwarteten Nettoemissionserlöses keine derzeit absehbaren negativen Auswirkungen auf die Tätigkeit und/oder die Finanzlage der Emittentin oder der PANDION-Gruppe.

## **8. Abschlussprüfer**

Die Konzernabschlüsse der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2019 wurden durch die Bacher & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Am Rheindorfer Ufer 2, 53117 Bonn geprüft. Die Konzernabschlüsse zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2019 wurden mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Für das Geschäftsjahr 2020 ist die Bacher & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, erneut zum Abschlussprüfer bestellt worden.

Die Bacher & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer und Mitglied der Steuerberaterkammer.

In diesem Prospekt sind mit Ausnahme der Angaben, die den geprüften Konzernabschlüssen der Pandion-Gruppe zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2019 entstammen, keine weiteren Angaben aus Abschlüssen, die von dem Abschlussprüfer geprüft wurden und für die ein Bestätigungsvermerk erstellt wurde, enthalten.

## **IV. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, STRATEGIE UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR**

### **1. Allgemeine Informationen über die Emittentin**

#### **a) Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung**

Die PANDION ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist Köln. Die Geschäftsadresse lautet Im Mediapark 8, 50670 Köln, Deutschland, Telefon: +49 221-716000, Telefax: 0221-71600-120, Internet: [www.pandion.de/ag](http://www.pandion.de/ag)<sup>9</sup>. Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin lautet 894500J169Z6W9BONI71. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

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

Die Emittentin unterliegt der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland.

Der Unternehmensgegenstand der Emittentin ist gemäß § 2 der Satzung vom 9. Mai 2011 der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen, gleich in welcher Form im Inland und Ausland, sowie die Errichtung solcher Unternehmen und die Übernahme von deren Vertretung und die Unterhaltung von Zweigniederlassungen. Die Gesellschaft hält, steuert, koordiniert und überwacht ihre Beteiligungen. Sie kann als Holding-Gesellschaft für alle Beteiligungsgesellschaften oder für mit diesen verbundene Unternehmen im Sinne des § 15 des Aktiengesetzes zentrale Funktionen, z. B. in Form von Finanzierungen, und weitere Dienstleistungen erbringen. Die Gesellschaft kann auch Grundbesitz und andere Sachanlagen, Schutzrechte und andere immaterielle Vermögensgegenstände erwerben, verpachten, verwerten und veräußern. Die Gesellschaft ist befugt, die Mitgliedschaft von Verbänden, Interessengemeinschaften und dergleichen zu erwerben. Die Gesellschaft ist auch zur Anlage und Verwaltung ihres eigenen Vermögens berechtigt.

Die PANDION wurde durch Gründungsurkunde vom 17. Mai 2006 als Holding für die 2002 mit Sitz in Köln gegründete PANDION-Gruppe gegründet und ist - nach Sitzverlegung von Bonn nach Köln - am 24. August 2007 im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 61156 eingetragen worden.

#### **b) Wichtigste Ereignisse aus jüngster Zeit der Emittentin**

Nachfolgend sind die wichtigsten Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind, aufgelistet:

- Im Geschäftsjahr 2019 stockte die PANDION-Gruppe den im Jahr 2018 erstmals begebene Schuldschein im Volumen von EUR 60,0 Mio. um weitere EUR 24,0 Mio. auf.
  
- Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die PANDION-Gruppe erstmals eine Gesamtleistung in Höhe von

---

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

mehr als EUR 500 Mio.

- Am 19. Dezember 2019 hat die PANDION-Gruppe ein Grundstück in Köln Ehrenfeld mit einer Gesamtfläche von ca. 122.869 m<sup>2</sup> erworben, auf dem insgesamt 1.300 Einheiten (einschließlich ca. 300 Einheiten aus gefördertem Wohnungsbau, der nicht von der PANDION-Gruppe realisiert wird) Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten sowie eine Tiefgarage entwickelt werden sollen. Der erwartete Gesamtkaufpreis EUR 175,0 Mio., der in den nächsten Jahren in Abhängigkeit von der Eigentumsverschaffung und der Baurechtschaffung in mehreren Tranchen zu leisten ist, kann sich in Abhängigkeit von der Erforderlichkeit der Ablösung bestehender nicht zu übernehmender Grundpfandrechte sowie von der Erhöhung der Quote für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau reduzieren sowie in Abhängigkeit von der Baurechtschaffung und einer damit einhergehenden Bebauung von mehr als 184.000 m<sup>2</sup> erhöhen (siehe hierzu Abschnitt XI.5.).
- Am 12. Oktober 2020 hat die Emittentin mit der IKB Deutsche Industriebank AG einen KfW-geförderten Darlehensvertrag über EUR 25 Mio. für Betriebsmittel abgeschlossen (siehe hierzu Abschnitt IV.9.).

## 2. Organisationsstruktur

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

<u>Gesellschaft</u>	<u>Sitz</u>	<u>Stamm- oder Kommanditkapitalanteil („SK“ / „KK“)</u>	<u>Höhe der Beteiligung / Stimmrechte</u>	<u>Sonstige Gesellschafter / Dritte<sup>10</sup></u>
PANDION Real Estate GmbH	Köln	SK: EUR 25.000,00	94,00 %	-
PANDION Design GmbH	Köln	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION Servicegesellschaft mbH	Köln	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION Projektmanagement GmbH	Köln	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION Vertriebsgesellschaft mbH	Köln	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION Beteiligungen GmbH	Köln	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
SIEBENGEIRGE Projektgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	KK: EUR 300.000,00	100,00 %	-
PANDION Projektverwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	SK: EUR 25.050,00	100,00 %	-

<sup>10</sup> Der Begriff "Dritte" meint sonstige Gesellschafter, die keine nahestehenden Personen sind.

<u>Gesellschaft</u>	<u>Sitz</u>	<u>Stamm- oder Kom- manditkapitalan- teil („SK“ / „KK“)</u>	<u>Höhe der Beteiligung / Stimm- rechte</u>	<u>Sonstige Gesell- schafter / Dritte<sup>10</sup></u>
PANDION Gallwitz GmbH & Co. KG	Monheim	KK: EUR 150.000,00	100,00 %	-
PANDION Gallwitz Projekt- verwaltungs GmbH	Monheim	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION VISTA GmbH & Co. KG	Zossen	KK: EUR 500.000,00	100,00 %	-
PANDION VISTA Projekt- verwaltungs GmbH	Zossen	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION IsarBelle GmbH & Co. KG	Grünwald	KK: EUR 500.000,00	100,00 %	-
PANDION Belvedere GmbH & Co. KG	Köln	KK: EUR 250.000,00	100,00 %	-
PANDION Belvedere Pro- jektverwaltungs GmbH	Köln	SK: EUR 25.000,00	94,00 %	-
PANDION Isolden GmbH & Co. KG	Köln	KK: EUR 250.000,00	100,00 %	-
PANDION Rheinland Pro- jektverwaltungs GmbH	Monheim	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION Office drei GmbH	Monheim	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION Office vier GmbH	Grünwald	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION LQC 5 GmbH & Co. KG	Monheim	KK: EUR 250.000,00	100,00 %	-
PANDION Kloostergärten GmbH & Co. KG	Monheim	KK: EUR 530.000,00	93,96 %	Dritter (5,66 %)
PANDION Kloostergärten Projektverwaltungs GmbH	Monheim	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION Arnulfstraße GmbH & Co. KG	Grünwald	KK: EUR 250.000,00	100,00 %	-
PANDION Schäringer- straße GmbH & Co. KG	Grünwald	KK: EUR 250.000,00	100,00 %	-
PANDION Beuthstraße GmbH	Zossen	SK: EUR 25.000,00	94,00 %	Dritte
PANDION I GmbH	Monheim	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION Flux Verwal- tungs GmbH	Monheim	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION III GmbH	Grünwald	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-

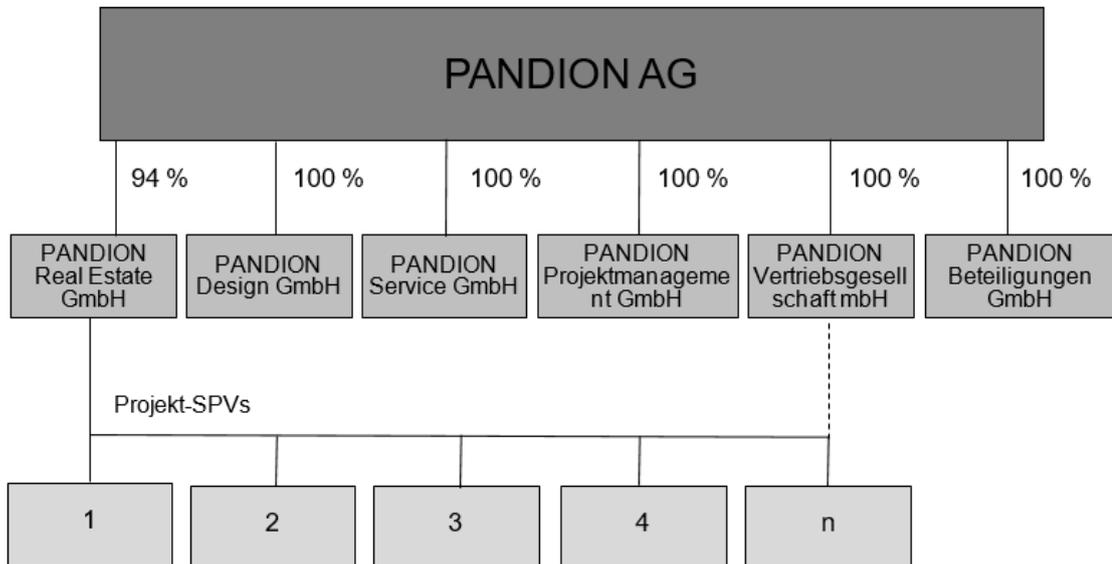
<u>Gesellschaft</u>	<u>Sitz</u>	<u>Stamm- oder Kom- manditkapitalan- teil („SK“ / „KK“)</u>	<u>Höhe der Beteiligung / Stimm- rechte</u>	<u>Sonstige Gesell- schafter / Dritte<sup>10</sup></u>
PANDION Flux Projektge- sellschaft mbH & Co. KG	Monheim	KK: EUR 2.800,00	75,00 %	Dritte
PANDION Franziskaner- kloster GmbH & Co. KG	Monheim	KK: EUR 50.000,00	100,00 %	-
PANDION Deroystraße GmbH & Co. KG	Grünwald	KK: EUR 500,00	100,00 %	-
PANDION Wallstraße GmbH	Zossen	SK: EUR 25.000,00	94,00 %	Dritte
PANDION Conrad 29 GmbH	Zossen	SK: EUR 25.000,00	94,00 %	Dritte
PANDION IV GmbH	Köln	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION Zollhafen GmbH	Monheim	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION VI GmbH	Zossen	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION VII GmbH	Zossen	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION VIII GmbH	Köln	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION IX GmbH	Köln	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION Rise GmbH	Monheim	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION XI GmbH	Köln	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	-
PANDION XII GmbH	Zossen	SK: EUR 25.000,00	94,00 %	Dritte
PANDION I Projektgesell- schaft mbH & Co. KG	Zossen	KK: EUR 50.000,00	100,00 %	
PANDION Ehrenveedel GmbH & Co. KG	Monheim	KK: EUR 1000,00	94,90 %	Dritte
PANDION Kronprinzenpark GmbH & Co. KG	Monheim	KK: EUR 1000,00	94,90 %	Dritte
PANDION Alsdorfer Straße GmbH & Co. KG	Monheim	KK: EUR 100.000,00	100,00 %	
PANDION Anzinger Straße Gewerbe GmbH & Co. KG	Grünwald	KK: EUR 50.000,00	100,00 %	
PANDION Stuttgart I GmbH & Co. KG	Grünwald	KK: EUR 1.000,00	100,00 %	
PANDION Stuttgart Verwal- tungs GmbH	Grünwald	SK: EUR 25.000,00	100,00 %	
PANDION Rheinland I GmbH & Co. KG	Monheim	KK: EUR 50.000,00	100,00 %	
PANDION Rheinland II GmbH & Co. KG	Monheim	KK: EUR 50.000,00	100,00 %	

<u>Gesellschaft</u>	<u>Sitz</u>	<u>Stamm- oder Kommanditkapitalanteil („SK“ / „KK“)</u>	<u>Höhe der Beteiligung / Stimmrechte</u>	<u>Sonstige Gesellschafter / Dritte<sup>10</sup></u>
PANDION Rheinland III GmbH & Co. KG	Monheim	KK: EUR 50.000,00	100,00 %	

Die Anteile an der Emittentin werden zu 100 % vom Alleinaktionär Herr Reinhold Knodel gehalten. Dieser ist auch Vorstand der Emittentin.

Die PANDION-Gruppe setzt sich aus der PANDION AG als Holding-Gesellschaft und ihren operativ tätigen Tochtergesellschaften, der PANDION Real Estate GmbH, der PANDION Projektmanagement GmbH, der PANDION Vertriebsgesellschaft mbH, der PANDION Servicegesellschaft mbH, der PANDION Design GmbH sowie der PANDION Beteiligungen GmbH zusammen. Die Projekte der PANDION-Gruppe werden in der PANDION Real Estate GmbH bzw. in eigens für das jeweilige Projekt gegründeten Projektgesellschaften („**Projekt-SPVs**“), die wiederum in der Regel Tochtergesellschaften der PANDION Real Estate GmbH sind realisiert. Konzernübergreifend beschäftigt die PANDION-Gruppe ca. 190 Mitarbeiter.

Das nachfolgende Schaubild zeigt die Gruppenstruktur der PANDION-Gruppe zum Datum des Prospekts:



PANDION ist die Managementholding der PANDION-Gruppe. Sie ist die alleinige Gesellschafterin bzw. Mehrheitsgesellschafterin der operativ tätigen Tochtergesellschaften, der PANDION Real Estate GmbH (94 %), der PANDION Projektmanagement GmbH, der PANDION Design GmbH, der PANDION Vertriebsgesellschaft mbH, der PANDION Servicegesellschaft mbH sowie der PANDION Beteiligungen GmbH. In ihr sind die Finanzbuchhaltung, die Unternehmensentwicklung, die Rechtsabteilung, das Controlling, die Personalführung, die IT-Abteilung sowie die Unternehmenskommunikation der PANDION-Gruppe angesiedelt. Daneben erfolgen durch sie in bestimmten Umfang Tätigkeiten im Rahmen der Projektentwicklung.

Bei der PANDION Real Estate GmbH handelt es sich um die klassische Bauträgergesellschaft der PANDION-Gruppe. Sie ist für das Auffinden geeigneter Grundstücke, deren Erwerb und Entwicklung zuständig. In ihr bzw. in von ihr gegründeten Projektgesellschaften werden sämtliche Projekte der PANDION-Gruppe realisiert. Des Weiteren werden die Aufgaben der Leistungsphasen 1-4 nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung), welche von externen Architekturbüros erbracht werden, von der PANDION Real Estate GmbH begleitet.

Die PANDION Projektmanagement GmbH verantwortet die Bauausführung, führt diese jedoch nicht selbst durch. Vielmehr erfolgt der Bau der von der PANDION-Gruppe entwickelten Immobilien je nach Projektanforderung und Marktgegebenheiten im Wege der Einzel- oder Paketvergabe oder mit einem Generalunternehmer. Die PANDION Projektmanagement GmbH koordiniert im Rahmen dessen das Zusammenspiel von Architekten, Ingenieuren und den weiteren am Bau Beteiligten von der Grundsteinlegung bis zur Schlüsselübergabe. Zu ihren Aufgaben gehören die technische Überwachung des Baus sowie die Überwachung der Einhaltung der Zeitpläne und des Kostenrahmens. Zu den Aufgaben der PANDION Projektmanagement GmbH gehört darüber hinaus das Gewährleistungsmanagement, d.h. sie betreut Kunden der PANDION-Gruppe nach Fertigstellung und Abnahme bei technischen Anliegen oder allgemeinen Fragen und wickelt Gewährleistungsansprüche der Käufer ab.

Der Vertrieb sämtlicher von der PANDION-Gruppe entwickelten Immobilien erfolgt exklusiv über die PANDION Vertriebsgesellschaft mbH, die an einzelnen Projektgesellschaften neben der PANDION Real Estate GmbH als Kommanditistin beteiligt ist.

Die PANDION Design GmbH ist in der PANDION-Gruppe für die Themen Sonderwunsch- und Erwerbermanagement verantwortlich. Sie betreut die Kunden der PANDION-Gruppe nahezu exklusiv bei allen Fragen im Anschluss an den Kauf einer Wohnung. Sie kümmert sich für die Käufer der Immobilien um Design und Ausgestaltung des Wohnraums. Dazu zählen Auswahl von Materialien wie Parkett und Fliesen oder Vorschläge für Armaturen und Waschtische. Das breite Sortiment ist in aufeinander abgestimmte Produktlinien aufgeteilt und für den Käufer größtenteils in Showrooms der PANDION-Gruppe erlebbar.

Über die PANDION Servicegesellschaft mbH schließlich übernimmt für die PANDION-Gruppe die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften.

Die PANDION Beteiligungen GmbH soll als Zwischenholding einzelne strategische Beteiligungen der PANDION AG, vor allem an Unternehmen und Startups, die ihren Schwerpunkt auf nachhaltige und fortschrittliche Technologieentwicklungen legen, halten. So wird die PANDION Beteiligungen GmbH die Kommanditbeteiligung an der ProTech Fund I GmbH & Co. KG von der PANDION AG übernehmen.

Die Übergänge zwischen den einzelnen Abteilungen sind dabei fließend, so dass die Mitarbeiter der Projektentwicklung und der Projektleitung im Übergangsprozess Hand in Hand arbeiten.

### **3. Wichtigste Märkte und Marktfaktoren**

Die PANDION-Gruppe ist mit ihrem Geschäftsmodell im deutschen Immobilienmarkt tätig.

#### **a) Bedeutung des Wohnungsmarktes für die PANDION-Gruppe**

Die Emittentin hält über entsprechende Tochtergesellschaften und Einzweckgesellschaften insgesamt 36 Objekte im Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. EUR 3,3 Mrd., davon 33 Projektentwicklungen (91 % der kalkulierten Gesamtkosten) und drei Vorratsgrundstücke, die in den nächsten fünf Jahren ebenfalls entwickelt und verkauft werden sollen. Die Kern-Assetklasse sind hochwertige Wohnimmobilien in deutschen Großstädten wie Köln, Düsseldorf, Berlin und München, partiell wird das Portfolio um Städte wie Bonn und Mainz erweitert. Gemäß Projektliste vom 31. Oktober 2020 werden 23 Projektentwicklungen in der Kern-Assetklasse realisiert (56 % der Gesamtinvestitionskosten bezogen auf die Projektentwicklungen). Hier entstehen ca. 4.250 Eigentumswohnungen, die im Einzelverkauf an Eigentümer und Investoren veräußert werden. Daneben sind auch Gewerbeimmobilien Bestandteil des Portfolios, derzeit sind es 10 Gewerbeobjekte mit 35 % der kalkulierten Gesamtkosten für Projektentwicklungen.

#### **aa) Der Deutsche Wohnungsmarkt**

Der Erwerb von Immobilieneigentum wird in Deutschland immer teurer. Bei Eigentumswohnungen wurde 2019 ein Anstieg der Preise von durchschnittlich 11,5 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet, bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Steigerung mit durchschnittlich 12,5 % sogar noch größer. Eine Eigentumswohnung wurde im 1. Halbjahr 2019 durchschnittlich für 2.967 EUR/m<sup>2</sup> angeboten. Bei einer Betrachtung der Angebotspreise für Bestandswohnungen in den letzten fünf Jahren lässt sich insbesondere ein Anstieg im Umland der Metropolregionen sowie in Oberzentren und Mittelstädten feststellen. (Quelle: Engel & Völkers, Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2019/2020)

Die steigenden Preise resultieren aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnflächen bedingt durch eine stetig wachsende Bevölkerungszahl in den Städten und insbesondere die steigende Anzahl der Haushalte in den letzten Jahren. Seit dem Zensus 2011 ist die Bevölkerung in Deutschland um 3,4 % auf insgesamt 83,01 Mio. gestiegen. Während insgesamt langfristig ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung prognostiziert wird, wird für die A-Städte ein starkes Wachstum von 6,3 % bis 2030 erwartet, für die größten 25 Städte immerhin noch 5,3 %. (Quelle: Colliers International, Residential Investment Deutschland 2019/2020)

Die Nähe zum Arbeitsplatz, eine gute Infrastruktur und Mobilität, eine gute ärztliche Versorgung (insbesondere für die ältere Bevölkerungsgruppe von Bedeutung) und die steigende Attraktivität der Großstädte mit einem weiten Kultur-, Freizeit- und Gastronomieangebot sorgen dafür, dass der Trend zur Urbanisierung weiterhin anhalten wird.

Die Beobachtung der Entwicklung der Haushalte zeigt einerseits einen kontinuierlichen Rückgang der Haushaltsgröße bedingt durch die Altersstruktur der Bevölkerung (immer mehr ältere Menschen) sowie

die Singularisierung in den jüngeren Bevölkerungsgruppen, daraus resultierend aber andererseits auch eine stetig wachsende Anzahl der Haushalte. In 2018 betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte noch ca. 40,8 %, für 2030 wird ein Anstieg auf 43 % erwartet. Etwa 35 % der Einpersonenhaushalte bestehen aus Menschen über 65 Jahren, dieser Anteil wird sich in den nächsten Jahren noch erhöhen. Die Entwicklung führt zu einer besonders hohen Nachfrage nach kleineren, zentralen und altersgerechten Wohnungen. Aber auch der Bedarf nach größeren Wohnungen wird in den Metropolregionen in den kommenden Jahren weiter steigen, da hier in den vergangenen Jahren ein hoher Zuzug an jüngeren Haushalten sowie steigende Geburtenraten beobachtet wurden. Dies führt dazu, dass in den kommenden Jahren vermehrt auch größere Wohnungen nachgefragt werden.

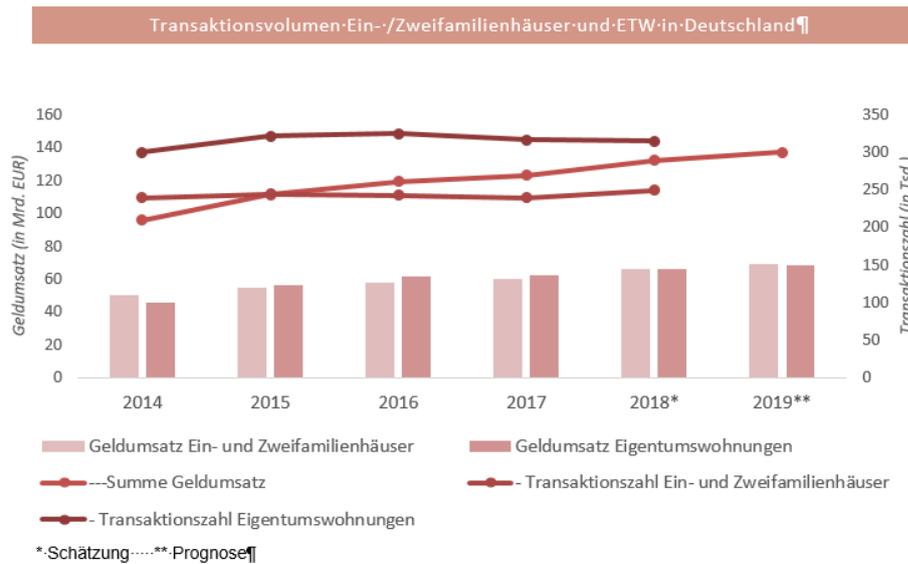
(Quelle: JLL, Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019, erschienen im Mai 2020)

Grundsätzlich bleiben Eigentumswohnungen aufgrund der anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen und gestiegener Renditevorteile gegenüber Alternativinvestments sowohl für Selbstnutzer als auch als Investmentanlage, weiterhin sehr interessant.

(Quelle: JLL, Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019, erschienen im Mai 2020)

Das Gesamtvolumen der verkauften Wohnimmobilien lag 2018 bei etwa EUR 181 Mrd., wovon ca. EUR 64 Mrd. auf privat genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser (laut Engel & Völkers ca. EUR 66 Mrd.) und weitere rund EUR 66 Mrd. auf Eigentumswohnungen entfielen. Im institutionellen Mehrfamilienhaus-Segment wurden in Summe ca. EUR 49 Mrd. umgesetzt. (Quelle: Colliers International, Residential Investment Deutschland 2019/2020) Die Transaktionsanzahl 2018 im Segment Eigentumswohnungen blieb nahezu konstant im Vergleich zum Vorjahr und lag bei 313.000 Transaktionen. Beim Transaktionsvolumen hingegen konnte ein Anstieg um 5,1 % verzeichnet werden. Das Ergebnis resultiert aus einem deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens je Objekt, was im Kontext steigender Quadratmeterpreise zu interpretieren ist. Im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser konnte bei der Transaktionsanzahl ein leichter Anstieg auf 248.000 Transaktionen in 2018 beobachtet werden. Das Transaktionsvolumen in dem Segment hat ebenfalls um 9,6 % zugenommen, was u. a. auf das im September 2018 eingeführte Baukindergeld zurückzuführen ist.

(Quelle: Engel & Völkers, Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2019/2020)



Quelle: GEWOS: IMA Immobilienmarktanalyse, Gutachterausschüsse, Engel & Völkers Residential

Die konstant hohe Nachfrage führt zu einem anhaltenden Wohnungsmangel trotz Bauboom. Deutschlandweit wurden 2018 segmentübergreifend rund 287.400 Wohneinheiten (laut Savills ca. 286.000 Wohneinheiten) fertig gestellt, 80 % mehr als vor zehn Jahren, ungefähr auf dem Vorjahresniveau. Insbesondere der Mietwohnungsbau hat deutlich an Dynamik gewonnen und mit 70.000 fertig gestellten Wohnungen das Segment der Eigentumswohnungen mit 64.000 Wohneinheiten in 2018 erstmals überholt. Die Entwicklung verdeutlicht den politischen Fokus auf den Mietwohnungsbau, der sich in den letzten Jahren herauskristallisiert hat.

Die Zahl der Fertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist hingegen seit neun Jahren relativ stabil geblieben, 2018 mit 103.400 Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr sogar um 2,4 % gesunken. (Quelle: Engel & Völkers, Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2019/2020)



Quelle: Savills, Statistisches Bundesamt, JLL

Zur Nachfragedeckung sind ca. 400.000 Wohnungen im Jahr notwendig, somit liegt die aktuelle Bauleistung deutlich unter dem benötigten Niveau. Ein deutlicher Anstieg der Neubauzahlen ist in den nächsten

Jahren jedoch unwahrscheinlich. Die Genehmigungszahlen sind sogar zuletzt das zweite Jahr in Folge gesunken. Steigende Baukosten, die Auslastung im Baugewerbe, lange Genehmigungsverfahren und Verunsicherung der Investoren aufgrund der Überregulierung des Marktes sind mögliche Gründe für den Rückgang. Damit ist von einem anhaltenden Wohnungsmangel auszugehen, der sich insbesondere auf die A-Städte sowie die dazugehörigen Speckgürtel konzentriert.

(Quelle: Colliers International, Residential Investment Deutschland 2019/2020;)

#### **bb) A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)**

Der Blick auf die Metropolregionen und den ländlichen Raum zeigt deutliche Unterschiede im Preisniveau für Eigentumswohnungen, zusätzlich ist ein deutliches Ost-West-Gefälle zu beobachten. Während der durchschnittliche Preis in München bei 8.291 EUR/m<sup>2</sup> liegt, werden in Chemnitz Wohnungen für durchschnittlich 1.292 EUR/m<sup>2</sup> angeboten.

(Quelle: Engel & Völkers, Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2019/2020)

Die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den A-Städten mit einem Plus von 10,2 % lag deutlich über dem mittleren Fünfjahresschnitt (2014-2018: +8,2 %). Die höchsten Preissteigerungen wiesen Hamburg (+11,1 % auf 4.900 €/m<sup>2</sup>), Köln (+12,3 % auf 4.020 €/m<sup>2</sup>) und Düsseldorf (+13,3 % auf 4.270 €/m<sup>2</sup>) auf. Berlin zeigt hingegen mit + 8,4 % auf 4.700 €/m<sup>2</sup> ein leicht gedämpftes Wachstum.

(Quelle: JLL, Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019, erschienen im Mai 2020)

Für die A-Städte wird weiterhin ein starker Anstieg der Bevölkerung (6,3 % bis 2030) erwartet, so dass davon auszugehen ist, dass die Wohnraumnachfrage in den Städten langfristig hoch sein wird. Die Entwicklung des Transaktionsvolumens zum Vorjahr verdeutlicht die hohe Nachfrage. So ist in Berlin trotz eines leichten Rückgangs der Kauffälle das Transaktionsvolumen im gleichen Zeitraum um 7,0 % angestiegen. Im zweitplatzierten München hat sich das Volumen um 6,9 % und in Hamburg (3. Platz) um 1,6% erhöht. Bei einer Betrachtung des summierten Transaktionsvolumens für Wohnimmobilien liegt Berlin mit EUR 7,3 Mrd. vor München mit EUR 6,0 Mrd. und Hamburg mit EUR 4,6 Mrd. an der Spitze.

(Quelle: Engel & Völkers, Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2019/2020)

Die hohe Nachfrage konnte trotz der regen Bautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit nicht bedient werden. Daher wird für alle A-Städte eine Bedarfslücke prognostiziert, die in Berlin besonders hoch zu erwarten ist. Hier könnten bis 2025 ca. 66.700 Wohnungen fehlen.

(Quelle: Engel & Völkers, Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2019/2020)

#### **Teilmärkte**

Die Emittentin realisiert ca. 89 % ihres Projektentwicklungsportfolios im Segment Wohnen in den A-Städten, daneben ist sie in den Städten Bonn und Mainz mit ca. 11 % vertreten. Die Portfoliostandorte der Emittentin und die dazugehörigen Lagen kurz im Überblick:

- Köln mit 39 %; hier insbesondere in der Widdersdorfer Straße sowie in Köln Ehrenfeld
- München mit 13 %; hier insbesondere in der Paul-Gerhardt-Allee, am Alexisweg sowie in Riem

- Berlin mit 19 %; hier insbesondere im Böhmisches Viertel, in der Nürnberger Straße und Conrad-Blenkle-Straße
- Düsseldorf mit 14 %; hier insbesondere in der Völklinger Straße sowie auf dem Gelände des ehemaligen Franziskanerklosters
- Bonn mit 8 %, hier handelt es sich um das Projekt Gallwitzkaserne in 3 Bauabschnitten
- Stuttgart mit 3 %; hier handelt es sich um zwei Lagen in der näheren Umgebung von Stuttgart, Korntal und Leonberg
- Mainz mit 4 %; hier handelt es sich um ein Projekt im Zollhafen Mainz

(Die Prozentangaben beziehen sich auf die Gesamtinvestitionskosten im Projektentwicklungssegment Wohnen gem. Projektliste vom 31. Oktober 2020)

Die für die PANDION-Gruppe wichtigsten Teilmärkte kurz im Überblick:

#### **(i) Teilmarkt Köln**

Köln ist eine der vier Millionenstädte in Deutschland und Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. Die Stadt verfügt über eine breite Palette an Universitäten und Hochschulen und ist ein attraktiver Forschungs- und wichtiger Medienstandort (Sitz der Unternehmen wie RTL und WDR). Zahlreiche nationale und internationale Unternehmen – insbesondere Versicherungen, Beratungsunternehmen und die Automobilindustrie - haben ihren Sitz in der Domstadt. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung, des vielfältigen Arbeitsplatzangebotes insbesondere im Dienstleistungssektor und der Vielzahl an Ausbildungseinrichtungen ist seit 2003 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu beobachten. Auch für die Zukunft wird weiterhin eine positive Entwicklung der Einwohnerzahlen prognostiziert. Die Arbeitslosenquote 2019 wurde mit 7,8 % ausgewiesen und liegt damit über dem Bundesdurchschnitt von 5,0 %.

Der Kölner Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren insbesondere aufgrund einer anhaltenden Zuwanderung positiv entwickelt. Die Anzahl der Wohnungen konnte seit 2013 einen Anstieg von 2,6 % verzeichnen und lag 2018 bei ca. 562.000 Wohnungen. Im Jahr 2018 sind in Köln 2.900 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden, in Einfamilienhäusern sind weitere 495 Wohneinheiten fertig gestellt worden. Der Umsatz im Segment Wohn- und Teileigentum lag bei ca. EUR 1,27 Mrd., es wurden 5.100 Verkaufsfälle erfasst. Sowohl der Umsatz als auch die Anzahl der Verkaufsfälle liegen etwas unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Der Nachfrageüberhang führt zu steigenden Kauf- und insbesondere Mietpreisen in allen Segmenten. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung lag 2019 bei 5.100 EUR/m<sup>2</sup>, 50 % höher als 2014. Die Höchstkaufpreise lagen bei 8.000 EUR/m<sup>2</sup>, dies bedeutet einen Anstieg seit 2014 um 43 %. Zu den Hochpreisregionen zählen die Innenstadt und vorwiegend die linksrheinischen Stadtteile, wobei auch die rechtsrheinischen Stadtteile wie Mülheim oder auch Lagen wie Nippes immer mehr in den Fokus rücken.

Derzeit befinden sich diverse Wohnungsbauprojekte in der Entwicklung und Planung und werden in den kommenden Jahren den Wohnungsmarkt prägen. Dabei werden zunehmend ehemalige Gewerbeflächen zu Wohnnutzungen umgewidmet. Das Potential für weitere Entwicklungen bleibt bestehen.

(Quelle: Bulwiengesa RIWIS Report Köln 2020)

## **(ii) Teilmarkt München**

München ist die drittgrößte Stadt Deutschlands und gilt als einer der attraktivsten Wirtschaftsstandorte der EU. Das Branchenspektrum ist sehr breit, hier finden sich sowohl einige DAX-Konzerne als auch diverse Start-Up-Unternehmen aus Medien- und Biotechnologie. Forschung und Entwicklung haben mit den Zentralen der Max-Planck-Gesellschaft und der Fraunhofer-Gesellschaft sowie den Universitäten und Hochschulen eine große Bedeutung. Gleichzeitig weist die Stadt aufgrund ihrer Nähe zu den Alpen und der bayerischen Seelandschaft sowie dem hohen kulturellen Angebot einen hohen Freizeit- und Erholungswert auf. Sowohl die günstigen Beschäftigungsbedingungen als auch der hohe Freizeitwert führen zu einem deutlich positiven Wanderungssaldo, und damit auch zu einem sehr dynamischen Wachstum der Bevölkerung. Für die nächsten Jahre wird ein weiterer Anstieg sowohl der Einwohnerzahl als auch der Anzahl der Haushalte prognostiziert. Die Arbeitslosenquote liegt bei 3,5 % und damit unter dem Bundesdurchschnitt.

München gilt als einer der gefragtesten Wohnstandorte in Deutschland, der Wohnungsmarkt ist somit in allen Segmenten vom enormen Nachfragedruck geprägt. Der Wohnungsbestand lag 2018 bei ca. 800.000 Wohnungen und konnte seit 2013 einen Anstieg von 4,4 % verzeichnen. München weist mit 8.500 Wohnungen in 2018 eine überdurchschnittliche Fertigstellungsrate im Vergleich der deutschen A-Städte auf, das Geschehen wird mit 85 % vom Geschosswohnungsbau dominiert. Die Anzahl der erfassten Transaktionen von Wohn- und Teileigentum lag 2018 bei 9.846 Fällen, es wurde ein Umsatz von EUR 4,76 Mrd. erzielt. Hierbei handelt es sich um den höchsten Umsatz der letzten fünf Jahre. Die Angebotsknappheit führt weiterhin zu steigenden Miet- und Kaufpreisen, die zu den höchsten in Deutschland gehören. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Neubau-Eigentumswohnung lag 2019 bei 9.000 EUR/m<sup>2</sup>, und damit 52 % höher als 2014. Den höchsten Zuwachs bei den Neubauten konnten die Spitzenpreise verzeichnen, sie liegen mit 17.000 EUR/m<sup>2</sup> 85 % über den Spitzenkaufpreisen 2014.

Zu den besten Wohnlagen Münchens gehören die Maxvorstadt, Schwabing, Lehel, Altbogenhausen, Herzogpark, Nymphenburg, Harlaching, Solln und Obermenzing.

(Quelle: Bulwiengesa RIWIS Report München 2020)

## **(iii) Teilmarkt Berlin**

Als Bundeshauptstadt ist Berlin mit 3,6 Mio. Einwohnern die größte Stadt Deutschlands und Standort zahlreicher kultureller, wissenschaftlicher und politischer Einrichtungen. Zu den bedeutendsten Branchen zählen Informations- und Kommunikationstechnologie, Biotechnologie und Medizintechnik sowie Kreativ- und Kulturwirtschaft. Auch die Tourismusbranche nimmt weiterhin stark an Bedeutung zu. Zudem weist Berlin eine ausgeprägte Forschungs- und Wissenschaftsinfrastruktur auf, die Hauptstadt zählt über 40 Universitäten und Hochschulen mit mehr als 190.000 Studenten sowie 70 weitere Forschungsorganisationen wie die Fraunhofer-Gesellschaft, Max-Planck-Gesellschaft, Leibnitz-Gemeinschaft und Helmholtz-Gemeinschaft. Trotz einer sehr dynamischen Entwicklung bleibt Berlin jedoch als Wirtschaftsstandort hinter den übrigen A-Städten. Die Arbeitslosenquote liegt mit 7,8 % über dem Bundesdurchschnitt, die Anzahl der Unternehmenssitze, insbesondere von DAX-Unternehmen, ist relativ gering. In allen Bereichen ist jedoch eine positive Entwicklung und somit Annäherung an die Wirtschaftskraft der übrigen A-Städte

erkennbar. Rund die Hälfte aller Start-Up-Unternehmen der letzten fünf Jahre hat sich in Berlin angesiedelt. Die Stadt verzeichnet eine sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung, zwischen 2013 und 2018 konnten mehr Einwohner hinzugewonnen werden als in München, Hamburg und Köln zusammen. Die Hauptstadt weist zudem den höchsten Anteil an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten aus. Auch in den nächsten Jahren wird ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahlen erwartet.

Der hohe Zuzug der vergangenen Jahre führte zu einer stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum. Im Jahr 2018 lag der Wohnungsbestand bei ca. 1.950.000 Wohnungen und konnte seit 2013 einen Anstieg um 3,5 % verzeichnen. Allein in 2018 sind 14.327 neue Wohneinheiten entstanden, davon 12.858 Wohnungen (90 %) im Geschosswohnungsbau. Seit 2013 hat sich die Fertigstellungsrate im Segment der Mehrfamilienhäuser versechsfacht. Auffällig ist auch der große Genehmigungsüberhang (Baugenehmigungen im Vergleich zu fertiggestellten Bauvorhaben; in 2018 lag dieser im Geschosswohnungsbau bei 6.524 Wohnungen), somit ist auch in den nächsten Jahren mit einer regen Bautätigkeit zu rechnen, die jedoch die hohe Nachfrage nicht decken kann.

Aufgrund der Angebotsknappheit ist die Anzahl der erfassten Transaktionen von Wohn- und Teileigentum in den letzten vier Jahren zurückgegangen und lag 2018 bei 21.982 Fällen. Der Umsatz ist jedoch weiterhin gestiegen und lag 2018 mit EUR 6,37 Mrd. auf dem höchsten Stand der letzten fünf Jahre. Diese Entwicklung ist auf die stetig wachsenden Kaufpreise zurückzuführen. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Neubau-Eigentumswohnung lag 2019 bei 6.000 EUR/m<sup>2</sup> und damit eher im Mittel der A-Städte. Seit 2014 konnte ein Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise um 56 % beobachtet werden. Die Höchstkaufpreise für Eigentumswohnungen lagen bei 10.800 EUR/m<sup>2</sup>, dies bedeutet einen Anstieg seit 2014 um 46 %.

Seit der Wende profitiert Berlin von freiwerdenden, innerstädtischen Entwicklungsarealen entlang der ehemaligen Mauerlinie. Hier entstehen bis heute neue, prägende Quartiere wie das Regierungsviertel, Europa-City, das Botschaftsviertel oder der Potsdamer Platz. Die traditionell besten Wohnlagen finden sich vornehmlich im Südwesten der Stadt, hier insbesondere in Zehlendorf. Aber auch in den übrigen Randbereichen gibt es, wie in Frohnau (Reinickendorf), Rahnsdorf (Köpenick) oder Gatow und Kladow (Spandau) sehr gute Wohnlagen. Nachgefragt ist Wohnraum in der Stadt nahezu in jeder Lage.

Am beliebtesten für Zuzügler sind urbane Kieze innerhalb des S-Bahn-Rings in den Stadtteilen Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg und Neukölln.

(Quelle: Bulwiengesa RIWIS Report Berlin 2020)

#### **(iv) Teilmarkt Düsseldorf**

Die Landeshauptstadt des bevölkerungsreichsten Bundeslandes liegt in der Mitte der Metropolregion Rhein-Ruhr und des zentralen europäischen Wirtschaftsraums und zählt zu den wichtigsten Wirtschafts-, Kultur-, Verkehrs- und Politikzentren Deutschlands. Düsseldorf gilt als Mode- und Messestadt sowie Sitz zahlreicher Banken und namhafter Konzerne. Die Arbeitslosenquote konnte in den letzten Jahren gesenkt

werden, lag aber mit 6,6 % noch immer über dem Bundesdurchschnitt von 5,0 %. Mit ca. 619.000 Einwohnern gilt Düsseldorf als die kleinste der A-Städte, doch auch hier ist ein stetiges Bevölkerungswachstum zu beobachten, das auch für die Zukunft bis 2030 prognostiziert wird.

Von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sowie steigenden Einwohnerzahlen profitiert auch der Wohnungsmarkt. Der Bestand lag 2018 bei 345.308 Wohnungen und konnte seit 2013 einen Zuwachs von 3,0 % verzeichnen. Im Jahr 2018 wurden in Düsseldorf 2.028 Wohneinheiten fertiggestellt, davon 1.828 in Mehrfamilienhäusern. Die Fertigstellungsrate stagnierte zuletzt nahezu, auch der Genehmigungsüberhang ist mit 428 unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Die Anzahl der erfassten Transaktionen ging in den letzten Jahren ebenfalls zurück und lag 2018 bei 3.305 Fällen, wobei bei diesen Transaktionen ein Umsatz von EUR 1,09 Mrd. erzielt werden konnte. Dieser war im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls leicht rückläufig.

Die unzureichende Bautätigkeit führte auch hier zu einem deutlichen Nachfrageüberhang, der Ursache für entsprechend steigende Wohnungsmieten und Kaufpreise ist. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Neubau-Eigentumswohnung lag 2019 bei 5.900 EUR/m<sup>2</sup> und konnte seit 2014 um 48 % steigen. Auch bei den Spitzenpreisen konnte ein Anstieg um 57 % beobachtet werden, diese lagen 2019 bei durchschnittlich 11.000 EUR/m<sup>2</sup>.

In den Top-Lagen und im Luxussegment sind jedoch nur noch vergleichsweise geringe Preissteigerungen zu verzeichnen. In Düsseldorf besteht innerhalb der Stadtteile ein deutliches Preisgefälle, die teuersten Wohnlagen befinden sich am Rhein.

(Quelle: Bulwiengesa RIWIS Report Düsseldorf 2020)

#### **(v) Teilmarkt Stuttgart**

Die Landeshauptstadt mit 630.000 Einwohnern stellt den Mittelpunkt der exportstärksten Metropolregion Deutschlands mit einer starken Dominanz an High-Tech-Unternehmen dar. Der Raum Stuttgart weist eine lange Tradition als Zentrum des Fahrzeug- und Maschinenbaus auf. Darüber hinaus findet man in Stuttgart einen breiten Mix aus mittelständischen Unternehmen sowohl aus dem verarbeitenden Gewerbe als auch dem Dienstleistungssektor. Als Standort von zwei Universitäten, mehreren Hochschulen und Forschungsinstituten wie Max-Planck und Fraunhofer gilt Stuttgart ebenfalls als bedeutendes Wissenschaftszentrum. Die Arbeitslosenquote lag 2019 mit 4,1 % unter dem Bundesdurchschnitt von 5,0 %. Die günstigen Beschäftigungsbedingungen und der hohe Freizeitwert aufgrund der Lage in einer reizvollen Landschaft führen zu einem anhaltenden Bevölkerungswachstum bedingt durch die hohen Wanderungszugewinne. Diese Entwicklung wird auch bis 2025 prognostiziert. Dies führt zu einer weiterhin steigenden Nachfrage und somit Angebotsverknappung auf dem Wohnungsmarkt. Der Wohnungsbestand lag 2018 bei 313.970 Wohnungen und konnte seit 2013 einen Anstieg um 2,9 % verzeichnen. Im Jahr 2018 sind 1.435 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie weitere 169 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern entstanden. Im Geschosswohnungsbau lag die Fertigstellungsrate damit unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Auch der Genehmigungsüberhang war negativ, so dass auch in den nächsten Jahren keine deutlich steigende Bautätigkeit zu erwarten ist.

Die Anzahl der erfassten Transaktionen von Wohn- und Teileigentum ist seit 2015 rückläufig und lag zuletzt bei 3.330 Fällen mit einem Umsatzvolumen von EUR 1,07 Mrd. Damit ist auch das Transaktionsvolumen seit 2015 gesunken und liegt unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Das knappe Angebot führt zu deutlich steigenden Preisen sowohl bei den Mieten als auch den Kaufpreisen. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Neubau-Eigentumswohnung in Stuttgart lag 2019 bei 6.600 EUR/m<sup>2</sup> und ist seit 2014 um 61 % gestiegen. Die Spitzenkaufpreise lagen bei 9.850 EUR/m<sup>2</sup> und konnten seit 2014 einen Anstieg um 47 % verzeichnen.

Die Halbhöhenlagen zählen nach wie vor zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Dazu gehören unter anderem das Gebiet zwischen Killesberg und Kräherwald, der Stadtbezirk Degerloch sowie die zum Stadtbezirk Stuttgart-Ost gehörende Gebiete um den Frauenkopf und Gänsheide. In den innerstädtischen Lagen von Stuttgart werden geeignete Flächen für Wohnungsbau stetig rarer. Zukünftige Baupotentiale sind in größerem Umfang beispielsweise auf Stuttgart 21, auf dem ehemaligen Schoch-Areal, dem Vogsang-Areal sowie dem ehemaligen Hansa-Areal im Stadtbezirk Möhringen gegeben.

(Quelle: Bulwiengesa RIWIS Report Stuttgart 2020)

#### **(vi) Teilmarkt Bonn**

Die ehemalige Bundeshauptstadt hat nach dem Wegzug der Bundesregierung einen strukturellen Wandel zur modernen Dienstleistungsmetropole mit Schwerpunkt Wissenschaft und Forschung vollzogen. Bonn gilt mit rund 40.000 Studenten als wichtiger Hochschul- sowie UNO-Standort. Dies lässt sich auch an der Bevölkerungsentwicklung ablesen, ein Anstieg der Einwohner war in den letzten fünf Jahren insbesondere in der Bevölkerung unter 30 Jahren erkennbar, auch die Anzahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ist deutlich gestiegen. Eine ähnliche Entwicklung wird bis 2030 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote liegt 2019 mit 6,3 % zwar leicht über dem Bundesdurchschnitt mit 5 %, ist aber in den letzten Jahren stetig gesunken. Zu den wichtigsten Arbeitgebern zählen die Deutsche Telekom AG sowie die Deutsche Post (mit DHL und Postbank).

Die anhaltend positive demographische Entwicklung führt seit Jahren zur hohen Nachfrage nach Wohnraum. Der Wohnungsbestand lag 2018 bei 172.900 Wohneinheiten und konnte seit 2013 einen Anstieg um 3,5 % verzeichnen. Bonn konnte in den letzten Jahren eine hohe Bautätigkeit verzeichnen. Im Jahr 2018 sind 979 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie weitere 175 in Einfamilienhäusern entstanden, beide Werte lagen deutlich über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Das Transaktionsvolumen bei Wohn- und Teileigentum blieb 2018 nahezu konstant im Vergleich zum Vorjahr und lag mit EUR 292 Mio. leicht unter dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre.

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung lag 2019 bei 4.250 EUR/m<sup>2</sup> (+33 % seit 2014), die Höchstwerte lagen bei 5.400 EUR/m<sup>2</sup> (+19 % seit 2014).

Die innenstadtnahen Lagen sowie die ufernahen Wohnlagen zeichnen sich durch besonders hohe Wohnlagenqualität aus. Sehr gute Wohnlagen finden sich in Königswinter, Godesberg sowie zwischen dem Zentrumsbereich und dem Regierungsviertel. Große Bauprojekte mit quartiersbildendem Charakter

entstehen aktuell auf dem Areal der ehemaligen Gallwitz-Kaserne, wo bis Anfang 2023 insgesamt rund 530 Wohnungen entstehen sollen oder auf der Schumanns Höhe im Südwesten mit insgesamt 230 neuen Wohneinheiten.

(Quelle: Bulwiengesa RIWIS Report Bonn 2020)

#### **(vii) Teilmarkt Mainz**

Die Landeshauptstadt Mainz mit ca. 217.000 Einwohnern (2018) gehört aufgrund ihrer Lage im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet zu den wichtigen Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Die Wirtschaftsstruktur wird durch die Johannes-Gutenberg-Universität mit den angeschlossenen wissenschaftlichen Einrichtungen sowie die diversen Medienbetriebe (ZDF/SWR/ARTE) geprägt. Die Einwohnerentwicklung ist seit der Jahrtausendwende stetig positiv, ein positiver Wanderungssaldo wird insbesondere in der Gruppe der 15- bis 29-Jährigen beobachtet. Bis 2030 wird weiterhin eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Die Arbeitslosenquote lag 2019 bei 8,8 % und damit über dem Bundesdurchschnitt, sie ist jedoch seit 2012 rückläufig.

Mainz ist ein gefragter Wohnstandort, insbesondere die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum ist seit Jahren hoch. Der Wohnungsbestand lag 2018 bei 117.648 Wohneinheiten und konnte seit 2013 einen leichten Zuwachs um 4,6 % verzeichnen. Besonders hohe Bautätigkeit konnte 2018 im Geschosswohnungsbau beobachtet werden, hier sind 1.216 Wohneinheiten entstanden, der Wert lag deutlich über dem Durchschnittwert der letzten 5 Jahre, die Anzahl konnte zum Vorjahr nahezu vervierfacht werden. In Einfamilienhäusern sind weitere 124 Wohneinheiten fertig gestellt worden.

Das Transaktionsvolumen bei Wohn- und Teileigentum lag 2018 mit EUR 349 Mio. ebenfalls deutlich über dem durchschnittlichen Umsatz der letzten 5 Jahre.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubau-Eigentumswohnungen lag 2019 bei 5.300 EUR/m<sup>2</sup>, die Höchstwerte lagen bei 6.500 EUR/m<sup>2</sup>. Beide Werte konnten einen Anstieg um ca. 47 % seit 2014 verzeichnen.

Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, werden seit Jahren neue Wohnareale ausgewiesen. Dabei sind in den bereits fertiggestellten Gonsbachterrassen oder dem Winterhafen überwiegend Eigentumswohnungen im oberen Preissegment entstanden. In den kommenden Jahren wird sich die Bautätigkeit weiterhin zu großen Teilen im Zollhafen konzentrieren, wo bis 2025 ein modernes gemischt-genutztes Quartier mit rund 1.400 Wohnungen entsteht. Zusätzlich rücken Entwicklungsgebiete außerhalb des Kernstadtbereichs stärker in den Fokus. Exemplarisch ist hier das Heiligkreuz-Viertel in Mainz-Weisenau zu nennen. Hier entstehen in den nächsten Jahren auf einer Fläche von rund 35 ha etwa 2.000 Wohnungen mit eigenem Nahversorgungszentrum und arrondierender gewerblicher Nutzung.

(Quelle: Bulwiengesa RIWIS Report Main 2020)

#### **cc) Sozialer Wohnungsbau**

Die Emittentin betreibt selbst keine Entwicklung von Immobilien im Sozialen Wohnungsbau, allerdings

können Teile von Projekten oder Quartiersentwicklungen der Emittentin dem Sozialen Wohnungsbau unterfallen, wobei die Umsetzung in der Regel dann durch Dritte erfolgt. Die Zahl von Sozialwohnungen in Deutschland sinkt seit Jahren. Laut Statista ist sie in der Dekade von 2006 bis 2016 bundesweit um 830.000 gesunken – auf den Stand von 1,24 Millionen. Auch bis Ende 2020 wurde ein weiterer Abbau auf 1,07 Millionen prognostiziert. Die im Vergleich zum frei finanzierten Wohnungsbau geringere Rendite, Mietpreisbindungen und eine abschreckende Wirkung des sozial schwachen Mieterklientels lassen viele Investoren zögern, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren. Auch die Förderprogramme werden seitens der Unternehmen als unzureichend kritisiert (Quelle: Statista).

Um den Wohnungsmarkt zu steuern, schreiben diverse Städte und Kommunen Quoten für den geförderten Wohnungsbau bei Neubauvorhaben vor, die sie in städtebaulichen Verträgen bzw. neuen Bebauungsplänen vorgeben. Diese können je nach Stadt bei 20 % bis 30 %, teilweise bis zu 50 % liegen. (Quelle: [www.immobiliengeschaeft.de](http://www.immobiliengeschaeft.de))

Allerdings zeigen Untersuchungen, dass diese Quoten vielerorts nicht zu mehr fertiggestellten Sozialwohnungen führen. (Quelle: Presseportal SWR, Artikel vom 07.01.2020) Insgesamt zeigt sich auf dem Wohnungsmarkt, dass gerade in den Großstädten der Wohnungsneubau aufgrund fehlenden Baulands, bürokratischen Hindernissen sowie Personalknappheit in der Baubranche weit hinter dem gesteckten Ziel bleibt, die Neubautätigkeit deutlich zu steigern. Viele Projektentwickler fokussieren sich verstärkt auf den weniger regulierten Markt für gewerbliche Immobilien, insbesondere Büroimmobilien und Einzelhandel. Ob diese Entwicklung auch nach den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt so fortgeführt wird, bleibt noch abzuwarten. (Quelle: JLL Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019)

Um der Wohnungsknappheit an bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen entgegen zu wirken, setzt sich die Bundesregierung das Ziel, in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen zu schaffen. Hierzu dienen u. a. Maßnahmen wie soziale Wohnraumförderung (bis 2021 standen EUR 5 Milliarden zur Verfügung), Baukindergeld, Sonderabschreibung für Investoren, Anpassungen im Städtebau und Baurecht, teilweise auch um den Sozialen Wohnungsbau für Investoren attraktiver zu machen. (Quelle: [www.bundesregierung.de](http://www.bundesregierung.de))

#### **dd) Auswirkungen Coronavirus auf den Wohnungsmarkt**

In der Vergangenheit hat sich der deutsche Immobilienmarkt immer wieder als sicherer Anlagehafen erwiesen. Nach einigen Monaten der Corona-Pandemie können erste Auswirkungen auf die unterschiedlichen Assetklassen beobachtet werden. Zu Beginn der Pandemie war die Verunsicherung auf dem gesamten Immobilienmarkt zu spüren, in den letzten Monaten ließ sich aber feststellen, dass der Investmentmarkt wieder anläuft. Insbesondere der Wohnungsmarkt zeigt sich krisenfest. Nach einem kurzen temporären Rückgang war Mitte des Jahres 2020 die Investmentaktivität wieder gestiegen. Das Transaktionsvolumen bei Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten lag im Juni 2020 bei EUR 1,72 Mrd., das sind +3,0 % gegenüber dem Vormonat. (Quelle: Savills - Investmentmarkt Deutschland, Juli 2020). Im Verlauf von 2020 wurden in dieser Klasse Immobilien für etwa EUR 17,9 Mrd. gehandelt, damit wurde

das Volumen des Gesamtjahres 2019 bereits übertroffen und 2020 ist nach 2015 das zweitumsatzstärkste Jahr in der Historie. (Quelle: Savills - Market in Minutes: Investmentmarkt Deutschland, Dezember 2020).

Der Flächenbedarf, insbesondere in den Metropolen ist weiterhin sehr groß, dieser hat sich nach dem kurzzeitigen Stillstand sogar etwas aufgestaut. Aufgrund der Corona-Pandemie ist zudem mit Bauverzögerungen von einigen Monaten und damit einhergehend zusätzlichem Druck auf den Wohnungsmarkt zu rechnen. Bereits in den Sommermonaten wurden erste Wohnungsportfolien wieder auf dem Markt gehandelt. Das Wohnklima erholte sich von 90 Punkten im April auf ein sehr gutes Niveau von rund 130 Punkten und stagniert dort, zuletzt mit einer leichten Trübung von 1,8 Punkten im November. Insgesamt lässt sich daran die hohe Attraktivität des Teilmarktes Wohnen erkennen. (Quelle: Deutsche Hypo – Immobilienklima, Juli und Dezember 2020)

Gemäß modelbasierten Schätzungen des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken war im Jahr 2020 mit einem weiteren Anstieg der Wohnimmobilienpreise (z. B. der Durchschnittspreise für selbstgenutztes Wohneigentum um +4,8 %) zu rechnen. Zwar dürften die verfügbaren Einkommen krisenbedingt merklich sinken, die zu erwartende weitere Bevölkerungszunahme in den Städten und die niedrigen Zinsen bleiben jedoch preistreibend. (Quelle: BVR Research, Volkswirtschaft kompakt, vom 24.06.2020) So stiegen die Preise für Wohnimmobilien in den ersten drei Quartalen weiter an; im dritten Quartal betrug der Anstieg ersten Schätzungen zufolge +7,80 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. (Quelle: Statistisches Bundesamt, 25. November 2020).

Eine mögliche langfristige Entwicklung nach der Corona-Pandemie könnte die Stärkung der Peripherie auf dem Wohnungsmarkt darstellen. Durch die während der Lockdown-Maßnahmen gesammelten Erfahrungen könnte sich eine verstärkte Entwicklung hin zum digitalen Arbeiten und Homeoffice etablieren. Dies würde einerseits zu sinkenden Distanzkosten zum Arbeitsort führen, gleichzeitig den Bedarf nach zusätzlichen eigenen Büro- und Arbeitsflächen zu Hause und somit weiterem Wohnraum erhöhen, so dass Randbezirke und periphere Stadtlagen für die Nutzung „Wohnen“ aufgrund ihrer günstigeren Bodenpreise an Attraktivität gewinnen könnten. Gleichzeitig haben durch die Lockdown-Maßnahmen Standortfaktoren wie Freiraum, Naturnähe oder ausreichender Abstand an Bedeutung gewonnen, diese lassen sich ebenfalls in den peripheren Lagen realisieren.

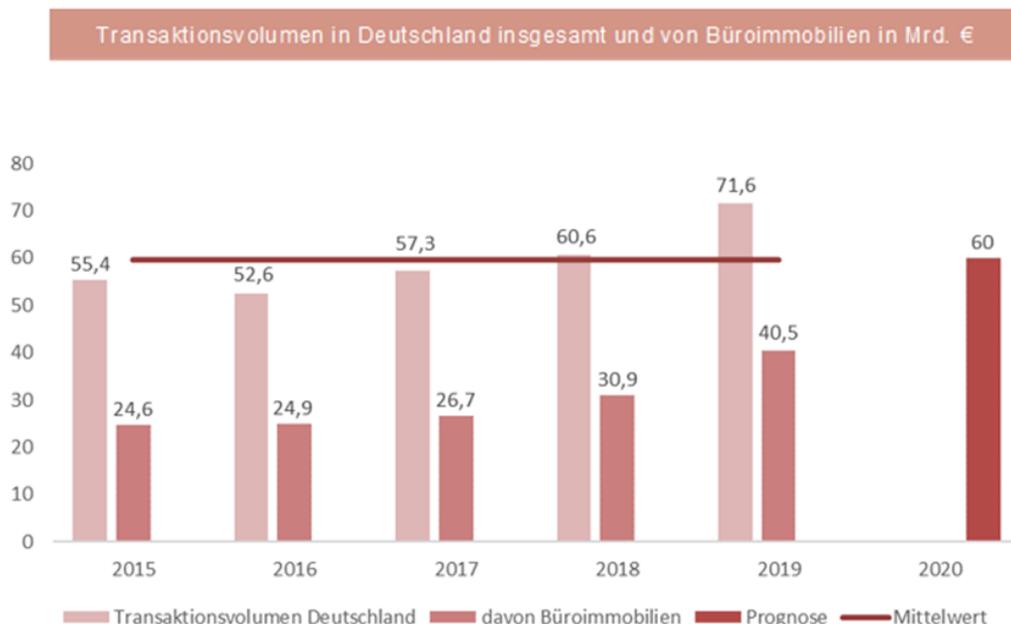
(Quelle: Savills, EBS – Veröffentlichung „Langfristimplikationen für die Immobilienmärkte“, Juni 2020)

## **b) Büromarktüberblick**

### **aa) Der Deutsche Büromarkt**

Bei den Märkten für Büroflächen haben sich in den vergangenen Jahren die Preise kontinuierlich erhöht, früher vorhandene Leerstände wurden weitgehend abgebaut. Mittlerweile kann man in vielen Großstädten eine Flächenverknappung feststellen. Für die weitere wirtschaftliche Entwicklung einer Region stellen aber vorhandene Büroflächen und die damit einhergehenden Büroarbeitsplätze einen wichtigen Faktor dar. Eine Verknappung begrenzt faktisch das potenzielle Wirtschaftswachstum. Im einzelnen Unternehmen führt ein enger Büromarkt beschaffungsseitig meist zu einem höheren Suchaufwand, einer geringeren Passgenauigkeit und höheren Mietkosten.

Die Marktentwicklung der letzten Jahre bietet zahlreiche Chancen für Entwickler und Investoren. Nicht alle Städte sind jedoch in gleichem Maße erfolgversprechend. Entscheidend sind standortbezogene Parameter auf die Nachfrage und Preisentwicklung wie Dynamik, Stabilität und strukturelle Einflussgrößen. Das Investmentgeschehen im Bereich gewerbliche Immobilien wird auf dem deutschen Markt durch das Bürosegment klar dominiert. Gemäß Property Report 2019 von BNPPRE betrug im Jahr 2018 der Anteil an allen gewerblichen Investments 48,2 %. Im vergangenen Jahr konnte laut Property Report 2020 von BNPPRE die Dominanz der Büroimmobilien noch weiter ausgebaut werden, mit 53 % erwirtschafteten sie mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes. Bereits in den Vorjahren waren Büroimmobilien mit Anteilen von über 40% die jeweils am meisten gehandelte Assetklasse unter den Gewerbeimmobilien (DZ Hypo, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019). Das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien ist dabei nahezu stetig und teils stark angewachsen. Im Zehnjahresvergleich von 2008 (EUR 6,9 Mrd.) zu 2018 (EUR 29,7 Mrd.) ergibt sich ein viermal so hohes Transaktionsvolumen (BNPPRE, Investmentmarktüberblick Deutschland 2019). Im Jahr 2019 konnte das Ergebnis noch einmal deutlich überschritten werden, das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien lag bei EUR 38,7 Mrd., was einen Zuwachs von 30 % zum Vorjahr bedeutet (Property Report 2020 von BNPPRE).



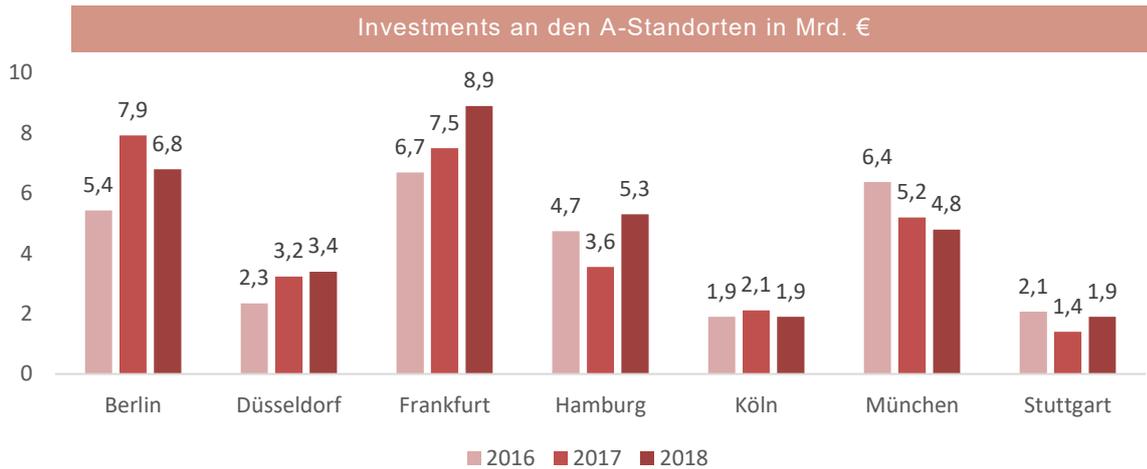
Quelle: Colliers Bürovermietung und Investment Marktbericht 2019/20

Investitionen in Büroimmobilien werden durch einen boomenden Vermietungsmarkt belohnt. Büroräume werden mittlerweile in fast allen größeren Märkten knapp. Der Neubau war bis zuletzt nicht in der Lage, mit der Flächennachfrage mitzuhalten oder gar für Entlastung zu sorgen. Der Nachfrageüberhang führte oft zu merklich höheren Neuvertragsmieten. Diese Entwicklung gilt nicht nur für die primär betrachteten Top 7 Märkte, sondern landesweit. Im Mittel von 127 deutschen Städten beträgt die Leerstandsquote von Büroimmobilien nur noch 4,1 % und der Preisindex legt von seinem Basiswert im Jahr 2010 bis zum vierten Quartal 2018 um 60 Prozent zu.

Als Reaktion auf eine relativ geringe Bautätigkeit und sinkende Leerstände zogen auch die Büromieten bundesweit kontinuierlich an. In 2018 legten die durchschnittlichen Büromieten im mittleren Segment im Vergleich zum Vorjahr um ca. 4,0 % zu. In den Top 7 betrug die Steigerung der Mieten mittlerer Büroimmobilien sogar 7,4 %. Dies führt zu hohen Spitzenmieten vor allem in den Großstädten. Auch im Jahr 2019 sind diese weiter gestiegen, in München, Frankfurt am Main und Berlin sind Höchstmieten um die 40,00 EUR/m<sup>2</sup> inzwischen Normalität (Colliers Bürovermietung und Investment Marktbericht 2019/20). Die für das breite Marktsegment eher relevanten Durchschnittsmieten dürften zwar ca. 30 bis 50 % niedriger ausfallen, dennoch sind die Preisentwicklungen beachtlich. Büroimmobilien werden somit zunehmend teurer.

## **bb) Top 7 Bürostandorte**

Aus Sicht der Nutzer wurden die Verhältnisse an den großen deutschen Bürovermietungsmärkten im Jahresverlauf 2019 immer schwieriger und daran hat sich auch zum Jahresende nichts geändert. Die durchschnittliche Leerstandsrate in den A-Märkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart lag per Ende Dezember bei 3,1 % (- 0,1 %-Punkte gegenüber Q3-2019 und -0,5 %-Punkte gegenüber Q4-2018) und erreichte damit den niedrigsten Stand seit 1992. (Quelle: Savills, Deutschland Bürovermietung Top 7, Januar 2020). In vielen A-Städten sind nur noch Sockelleerstände zu beobachten, so dass die Talsohle bereits erreicht sein sollte. Die Angebotsreserve (Verhältnis aus aktuellem Leerstand und dem durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz) liegt in den meisten Städten bei unter einem Jahr. Umgekehrt stiegen die Büromieten auf den höchsten Stand seit fast dreißig Jahren. Die Spitzenmiete lag im Durchschnitt der sieben Städte zum Ende des Jahres 2019 bei gut 33 EUR/m<sup>2</sup>/Monat und damit knapp 9 % über dem Vorjahresniveau. Bei den Durchschnittsmieten ging es sogar fast 10 % auf ca. 19 EUR/m<sup>2</sup>/Monat bergauf. Die Durchschnittsmiete war damit um ein Drittel höher als fünf Jahre zuvor, die Spitzenmiete fiel um ein knappes Viertel höher aus. Die aktuell hohe Dynamik bei den Baufertigstellungen könnte den Mietern Linderung bescheren, so sie denn ein paar Jahre anhält. Im letzten Jahr wurden ca. 1,3 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt, die zum Jahresende 2019 fast vollständig vermietet waren. In 2020 sind voraussichtlich knapp 2 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche neu an den Markt gekommen, wovon etwa drei Viertel bereits vorvermietet waren (Quelle: Savills, Deutschland Bürovermietung Top 7, Januar 2020). Der hohen Vorvermietungsquote zum Trotz erweitern die Projektentwicklungen die Handlungsoptionen der Büronutzer, weil hinter vielen Projektanmietungen Umzüge stehen und dadurch Flächen im Bestand freigezogen werden. Dem höheren Fertigstellungsvolumen steht aktuellen Prognosen zufolge ein geringeres Bürobeschäftigtenwachstum gegenüber. Das fast zehn Jahre zu beobachtende extreme Missverhältnis zwischen starkem Nachfragewachstum auf der einen und nur geringem Angebotswachstum auf der anderen Seite löst sich mit Blick auf die kommenden beiden Jahre langsam auf. Denn auch für 2021 stehen ca. 1,9 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche zur Fertigstellung an. In Berlin fällt der Anstieg besonders kräftig aus: In 2020 sind voraussichtlich ca. 730.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt worden und damit etwa doppelt so viel wie in 2019. Gleichwohl rechnet man auch in der Bundeshauptstadt noch mit leicht steigenden Mieten im Spitzensegment, zumal die Anforderungen seitens der Nutzer an Lage- und Flächenqualität steigen. Im Durchschnitt der Top 7 erwartete man für 2020 einen Anstieg der Spitzenmieten um etwa 3 % bis 4 %, was einer Halbierung des Anstiegs gegenüber dem Vorjahr entspräche (ohne Berücksichtigung der Auswirkungen durch Corona) (Quelle: Savills, Deutschland Bürovermietung Top 7, Januar 2020).



Quelle: JLL, CBRE, Savills

Das erste Halbjahr 2020 wurde von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt, diese schlugen sich jedoch nur teilweise in den klassischen Büromarktkennziffern nieder. Der Büroflächenumsatz in den A-Städten brach zwar um 33 % ein im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, die Mieten und der Leerstand (Leerstandsquote bei 3,1 %) blieben jedoch weitestgehend stabil. (Quelle: Savills, Deutschland Bürovermietung Top 7, Juli 2020).

Durch die anhaltende Corona-Pandemie blieben die Anmietungsaktivitäten auch im dritten Quartal des Jahres 2020 gedämpft. Auch wenn im dritten Quartal ein Anstieg gegenüber dem zweiten Quartal verzeichnet werden konnten, liegt der Flächenumsatz im dritten Quartal bei der Hälfte des Durchschnitts der letzten fünf Jahre. Generell bleiben Prognosen im aktuellen Marktumfeld schwierig und mit hoher Unsicherheit behaftet, der Markt wird jedoch von anhaltenden Trends wie dem steigenden Flächenangebot sowie der längeren Entscheidungszeit für Anmietungsvorhaben geprägt werden. (Quelle: Savills, Market in Minutes Top-7-Büromärkte Deutschland, 6. Oktober 2020)

### Teilmärkte

Die Emittentin realisiert 100 % ihres Projektentwicklungsportfolios im Segment Büro in den A-Städten, hier insbesondere in Düsseldorf, München und Berlin. Die Portfoliostandorte der Emittentin im Segment Büro kurz im Überblick:

#### (i) Teilmarkt Düsseldorf

Mit insgesamt rund 550.000 m<sup>2</sup> wurden auf dem Düsseldorfer Büroimmobilienmarkt ein Drittel mehr Flächen umgesetzt als im Vorjahr (2018: 415.000 m<sup>2</sup>). Erstmals seit 2007 überschreitet das Umsatzvolumen wieder die 500.000 m<sup>2</sup>- Marke. Der Großteil entfiel mit 492.000 m<sup>2</sup> auf das Düsseldorfer Stadtgebiet. Vier und damit für den Düsseldorfer Markt ungewöhnlich viele Großabschlüsse über mehr als 20.000 m<sup>2</sup> trugen zu diesem Rekordwert bei. So mietete das internationale Medienunternehmen WPP rund 34.100 m<sup>2</sup> im Projekt „Mizal“. PricewaterhouseCoopers unterzeichnete einen Vertrag über rund 23.800 m<sup>2</sup> im Projekt „Eclipse“, das NRW Umweltministerium mietete 21.300 m<sup>2</sup> in der ehemaligen EON-Zentrale und der Flex-Space-Anbieter WeWork rund 20.300 m<sup>2</sup> in den Herzogterrassen. Die stärkste Nachfrage kam von den

unternehmensbezogenen Dienstleistern (20 %) und der öffentlichen Verwaltung (13 %). Die Leerstandsquote hat sich in den letzten zehn Jahren mehr als halbiert, auch im Jahresverlauf 2019 ist sie kontinuierlich gesunken, zum Jahresende 2019 lag sie bei 5,8 %. Betrachtet man nur das Düsseldorfer Stadtgebiet waren es nur 4,7 %. Die Spitzenmiete stieg im vierten Quartal 2019 um 50 Cent auf 28,50 EUR/m<sup>2</sup>/Monat und erreichte – ebenso wie die gewichtete Durchschnittsmiete mit 17,26 EUR/m<sup>2</sup>/Monat – einen neuen Rekordwert. (Quelle: JLL Office Market Profile Düsseldorf 4. Quartal 2019)

Die ersten drei Quartale 2020 zeigten Krisensymptome aufgrund der Corona-Pandemie; mit 232.000 m<sup>2</sup> wurden 45% weniger Flächen umgesetzt als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Viele Unternehmen haben ihre Flächengesuche vorübergehend zurückgestellt bzw. überprüfen aktuell ihren Flächenbedarf, z.B. unter Berücksichtigung einer zunehmenden Homeoffice-Tätigkeit. Die stärkste Nachfrage kam durch die öffentliche Verwaltung. Die Leerstandsquote stieg im dritten Quartal leicht um 0,2%. Die Spitzenmiete blieb stabil bei 28,50 EUR/m<sup>2</sup> im Monat, die Durchschnittsmiete sank jedoch um 7% auf 16,01 EUR/ m<sup>2</sup> im Monat. (Quelle: JLL Office Market Profile Düsseldorf 3. Quartal 2020)

## **(ii) Teilmarkt München**

Am Münchener Büovermietungsmarkt wurden im Gesamtjahr 2019 760.000 m<sup>2</sup> vermietet oder von Eigennutzern belegt. Das sind mehr als ein Fünftel weniger als im Vorjahr und 10 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Der Umsatzrückgang erklärt sich vor allem durch ein schwaches viertes Quartal und insgesamt weniger Großabschlüsse im Vergleich zu 2018. Die Innenstadt ist mit einem Flächenumsatz in Höhe von 147.000 m<sup>2</sup> der umsatzstärkste Teilmarkt vor dem Umland-Nord. Der Umsatzanteil des Umlandes liegt bei 30 % – das ist der höchste Wert der vergangenen Jahre. Die Leerstandsquote ist zum Jahresende 2019 auf 2,3 % gefallen – das ist der niedrigste Wert seit Anfang 2002. Im Jahr 2019 wurden 336.000 m<sup>2</sup> Büroflächen fertig. Insgesamt befinden sich derzeit rund 860.000 m<sup>2</sup> Büroflächen im Bau, davon 37 % noch verfügbar. Die seit längerem anhaltende Marktsituation mit sinkendem Flächenangebot auf bereits niedrigem Niveau sowie die hohe Flächennachfrage aufgrund guter regionalwirtschaftlicher Entwicklung lassen das Mietniveau seit Jahren ansteigen. Die Spitzenmiete notierte zum Jahresende bei 41,00 EUR/m<sup>2</sup>/Monat und die Durchschnittsmiete ist auf rund 20,20 EUR/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen. Im Münchener Stadtgebiet lag sie bei 22,80 EUR/m<sup>2</sup>/Monat. (Quelle: JLL Office Market Profile München 4. Quartal 2019)

In den ersten drei Quartalen 2020 zeigte sich der Münchener Büromarkt trotz Corona Pandemie relativ robust und konnte einen Flächenumsatz von 470.300 m<sup>2</sup> verzeichnen. Dies sind etwa 24 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Die Leerstandsquote stieg leicht um 0,1 % auf 2,8 %. Der Flächenumsatz für das Gesamtjahr 2020 wird auf 610.000 m<sup>2</sup> geschätzt. Die Spitzenmiete blieb stabil auf 41,00 EUR/m<sup>2</sup>/Monat, die Durchschnittsmiete fiel zuletzt und liegt bei 21,46 EUR/m<sup>2</sup>/Monat. (Quelle: JLL Office Market Profile München 3. Quartal 2020)

## **(iii) Teilmarkt Berlin**

Das Jahr 2019 endete am Berliner Büroflächenmarkt mit einem neuen Rekordflächenumsatz. Insgesamt 998.500 m<sup>2</sup> konnten im letzten Jahr vermietet werden. Davon entfielen

276.100 m<sup>2</sup> auf das vierte Quartal. Der Vermietungsmarkt war insbesondere von Großtransaktionen gekennzeichnet. Die fünf größten Transaktionen erreichten einen Anteil von 17 % am Gesamtumsatz. Es ist zunehmend zu beobachten, dass immer mehr Unternehmen ihren Sitz in die Hauptstadt verlagern oder ausbauen und im Zuge dessen große Flächen suchen. Diese Beobachtung spiegelt sich im Anstieg an Vermietungen in der Größenklasse ab 10.000 m<sup>2</sup> um 143 % zum Vorjahr wider. 2019 stieg der Bestand an Büroflächen um 0,8 %, wohingegen die Leerstandsquote auf ein Tief von 1,8 % sank. Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit und der hohen Nachfrage erreichte das Mietniveau Berlins 2019 neue Höchstwerte. So stieg die Spitzenmiete um 9 % auf 37,00 EUR/m<sup>2</sup>/Monat und die gewichtete Durchschnittsmiete um 22 % auf 25,70 EUR/m<sup>2</sup>/Monat an. (Quelle: JLL Office Market Profile Berlin 4. Quartal 2019)

In den ersten neun Monaten 2020 konnte auf dem Berliner Büovermietungsmarkt ein Flächenumsatz von 498.000 m<sup>2</sup> verzeichnet werden, dieser Wert liegt ca. 25 % unter dem 5-Jahres-Durchschnitt der Vergleichs quartale, wobei das dritte Quartal mit einem Flächenumsatz von 139.000 m<sup>2</sup> das schwächste seit 2014 war. Der coronabedingte Rückgang der Transaktionsanzahl hielt auch im dritten Quartal an, obwohl es in 2020 neun Transaktionen in der Größenklasse über 10.000 m<sup>2</sup> gab, sind dies vier Transaktionen weniger gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die bis zum Halbjahr stagnierende Leerstandsquote in Berlin stieg zuletzt auf 2,4 %, der Anstieg ist vor allem durch gezogene Optionen zur Flächenreduktion und spekulative Fertigstellungen zurückzuführen. Die Spitzenmiete blieb ebenfalls stabil bei 37,00 EUR/m<sup>2</sup>/Monat, die Durchschnittsmiete konnte sogar einen Zuwachs auf 27,56 EUR/m<sup>2</sup>/Monat verzeichnen. (Quelle: JLL Office Market Profile Berlin 3. Quartal 2020)

### **cc) Auswirkungen Coronavirus auf den Büromarkt**

Der Index für das Büroklima ist im Dezember 2020 im Vergleich zum Vormonat um 7,8 % gestiegen und lag mit 69,2 Punkten auf einem höheren Niveau als noch in den Sommermonaten 2020. Zum Jahresende war somit eine Stimmungsaufhellung erkennbar. (Quelle: Deutsche Hypo – Immobilienklima, Dezember 2020)

Bedingt durch die Corona-Krise ist laut dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) für 2020 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 5,25% zu rechnen (Veröffentlichung vom 8.12.2020). Aus Sicht des Instituts der Deutschen Wirtschaft wird daraus resultierend auf lange Sicht verstärkt eine Verkleinerung der Unternehmen bei den bestehenden Büroflächen sowie ein reduzierter Bedarf nach neuen Büroflächen und damit auch ein Rückgang der Büromieten erwartet. Dieser Effekt soll auch durch die vermehrte Nutzung von Homeoffice verstärkt werden. (Quelle: Pressemeldung IW vom 18.06.2020)

Wie stark jedoch die Verlagerung der Arbeitsplätze ins Homeoffice ausfällt, bleibt abzuwarten. Insbesondere direkt nach der Corona-Krise dürfte es einen hohen Kommunikationsbedarf sowohl seitens der Arbeitgeber als auch der Arbeitnehmer geben. Auch die Zusammenstellung von neuen Teams oder Einarbeitung von neuen Mitarbeitern stellt sich über Distanz als sehr schwierig dar. Kurzfristig wird somit keine deutliche Ausweitung der Homeoffice-Regelungen erwartet. Mittelfristig jedoch könnte Homeoffice aufgrund einer Förderung seitens der Politik in den Bereichen Digitalisierung und Reduzierung der Pendlerströme an Bedeutung gewinnen. Es gibt jedoch auch Gegenargumente. Viele Arbeitsplätze können aufgrund rechtlicher und regulatorischer Vorgaben oft nicht vollständig in die Heimarbeit verlegt werden.

Zudem stellt das Arbeiten im Homeoffice für viele Arbeitnehmer eine erhöhte gesundheitliche Belastung dar, da eine Trennung zwischen Arbeiten und Freizeit nicht mehr gewährleistet ist. Auch der hohe Anteil an verarbeitendem Gewerbe verlangsamt eine Ausweitung des Homeoffice, so dass letztendlich eine graduelle Entwicklung in Richtung Homeoffice erwartet wird und der Prozess sich über mehrere Jahre erstreckt und damit keinen großen Einfluss auf die bestehende Nachfrage nach Büroflächen, insbesondere in den Metropolen, haben wird. (Quelle: Deutsche Bank, Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt, 22.April 2020)

Der möglichen Reduzierung des Flächenbedarfs auf Grund von vermehrten Homeoffice-Lösungen steht auch eine Reduzierung der Flächenauslastung gegenüber. Dieses Thema wird von vielen Unternehmen angestrebt, um Hygienekonzepte und Abstandsregelungen besser umsetzen zu können, auch nach der Corona-Pandemie. Somit ist auch kurzfristig nicht mit einem Rückgang des Büroflächenbedarfs zu rechnen. (Quelle: Savills, Deutschland Bürovermietung Top 7, Juli 2020)

Gleichzeitig ist die Wirtschaftsentwicklung nicht alleine für die Entwicklungen auf dem Büromarkt verantwortlich. Die tatsächliche Preisentwicklung ist unter anderem auch von aktuellen Leerstandsquoten im Bestand, Vorvermietungsquoten bei Projektentwicklungen, Flächenumsatz sowie dem vorhandenen Kapital in Form von Investmentnachfrage abhängig. So stieg die Leerstandsquote in den A-Städten mit zuletzt von 3,1 %, dem niedrigsten Stand seit fast 30 Jahren, wieder auf 3,3 % an. Laut Colliers (Bürovermietung Top 7 Q 1-3 Deutschland) zeigten sich die für 2020 geplanten Neubaufertigstellungen robust mit einer Vorvermietungsquote von 80%. Zusätzlich ist auch das jeweilige standortspezifische Branchenspektrum zu berücksichtigen, so dürften z. B. Standorte mit einem hohen Besatz an öffentlichen Einrichtungen (z. B. Berlin) sich als krisenresistent erweisen. Deutschland bleibt auch weiterhin ein sicherer Hafen für Investoren, bei denen nach wie vor hoher Anlagedruck herrscht, so dass weiterhin eine hohe Nachfrage nach Investmentprodukten, insbesondere im Core-Segment zu erwarten ist.

In den ersten drei Quartalen von 2020 stoppte der Aufwärtstrend der Spitzenmieten, diese bleiben gegenüber den Vormonaten konstant. Insgesamt wird die abgeschwächte Nachfrage in Kombination mit dem steigenden Flächenangebot voraussichtlich eine Seitwärtsbewegung bei Spitzenmieten und Kaufpreisen bewirken. (Quelle: Colliers, Bürovermietung Top 7 Q 1-3 Deutschland).

Eine mögliche langfristige Entwicklung nach der Pandemie könnte die steigende Bedeutung von flexiblen, wohnortnahen Coworking-spaces darstellen. Der Digitalisierung der Arbeit und somit verstärkten Verlagerung des Arbeitens ins Homeoffice steht gleichzeitig jedoch die weiterhin begrenzte Wohnraumsituation gegenüber. Dies könnte zu einer steigenden Nachfrage nach wohnortnahen Coworking-spaces führen, die gleichzeitig den Vorteil des kurzen Arbeitsweges erfüllen, aber auch einen Austausch mit anderen in einem professionellen Arbeitsumfeld bieten.

(Quelle: Savills, EBS – Veröffentlichung „Langfristimplikationen für die Immobilienmärkte“, Juni 2020)

### c) **Wettbewerber**

- Die **Instone** Real Estate Development GmbH mit Sitz in Essen ist 100 %ige Tochtergesellschaft der börsennotierten Instone Real Estate AG. Die Gruppe ist seit rund 30 Jahren deutschlandweit

als Projektentwickler aktiv und entwickelt Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau. Realisiert wurden bisher 1 Mio. m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dabei sind auch die Planung und Entwicklung von Quartieren sowie die Sanierung denkmalgeschützter Objekte Teil des Geschäftsmodells. Der bereinigte Gesamtumsatz der Gruppe lag im Geschäftsjahr 2019 bei EUR 736,7 Mio. Das Projektportfolio umfasste zum 31. Dezember 2019 55 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 5,8 Mrd., wobei der Fokus auf den A-Städten und wachstumsstarken B-Städten liegt (Quelle: Fact Sheet der Instone Real Estate Group AG vom 26. April 2020, [www.instone.de](http://www.instone.de)).

- **Art-Invest** Real Estate Management GmbH & Co. KG mit Sitz in Köln ist als Asset Manager der Art-Invest Gruppe für Ankauf, Verkauf, Vermietung, aber auch Projektentwicklung und Bauherrentätigkeit zuständig. Der Fokus der Projektentwicklung liegt dabei klar auf gewerblichen Projekten aus den Bereichen Büro, Hotel und Einzelhandel. Schwerpunktmäßig werden Projekte in den deutschen Metropolregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln/Bonn, München, Nürnberg und Stuttgart umgesetzt. Zudem gibt es selektiv auch Aktivitäten im europäischen Ausland. Gesellschafter der Gruppe sind die Geschäftsführenden Gesellschafter sowie die Zech Group aus Bremen (Quelle: [www.art-invest.de](http://www.art-invest.de); Veröffentlichter Jahresabschluss 2018 der Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co KG).
- **Baywobau** Baubetreuung GmbH, München, befasst sich seit Gründung 1966 mit der Entwicklung von Wohnobjekten an den vier Standorten München, Dresden, Leipzig und Berlin und seit Ende der neunziger Jahre auch mit der Entwicklung von Gewerbeobjekten. Im Bereich Wohnen wurden ca. 20.000 Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Ladeneinheiten gebaut oder modernisiert. Zudem konnten bislang mehr als 100.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche im gewerblichen Bereich realisiert werden (Quelle: [www.baywobau.de](http://www.baywobau.de)).
- Die inhabergeführte **Bauwert** AG mit Sitz in Berlin konzentriert sich auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien in innenstädtischen Lagen deutscher Metropolen – neben Berlin beispielsweise in Düsseldorf, München, Essen oder Hamburg – sowie auf hochwertige Wohnimmobilien in guten Lagen Berlins. Bislang wurden mehr als 330 Gebäude mit mehr als 2 Mio. m<sup>2</sup> Nutzfläche mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über EUR 5 Mrd. realisiert (Quelle: [www.bauwert.de](http://www.bauwert.de)).
- Die inhabergeführte **Bauwens**-Unternehmensgruppe aus Köln ist mit ihren beiden wesentlichen Gesellschaften Bauwens Development GmbH & Co. KG sowie der Bauwens Construction GmbH & Co. KG als Entwickler von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Quartieren, sowie Bürogebäuden und Hotels aktiv. Der Fokus liegt dabei auf den Städten Köln, Berlin, München, Hamburg, Frankfurt sowie auf der Region Rhein-Ruhr. Die Gesamtleistung des Bauwens-Konzerns lag im Geschäftsjahr endend am 31. März 2019 bei EUR 227,1 Mio. Das betreute Projektentwicklungsvolumen inkl. Joint Ventures liegt zum 1. Januar 2020 bei EUR 7 Mrd. (Quelle: [www.bauwens.de](http://www.bauwens.de), Veröffentlichter Konzernabschluss der Bauwens GmbH & Co. KG zum 31. März 2019).

## **4. Haupttätigkeitsbereiche**

### **a) Allgemeines**

Die PANDION-Gruppe mit Hauptsitz in Köln ist ein inhabergeführtes, integriertes Immobilienunternehmen. Seit 2002 entwickelt, realisiert und vertreibt sie bundesweit nach eigener Einschätzung hochwertige und architektonisch anspruchsvolle Wohn- und Gewerbeimmobilien. Im Kernsegment Wohnen liegt ihr Fokus dabei in A-Städten wie Köln, Berlin, Düsseldorf und München. Im Gewbesegment, vor allem im Bereich Büroimmobilien, konzentriert sie sich auf Top-Standorte. In den 18 Jahren ihres Bestehens hat die PANDION-Gruppe über 7.100 Wohneinheiten mit über 300.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche und elf Gewerbeprojekte mit über 213.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche entwickelt und verkauft.

Neben dem Hauptstandort in Köln verfügt die PANDION-Gruppe über Niederlassungen in München, Berlin und Stuttgart und erbringt ihre Leistungen von allen vier Standorten aus über vier operativ voneinander unabhängige Leistungseinheiten. An diesen Standorten beschäftigt die PANDION-Gruppe insgesamt rund 190 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Insgesamt plant und baut die PANDION-Gruppe aktuell circa 4.250 Wohnungen im gehobenen Segment und realisiert zehn größere Gewerbeobjekte. Das angestrebte Verkaufsvolumen für diese Objekte beläuft sich auf insgesamt rund EUR 4,3 Mrd., davon EUR 2,5 Mrd. im Bereich Wohnen. Wohnimmobilien bilden mit rund 65,5 % der Gesamtinvestitionskosten den Schwerpunkt der Entwicklungstätigkeit. Darüber hat die PANDION-Gruppe mit der Konzeptionierung und Planung der Quartiersentwicklung auf dem jüngst in Köln-Ehrenfeld erworbenen Grundstück begonnen.

Soweit im Rahmen des Wohnungsbaus aufgrund der baurechtlichen Vorgaben auch ein Anteil an sozialem Wohnungsbau errichtet werden musste, hat die PANDION-Gruppe in der Vergangenheit stets die entsprechenden Teile eines Projekts an externe Dritte veräußert, die diese geförderten Wohnungen in Abstimmung mit der PANDION-Gruppe entwickelt haben. Grundsätzlich soll in der Zukunft ähnlich verfahren werden, wobei Abweichungen im Einzelfall nicht ausgeschlossen sind. Die PANDION-Gruppe hat den Anteil an Gewerbeobjekten in den vergangenen Jahren vor allem vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Büroimmobilien und dementsprechender Investitionsbereitschaft kontinuierlich erhöht. Im Zuge der Diversifizierung ihres Portfolios beabsichtigt die PANDION-Gruppe den Fokus künftig auch auf Mischgebiete und größere Quartiere mit unterschiedlichen Nutzungsarten zu setzen.

Bei ihrer Geschäftstätigkeit verfolgt die PANDION-Gruppe den Ansatz einer ganzheitlichen Wertschöpfung indem sie sämtliche Prozesse eines Projektentwicklers, von der ersten Idee und Konzeptionsentwicklung über die Planung und Ausführung des Bauvorhabens bis hin zum Vertrieb und der nachhaltigen Verwaltung der Objekte mit eigenen Mitarbeitern leitet und lenkt. Planungs- und Architektenleistungen werden von externen Fachplanern erbracht.

Die von der PANDION-Gruppe entwickelten Wohn- und Gewerbeprojekte zeichnen sich nach Einschätzung der Emittentin durch eine gehobene Architektursprache und eine hochwertige Bauqualität aus. Die gehobene Architektursprache wird dadurch erreicht, dass die PANDION-Gruppe im Rahmen der Planung ihrer Projekte Architekturwettbewerbe durchführt, in deren Preisgericht neben Vertretern der PANDION-

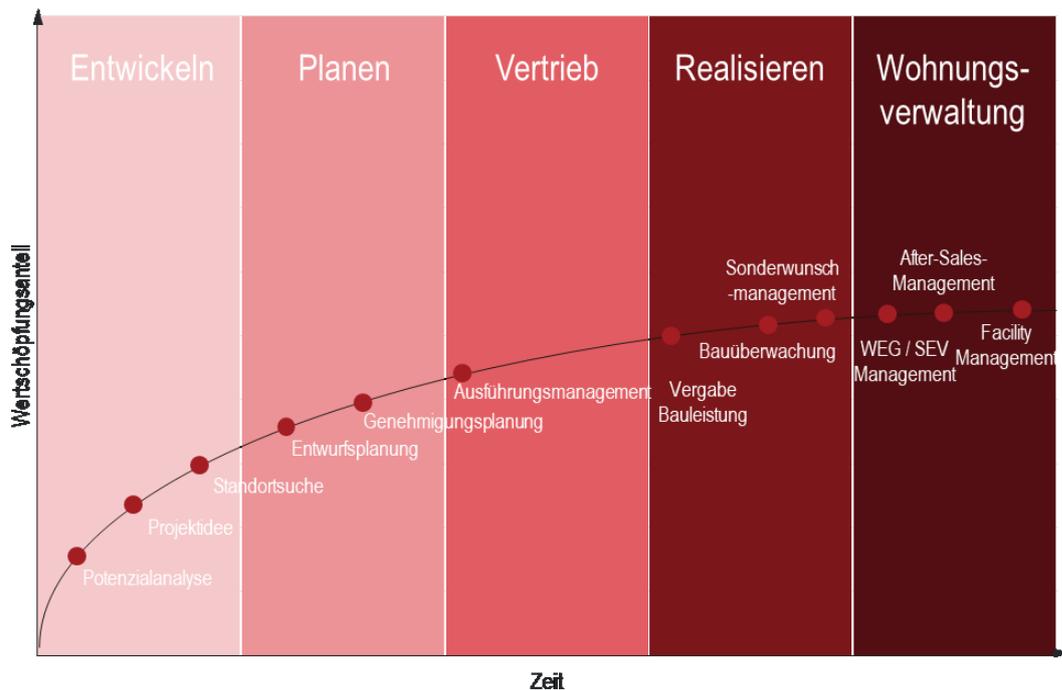
Gruppe, Vertreter der Stadt sowie angesehene Vertreter der Immobilienwirtschaft (Architekten, Universitätsprofessoren etc.) sitzen. Die nach Einschätzung der Emittentin gehobene Bauqualität sichert die PANDION-Gruppe insbesondere dadurch, dass sie bei der Entwicklung und Realisierung der Projekte mit einer Reihe von Partner kontinuierlich zusammenarbeitet, die sich in der Vergangenheit als verlässlich erwiesen haben.

In der Emittentin als Managementholding der PANDION-Gruppe sind die Finanzbuchhaltung, die Unternehmensentwicklung, die Rechtsabteilung, das Controlling, die Personalführung, die IT-Abteilung sowie die Unternehmenskommunikation der PANDION-Gruppe angesiedelt. Daneben erfolgen durch sie in bestimmten Umfang Tätigkeiten im Rahmen der Projektentwicklung.

## b) Projektentwicklung

Die PANDION-Gruppe deckt sämtliche Phasen der Wertschöpfung im Rahmen der Projektentwicklung ab. Dabei steuert die PANDION-Gruppe die Projektentwicklung, von der ersten Idee und Konzeptionsentwicklung über die Planung und Ausführung des Bauvorhabens bis hin zum Vertrieb und der Verwaltung der Objekte mit eigenen Mitarbeitern. Die Bau- und Architektenleistungen werden von Drittanbietern im Zuge der Einzelvergabe oder unter Bündelung von Leistungen im Zuge der Paketvergabe oder von einem Generalunternehmer übernommen.

Im Einzelnen umfasst die Projektentwicklung folgende Phasen:



Quelle: PANDION AG

## **aa) Projektkonzeptionierung im engeren Sinne**

Ausgangspunkt der Projektentwicklung der PANDION-Gruppe ist die Projektkonzeptionierung im engeren Sinne, d.h. die Entwicklung einer Projektidee auf Basis einer Potenzialanalyse sowie die sich daran anschließende Suche nach einem geeigneten Standort.

Im Rahmen der Potenzialanalyse analysiert die PANDION-Gruppe, für welche Art von Projekt zum jeweiligen Zeitpunkt ihrer Ansicht nach ein gutes Chancen – Risikoverhältnis besteht. Auf dieser Basis entwickelt die PANDION-Gruppe dann eine Projektidee. Beides erfolgt bei der PANDION-Gruppe durch PANDION.

Auf Basis der Projektidee erfolgt im nächsten Schritt die Suche nach einem geeigneten Grundstück zur Realisierung dieser Idee. Dies erfolgt durch die PANDION Real Estate GmbH. Bei dieser handelt es sich um die klassische Bauträgersgesellschaft der PANDION-Gruppe. Die PANDION Real Estate GmbH erstellt eine Standortanalyse und zieht die Geschäftsführung der PANDION Vertriebsgesellschaft mbH zur Beurteilung der Vermarktungsfähigkeit eines identifizierten Grundstücks hinzu. Neben dem Auffinden geeigneter Grundstücke ist sie nach positiver Realisierungsentscheidung für ein Projekt für den Erwerb des jeweiligen Grundstücks zuständig, der jeweils durch eigens von ihr für diesen Zweck gegründete Projektgesellschaften erfolgt. Jeder Ankauf eines Grundstücks (wie auch die Gründung oder der Erwerb von Projektgesellschaften) muss zuvor durch den Aufsichtsrat von PANDION genehmigt werden.

Parallel zum Ankaufsprozess erfolgt die Vorbereitung der Ankaufs- und Projektentwicklungsfinanzierung durch die PANDION. Vor dem Ankauf wird zusätzlich zur eigenen Analyse des betreffenden Grundstücks einem externen Finanzierer das avisierte Grundstück einschließlich des Entwicklungskonzepts präsentiert. Dabei arbeitet die PANDION-Gruppe mit einer überschaubaren Anzahl etablierter Finanzierungspartner zusammen, bei denen ein Vertrauensverhältnis und eingespielte Prozesse bestehen. Soweit die einbezogene Bank einverstanden ist, wird eine zweistufige Finanzierungsstruktur, Ankaufs- und Aufbaufinanzierung aufgesetzt. Die Ankaufsfinanzierung erfolgt i.d.R. zu 70 – 80 % des Grundstückswertes durch Fremdkapital, im Übrigen aus Eigenkapital der PANDION, das wiederum regelmäßig zu 50 % durch einen Risikokapitalgeber finanziert wird. Die Aufbaufinanzierung erfordert eine Vorverkaufsquote von 30 – 35 % der zu veräußernden Einheiten, hierdurch ist auch eine Marktakzeptanz in gewissem Umfang schon gewährleistet.

## **bb) Planungsphase**

An die Phase der Projektkonzeptionierung schließt sich die sogenannte Planungsphase an. In dieser finden die Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie die Ausübungsplanung statt. Diese Planungen erfolgen durch externe Architekturbüros. Das Ziel der Entwurfsplanung ist es, aufbauend auf der Projektidee, ein stimmiges und realisierbares Planungskonzept, das alle projektspezifischen Problemstellungen berücksichtigt, zu entwickeln. Auf Basis der Entwurfsplanung erfolgt die Genehmigungsplanung, auf deren Basis dann die Beantragung der Baugenehmigung für das Projekt erfolgt.

Bei Projekten, die eine Genehmigung voraussetzen, bildet die Entwurfsplanung die Grundlage für die anschließende Genehmigungsplanung. Nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgt die sogenannte Ausführungsplanung. Die Ausführungsplanung beinhaltet die Weiterentwicklung des genehmigten Entwurfs unter ausführungstechnischen Aspekten. Diese umfasst eine eindeutige Beschreibung aller Anlagenbauteile und anderer Einrichtungen. Ziel der Ausführungsplanung ist die Erstellung eines Plansatzes, der alle für die Bauausführung notwendigen Informationen enthält. Auch die Koordinierung der Gewerke untereinander ist zu berücksichtigen. Die Leistungen der externen Architekten in der Planungsphase werden von der PANDION Real Estate GmbH überwacht.

#### **cc) Vertrieb**

Die PANDION-Gruppe vertreibt die von ihr entwickelten Immobilien primär nach Aufteilung in einzelne Wohnungen an Eigennutzer und Kapitalanleger. Darüber hinaus werden Immobilien (bislang im gewerblichen Bereich, im Wohnungsbau nur sehr selten) auch im Wege sogenannter Blocktrades an institutionelle Investoren veräußert. Im gewerblichen Bereich erfolgt der Vertrieb vollständig über externe Makler. Die PANDION-Gruppe verfügt über eine eigene Vertriebsgesellschaft, die den Vertrieb der Wohnungen verantwortet und deren Mitarbeiter ihre Marktkenntnis bereits in den Planungsprozess mit einbringen. Die PANDION Vertriebsgesellschaft mbH koordiniert den Vertrieb der entwickelten Wohnungen. Der Vertrieb selbst erfolgt nicht durch eigene Mitarbeiter, sondern vollständig durch Handelsvertreter auf vertraglicher Basis. Während der Bauphase begleiten die Vertriebsmitarbeiter die Käufer insbesondere durch den Innenausbau und die Umsetzung von Sonderwünschen und stehen auch nach der Übergabe als Ansprechpartner weiter zur Verfügung. Die PANDION-Gruppe arbeitet regelmäßig mit etwa 12 bis 13 Handelsvertretern, die den Vertrieb der zu entwickelnden Wohnungen übernehmen.

#### **dd) Wohnungsverwaltung**

Die PANDION-Gruppe übernimmt regelmäßig auch die Verwaltung der von ihr errichteten Objekte gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz, nachdem diese fertiggestellt und veräußert wurden.

#### **c) Aufgabenbereiche innerhalb der PANDION-Gruppe**

Die einzelnen Projektphasen der Immobilienentwicklung werden in der PANDION-Gruppe von verschiedenen operativen Tochtergesellschaften durchgeführt:

Die PANDION Real Estate GmbH ist eine klassische Bauträgergesellschaft, welche für die Identifikation und Akquisition von geeigneten Grundstücken zuständig ist. Die nach eigener Einschätzung große Marktdurchdringung von PANDION - insbesondere in den Regionen Köln, Düsseldorf, München und Berlin - bzw. das nach Auffassung der Emittentin gute Image im Markt führt dazu, dass die PANDION-Gruppe nach Beobachtung der Emittentin in nahezu sämtliche Bieterverfahren für attraktive Grundstücke involviert ist und so die Möglichkeit erlangt, diese Grundstücke anzukaufen. Im Rahmen der Projektentwicklung wird die Grundstücksakquise von eigenen Mitarbeitern erbracht. Des Weiteren werden die Aufgaben der Leistungsphasen 1 bis 4 nach HOAI (Grundlagenermittlung bis Genehmigungsplanung), welche von leistungsfähigen Architekturbüros erbracht werden, von der in der operativen Tochter angesiedelten Pro-

jektentwicklung begleitet. Die Leistungsphasen 5 bis 9 nach HOAI (Ausführungsplanung bis Dokumentation) sowie alle Aspekte rund ums Thema Bauen werden hingegen von der PANDION Projektmanagement GmbH überwacht und gesteuert.

Die PANDION Projektmanagement GmbH verantwortet die Bauausführung, führt diese jedoch nicht selbst durch. Vielmehr erfolgt der Bau der von der PANDION-Gruppe entwickelten Immobilien je nach Projektanforderung und Marktgegebenheiten im Wege der Einzel- oder Paketvergabe oder mit einem Generalunternehmer. Die PANDION Projektmanagement GmbH koordiniert im Rahmen dessen das Zusammenspiel von Architekten, Ingenieuren und den weiteren am Bau Beteiligten von der Grundsteinlegung bis zur Schlüsselübergabe durch eigene Projekt- und Bauleiter. Die bei der PANDION-Gruppe angestellten Architekten und Bauingenieure erbringen selbst keine operativen Planungsleistungen, sondern übernehmen die Bauherrenrolle im Projekt, koordinieren und überwachen die extern eingekauften Architektur- und Ingenieurbüros. Dies gilt neben der Projektentwicklung auch für die Projektrealisierung, bei welcher die Leistungsphasen 5 bis 9 der HOAI operativ von externen Ingenieurbüros erbracht werden. Zu ihren Aufgaben zählen die technische Überwachung des Baus sowie die Überwachung der Einhaltung der Zeitpläne und des Kostenrahmens. Zu den Aufgaben der PANDION Projektmanagement GmbH gehört darüber hinaus das Gewährleistungsmanagement, d.h. sie betreut Kunden der PANDION-Gruppe nach Fertigstellung und Abnahme bei technischen Anliegen oder allgemeinen Fragen und wickelt Gewährleistungsansprüche der Käufer ab.

Der Vertrieb sämtlicher von der PANDION-Gruppe entwickelten Immobilien erfolgt exklusiv über die PANDION Vertriebsgesellschaft mbH, wobei der Vertrieb selbst durch Handelsvertreter erfolgt.

Die PANDION Design GmbH ist in der PANDION-Gruppe für die Themen Sonderwunsch- und Erwerbmanagement verantwortlich. Sie betreut die Kunden der PANDION-Gruppe nahezu exklusiv bei allen Fragen im Anschluss an den Kauf einer Wohnung. Sie kümmert sich für die Käufer der Immobilien um Design und Ausgestaltung des Wohnraums. Dazu zählen Auswahl von Materialien wie Parkett und Fliesen oder Vorschläge für Armaturen und Waschtische. Das breite Sortiment ist in aufeinander abgestimmte Produktlinien aufgeteilt und für den Käufer größtenteils in Showrooms der PANDION-Gruppe erlebbar.

Über die PANDION Servicegesellschaft mbH schließlich übernimmt für die PANDION-Gruppe die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften und ist Gewährleistungsabteilung (sogenanntes After-Sales Management). Die PANDION Servicegesellschaft mbH verfügt über eine Erlaubnis nach § 34c GewO und erbringt auf dieser Basis Maklertätigkeiten hinsichtlich des Sondereigentums.

Die PANDION Beteiligungen GmbH soll als Zwischenholding einzelne strategische Beteiligungen der PANDION AG, vor allem an Unternehmen und Startups, die ihren Schwerpunkt auf nachhaltige und fortschrittliche Technologieentwicklungen legen, halten.

Die Übergänge zwischen den einzelnen Abteilungen sind dabei fließend, so dass die Mitarbeiter der Projektentwicklung und der Projektleitung im Übergangsprozess Hand in Hand arbeiten.

**d) Derzeit in Realisierung befindliche Projekte**

Derzeit befinden sich insgesamt 36 Projekte im Portfolio der PANDION-Gruppe. Im Einzelnen handelt es sich um 23 Wohn-, zehn Gewerbeprojektentwicklungen sowie drei Vorratsobjekte, in denen noch bestehende Gewerbemietverträge in Kraft sind und die nach Auslaufen dieser Verträge der Projektentwicklung zugeführt werden sollen. Die Gesamtinvestitionskosten für Projektentwicklungen belaufen sich dabei auf EUR 3,3 Mrd. und das erwartete Gesamtverkaufsvolumen daraus beläuft sich auf EUR 4,3 Mrd.

Die nachfolgende Tabelle stellt derzeit in Entwicklung bzw. künftig der Projektentwicklung zuzuführenden Projekte sowie deren wesentliche Eckdaten zum Stand 31. Oktober 2020 dar.

## Wohnen

Objekt-/Projektbezeichnung	Objektart	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche	Verkaufsstand	geplanter/erfolgter Verkaufsstart	geplanter/erfolgter Baubeginn	Vergabeart	Bautenstand	geplante/erfolgte Fertigstellung	Gesellschaft
Franziskanerkloster Wohnen, Düsseldorf	ETW inkl. TG	86	6.888 m <sup>2</sup>	100%	Jan. 17	Mrz. 18	Einzelvergabe	91%	Dez. 20	PANDION Real Estate GmbH
Völklinger Str. Wohnen, Düsseldorf	ETW inkl. TG	99	7.114 m <sup>2</sup>		Dez. 20	Jun. 21			Mrz. 23	PANDION Real Estate GmbH
Ehrenveedel 2. BA, Köln	ETW + gefördertes Wohnen inkl. TG	136	9.825 m <sup>2</sup>	43%	Jan. 20	Okt. 20		3%	Okt. 22	PANDION Real Estate GmbH
Ehrenveedel 1. BA, Köln	ETW inkl. TG + KiTa	132	10.140 m <sup>2</sup>	57%	Okt. 18	Nov. 19	Generalunternehmer	25%	Jul. 21	PANDION Ehrenveedel GmbH & Co. KG
Alsdorfer Str. 5-9, Köln	ETW inkl. TG	164	12.155 m <sup>2</sup>		Mrz. 21	Nov. 21			Nov. 23	PANDION Alsdorfer Straße GmbH & Co. KG
Widdersdorfer Straße, Köln	ETW inkl. TG + Gewerbe inkl. TG	996	109.054 m <sup>2</sup>		Feb. 23	Jul. 23			Jun. 25	PANDION XI GmbH
Gallwitzkaserne, Bonn	ETW inkl. TG	167	12.591 m <sup>2</sup>	98%	Dez. 17	Nov. 18	Einzelvergabe	77%	Feb. 21	PANDION Galwitz GmbH & Co. KG
Gallwitzkaserne, Bonn	ETW inkl. TG	138	10.429 m <sup>2</sup>	41%	Mrz. 20	Sep. 19	Einzelvergabe	31%	Jan. 22	PANDION Galwitz GmbH & Co. KG

Gallwitzkaserne, Bonn	ETW inkl. TG	89	6.785 m <sup>2</sup>		Apr. 21	Dez. 21	Einzel- vergabe		Nov. 23	PANDION Galwitz GmbH & Co. KG
Zollhafen Mainz - Doxx	ETW + Gewerbe inkl. TG	174	13.182 m <sup>2</sup>	84%	Apr. 17	Jun. 18	Einzel- vergabe	71%	Mrz. 21	PANDION Zollhafen Mainz GmbH
Korntal	Mehrfamilienhaus inkl. Stellpl.	15	1.252 m <sup>2</sup>		Jul. 21	Jan. 22			Jan. 24	PANDION Real Estate GmbH
Leonberg	ETW+gefördert. Wohnen+Ge- werbe inkl. TG	145	11.893 m <sup>2</sup>	49%	Okt. 19	Jan. 21	Einzel- vergabe		Jan. 23	PANDION Real Estate GmbH
Paul-Gerhardt-Allee 2. BA	ETW inkl. TG	147	11.352 m <sup>2</sup>	98%	Mrz. 18	Aug. 18	Einzel- vergabe	98%	Dez. 20	PANDION Real Estate GmbH
Riem, München	ETW inkl. TG	94	7.567 m <sup>2</sup>		Sep. 21	Mrz. 22			Feb. 24	PANDION IsarBelle GmbH & Co. KG
Alexisweg, Mün- chen	ETW inkl. TG + KiTa	142	11.327 m <sup>2</sup>	4%	Aug. 20	Jun. 21			Sep. 23	PANDION Real Estate GmbH
Alexisweg, Mün- chen	ETW inkl. TG	123	9.635 m <sup>2</sup>		Jun. 21	Jan. 22			Mai. 24	PANDION Real Estate GmbH
Nürnberger Straße, Berlin	ETW + Gewerbe inkl. TG	67	4.184 m <sup>2</sup>	100%	Apr. 17	Apr. 18	Einzel- vergabe	100%	Sep. 20	PANDION Real Estate GmbH
Conrad-Blenkle- Straße, Berlin	ETW inkl. TG	176	12.232 m <sup>2</sup>	94%	Nov. 17	Nov. 18	Einzel- vergabe	85%	Feb. 21	PANDION Conrad 29 GmbH
Conrad-Blenkle- Straße, Berlin	ETW inkl. TG	95	6.561 m <sup>2</sup>	86%	Nov. 17	Nov. 18	Einzel- vergabe	50%	Okt. 21	PANDION Conrad 29 GmbH
Böhmisches Viertel, Berlin (Wohnen)	ETW inkl. TG	125	9.546 m <sup>2</sup>	50%	Okt. 19	Jun. 20		14%	Mai. 22	PANDION I Projektgesell- schaft mbH & Co. KG
Böhmisches Viertel, Berlin (Wohnen)	ETW inkl. TG+geförd. Woh- nen+Gewerbe	112	8.340 m <sup>2</sup>		Nov. 20	Jun. 21			Mai. 23	PANDION I Projektgesell- schaft mbH & Co. KG

Böhmisches Viertel, Berlin (Wohnen)	ETW inkl. TG	78	6.279 m <sup>2</sup>		Jul. 21	Dez. 21			Dez. 23	PANDION I Projektgesellschaft mbH & Co. KG
Böhmisches Viertel, Berlin (Wohnen)	ETW inkl. TG + Gewerbe	130	10.659 m <sup>2</sup>		Jan. 22	Jun. 22			Mai. 24	PANDION I Projektgesellschaft mbH & Co. KG
		<b>3.630 Einheiten</b>	<b>308.990 m<sup>2</sup></b>							

Die kalkulatorischen Gesamtverkaufserlöse im Bereich Wohnen belaufen sich insgesamt auf TEUR 2.154.132 und die Gesamtinvestitionskosten im Bereich Wohnen belaufen sich auf insgesamt TEUR 1.871.135.

### Gewerbe

Objekt-/Projektbezeichnung	Objektart	Anzahl der Einheiten	Mietfläche	Vermietungsstand	geplanter/erfolgter Vermietungsstart	geplanter/erfolgter Baubeginn	Vergabeart	Bautenstand	geplante/erfolgte Fertigstellung	Gesellschaft
Franziskanerkloster Büro, Düsseldorf	Büro	26	5.423 m <sup>2</sup>		Aug. 17	Mrz. 18	Einzelvergabe	91%	Jul. 21	PANDION Franziskanerkloster GmbH & Co. KG
Völklinger Str. Gewerbe, Düsseldorf	Gewerbe inkl. TG	102	34.275 m <sup>2</sup>		Aug. 20	Jul. 21			Okt. 23	Pandion Rise GmbH
Sieglestraße, Stuttgart	Gewerbe inkl. TG	32	12.979 m <sup>2</sup>		Jun. 21	Sep. 21			Sep. 23	PANDION Real Estate GmbH
Schulze-Delitzsch Str. Stuttgart	Gewerbe inkl. TG	1	1.790 m <sup>2</sup>		-	-			-	PANDION Real Estate GmbH
Anzingerstraße Gewerbe, München	Gewerbe inkl. TG	93	39.400 m <sup>2</sup>		Jul. 20	Okt. 21			Mrz. 24	SIEBENGEIRGE Projektgesellschaft mbH & Co. KG
Anzingerstraße Gewerbe, München	Gewerbe inkl. TG	67	26.844 m <sup>2</sup>		Jul. 19	Jan. 21			Dez. 23	SIEBENGEIRGE Projektgesellschaft mbH & Co. KG

Prinzenstraße 89, Berlin	Büro, Handel., Lager inkl. TG	42	17.247 m <sup>2</sup>	100%	Jan. 18	Mrz. 19	Einzelvergabe	67%	Mai. 21	PANDION VI GmbH
Prinzenstraße 34, Berlin	Büro, Lager inkl. TG	33	13.350 m <sup>2</sup>	52%	Nov. 18	Okt. 19	Einzelvergabe	40%	Okt. 21	PANDION VII GmbH
Persiusstraße, Berlin	Gewerbe inkl. TG	11	9.463 m <sup>2</sup>		Mrz. 21	Jul. 21			Sep. 23	PANDION VISTA GmbH & Co. KG
Persiusstraße, Berlin	Gewerbe inkl. TG	44	27.129 m <sup>2</sup>		Mai. 21	Okt. 21			Jun. 24	PANDION VISTA GmbH & Co. KG
		<b>451 Einheiten</b>	<b>187.900 m<sup>2</sup></b>							

Die kalkulatorischen Gesamtverkaufserlöse im Bereich Gewerbe belaufen sich insgesamt auf TEUR 1.829.441 und die Gesamtinvestitionskosten im Bereich Gewerbe belaufen sich auf insgesamt TEUR 1.138.942.

**Künftige Projektentwicklung mit aktuell bestehenden Gewerbemietverträgen**

Objekt-/Projekt-bezeichnung	Objektart	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche	geplanter/erfolgender Verkaufsstart	geplanter Baubeginn	Geplante Fertigstellung	Gesellschaft
Albertussee, Düsseldorf	ETW inkl. TG	388	30.250 m <sup>2</sup>	Nov. 20	Apr. 21	Mrz. 25	PANDION LQC 5 GmbH & Co. KG
Kronprinzenpark, Bonn	ETW inkl. TG	104	8.308 m <sup>2</sup>	Apr. 24	Okt. 24	Sep. 26	PANDION Kronprinzenpark GmbH & Co. KG
Asgardstraße, Berlin	ETW + Handel inkl. TG	136	11.231 m <sup>2</sup>	Feb. 23	Aug. 23	Aug. 25	PANDION Real Estate GmbH
		<b>628 Einheiten</b>	<b>49.789 m<sup>2</sup></b>				

Die kalkulatorischen Gesamtverkaufserlöse der künftigen Projektentwicklungen belaufen sich insgesamt auf TEUR 328.406 und die Gesamtinvestitionskosten der künftigen Projektentwicklungen belaufen sich auf insgesamt TEUR 294.837. Die künftigen Projektentwicklungen sind alle dem Bereich Wohnen zuzuordnen.

## **5. Unternehmensstrategie der Emittentin**

### **Projektentwickler mit hoher Marktdurchdringung in attraktiven Lagen**

Der regionale Fokus der PANDION-Gruppe liegt auf den deutschen Metropolregionen, welche sich insbesondere durch positive wirtschaftliche und soziodemographische Entwicklungen auszeichnen. Die PANDION-Gruppe verfolgt primär Projekte in den A-Städten Köln, Düsseldorf, München und Berlin sowie vereinzelt Projekte in Bonn. Der Hauptsitz in Köln wurde durch weitere Niederlassungen in München und Berlin erweitert, um lokale Netzwerke auszubauen und in Bieterverfahren für aus Sicht der PANDION-Gruppe attraktive Grundstücke frühzeitig involviert zu sein. Im Januar 2019 fiel der Startschuss für den Aufbau der neuen PANDION-Niederlassung in Stuttgart. Von Stuttgart aus treibt die PANDION-Gruppe die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeprojekten in und um die schwäbische Metropole herum voran. Langfristig plant die PANDION-Gruppe, ihre Präsenz insbesondere in Berlin sowie in weiteren, bis heute nicht fokussierten, A-Städten wie Frankfurt und Hamburg zu etablieren. Der primäre Fokus soll weiterhin auf den oben genannten Regionen liegen.

### **Strategische Zielsetzung**

Die PANDION-Gruppe plant, sich weiterhin an den vier Standorten nachhaltig zu etablieren und in diesem Zuge die gegenwärtige Marktposition zu verfestigen. Insbesondere am Standort Berlin wird weiteres Wachstum als wesentlicher Bestandteil für die Marktführerschaft angestrebt. Mittelfristig ist die regionale Ausweitung auf die restlichen deutschen A-Städte vorgesehen.

Die PANDION-Gruppe beabsichtigt einen Ausbau ihres Kernsegments „Wohnen“ mit Fokus auf A-Städte. Daneben soll durch selektive Gewerbeprojekte, vor allem Büroimmobilien, in Top-Lagen auf die Entwicklung von Mischgebieten und größeren Quartieren mit unterschiedlichen Nutzungsarten gesetzt werden. Durch den sich hieraus ergebenden Wettbewerbsvorteil konnte die PANDION-Gruppe in den vergangenen Jahren Grundstücke zu attraktiven Preisen erwerben und geht davon aus, auch zukünftig von diesem Wettbewerbsvorteil zu profitieren. Da insbesondere die Kaufpreise kleiner und mittlerer Grundstücke bis EUR 25 Mio. aufgrund des hohen Wettbewerbs stark angestiegen sind, sucht und erwirbt die PANDION-Gruppe verstärkt größere Grundstücke. Es soll jedoch kein spekulativer Gewerbebau betrieben werden, sodass es zu keinem Baubeginn vor Vorvermietung kommen soll. Zudem ist die aktuelle Gewerbepipeline durch Vorverkäufe und fortgeschrittene Mietverhandlungen abgesichert.

Die PANDION-Gruppe wird auch zukünftig keine Bestandsimmobilien erwerben, sondern allein Grundstücke bzw. Liegenschaften zur kurz- bis mittelfristigen Projektentwicklung.

Ein weiterer wesentlicher Baustein der Unternehmensstrategie ist die Optimierung der Planungs- und Bauprozesse sowie der Architekturkonzeptgestaltung und des Designs.

### **Qualitäts- und Designführerschaft**

Die Qualitätsführerschaft im Sinne der Nachhaltigkeit ist als Erfolgsformel für die PANDION-Gruppe weiterhin ein klar formuliertes Ziel. Deshalb wurde ein Erwerber- / Sonderwunschmanagement etabliert,

um flexibler auf Kundenwünsche reagieren zu können. Weiterhin wird laufend das Qualitätsmanagement durch Etablierung einer eigenen Bauleitung und eines After-Sales Management verbessert. Die PANDION-Gruppe plant die aus ihrer Sicht bestehende Architektur- und Designführerschaft auch künftig zu erhalten.

### **Beschaffung der Bauleistung**

Die PANDION-Gruppe plant, sich weiter auf einen überschaubaren Kreis verlässlicher, leistungsfähiger und überregional tätiger Werkunternehmer, Architekten, Generalunternehmer und Planer als strategische Partner zu fokussieren, welche standortübergreifend für sämtliche Bauleistungen der PANDION-Gruppe einsetzbar sind.

Eine weitere Strategie in diesem Zusammenhang ist, die Endausbaugewerke wie, Malerarbeiten, Parkett- und Fliesenverlegung und Einbau von Sanitäröbjekten vermehrt bei einzelnen Handwerkern, auch gegebenenfalls im Wege der Paketvergabe, zu beauftragen. Das begründet sich mit der Schnittstelle des hausinternen Erwerber-/Sonderwunschmanagements sowie einer entsprechenden Qualitätssicherung bei diesen Gewerken, um den steigenden (Qualitäts)Ansprüchen der Kunden gerecht zu werden. Insofern sind diese Gewerke vermehrt in Einzelvergabe zu errichten, da die Qualität der Handwerker im Bereich der Einzelvergabe tendenziell höher ist, und renommierte Handwerksbetriebe häufig unabhängig von Generalunternehmern arbeiten.

Aufgrund dessen hat sich die PANDION-Gruppe bereits in den letzten Jahren für die Durchführung von Einzelvergaben entschieden. Somit ist die PANDION-Gruppe flexibel und in der Lage Engpässe am Generalunternehmermarkt oder Absprachen durch die Möglichkeit einer Einzelvergabe aufzubrechen bzw. abzufangen.

### **Finanzierungsstrategie**

Die PANDION-Gruppe finanziert ihre Projekte durch klassische Baurägerfinanzierungen, welche sich in eine Ankaufs- und eine Aufbaufinanzierung aufteilen. Die Finanzierung gestaltet sich durch einen Fremdkapital- und einen Eigenkapitalanteil, im Rahmen der Ankaufsfinanzierung liegt der Eigenkapitalanteil zwischen 20 % und 30 %. Im Rahmen der Aufbaufinanzierung, welche an gewisse Voraussetzungen wie z.B. an eine Vertriebsquote von ca. 30 – 35 % geknüpft ist, finanziert die fremdfinanzierende Bank ca. 85 % der Gesamtinvestitionskosten; der Rest in Höhe von ca. 15 % ist durch Eigenkapital bereitzustellen. Dieses Eigenkapital bringt die PANDION-Gruppe ca. zur Hälfte selbst auf, während die andere Hälfte durch Mezzanine-Kapitalgeber bereitgestellt wird. Die Finanzierungen erfolgen sämtlich rein Einzelprojekt bezogen, ein Durchgriff auf andere Projekte als das finanzierte Projekt findet weder auf der Fremdkapitalseite, noch auf der Eigenkapitalseite statt.

Die Aufbaufinanzierungen der PANDION-Gruppe sind derart gestaltet, dass ein Projekt vollständig finanziert ist. Etwaige Verzögerungen im Vertrieb der zu veräußernden Wohnungen wirken sich daher nicht auf die Finanzierung der Projektentwicklung aus. Käufer von Eigentumswohnungen leisten während der Bauphase in Abhängigkeit vom Baufortschritt Abschlagszahlungen, die die Bankverbindlichkeiten und die entsprechenden Zinslasten mindern (Zwei-Konten-Modell).

Daneben wird die Finanzierungsstruktur durch zwei in 2018 und 2019 erfolgte Schuldscheinemissionen geprägt. Hierdurch wurde die bis dahin projektbezogene Finanzierung zumindest teilweise durch eine Corporate-Finanzierung (also eine Bereitstellung von Mitteln an die PANDION-Gruppe) abgelöst.

Mittelfristig soll der Mezzanine-Anteil der Finanzierung reduziert werden und bereitgestelltes Mezzanine-Kapital in der Regel ausschließlich zur Deckung von Finanzierungsspitzen genutzt werden.

Um auch zukünftig wettbewerbsfähig am Markt agieren zu können, ist die Erweiterung des bestehenden Kapitalstocks durch die geplante Anleiheemission angestrebt, um flexibel und schnell die erforderlichen Mittel insbesondere für Grundstücksankäufe bereitstellen zu können. Die insoweit gewährleistete Transaktionssicherheit durch den Verkauf an einen bonitätsstarken Käufer ist für viele Verkäufer das letztendlich entscheidende Verkaufskriterium. Die Umsetzung der geplanten Finanzierung wird zudem zu einer verbesserten Wettbewerbsfähigkeit der PANDION-Gruppe infolge einer günstigeren Konditionierung im Verhältnis zu alternativen Finanzierungsformen führen.

### **Hohe Ertragsstabilität und konservative Ausschüttungspolitik**

Die Emittentin richtet ihre Unternehmensstrategie am Ziel aus, eine stabile Ertragslage zu erreichen und kann auf eine sehr gute Entwicklungsmarge bei den Projekten, die sich aus den erzielten Verkaufserlösen abzüglich der Gesamtinvestitionskosten ergibt, zurückblicken. Zudem baut die Emittentin kontinuierlich ihr Eigenkapital auf und verfolgt eine konservative Ausschüttungspolitik. Hierdurch ist die gesamte PANDION-Gruppe in der Lage, attraktive Immobilienprojekte zu realisieren und das Geschäft weiter auszubauen.

## **6. Wettbewerbsstärken**

### **Regionale Aufstellung mit Fokus auf A-Städte**

Die Wettbewerbsstärken der PANDION-Gruppe liegen nach eigener Einschätzung darin, sich weiterhin an ihren Standorten nachhaltig zu etablieren und in diesem Zuge die gegenwärtige Marktposition zu verfestigen oder sogar weiter auszubauen. Ziel der PANDION-Gruppe ist es, mittelfristig auch in den noch nicht besetzten A-Städten (Frankfurt und Hamburg) schrittweise Fuß zu fassen und damit den Markt in allen sieben A-Metropolen nachhaltig mitzubestimmen.

### **Diversifiziertes Produktspektrum mit Wohnen und selektiv Gewerbe**

Durch den Ausbau des Kernsegments Wohnen und die selektive Entwicklungen von Gewerbeimmobilien setzt die PANDION-Gruppe auf die Diversifizierung ihres Produktspektrums (Wohnen und Gewerbe), um sich so breiter aufzustellen und besser für konjunkturelle Schwächephasen gerüstet zu sein. Darüber hinaus bietet das Gewerbesegment attraktive Renditen und das Know-how in diesem Segment ermöglicht der PANDION-Gruppe zudem die Entwicklung von Mischgebieten und größeren Quartieren mit unterschiedlichen Nutzungsarten. Durch die sich hieraus ergebende Wettbewerbsposition konnte

die PANDION-Gruppe in den vergangenen Jahren Grundstücke zu attraktiven Preisen erwerben und geht davon aus, auch zukünftig hiervon zu profitieren.

### **Integriertes Geschäftsmodell ermöglicht hohe Wertschöpfungstiefe**

Die PANDION-Gruppe verfügt über ein integriertes Geschäftsmodell und deckt die gesamte Wertschöpfung vom Erwerb des Grundstücks über die Planung, den Vertrieb bis hin zur Verwaltung der Objekte ab. Dabei ist die PANDION-Gruppe personell derart aufgestellt, dass jeder Standort autark von der Zentrale der Gesellschaft in Köln agieren kann. Dementsprechend sind die Niederlassungen der PANDION-Gruppe selbstständig in der Lage, die komplette Wertschöpfungskette einer Immobilie abzubilden, was nach Auffassung der Emittentin zu Vorteilen gegenüber direkten Wettbewerbern führen kann. Zudem ist die breite Abdeckung der Wertschöpfung nach Ansicht der Gesellschaft ein strategischer Wettbewerbsvorteil, da sie dazu führt, die Leistungen effizienter, mit weniger Schnittstellen und damit rentabler gestalten und umsetzen zu können.

### **Starkes Know-how in der Produktkonzeption mit Fokus auf attraktive Architektur und Exitorientierung**

Eine wesentliche Stärke und damit ein Wettbewerbsvorteil bei den von der PANDION-Gruppe entwickelten Wohn- und Gewerbeprojekten liegt nach Einschätzung der Emittentin in der gehobenen Architektursprache und hochwertigen Bauqualität der Projekte. Die gehobene Architektursprache wird dadurch erreicht, dass die PANDION-Gruppe im Rahmen der Planung ihrer Projekte Architekturwettbewerbe durchführt, in deren Preisgericht neben Vertretern der PANDION-Gruppe, Vertreter der Stadt sowie angesehene Vertreter der Immobilienwirtschaft (Architekten, Universitätsprofessoren etc.) sitzen. Die nach Einschätzung der Emittentin gehobene Bauqualität sichert die PANDION-Gruppe insbesondere dadurch, dass sie bei der Entwicklung und Realisierung der Projekte mit einer Reihe von Partnern kontinuierlich zusammenarbeitet, die sich in der Vergangenheit als verlässlich erwiesen haben. Außerdem setzt die PANDION-Gruppe bei der Gebäudekonzeption auf eine klare Exitorientierung. Durch ihre 18-jährige Branchenerfahrung und ein intensives Marktscreening, ist die PANDION-Gruppe in der Lage die Bedürfnisse der Kunden sehr gut zu erfassen und in der Produktkonzeption zu berücksichtigen, um einen adäquaten Verkaufserlös für ihre Immobilienprojekte zu erzielen.

### **Breitgefächerte und umfangreiche Projektpipeline**

Die PANDION-Gruppe verfügt über eine umfangreiche und sowohl geographisch als auch in Bezug auf die Entwicklungsphasen der Projekte gut diversifizierte Projektpipeline. Insgesamt plant und baut die PANDION-Gruppe aktuell ca. 4.250 Wohnungen und realisiert zehn größere Gewerbeprojekte. Das angestrebte Verkaufsvolumen für diese Objekte beläuft sich auf insgesamt rund EUR 4,3 Mrd., davon rund EUR 2,5 Mrd. im Bereich Wohnen. Die Projektpipeline mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 4,3 Mrd. ist bereits zu 100 % akquiriert und insoweit gesichert. Durch die zahlreichen Projekte und die unterschiedlichen Entwicklungsstände stellt die PANDION-Gruppe sicher, dass branchenübliche Umsatzschwankungen reduziert sowie regelmäßige Cashflows gewährleistet sind. Darüber hinaus sorgt ein kontinuierliches Monitoring des Projekt- und Vertriebsverlaufs für eine Absicherung unter anderem gegen mögliche Fertigstellungsrisiken.

### **Weiterhin hohe Nachfrage und solide Renditen am Immobilienmarkt**

Der Immobilienmarkt hat sich auf hohem Niveau stabilisiert und zeigt anhaltende Wachstumstendenzen - insbesondere in attraktiven Großstadtlagen wie Köln, Düsseldorf, Berlin und München. Die von der PANDION-Gruppe initiierten Projekte wurden zügig vermarktet und der Großteil der Projekte planmäßig fertiggestellt. Aufgrund der Nachfragesituation konnten dabei teilweise höhere Verkaufspreise als geplant erzielt werden, während auf der Beschaffungsseite auch Preisanstiege (u.a. für Grundstücke) zu verzeichnen waren. Durch die Erhöhung des Anteils von Gewerbeprojekten konnte dieser Entwicklung entgegengewirkt werden, da der Wettbewerb hier im Grundstücksankauf etwas geringer ist.

### **Etablierte Partnerschaften und gute Branchenvernetzung**

Die gehobene Bauqualität sichert die PANDION-Gruppe durch eine nach ihrer Einschätzung große Marktdurchdringung und die Zusammenarbeit mit leistungsfähigen Partnern. So arbeitet die PANDION-Gruppe bei der Entwicklung und Realisierung der Projekte mit einer Reihe verlässlicher Partner kontinuierlich zusammen. Dadurch, dass die PANDION-Gruppe personell die Kompetenz im Hause hat, Projekte sowohl mit einem Generalunternehmer als auch im Wege der Einzel- oder Paketvergabe zu verwirklichen, besteht ein weiterer Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Marktteilnehmern, welcher sich oftmals auch in einem Preisvorteil widerspiegelt. Die PANDION-Gruppe ist bei Geschäfts- und Finanzierungspartnern gleichermaßen bekannt, wodurch Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Marktteilnehmern entstehen können. Die PANDION-Gruppe setzt auf Kontinuität in der Zusammenarbeit mit ihren Partnern; im Finanzierungssektor arbeitet die PANDION-Gruppe seit mehreren Jahren mit den gleichen Partnern zusammen, was potenziell eine erhöhte Transaktionssicherheit bei Ankauf und Durchführung von Projekten mit sich bringt. Darüber hinaus verfügt die PANDION-Gruppe über enge Geschäftsbeziehungen zu nach Auffassung der Emittentin leistungsfähigen Büros für alle Fachdisziplinen, die sie für ihre Tätigkeit extern benötigt. Diese Unternehmen werden projektübergreifend wiederholt eingesetzt, um dadurch die Effekte einer standardisierten Fertigung zu erreichen. Die PANDION-Gruppe plant, für jede Fachingenieursleistung fünf leistungsfähige Planungsbüros zu qualifizieren und an sich zu binden, die produkt- und regionsübergreifend für die PANDION-Gruppe planen.

### **Wettbewerbsvorteile am Beschaffungsmarkt**

Die PANDION-Gruppe hat nach Auffassung der Emittentin durch ihre solide Kapitalausstattung einen Vorteil im Wettbewerb um größere Liegenschaften, bei denen die Anzahl der Bieter in der Regel geringer ist als bei den kleineren Liegenschaften.

### **Erfahrenes Management und 19-jährige Unternehmenshistorie mit solidem Track Record**

Die PANDION-Gruppe profitiert als inhabergeführter Projektentwickler von dem langjährigen Know-how ihres Gründers Reinhold Knodel und des in den letzten Jahren erweiterten Vorstands. Insgesamt blickt das Unternehmen auf eine 19-jährige Historie zurück und weist einen Track Record von über 7.100 entwickelten und verkauften Wohneinheiten auf.

Außerdem hat sich die Gesellschaft mit der Etablierung einer zweiten Managementebene in den letzten Jahren personell breiter aufgestellt, speziell in den Bereichen Entwicklung, Projektakquisition, Finanzen und Marketing. Dabei wurde darauf geachtet, dass die eingestellten Personen über langjährige Kontakte in der Branche, hohes Fachwissen und Detailkenntnisse in der Projektentwicklung verfügen. Mit Hilfe dieser personellen Erweiterung stellt die PANDION-Gruppe eine hohe Unabhängigkeit von einzelnen Personen sowie Niederlassungen sicher. In jedem der vier Büros sind die Mitarbeiter in der Lage, sämtliche Leistungsphasen der Wertschöpfungskette autark abzudecken. Insgesamt weist die Organisation der PANDION-Gruppe nach Auffassung der Emittentin eine hohe Effizienz und Agilität auf, die es ihr ermöglicht schnell und flexibel auf neue Marktgegebenheiten zu reagieren.

### **Erste Kapitalmarkterfahrungen durch erfolgreiche Schuldscheinbegebung**

Im Jahr 2018 hat die PANDION-Gruppe ihr erfolgreiches Debut am Schuldscheinmarkt gegeben und einen Schuldschein im Volumen von EUR 60,0 Mio. begeben. Im darauffolgenden Jahr wurde das Darlehen um weitere EUR 24,0 Mio. aufgestockt. In diesem Zusammenhang hat die PANDION-Gruppe Erfahrung in der Kommunikation mit und den Anforderungen von institutionellen Investoren sammeln können, die ihr für die weitere Diversifizierung ihrer Finanzierungsbasis in Richtung Kapitalmarkt von großem Nutzen ist.

### **Hohe Kundenzufriedenheit**

Das Geschäftsmodell der PANDION-Gruppe basiert darauf, Käufer für die entwickelten Immobilien zu finden. Um sicherzustellen, dass das Unternehmen im Markt über eine gute Reputation verfügt um auch weiterhin ausreichend Abnehmer für ihre Immobilien zu finden, befragt die Gesellschaft unter anderem in unregelmäßigen Abständen – teilweise mit Unterstützung einer externen Agentur – ihre Käufer. Die Befragung wird sowohl online als auch per Brief durchgeführt. In den bisherigen Umfragen wurde eine hohe Gesamtzufriedenheit der Kunden ermittelt. In der aktuellen Befragung 2019/2020 beurteilten über verschiedene Projekte hinweg rund 90 % der Befragten die PANDION insgesamt als gut oder sehr gut.

## **7. Schulden- und Finanzierungsstruktur**

Nachfolgend sind die wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der PANDION-Gruppe seit dem 31. Dezember 2019 aufgelistet:

Am 17. April 2020 hat die PANDION XI GmbH mit der Sparkasse Köln Bonn einen Finanzierungsvertrag mit einem Volumen von EUR 44.000.000,00 abgeschlossen (vgl. dazu XI. Gesellschafter und Eigenkapital; Rechtsbeziehungen mit nahe stehenden Personen; Rechtsstreitigkeiten und wesentliche Verträge, 5. Wesentliche Verträge, Finanzierungsverträge, xii)).

Am 18. Juni 2020 hat die Siebengebirge Projektgesellschaft mbH & Co. KG zur Finanzierung des Ankaufs und der Entwicklung des Grundstücks Anzinger Str. in München (Baufeld West) einen Darlehensvertrag über max. EUR 153,734 Mio. geschlossen (vgl. dazu XI. Gesellschafter und Eigenkapital; Rechtsbeziehungen mit nahe stehenden Personen; Rechtsstreitigkeiten und wesentliche Verträge, 5. Wesentliche Verträge, Finanzierungsverträge, ii)).

Am 16. Juli 2020 hat die PANDION Real Estate GmbH einen Darlehensvertrag über EUR 15 Mio. zur Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück Sieglestraße in Stuttgart geschlossen sowie eine projektbezogene Schuldverschreibung über EUR 5,0 Mio. begeben.

Am 2. Juli 2020 hat die PANDION Real Estate GmbH einen Darlehensvertrag über EUR 5,5 Mio. zur Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück Schulze-Delitzsch-Str. in Stuttgart geschlossen.

Am 12. Oktober 2020 hat die Emittentin (unter gesamtschuldnerischer Mithaftung ihrer Tochtergesellschaften) mit der IKB Deutsche Industriebank AG einen KfW-geförderten Darlehensvertrag über EUR 25 Mio. für Betriebsmittel abgeschlossen. Hierzu hatte die Emittentin im Mai 2020, als die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die PANDION-Gruppe noch nicht abschätzbar waren, vorsorglich einen Antrag auf ein durch das Sonderprogramm „Kredit“ gefördertes Darlehen im Umfang von bis zu EUR 25 Mio. gestellt. Das Darlehen ist ab Auszahlung durch die Bank mit 2,00 % p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind vierteljährlich nachträglich zur Zahlung fällig. Das Darlehen ist zum 30. September 2022 in einer Summe zuzüglich noch ausstehender Zinsen, Provisionen und Entgelte zu tilgen. Es sieht die Einhaltung einer Mindesteigenkapitalquote im Konzern von EUR 105 Mio. ab sofort und von EUR 120 Mio. ab dem 31. Dezember 2020 sowie eines Zinsdeckungsgrads von 3,0 vor.

Am 23. Dezember 2020 hat die PANDION I Projektgesellschaft mbH & Co. KG einen Darlehensvertrag über EUR 48,9 Mio. zur Finanzierung des Kaufpreises und der Errichtung des ersten Bauabschnitts für das Projekt Böhmisches Viertel geschlossen (vgl. dazu XI. Gesellschafter und Eigenkapital; Rechtsbeziehungen mit nahe stehenden Personen; Rechtsstreitigkeiten und wesentliche Verträge, 5. Wesentliche Verträge, Finanzierungsverträge, v)).

Am 4. Januar 2021 hat die PANDION Real Estate GmbH einen Darlehensvertrag über EUR 64,5 Mio. zur Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück Am Alten Güterbahnhof in Köln (Projekt Ehrenveedel (BF 2.3)) geschlossen (vgl. dazu XI. Gesellschafter und Eigenkapital; Rechtsbeziehungen mit nahe stehenden Personen; Rechtsstreitigkeiten und wesentliche Verträge, 5. Wesentliche Verträge, Finanzierungsverträge, x)).

Abgesehen von den vorstehend beschriebenen Umständen ist es seit dem letzten Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019 bei der PANDION-Gruppe zu keinen wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur gekommen.

## **8. Finanzierung**

Der Cashflow des Unternehmens, d.h. die Entwicklung der Liquidität und des Liquiditätsbedarfs, unterliegt dem Projektcharakter des Geschäftsmodells zufolge gewissen Schwankungen. In den Phasen des Entwicklungsprozesses kommt es zu verschiedenen Ein- und Auszahlungen. Grundsätzlich gilt, dass die PANDION-Gruppe in den frühen Phasen eines Projekts liquide Mittel investieren muss und je nach den abgeschlossenen Verträgen ab Baubeginn je nach Baufortschritt Zahlungen von den Käufern erhält, soweit es diese gibt.

Den ersten großen Kostenblock stellt der Kaufpreis für den Grundstückserwerb dar, dessen Höhe stark standortabhängig ist. Danach steigen die Kosten meistens relativ kontinuierlich über knapp ein Jahr weiter an. Erste Erlöszuflüsse gibt es meistens ab ca. der Hälfte der Projektdauer. Die Finanzierungsstruktur ist aufgrund der Projektentwicklung oft von Stichtageffekten geprägt. Gerade bei wachsendem Geschäft sinkt die Eigenkapitalquote zunächst aufgrund der Vorfinanzierung des Projekts durch die PANDION-Gruppe.

Die Finanzierung der Projektentwicklungen ist zweistufig durch eine Ankaufs- und eine Aufbaufinanzierung strukturiert. Die Ankaufsfinanzierung erfolgt i.d.R. zu 70 – 80 % des Grundstückswertes durch Fremdkapital, im Übrigen aus Eigenkapital der PANDION. Die PANDION-Gruppe bringt ca. die Hälfte des Eigenkapitals für ihre Projektentwicklungen selbst ein. Die andere Hälfte wird durch mit Mezzaninkapitalgeber bereitgestellt. Hierzu bestehen Partnerschaften mit institutionellen Investoren, die diese in Form von Nachrangdarlehen oder stillen Beteiligungen zur Verfügung stellen. Die Bankfinanzierungen für die jeweiligen Projekte werden in der Regel durch die Projektgesellschaft, die das Projekt realisiert, aufgenommen, in Ausnahmefällen werden aber auch Projekte direkt in der PANDION Real Estate GmbH realisiert. Diese Bankfinanzierungen werden branchenüblich mit Grundschulden, Abtretung von Kaufpreisen, Verpfändung von Margen und Bürgschaften besichert. Dies umfasst vereinzelt auch Bürgschaften der Emittentin für Verbindlichkeiten der Projektgesellschaften. Die Aufbaufinanzierung durch Bankdarlehen, die in der Regel 80 - 85% der Gesamtinvestitionskosten abdeckt, setzt eine Vorverkaufsquote von 30 – 35 % der zu veräußernden Einheiten voraus. In Abhängigkeit vom Baufortschritt leisten die Erwerber aus den Vorverkäufen bereits erste Anzahlungen, die unmittelbar zu einer Reduzierung der Verbindlichkeiten führen. Dies stellt sicher, dass Projekte in der Aufbauphase vollständig durchfinanziert sind, was auch Verzögerungen bei Abverkäufen der Projekte kompensieren kann. Sofern, wie üblich, während der Bauphase neben den üblichen Abschlagszahlungen auch weitere Verkäufe im Rahmen der Projekte erfolgen, reduzieren die entsprechenden Zahlungen von Käufern das unter den Aufbaufinanzierungen in Anspruch genommene Volumen und die entsprechende Zinslast.

Eine weitere wichtige Säule der künftigen Finanzierung von Tätigkeiten der PANDION-Gruppe ist die Emission der Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts ist. Der Nettoemissionserlös soll zu 80 % für Projektentwicklungen und die Finanzierung von Grundstücksankäufen verwendet werden. 20 % des Erlöses plant die Emittentin für allgemeine Unternehmenszwecke der PANDION-Gruppe zu verwenden. Die Art der Projekte, die mittels des Nettoemissionserlöses entwickelt oder deren Grundstückserwerbe damit finanziert werden sollen, steht derzeit nicht fest. Bei diesen neuen Projekten kann es sich auch um neue, weitere Großprojekte vergleichbar mit den Entwicklungen der Grundstücke Widdersdorfer Straße in Köln Ehrenfeld oder in der Anzinger Straße in München (die nicht mit dem Nettoemissionserlös finanziert werden) handeln. Derzeit ist nicht geplant die vorgenannten 80 % des Nettoemissionserlöses ganz oder teilweise zur Finanzierung der zweiten Kaufpreisrate für das Grundstück in der Widdersdorfer Straße in Köln Ehrenfeld zu verwenden, sondern diese Rate soll vorzugsweise – wie die erste Kaufpreisrate – über eine Bank finanziert werden. Da der Nettoemissionserlös nicht für konkrete Projektentwicklungen oder Grundstücksfinanzierungen eingeplant ist, hat die etwaige Erzielung eines geringeren als des erwarteten Nettoemissionserlöses keine derzeit absehbaren negativen Auswirkungen auf die Tätigkeit und/oder die Finanzlage der Emittentin oder der PANDION-Gruppe.

## **9. Trends und Aussichten**

Die Verbreitung des neuartigen Coronavirus (SARS-CoV-2) stellt eine weltweite Pandemie dar, die zu lokalen und überregionalen Notständen und Ausgangsbeschränkungen geführt hat und immer noch führt. Mehrere Impfstoffe befinden sich in der finalen Entwicklungsphase oder werden bereits vereinzelt eingesetzt. Wie schnell eine flächendeckende Immunisierung in Deutschland erreicht werden kann, hängt jedoch von der Verfügbarkeit weiterer Impfstoffe und der Bereitschaft der Bevölkerung zur Impfung ab. (Quelle: Robert Koch Institut, Impfen – Zugang und Verteilung, Stand: 17.12.2020). Die Auswirkungen des Coronavirus berühren die Weltwirtschaft und auch Deutschland ([www.capital.de/wirtschaft-politik/fuenf-zahlen-zu-den-wirtschaftlichen-folgen-der-krise](http://www.capital.de/wirtschaft-politik/fuenf-zahlen-zu-den-wirtschaftlichen-folgen-der-krise)). Zusammenfassend haben sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Absatz, insbesondere im Bereich Wohnen, der PANDION-Gruppe sehr in Grenzen gehalten. So belief sich das Verkaufsvolumen im Jahr 2020 im Bereich Wohnen auf mehr als EUR 210 Mio. und lag damit auch über dem Vorjahreswert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist jedoch noch nicht abzusehen, wie die Corona-Krise sich langfristig auf den Absatz und die Geschäftsentwicklung der PANDION-Gruppe auswirken wird. Aktuell stellt die PANDION-Gruppe im Rahmen des Vertriebs von Wohnungen keine Zurückhaltung der Investoren mehr fest. Insofern gelten nach Ansicht der Emittentin die bisherigen Treiber des Immobilienmarktes, das historisch niedrige Zinsniveau für Wohnungs- und Baufinanzierungskredite und der Nachfrageüberhang nach Wohnraum insbesondere in Ballungszentren, fort, die nach einem Nachfragerückgang zu Beginn der Pandemie im Frühjahr 2020 sukzessive eine Rückkehr zum bisherigen Nachfrageverhalten der Investoren geführt haben. Im Gewerbebereich beobachtet die Emittentin nach wie vor einen punktuellen Nachfragerückgang, der nach Einschätzung der Emittentin jedoch verstärkt mieterseitig bedingt ist und sich dadurch auf den Vertrieb von Gewerbeeinheiten aktuell nicht erheblich auswirkt.

Die Kaufpreise für Immobilien zeigten sich bisher von der Corona-Pandemie unbeeindruckt, besonders das Segment der Wohnimmobilien kann weiterhin Preisanstiege verzeichnen. (Quelle: Handelsblatt: Trotz Coronakrise: Immobilienpreise ziehen weiter deutlich an, Artikel vom 23. November 2020). Darüber hinaus könnte die Vielzahl an Instrumentarien der Bundesregierung und der Regierungen der Länder zum Schutz der Wirtschaft die langfristig negativen Folgen für die Gesamtwirtschaft Expertenschätzungen zufolge abdämpfen ([www.dw.com/de/besser-als-gedacht-das-corona-hilfspaket-der-gro%C3%9Fen-koalition/a-53679521](http://www.dw.com/de/besser-als-gedacht-das-corona-hilfspaket-der-gro%C3%9Fen-koalition/a-53679521)).

Der Vorstand erwartet im Rahmen der Planung, dass eine allgemein positive wirtschaftliche Entwicklung das geplante Umsatz- und Ertragswachstum stützen wird, negative Entwicklungen aufgrund der Corona-Pandemie werden hingegen ebenso Effekte auf die PANDION-Gruppe haben.

Im Rahmen der Projektentwicklung haben sich seit dem 31. Dezember 2019 folgende Entwicklungen ergeben:

- Die PANDION-Gruppe hat im Januar 2020 für das Projekt Ehrenveedel BF 2.3 in Köln den Verkauf gestartet. Baubeginn erfolgte im Oktober 2020. Zum Datum des Prospekts konnte bereits ein Vorverkaufsstand in Höhe von 43 % erzielt werden.
- Im November 2020 hat die PANDION-Gruppe mit dem Vertrieb der Einheiten im zweiten Bauabschnitt für das Projekt Böhmisches Viertel in Berlin begonnen und plant den Baubeginn für

Juni 2021. Zum Datum des Prospekts konnte im ersten Bauabschnitt, für den der Baubeginn im Juni 2020 erfolgt ist, bereits ein Vorverkaufsstand in Höhe von 58 % erzielt werden.

- Für das Projekt Gallwitzkaserne in Bonn begann der Verkaufsstart des zweiten Bauabschnittes ebenfalls im März 2020. Zum Datum des Prospekts konnte bereits ein Vorverkaufsstand in Höhe von 41 % erzielt werden.

Seit dem 31. Dezember 2019 ist es zu folgenden wesentlichen Änderungen der Finanz- und Ertragslage der PANDION-Gruppe gekommen:

- Am 17. April 2020 hat die PANDION XI GmbH einen Darlehensvertrag über EUR 44,0 Mio. zur Finanzierung der ersten Kaufpreisrate für den Ankauf des Grundstücks Widdersdorfer Straße in Köln geschlossen.
- Am 18. Juni 2020 hat die Siebengebirge Projektgesellschaft mbH & Co. KG einen Darlehensvertrag über max. EUR 153,734 Mio. zur Finanzierung des Ankaufs und der Entwicklung des Grundstück Anzinger Str. in München (Baufeld West) geschlossen.
- Am 16. Juli 2020 hat die PANDION Real Estate GmbH einen Darlehensvertrag über EUR 15 Mio. zur Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück Sieglestraße in Stuttgart geschlossen sowie eine projektbezogene Schuldverschreibung über EUR 5,0 Mio. begeben.
- Am 2. Juli 2020 hat die PANDION Real Estate GmbH einen Darlehensvertrag über EUR 5,5 Mio. zur Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück Schulze-Delitzsch-Str. in Stuttgart geschlossen.
- Am 12. Oktober 2020 hat die Emittentin (unter gesamtschuldnerischer Mithaftung ihrer Tochtergesellschaften) mit der IKB Deutsche Industriebank AG einen KfW-geförderten Darlehensvertrag über EUR 25 Mio. für Betriebsmittel abgeschlossen. Hierzu hatte die Emittentin im Mai 2020, als die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die PANDION-Gruppe noch nicht abschätzbar waren, vorsorglich einen Antrag auf ein durch das Sonderprogramm „Kredit“ gefördertes Darlehen im Umfang von bis zu EUR 25 Mio. gestellt. Das Darlehen ist ab Auszahlung durch die Bank mit 2,00 % p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind vierteljährlich nachträglich zur Zahlung fällig. Das Darlehen ist zum 30. September 2022 in einer Summe zuzüglich noch ausstehender Zinsen, Provisionen und Entgelte zu tilgen. Es sieht die Einhaltung einer Mindesteigenkapitalquote im Konzern von EUR 105 Mio. ab sofort und von EUR 120 Mio. ab dem 31. Dezember 2020 sowie eines Zinsdeckungsgrads von 3,0 vor.
- Am 23. Dezember 2020 hat die PANDION I Projektgesellschaft mbH & Co. KG einen Darlehensvertrag über EUR 48,9 Mio. zur Finanzierung des Kaufpreises und der Errichtung des ersten Bauabschnitts für das Projekt Böhmisches Viertel geschlossen.

- Am 4. Januar 2021 hat die PANDION Real Estate GmbH einen Darlehensvertrag über EUR 64,5 Mio. zur Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück Am Alten Güterbahnhof in Köln (Projekt Ehrenveedel (BF 2.3)) geschlossen.

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

Sonstige wesentliche Änderung der Finanz- und Ertragslage der PANDION AG über die in diesem Abschnitt „Trends und Aussichten“ dargestellten Umstände hinaus seit dem 31. Dezember 2019 hat es nicht gegeben. Über die in diesem Abschnitt „Trends und Aussichten“ dargestellten Umstände hinaus gab es keine jüngsten Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

Die vorstehend beschriebenen Entwicklungen können wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des letzten geprüften Konzernabschlusses, dem 31. Dezember 2019, haben.

## 10. Gewinnschätzung

Die Emittentin hat die folgende Gewinnschätzung aufgestellt:

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 schätzt der Vorstand der Gesellschaft folgende Kennzahlen:

Umsatzerlöse: TEUR 347.084  
Gesamtleistung: TEUR 473.473  
EBITDA: TEUR 86.161  
EBITDA-Marge; 18,2 %  
Ergebnis vor Steuern: TEUR 63.127  
Konzernjahresüberschuss: TEUR 47.307  
Eigenkapital: TEUR 149.871

Die vorstehenden Kennzahlen sind keine faktische Darstellung und sollten von potentiellen Investoren auch nicht als solche interpretiert werden. Vielmehr spiegeln sie die Erwartungshaltung des Vorstandes hinsichtlich der Entwicklung des abgelaufenen Geschäftsjahres wider. Potentielle Investoren sollten sich nicht uneingeschränkt auf die Schätzung verlassen.

Die vorstehenden Kennzahlen definiert die Gesellschaft wie folgt:

Die **Umsatzerlöse** stellen die Umsatzerlöse gemäß § 275 Abs. 2 Nr. 1 HGB dar.

Die **Gesamtleistung** ergibt sich aus den Umsatzerlösen zzgl./abzgl. der Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen (§ 275 Abs. 2 Nr. 2 HGB).

Das **EBITDA**, auch Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen, ergibt sich aus dem Ergebnis vor Steuern zzgl. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (§ 275 Abs. 2 Nr. 13 HGB) abzgl. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (§ 275 Abs. 2 Nr. 11 HGB) zzgl. Abschreibungen (§ 275 Abs. 2 Nr. 7 HGB).

Die **EBITDA-Marge** stellt das Verhältnis des EBITDA zur Gesamtleistung dar.

Das **Ergebnis vor Steuern** ergibt sich aus dem Konzernjahresüberschuss zzgl. der sonstigen Steuern (§ 275 Abs. 2 Nr. 16 HGB), zzgl. der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (§ 275 Abs. 2 Nr. 14 HGB).

Der **Konzernjahresüberschuss** stellt den Jahresüberschuss gemäß § 275 Abs. 2 Nr. 17 HGB dar.

Das **Eigenkapital** stellt das Eigenkapital gemäß § 266 Abs. 3 A. HGB dar.

Die Schätzung basiert auf den nachfolgend aufgelisteten Annahmen des Vorstands hinsichtlich Faktoren, die von der Gesellschaft eingeschränkt beeinflusst werden können.

Auch wenn die Gesellschaft die Annahmen des Vorstands zum Zeitpunkt der Veröffentlichung für angemessen hält, können sie sich im Nachhinein als unzutreffend herausstellen. Sollten sich eine oder mehrere Annahmen im Nachhinein als unzutreffend herausstellen, könnten die tatsächlichen Kennzahlen von den für das Geschäftsjahr 2020 geschätzten Entwicklungen abweichen.

Basierend auf der Entwicklung des Geschäftsjahres 2020 schätzt der Vorstand gegenüber den im Geschäftsjahr 2019 erzielten Umsatzerlösen und Ergebnis höhere Umsatzerlöse und ein höheres Ergebnis für das Geschäftsjahr 2020.

### **Erläuternde Angaben zur Schätzung für 2020**

#### **Grundlagen der Bilanzierung**

Die Schätzung für das Geschäftsjahr 2020 wurde in Anlehnung an die vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. ("IDW") aufgestellten Grundsätze zur Erstellung von Gewinnprognosen und –schätzungen nach den besonderen Anforderungen der Prospektverordnung sowie Gewinnschätzungen auf Basis vorläufiger Zahlen (IDW RH HFA 2.003) erstellt.

Bei der Ermittlung der Schätzung wurde auf die Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien zurückgegriffen, wie sie im Konzernabschluss verwendet werden. Diese sind in Übereinstimmung mit den Anforderungen des HGB erstellt worden. Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 beschrieben. Die Gewinnschätzung ist mit den historischen Finanzinformationen vergleichbar und mit den Rechnungslegungsmethoden der Emittentin konsistent.

Die Schätzung wird durch diverse Faktoren beeinflusst und basiert auf bestimmten Annahmen, die durch den Vorstand der Gesellschaft getroffen wurden.

#### **Faktoren und Annahmen:**

##### **Faktoren, die von der Gesellschaft eingeschränkt beeinflusst werden können:**

Sonstige Faktoren, auf die die Gesellschaft eingeschränkt Einfluss nehmen kann, können ebenfalls die Schätzung für das Geschäftsjahr 2020 beeinflussen. Die relevanten Annahmen lauten wie folgt:

*Faktor: Eigenkapital*

Die Höhe des Eigenkapitals hängt insbesondere von der Entwicklung des Jahresüberschusses ab. Für die Erstellung der Schätzung folgt die Gesellschaft der Annahme, dass der überwiegende Teil des Jahresüberschusses in den Bilanzgewinn eingestellt wird.

**Sonstige erläuternde Hinweise**

Die Schätzung für das Geschäftsjahr 2020 wurde im Januar 2021 erstellt. Da sich die Schätzung auf einen Zeitraum bezieht, für den noch keine Ergebnisse und Finanzkennzahlen erstellt und veröffentlicht wurden, basiert sie auf Annahmen über bereits getätigte Handlungen und stattgefundenere Ereignisse, die noch nicht abschließend buchhalterisch verarbeitet worden sind, was naturgemäß mit grundlegenden Unsicherheiten verbunden ist.

Aufgrund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass die tatsächlichen Umsatzerlöse und das tatsächliche Ergebnis für das Geschäftsjahr 2020 von dieser Schätzung abweichen.

## V. RISIKOFAKTOREN

Investoren sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Schuldverschreibungen der PANDION 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. Der Börsenkurs der Schuldverschreibungen der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen und Investoren könnten 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 im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit

#### a) Risiken im Zusammenhang mit der Projektierung und dem Neubau von Immobilien

##### aa) **Es besteht das Risiko, dass sich die Projektentwicklung / Errichtung / Übergabe von neuen Immobilienprojekten insbesondere durch baurechtliche Probleme etwa in Bezug auf die Erteilung von Baugenehmigungen oder durch faktische Probleme im konkreten Entwicklungs- und / oder Bauprozess erheblich verzögert oder sogar scheitert.**

Für die von der PANDION-Gruppe geplanten Projektentwicklungen von Immobilien und deren Realisierung ist die Erteilung von diversen, insbesondere baurechtlichen, Genehmigungen notwendige Voraussetzung. Die Erfahrung der Emittentin zeigt, dass ihre Bauprojekte einen bauplanungs- und baugenehmigungsrechtlichen Vorlauf in der Regel von ein bis drei Jahren haben und die Emittentin bereits erste Investitionen tätigen muss, bevor die Projektumsetzung abgesichert ist. Es ist unsicher, ob, wann und unter welchen Auflagen und / oder Nebenbedingungen insbesondere notwendige Genehmigungen für die geplanten Bauvorhaben letztendlich erteilt werden. Hierbei ist die PANDION-Gruppe teilweise auf die Ausübung von Ermessen einzelner zuständiger Behörden (z.B. Baubehörden oder Umweltbehörden) angewiesen. Auch können Auseinandersetzungen mit den Behörden oder mit benachbarten Anwohnern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Selbst bereits erteilte Genehmigungen können ggf. angefochten werden. (In Vorbereitung befindliche) planungsrechtliche Grundlagen, auf deren Basis mit einer Genehmigungserteilung zu rechnen war, können durch politische Entscheidungen oder Anfechtungen von dritter Seite wegfallen.

Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass die von der PANDION-Gruppe geplanten Projektentwicklungen von Immobilien nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können, obwohl möglicherweise bereits erheblicher Aufwand für das Projekt entstanden ist.

Es kann außerdem nicht ausgeschlossen werden, dass aus tatsächlichen oder technischen Gründen Verzögerungen bei der Projektentwicklung oder im konkreten Bauprozess auftreten, z.B. durch Planungsfehler, durch unvorhergesehene äußere Einflüsse wie das Wetter, das Ausbrechen einer Pandemie oder die Entdeckung bestimmter geschützter Tierarten auf dem Baugrundstück und der in diesem Zusammenhang zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vorschriften, durch verspätete, schlechte oder ausbleibende Leistungen wesentlicher am Bau beteiligter Vertragspartner der PANDION-Gruppe (bspw. Architekt, Lieferanten etc.), sei es infolge von deren Insolvenz oder aus anderen Gründen. Infolgedessen kann sich die Fertigstellung neu geplanter Objekte bzw. Immobilien und damit deren Übergabe bzw. Inbetriebnahme verzögern und / oder außerplanmäßig verteuern. Auf die Fertigstellung neu geplanter Objekte bzw. Immobilien könnte sich auch die aktuelle wirtschaftliche Lage aufgrund der weltweiten Ausbreitung des im Dezember 2019 neu identifizierten Coronavirus (SARS-CoV-2), das innerhalb kürzester Zeit weite Teile der globalen Wirtschafts- und Finanzmärkte nachhaltig gestört hat, unmittelbar auswirken. Die durch das Virus hervorgerufene Krankheit COVID-19 wurde am 11. März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation zur Pandemie erklärt („**COVID-19-Pandemie**“). So wird etwa damit gerechnet, dass das Fertigstellungsvolumen in den A-Städten (d. h. Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie in den kommenden Jahren um rund ein Fünftel schrumpfen wird (Quelle: Bulwiengesa, <https://www.immobilien-zeitung.de/1000071057/volumen-bauer>). Dies kann auch dazu führen, dass später als erwartet Umsätze generiert werden und es dadurch, verbunden mit dem hohen (Vor-)Finanzierungsbedarf, den die Projekte der jeweiligen Projektgesellschaft haben, zu einer Schieflage der finanziellen Situation und im schlimmsten Fall zu einer möglichen Insolvenz der betreffenden Projektgesellschaft kommen kann. Die Verschlechterung der finanziellen Situation bis hin zur Insolvenz einer Projektgesellschaft hat direkten negativen Einfluss auf die Finanzlage der Emittentin und kann damit zu einem erheblichen Nachteil für ihre Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage führen.

Letztlich kann die gegenüber der ursprünglichen Planung verzögerte Fertigstellung neuer Immobilien oder die Überschreitung der hierfür eingeplanten Kosten auch dazu führen, dass weitere von der Emittentin geplante Investitionen nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt oder nicht im geplanten Umfang vorgenommen werden können und dadurch etwaige, in anderen Projekten einkalkulierte Erlöse möglicherweise verloren gehen oder erst später als geplant realisiert werden können.

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

Die Geschäftstätigkeit der PANDION-Gruppe ist davon abhängig, auch zukünftig in ausreichendem Umfang und zu den für die PANDION-Gruppe relevanten Zeitpunkten attraktive Grundstücke für Wohn- und Bürohäuser sowie Quartiersentwicklungen zu finden. Die PANDION-Gruppe entwickelt und realisiert bundesweit Wohn- und Gewerbeimmobilien, um diese dann zu verkaufen. Hierfür sucht die PANDION-Gruppe laufend Baugrundstücke mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> erzielbarer Bruttogeschossfläche insbesondere an den Standorten Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart, überwiegend für Wohnzwecke, aber auch für gewerbliche Nutzungen wie Büro, Hotel, Handel usw. in

zentralen Innenstadtlagen. In der Vergangenheit ist es der PANDION-Gruppe gelungen, ihr vorhandenes Netzwerk im Markt für die Akquisitionen entsprechender Grundstücke zu nutzen. Es besteht jedoch keine Gewähr, dass es der PANDION-Gruppe zukünftig gelingen wird, ausreichend geeignete Grundstücke zu erwerben und zu realisieren, denn die Anzahl der Grundstücke, die für den von der PANDION-Gruppe verfolgten Zweck geeignet sind, ist begrenzt. Auch hängen Bedarfsentwicklung und Verfügbarkeit geeigneter Standorte und Ressourcen maßgeblich von der Entwicklung der Konkurrenzangebote im Markt ab. Insbesondere durch das niedrige Zinsniveau sind mehr und mehr nationale und internationale Wettbewerber im Markt aktiv, die potentiell Interesse an den gleichen Immobilien(arten) wie die Emittentin haben; dies führt potenziell zu einer Verknappung des Angebots und zu steigenden Preisen. Die PANDION-Gruppe ist also dem Risiko ausgesetzt, dass es ihr nicht gelingt, An- und Verkäufe zum richtigen Zeitpunkt zu angemessenen Konditionen zu realisieren. Um eine aus Sicht der PANDION-Gruppe zufriedenstellende kontinuierliche Eigenkapitalverzinsung zu erhalten, ist die PANDION-Gruppe darauf angewiesen, fortlaufend in Grundstücke zu angemessenen Konditionen zu investieren und deren Wertschöpfungspotential auszuschöpfen. Ein Erfolg der PANDION-Gruppe ist dabei von verschiedenen Faktoren abhängig, wie z.B. der Verfügbarkeit eines entsprechenden Grundstückangebots, dem angemessenen Grundstückseinstand, der Nachfrage nach Wohnraum oder Gewerbemietflächen oder auch der Konkurrenzsituation. Engpässe könnten dazu führen, dass das Immobilienprojektentwicklungsgeschäft stagniert. Dies kann dazu führen, dass Grundstücke mit geringeren als bisher realisierten oder derzeit perspektivisch/für die Zukunft erwarteten Gewinnchancen erworben werden müssen oder sich Grundstückserwerbe insgesamt verzögern.

**cc) Es besteht das Risiko, dass von der PANDION-Gruppe erworbene Grundstücke bzw. projektierte Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der damit verbundenen Belastungen falsch bewertet werden (z.B. wegen falscher Einschätzungen der Attraktivität des Objektstandorts und anderer kaufentscheidender Faktoren) oder an Wert verlieren.**

Der wirtschaftliche Erfolg der PANDION-Gruppe ist maßgeblich von Auswahl und Erwerb geeigneter Grundstücke bzw. Flächen abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend der anzukaufenden Grundstücke falsch oder nur unzureichend einzuschätzen oder nicht präzise zu erkennen. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der projektierten Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Insbesondere könnten falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer kaufentscheidender Faktoren dazu führen, dass sich für die betreffende Immobilie das geplante Bauvorhaben nicht zu den geplanten Konditionen und / oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums entwickeln, oder die Immobilie sich nicht zu den geplanten Konditionen und / oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums bewirtschaften und / oder veräußern lässt.

Der Verkehrswert der Immobilien orientiert sich bei Gewerbeimmobilien im Wesentlichen am Ertragswert, welcher wiederum von der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, der Standortsituation, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem Nutzungskonzept abhängig ist, wohingegen der Wert von Wohnimmobilien im Wesentlichen von regionalen Preisen für Bauland und Wohnraum abhängig ist. Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist zudem 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. Dabei kommt es auch immer darauf an, in welchem Stadtviertel sich die Liegenschaft befindet, denn auch innerhalb der gleichen Stadt gibt es aufgrund der unterschiedlichen Nachfrage erhebliche Differenzen beim Immobilienwert. Gleiche Entwicklungen gibt es dann auch innerhalb des gleichen Stadtviertels. Des Weiteren ist immer zu berücksichtigen, dass künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohntrends oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen dazu führen können, dass sich die Standortattraktivität ändert und damit der Immobilienwert aufgrund der geänderten Nachfrage steigt oder fällt. Die PANDION-Gruppe bewertet ihre Immobilien beim Erwerb zunächst selbst und nutzt zur weitergehenden Verifizierung ihrer Bewertungen externe Meinungen Dritter hinsichtlich wesentlicher Wertfaktoren (i.W. Mietansätze, Marktfaktoren). Zu Beginn des Finanzierungsprozesses werden externe oder interne Wertgutachten erstellt, die aber ihrerseits auch fälschliche Annahmen beinhalten könnten. Grundstücke könnten beim Erwerb durch die PANDION-Gruppe zu hoch bewertet und damit ein überhöhter Kaufpreis gezahlt werden.

**dd) Großprojekte wie die Entwicklung der Grundstücke Widdersdorfer Straße in Köln Ehrenfeld oder in der Anzinger Straße in München könnten zu viele finanzielle und personelle Ressourcen binden, so dass die PANDION-Gruppe nicht in der Lage ist die Projektentwicklung wie geplant umzusetzen oder entsprechende Ressourcen bei anderen Projektentwicklungen fehlen; Verzögerungen oder sonstige Fehlentwicklungen bei diesen Projekten würden eine entsprechend hohe Auswirkung auf die Emittentin haben, z. B. könnten ihr Verkaufserlöse erst verspätet zufließen und/oder sie sich gegenüber den Erwerbern und Vertragspartnern schadensersatzpflichtig machen.**

Die PANDION-Gruppe akquiriert und entwickelt regelmäßig auch besonders große Projekte. Dies betrifft zum Beispiel das Projekt Anzinger Straße in München, in dem zwei Gewerbeprojekte einschließlich einer Tiefgarage entwickelt werden, oder das Projekt Widdersdorfer Straße in Köln Ehrenfeld, in dem insgesamt 1.300 Einheiten (einschließlich ca. 300 Einheiten aus gefördertem Wohnungsbau, der nicht von der PANDION-Gruppe realisiert wird), Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten sowie eine Tiefgarage, entwickelt werden sollen. Die Investition in solche Großprojekte bindet erhebliche personelle und finanzielle Mittel.

Es besteht die Gefahr, dass die von den Projektgesellschaften der PANDION-Gruppe mit der Leistungserbringung beauftragten Gesellschaften nicht jederzeit die erforderlichen personellen und/oder die Projektgesellschaften nicht die erforderlichen finanziellen Ressourcen für die optimale Realisierung des Großprojektes bereitstellen können. Ein Fehlen der erforderlichen Ressourcen könnte dazu führen, dass die PANDION-Gruppe nicht in der Lage ist, die Projektentwicklungen wie geplant umzusetzen oder entsprechende Ressourcen bei anderen Projektentwicklungen fehlen. Zudem kann die Realisierung eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken, wie beispielsweise Probleme bei der Finanzierung, Erhöhung von Baukosten, Vertriebsprobleme etc. bei einem großen Projekt entsprechend größere Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der PANDION-Gruppe haben. So könnten ihr z. B. Verkaufserlöse erst verspätet zufließen und/oder sie sich gegenüber den Erwerbern und Vertragspartnern schadensersatzpflichtig machen.

Derzeit ist etwa der Kaufpreis für den Ankauf des Grundstücks in der Widdersdorfer Straße noch nicht vollständig finanziert; das steht erst zu einem späteren Zeitpunkt an, wenn sich abzeichnet, dass die jeweiligen Fälligkeitsvoraussetzungen der Kaufpreistranchen wie die Auslegung der Bauleitplanung oder Baurechtschaffung eintreten. Die Aufbaufinanzierung steht ebenfalls noch aus. Es steht auch noch nicht endgültig fest, wie genau das Grundstück genutzt werden soll. Es gibt viele verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten. Die genauen Projektentwicklungsmöglichkeiten und die daraus resultierenden Veräußerungserlöse sind daher noch nicht sicher planbar. Initiale Konzeptplanungen könnten aufgrund der noch ausstehenden Baurechtschaffung nicht realisierbar sein. Sollte es der PANDION-Gruppe nicht gelingen, eine Finanzierung rechtzeitig oder zu angemessenen Konditionen sicherzustellen, könnten der Erwerb des Grundstücks und damit das geplante Großprojekt gänzlich oder teilweise scheitern.

Außerdem hängt der mittel- und langfristige Erfolg der Emittentin zu einem wesentlichen Teil von der Fähigkeit ab, neue Projekte ohne längere Unterbrechung der bestehenden Geschäftstätigkeit zu identifizieren und zu akquirieren, zu realisieren und zu verkaufen. Jedes neue Projekt erfordert die Aufmerksamkeit des Managements, was bei Großprojekten zu Störungen und zu einer Abzweigung von Ressourcen führen kann.

**ee) Es besteht das Risiko der fehlenden Bonität, Insolvenz oder der Säumigkeit wesentlicher am Immobilienprojekt beteiligter Vertragspartner und der Kündigung durch wesentliche am Projekt beteiligte Vertragspartner.**

Es besteht das Risiko, dass wesentliche am Immobilienprojekt beteiligte Vertragspartner der PANDION-Gruppe (bspw. Architekt und Bauunternehmen, da die bei der PANDION-AG angestellten Architekten und Bauingenieure selbst keine operativen Planleistungen erbringen) ihren rechtlichen und vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht in der erforderlichen Qualität oder nicht in vollem Umfang nachkommen. Ausfälle könnten auch aufgrund Unterbrechungen von Lieferketten aufgrund fehlenden Materials oder Störungen oder krankheitsbedingten Ausfällen des für die Erbringung der Leistungen erforderlichen Personals bedingt durch die COVID-19-Pandemie entstehen. Weitergehende Betriebsschließungen, Kontaktbeschränkungen oder Quarantänemaßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie könnten dazu führen, dass die Vertragspartner der PANDION-Gruppe ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können. Dadurch müssen gegebenenfalls neue Vertragspartner gefunden werden. Dies kann zunächst zu zeitlichen Verzögerungen führen. Dann könnte es sein, dass bei fehlender Bonität oder gar Insolvenz von Vertragspartnern Ausfälle, zusätzliche Kosten, Reputationsschäden oder sonstige Nachteile für die PANDION-Gruppe entstehen. So könnten etwa eventuelle Schadenersatzansprüche aus Bonitätsgründen gegen die Anspruchsgegner nicht durchsetzbar sein. Auch könnten Regressansprüche gegen Vertragspartner daran scheitern, dass diese Ansprüche vertraglich ausgeschlossen sind bzw. nicht in dem Umfang bestehen, in dem die PANDION-Gruppe ihrerseits haftet oder ihr Nachteile entstehen.

Ferner besteht das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner auch Verträge aus wichtigem Grund vorzeitig kündigen könnten. In diesem Fall müssten ggf. neue Vertragspartner gefunden werden, was ebenfalls zu zeitlichen Verzögerungen und höheren Kosten führen kann.

**b) Risiken im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien**

- aa) Die PANDION-Gruppe unterliegt dem Risiko, von ihr errichtete Projekte mit einem niedrigeren Erlös als geplant zu verkaufen oder nicht zu für sie optimalen wirtschaftlichen Konditionen abwickeln zu müssen.**

Die PANDION-Gruppe entwickelt, projiziert, plant und baut Wohn- und Gewerbeimmobilien an A-Standorten wie Köln, Berlin, Düsseldorf und München, die sie an (Einzel-) Investoren veräußert.

Der wirtschaftliche Erfolg des jeweiligen Immobilienprojekts für die PANDION-Gruppe ist davon abhängig, ob und zu welchen Bedingungen die PANDION-Gruppe die entwickelten Projekte an Eigennutzer oder andere Investoren veräußern kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich weniger oder keine Eigennutzer oder andere Investoren als geplant für den Kauf von Immobilienprojekten interessieren oder, dass die Interessenten lediglich bereit sind, nur einen geringeren Kaufpreis zu zahlen, als von der PANDION-Gruppe erwartet.

Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die PANDION-Gruppe die Kosten für die Errichtung der Immobilienprojekte aufgrund von fehlerhaften Annahmen oder unvorhersehbaren Ereignissen anders kalkuliert hat, als sie in der Realität später eintreten und der Erlös des Verkaufs deshalb trotz planmäßigem Verkaufspreis, schlechter ausfällt als erwartet. Verzögerungen im Verkauf könnten zu einer Verzögerung bei dem durch die Veräußerung erwarteten Mittelrückfluss und unerwartet niedrige Verkaufspreise oder Verkaufserlöse könnten zu einer Reduzierung der durch die Veräußerung erwarteten Erträge der PANDION-Gruppe führen. Der Verkaufspreis wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst. Insbesondere gehört dazu, welche Nutzeranforderungen bestehen, wie die Nachfrage am Markt ist, wie die Finanzierungszinsen sind, etc.

Auf die Verkaufserlöse und die Möglichkeiten zur Weiterveräußerung könnte sich insbesondere auch die COVID-19-Pandemie nicht unerheblich negativ auswirken. Der für die PANDION-Gruppe relevante Immobilienmarkt wurde durch den Ausbruch und die damit verbundenen Maßnahmen zur Eindämmung, insbesondere Betriebsschließungen, Reise- und Kontaktbeschränkungen, Abstandsregelungen, Quarantäne („**Präventions- und Interventions-Maßnahmen**“) schwerwiegend gestört ([www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/michael-voigtlaender-stimmungseinbruch-im-immobilienmarkt-473341.html](http://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/michael-voigtlaender-stimmungseinbruch-im-immobilienmarkt-473341.html)). Eine Vielzahl an Unternehmen ist bereits in finanzielle Schieflage geraten, ebenso Privatpersonen aufgrund von Kurzarbeit oder Jobverlust. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass von dieser und der künftigen Entwicklung potentielle Erwerber der PANDION-Gruppe betroffen sind und Eigentumswohnungen nur noch geringer nachfragen. Es ist derzeit noch völlig unsicher, welche langfristigen Folgen die COVID-19-Pandemie auf den Immobilienmarkt haben wird, sodass auch für die Emittenten eine erhebliche Unsicherheit besteht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht abzusehen, wie die Corona-Krise sich langfristig auf den Absatz und die Geschäftsentwicklung der PANDION-Gruppe auswirken wird. Sollte die COVID-19-Pandemie länger fort dauern oder sich der Verlauf des Pandemiegeschehens verstärken, ist zu nicht auszuschließen, dass in Zukunft weitere oder erneute Schwierigkeiten aufgrund der COVID-19-Pandemie und der Ungewissheit über den weiteren Verlauf des Pandemiegeschehens verstärkt auftreten werden. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Immobilienbranche erst in den nächsten Monaten tatsächlich realisieren werden.

Die vorgenannten Faktoren können von der PANDION-Gruppe, wie auch weitere Faktoren (bspw. das Flächenangebot und das Nachfrageverhältnis am jeweiligen Standort), nicht oder nicht alle genau im Vorfeld bestimmt oder gar beeinflusst werden. Sollten derartige Faktoren den Verkaufspreis anders als von der PANDION-Gruppe erwartet beeinflussen, könnte dies ebenfalls zu einer Reduzierung der beim Verkauf erwarteten Erträge führen.

**bb) Es besteht das Risiko, dass aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Mängeln an Immobilien Schadensersatz oder Vertragsstrafen zu zahlen sind oder dass Käufer zurücktreten.**

Die von der PANDION-Gruppe früher oder künftig veräußerten Immobilien, insbesondere deren Bau und Planung, könnten mit Mängeln behaftet sein. Im Rahmen von Veräußerungen der entsprechenden Immobilien geht die PANDION-Gruppe (gesetzliche) Gewährleistungsrisiken aus Mängelhaftung gegenüber den jeweiligen Erwerbern ein, die für die Dauer von fünf Jahren zu erheblichen Ansprüchen der Erwerber führen können, wenn sich etwaige Zusagen in den Kaufverträgen als unzutreffend herausstellen.

Bei allen Bauvorhaben der PANDION-Gruppe wird der Bauprozess von eigenen Mitarbeitern gesteuert, die Bauleistungen selbst jedoch durch externe Werkunternehmer erbracht. Die Durchführungs- und Gewährleistungsrisiken werden durch die PANDION-Gruppe gegenüber den Käufern der Immobilien weitestgehend übernommen. Die PANDION-Gruppe ist daher in diesem Zusammenhang möglichen Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen ausgesetzt. Im Falle der Beauftragung Dritter wie Planer und Bauunternehmer haften diese gegenüber der PANDION-Gruppe ihrerseits haften wiederum die beauftragten ausführenden Firmen und Werkunternehmer für etwaige Schlechtleistungen. Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass diese Vertragspartner der für das jeweilige Projekt zuständigen Projektgesellschaft der PANDION-Gruppe ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nur ungenügend nachkommen und / oder - möglicherweise schon vor Ende der zu leistenden Arbeit - insolvent werden. Daher kann es zu Ausfällen bei eventuellen Regressforderungen der PANDION-Gruppe kommen und eventuell gestellte Gewährleistungsbürgschaften der Dritten für die Schadensbeseitigung könnten nicht ausreichend sein.

**cc) Verzögerungen in der Bauphase könnten dazu führen, dass die PANDION-Gruppe Verpflichtungen aus Kaufverträgen über Immobilienveräußerungen nicht oder nicht zu den vereinbarten Bedingungen erfüllen kann und Käufer deswegen insbesondere Schadensersatz oder Vertragsstrafen geltend machen oder zurücktreten.**

Die PANDION-Gruppe veräußert die zu entwickelnden Wohneinheiten zu einem großen Teil bereits im Vorfeld der Aufbaufinanzierung vor Ausführung der Bauleistungen und verpflichtet sich entsprechend, die zu entwickelnde Wohneinheit zu einem bestimmten Zeitpunkt dem Erwerber zu übergeben. Die Kaufverträge enthalten pauschalierte Schadensersatzansprüche zu Gunsten der Erwerber hinsichtlich der vertraglichen Verpflichtung zur fristgerechten Fertigstellung der Wohnungen. Es besteht das Risiko, dass die PANDION-Gruppe nicht in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus diesen Kaufverträgen voll-

ständig oder innerhalb des vertraglich vereinbarten Zeitrahmens zu erfüllen. Dies kann aus einer Vielzahl von Gründen geschehen, beispielsweise aufgrund eines erheblichen Kostenanstiegs, der die Bauung in der vorgesehenen Weise nicht durchführbar macht oder verzögert oder aufgrund eines Widerrufs oder der Anfechtung einer bereits erhaltenen Baugenehmigung. In der Folge besteht für die PANDION-Gruppe das Risiko, dass Käufer vom Kaufvertrag zurücktreten und / oder Schadensersatz und / oder Vertragsstrafen geltend machen. Überdies könnten Vertragspartner darauf bestehen, den Vertrag oder einzelne Bestandteile des Vertrages neu auszuhandeln.

**c) Sonstige Risiken**

**aa) Das Geschäft der PANDION-Gruppe hat einen großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, so dass die PANDION-Gruppe davon abhängig ist, Finanzierungen zu finden, zu auskömmlichen Konditionen aufzunehmen und deren Bedingungen einzuhalten.**

Für ihr Geschäftsmodell hat die PANDION-Gruppe erheblichen Finanzierungsbedarf, insbesondere um den Ankauf der Immobilien oder Grundstücke und auch die Bautätigkeiten zu finanzieren. Sollte es der PANDION-Gruppe nicht gelingen, Finanzierungen hierfür überhaupt und auch zu wirtschaftlich auskömmlichen Konditionen zu erhalten, wäre sie nicht in der Lage, ihr Geschäft in angestrebtem Umfang weiter auf- und auszubauen. Des Weiteren gilt das gleiche Risiko in Bezug auf eventuell nötige Anschlussfinanzierungen (z.B. in Folge von Projektverzögerungen), die möglicherweise nicht oder nur zu schlechteren Konditionen als bislang erlangt bzw. erwartet werden können. Auch enthalten derzeitige bzw. können künftige Finanzierungsverträge Auflagen (sog. Covenants) enthalten, die die PANDION-Gruppe in ihrer Geschäftstätigkeit einschränken. Auflagen in Finanzierungsverträgen könnten von der PANDION-Gruppe später evtl. verletzt werden, was dazu führen kann, dass Finanzierungsverträge gekündigt oder nicht verlängert werden und sich dies negativ auf die Liquiditätssituation auswirkt und / oder dadurch Zusatzkosten entstehen.

Infolge der zunehmenden Bankenregulierungen als Reaktion auf die Staatsschulden- und Finanzkrise, insbesondere den Basel-II und Basel-III-Anforderungen und die Unsicherheiten aufgrund der COVID-19-Pandemie ist die Finanzierung bzw. Refinanzierung über Banken schwieriger geworden. Insbesondere die Basel-II und Basel-III-Anforderungen haben bei vielen Banken zu einem sehr restriktiven Verhalten bei der Kreditvergabe geführt. Die Emittentin rechnet damit, dass sich diese zukünftig vor dem Hintergrund der Basel IV Regulierung noch verschärfen wird. So haben die Banken für die Kreditausreichung einen höheren Eigenkapitalbetrag als bisher zu hinterlegen. Hierdurch kann von Banken teilweise von der Vergabe von Krediten abgesehen werden, oder die Unternehmen müssen einen erheblich erhöhten Zinssatz zahlen. Auch die bestehenden Unsicherheiten im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie können zu einer Kreditvergabe zu für Unternehmen nachteiligeren Konditionen als bisher führen. Eine weitere Verschärfung der Finanzierungsbedingungen für nicht langfristig bis zur vollständigen Tilgung fest vereinbarte Finanzierungen oder künftige Finanzierungen ist etwa aufgrund der schon beschlossenen oder evtl. künftig zunehmenden regulatorischen Anforderungen an Banken und die Erhöhung von Eigenkapitalanforderungen, etc. denkbar ebenso wie aus anderen Gründen. Dabei wird die Finanzierung aktuell weiterhin sogar noch durch das niedrige Zinsniveau begünstigt. Erhöht

sich das Zinsniveau, verteuert sich potentiell die Finanzierung, wodurch die PANDION-Gruppe möglicherweise nicht mehr in der Lage ist, Finanzierungen zu Konditionen zu finden, die für die PANDION-Gruppe wirtschaftlich sind.

**bb) Sollte die PANDION-Gruppe mit der Zahlung der weiteren Tranchen des Kaufpreises für das Grundstück Widdersdorfer Straße in Köln Ehrenfeld in Verzug geraten, besteht das Risiko, dass der Verkäufer zurücktritt und eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 25,0 Mio. geltend macht.**

Mit notariellem Kaufvertrag vom 19. Dezember 2019 hat die PANDION XI GmbH von der Grundstücksgesellschaft Widdersdorfer Straße 194 GmbH & Co. KG ein Grundstück in Köln Ehrenfeld mit einer Gesamtfläche von ca. 122.869 m<sup>2</sup> erworben, welches gegenwärtig durch einen Recyclingbetrieb genutzt wird. Der erwartete Gesamtkaufpreis EUR 175,0 Mio., der in den nächsten Jahren in Abhängigkeit von der Eigentumsverschaffung und der Baurechtschaffung in mehreren Tranchen zu leisten ist, ist bisher nur hinsichtlich einer ersten Tranche in Höhe von EUR 46,0 Mio. finanziert. Der Gesamtkaufpreis kann sich in Abhängigkeit von der Erforderlichkeit der Ablösung bestehender nicht zu übernehmender Grundpfandrechte sowie von der Erhöhung der Quote für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau reduzieren sowie in Abhängigkeit von der Baurechtschaffung und einer damit einhergehenden Bebauung von mehr als 184.000 m<sup>2</sup> erhöhen. Für den Fall, dass die PANDION XI GmbH mit der Zahlung der zweiten und dritten Kaufpreistranche in Verzug gerät, ist der Verkäufer berechtigt, zusätzlich zur Geltendmachung der Verzugszinsen, nach fruchtlosem Ablauf einer Nachfrist von mindestens 40 Bankarbeitstagen vom Kaufvertrag zurückzutreten. Im Falle eines solchen Rücktritts ist die PANDION XI GmbH zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von EUR 25,0 Mio. verpflichtet. Sollte die Finanzierung des Kaufpreises scheitern würde die anfallende Vertragsstrafe die Finanzlage der PANDION XI GmbH erheblich belasten und könnte zur Insolvenz führen. Dies könnte auch die Finanzlage der Emittentin als Teil der PANDION-Gruppe schädigen, da die Emittentin als Holdinggesellschaft auf die Erträge ihrer operativ tätigen Tochtergesellschaften, mithin auch der PANDION XI GmbH, angewiesen ist.

**cc) Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft und deswegen auf die Erträge ihrer operativ tätigen Tochtergesellschaften angewiesen, um Zinsen und Rückzahlungen aus der Anleihe finanzieren zu können.**

Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft für ihre operativ tätigen Tochtergesellschaften, die die einzelnen Immobilien entwickeln.

Ausschüttungsfähige Erträge aus dem Verkauf und aus der Verwaltung von Immobilien fallen daher bei diesen Tochtergesellschaften selbst an. Die Kosten für die betrieblichen und sonstigen Aufwendungen sowie Finanzierungskosten der PANDION-Gruppe und der Emittentin müssen im Wesentlichen aus diesen Erträgen gedeckt werden. Die Emittentin kann folglich Zinsen und die Rückzahlung des Nennbetrags der Schuldverschreibung im Wesentlichen nur in dem Umfang vornehmen, in dem ihr Erträge von den Tochtergesellschaften oder durch Refinanzierungen zufließen.

Sollten die operativ tätigen Tochter- und Objektgesellschaften nicht in ausreichendem Umfang Erträge an die Emittentin ausschütten, wird sich dies auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich negativ auswirken.

**dd) Die PANDION-Gruppe ist von einzelnen Schlüsselpersonen abhängig, deren Verlust sich erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und damit auf die Ertragslage der PANDION-Gruppe auswirken kann.**

Gegenwärtig wie zukünftig hängt die aussichtsreiche Geschäftstätigkeit der PANDION-Gruppe von dem Engagement einzelner Schlüsselpersonen ab, insbesondere auf der Ebene der Unternehmensleitung sowie in den Bereichen Entwicklung, Projektakquise, Finanzen, und Marketing in den Tochtergesellschaften der Emittentin, der PANDION Real Estate GmbH, der PANDION Projektmanagement GmbH, der PANDION Vertriebsgesellschaft mbH, der PANDION Beteiligungen GmbH, der PANDION Servicegesellschaft mbH und der PANDION Design GmbH. Dazu zählen insbesondere der Vorstand und Alleinaktionär der Emittentin Herr Knodel, sowie die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften Herr Schwarz, Herr Raster und Herr Stöhr, der Generalbevollmächtigte der Emittentin Herr Göb sowie der Leiter Finanzen der Emittentin Herr Pabelick. Daneben sind auch der Leiter des Finanz- und Rechnungswesens Herr Hofmann und Herr Bauer, ein Mitarbeiter im Finanz- und Rechnungswesen, als Schlüsselpersonen zu qualifizieren. Der kurzfristige Verlust einer oder mehrerer dieser Schlüsselpersonen könnte einen nachteiligen Einfluss auf die allgemeine Geschäftstätigkeit der PANDION-Gruppe haben, da eine möglicherweise schwer bis gar nicht zu schließende Lücke entstünde. Sie sind als Gründer bzw. als größtenteils langjährige Mitarbeiter die treibende Kraft hinter dem operativen Geschäft mit etablierten langjährigen Kontakten in der Branche, hohem Fachwissen und Detailkenntnissen des Unternehmens.

Der Verlust von Führungskräften in Schlüsselpositionen führt zudem zu einem Verlust von Know-how, und/oder unter bestimmten Umständen gar zur Weitergabe von Know-how an die Konkurrenz. Ein Verlust dieser Schlüsselpersonen kann sich bei der Emittentin und somit auch der PANDION-Gruppe negativ auswirken.

**ee) Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit internen Personal- und Organisationsstrukturen, insbesondere infolge des Wachstums durch bereits erworbene Projekte.**

Die PANDION-Gruppe verbindet mit ihrem Geschäftsmodell die einzelnen Entwicklungsprozesse, d.h. Projektierung, Planung, Baumanagement, Verkauf und auch Verwaltung. Sie verfolgt damit den Ansatz einer ganzheitlichen Wertschöpfung, indem sie sämtliche Aspekte eines Projektentwicklers, von der ersten Idee und Konzeptionsentwicklung über die Planung und Ausführung des Bauvorhabens bis hin zum Vertrieb und der nachhaltigen Verwaltung der Objekte, mit eigenen Mitarbeitern lenkt und steuert. Hierzu hat sie bereits diverse Projekte in der Pipeline gesichert, mit deren Realisierung die PANDION-Gruppe wächst. Die Geschäftstätigkeit der PANDION-Gruppe erfordert eine diesem Wachstum entsprechende angemessene interne Organisations-, Risikoüberwachungs- und Managementstruktur, die eine frühzeitige Erkennung von Fehlentwicklungen und Risiken ermöglicht. Darüber hinaus soll der Personalbestand in den Tochtergesellschaften ausgebaut bzw. gehalten werden. Die Tochtergesellschaften erbringen auf vertraglicher Basis die Projektentwicklungsdienstleistungen für die Gesellschaften der

PANDION-Gruppe. Der geplante Aufbau des Personalbestands korrespondiert mit dem bisherigen und zukünftig mit der Realisierung der Projekte einhergehendem Wachstum des operativen Geschäfts der PANDION-Gruppe. Hierfür sollen insbesondere Einstellungen qualifizierter Mitarbeiter in den Tochtergesellschaften erfolgen. Auch ist es von großer Bedeutung die bereits vorhandenen Mitarbeiter zu halten. Eine Ausweitung des Geschäftsbetriebs sowie der hierdurch notwendige Organisationsausbau sind unter anderem mit finanziellem und personellem Aufwand verbunden. Sollten sich in der fortlaufenden Praxis Lücken oder Mängel des bestehenden Risikoüberwachungs- und Managementsystems zeigen oder sollte es der Unternehmensleitung nicht gelingen, im Zusammenhang mit dem geplanten weiteren Wachstum zeitnah angemessene Strukturen und Systeme fortzuentwickeln sowie die anstehenden Personalaufstockungen durch Gewinnung entsprechend qualifizierter Mitarbeiter zeitgerecht und ohne unvorhergesehene (Integrations-)Schwierigkeiten umzusetzen oder die bereits der Gesellschaft verbundenen Mitarbeiter halten zu können, könnte dies zu Einschränkungen der Fähigkeit führen, Risiken, Trends und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und zu steuern. Zudem könnte eine fehlende Personalaufstockung bzw. der Verlust qualifizierter Mitarbeiter in den Tochtergesellschaften andererseits dazu führen, dass Leistungen nicht erbracht werden können sowie generell Qualitätsprobleme nach sich ziehen, vor allem im Bereich der Projektierung von Vorhaben.

**ff) Die Emittentin ist zum erfolgreichen Erwerb, zur Veräußerung von Immobilien auf eine gute Reputation der gesamten PANDION-Gruppe angewiesen, da diese die Erwerbs- und Absatzchancen erheblich beeinflusst.**

Das Geschäftsmodell der Emittentin basiert unter anderem auf einer guten Reputation der PANDION-Gruppe. Ihre Reputation ist auf der Fähigkeit aufgebaut, kontinuierlich einwandfreie Qualitätsstandards im Umgang mit anspruchsvollen Kunden zu erfüllen. Sollte es der Emittentin nicht möglich sein, mögliche Probleme der Qualität ihrer Produkte und Dienstleistungen frühzeitig zu erkennen und angemessen zu adressieren sowie die termingerechte Fertigstellung von Projekten zu garantieren, könnten sich solche Vorfälle wesentlich negativ auf die Reputation der Emittentin auswirken. Des Weiteren sind die Emittentin und die PANDION-Gruppe dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Reputation durch eine übermäßig negative Medienberichterstattung geschädigt wird. Insbesondere könnte eine Schädigung der Reputation der Emittentin oder der PANDION-Gruppe dazu führen, dass die PANDION-Gruppe ihre Immobilien schwieriger verkauft. Eine Schädigung der Reputation könnte potentielle Verkäufer und Investoren davon Abstand nehmen lassen, mit der PANDION-Gruppe Vertragsbeziehungen einzugehen. Auch für den Zugang zu weiteren Finanzierungsmöglichkeiten ist neben wirtschaftlichen Faktoren auch der Ruf der Emittentin und der PANDION-Gruppe von Bedeutung.

**gg) Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit der PANDION-Gruppe nicht von bestehenden Versicherungen umfasst sind oder dass derartige Risiken nicht versicherbar oder versichert worden sind.**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit der PANDION-Gruppe nicht von bestehenden Versicherungen umfasst sind oder dass derartige Risiken nicht versicherbar oder in ausreichender Höhe versichert worden sind. Dies kann zum Beispiel für bestimmte Arten von Naturkatastrophen oder Schäden durch terroristische Akte gelten. Sollte ein Schaden auf ein nicht versichertes Schadensereignis entfallen oder sollten Versicherungsleistungen in einem

Schadensfall nicht in ausreichender Höhe erfolgen, hätte die PANDION-Gruppe die volle Höhe oder gegebenenfalls die Differenz zu tragen oder muss bei zeitlichen Verzögerungen in Vorleistung gehen, wodurch sich das prognostizierte Ergebnis des Verkaufs von Objekten für die PANDION-Gruppe verschlechtern oder unabhängig davon eine Gefährdung der gesamten Vermögenslage eintreten kann. Sollten in einem Versicherungsfall Selbstbehalte anfallen, hat die PANDION-Gruppe den entsprechenden Selbstbehalt zu tragen, was ebenfalls zu einer Verschlechterung des prognostizierten Ergebnisses des Verkaufs führen kann. Darüber hinaus könnte es der PANDION-Gruppe künftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erlangen oder der bestehende Versicherungsschutz könnte gekündigt werden oder aufgrund steigender Kosten für die Emittentin bzw. die PANDION-Gruppe nicht mehr finanzierbar sein.

## **2. Risiken aufgrund rechtlicher und regulatorischer Vorgaben**

### **a) Die Geschäftstätigkeit der PANDION-Gruppe kann durch Änderungen von gesetzlichen Rahmenbedingungen beeinträchtigt werden, z.B. der Verschärfung der Mietpreisregelungen.**

Die Geschäftstätigkeit der PANDION-Gruppe wird unmittelbar und mittelbar durch die gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Deutschland beeinflusst, die für die Grundstücksveräußerung und die Grundstücksentwicklung sowie auch Bestandshaltung von Immobilien gelten. Dies umfasst neben dem Steuerrecht und Mietrecht insbesondere auch Vorschriften des Baurechts inklusive Brandschutzbestimmungen, des Sozialrechts, des Umweltrechts, des Energierechts und des Bodenrechts. Nachteilige Änderungen in anwendbaren Gesetzen oder Verwaltungsvorschriften oder Änderungen in ihrer Auslegung oder Anwendung könnten negative Auswirkungen auf die PANDION-Gruppe haben. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass Änderungen in der steuerlichen Gesetzgebung, Verwaltungspraxis oder Rechtsprechung, welche jederzeit kurzfristig möglich sind, zu steuerlichen Nachteilen für die PANDION-Gruppe führen.

Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland haben sich in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umwelt- bzw. Energierecht ergeben. Dies betrifft etwa die Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung von Gebäuden in Deutschland und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen.

Daneben hat der deutsche Gesetzgeber im Hinblick auf Wohnimmobilien den Schutz der Mieter erhöht, was für Kaufentscheidungen von Investoren, die Eigentumswohnungen vermieten wollen, relevant sein kann und sich damit auf die Nachfrage nach Immobilien auswirken kann. Das deutsche Mietrecht weist zahlreiche Vorschriften insbesondere zum Schutz privater Wohnungseigentumsmieter auf und beschränkt Rechte der Vermieter. Auch die Rechtsprechung setzt den Rechten der Vermieter und der Durchsetzung dieser Rechte häufig hohe Schranken. Dabei werden diese für Vermieter nachteiligen Umstände zunehmend weiter verschärft. So gilt etwa in Berlin seit dem 1. Juni 2015 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) (GVBl. S. 101), sog. „Mietpreisbremse“. Hiernach darf die Miete für alle ab 1. Juni 2015 abgeschlossenen Mietverträge über Wohnraum zu Beginn des Mietverhältnisses grundsätzlich die ortsübliche Ver-

gleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen (§ 556d Absatz 1 BGB). Eine Ausnahme von der Mietbegrenzung besteht auch, wenn der Vermieter innerhalb der letzten drei Jahre Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat. Keine Anwendung findet die Mietbegrenzung auf Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Zum 1. Januar 2019 hat der Gesetzgeber die Mietpreisbremse verschärft. Vermieter müssen seit Januar 2019 unaufgefordert und schriftlich offenlegen, wie viel Miete vom Vormieter verlangt wurde.

Auch in Bezug auf Mieterhöhungen während der Dauer des Mietverhältnisses ist zu beachten, dass diese nur eingeschränkt und unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen möglich sind. Insbesondere führte Berlin als erstes Bundesland einen Mietendeckel ein. Mit dem Gesetz vom 11. Februar 2020 („**Mietengesetz Berlin**“) sollen die Wohnmieten in der Hauptstadt für fünf Jahre nicht steigen dürfen. Es wurden Mietobergrenzen festgelegt, auf die bereits sehr hohe Wohnmieten auf Antrag abgesenkt werden können. Das Gesetz ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten und friert die Mieten auf den Stand des 18. Juni 2019 ein. Laut einem Urteil des LG Berlin vom 31. Juli 2020 sei eine höhere Miete als die am Stichtag vereinbarte bzw. geltende Miete allerdings erst ab März 2020 für den monatlich zu zahlenden Mietzins verboten. Auch in anderen Bundesländern wird derzeit über die Begrenzung der Möglichkeit von Mieterhöhungen diskutiert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dies - z.B. vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie - auch für Gewerbemieten relevant wird. Da die Geschäftstätigkeit der PANDION-Gruppe in signifikantem Umfang von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien abhängig ist, könnten eine Verschärfung des Mietendeckels durch Ausweitung auf Gewerbeimmobilien sowie jede weitere Beschränkung der Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien zu Wertverlusten in Immobilien führen und damit zu geringeren Verkaufspreisen.

Als Reaktion auf die Verbreitung des neuartigen Coronavirus und zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie hatte der Bundestag durch Gesetz vom 27. März 2020 das Recht von Vermietern zur Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen vorübergehend eingeschränkt. So konnte 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. Diese zivilrechtlichen Vorschriften zum Kündigungsausschluss im Mietrecht sind zum 1. Juli 2020 ausgelaufen. Daneben hat die Bundesregierung am 13. Dezember 2020 beschlossen, dass für Gewerbemiet- und Pachtverhältnisse, die von staatlichen COVID-19 Maßnahmen betroffen sind, gesetzlich vermutet werden soll, dass erhebliche (Nutzungs-) Beschränkungen in Folge der COVID-19-Pandemie eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage darstellen können. Damit sollen Verhandlungen zwischen Gewerbemietern bzw. Pächtern und Eigentümern vereinfacht werden. Dieser Beschluss bedarf noch der gesetzlichen Umsetzung. Das entsprechende Gesetz, welches die Störung der Geschäftsgrundlage regelmäßig als Grund für Gewerbe-Mietreduzierungen in Corona-Zeiten anerkennt ist am 18. Dezember 2020 vom Bundestag beschlossen worden und zum 31. Dezember 2020 in Kraft getreten. Es ist nicht auszuschließen, dass die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie es erforderlich machen, vergleichbare Regelungen noch einmal zu beschließen und/oder weitere mietrechtliche Vorschriften zu ändern.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie z.B. des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung im Rahmen der Neufassung der Energiesparverordnung), des Schadstoffrechts und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der oben dargestellten weiteren Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen kann sich erheblich nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen, die Nachfrage nach Immobilien und die erzielbaren Veräußerungserlöse und damit auf die Ertragslage der Emittentin auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der Emittentin auslösen und hierdurch ganz erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an den künftigen Erwerber weiterbelastet werden können. Auch die in Deutschland geplanten Änderungen bei der Grundsteuer und Grunderwerbssteuer könnten sich negativ auf den Immobilienmarkt und damit negativ auf die Verkaufsstrategie der PANDION-Gruppe auswirken.

**b) Es besteht das Risiko, dass Bauvorschriften nicht eingehalten werden.**

Als Bauherr hat die jeweilige Gesellschaft der PANDION-Gruppe anwendbare Bauvorschriften einzuhalten. Sollten diese Bauvorschriften nicht eingehalten werden, so könnte die Herstellung eines baurechtmäßigen Zustands mit erheblichen Kosten verbunden sein. Außerdem könnte die Nichteinhaltung spezieller baurechtlicher Vorschriften beziehungsweise die dann erforderliche Herstellung eines baurechtmäßigen Zustandes zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen in der Realisierung eines Projektes führen. All dies kann erhebliche Umsatzeinbußen nach sich ziehen.

**c) Es bestehen Risiken aus Umwelt- / Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen in Immobilien oder Baumaterialien sowie aus etwaigen Verstößen gegen umweltbezogene oder bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit.**

Die PANDION-Gruppe erwirbt teilweise – wie z. B. im Fall des Grundstücks in Köln Ehrenfeld – Grundstücke, die mit (erheblichen) Umwelt- / Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen und / oder Kriegslasten (z.B. Bomben) belastet sind. Dies kann Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche der Erwerber oder gegebenenfalls – wenn sich betreffende Objekte bis zum Auslaufen bestehender Mietverträge im Eigentum der PANDION-Gruppe befinden - der Mieter der Immobilien auslösen. Auch kann die PANDION-Gruppe zur kostenintensiven Beseitigung der Altlasten der Belastungen verpflichtet sein. Diese Pflichten und Ansprüche bestehen unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die PANDION-Gruppe und regelmäßig werden ihr keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können betriebliche Abläufe beeinflussen, Bauprojekte erheblich verzögern oder unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen, nicht einkalkulierten Kosten verbunden sein. Das Risiko der Inanspruchnahme besteht auch in Bezug auf Grundstücke, die die PANDION-Gruppe bereits veräußert hat. Nach dem Bundesbodenschutzgesetz („**BBodSchG**“) kann die zuständige Behörde unter bestimmten Umständen auch den früheren Eigentümer eines Grundstücks zur Sanierung auf dessen Kosten verpflichten.

Darüber hinaus können zahlreiche Faktoren, u.a. Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit oder nicht eingehaltene umwelt- oder baurechtliche Anforderungen an den von der PANDION-Gruppe errichteten Immobilien Kosten für aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der fünfjährigen Gewährleistungsfrist verursachen. Sollten entsprechende bauliche Maßnahmen nicht durchgeführt werden, könnte dies zu Schadensersatzforderungen der Käufer führen oder/und sich nachteilig auf die Verkaufserlöse der betroffenen Immobilien auswirken. Ferner könnten etwaige Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüche gegen die die Bauleistungen erbringenden Werkunternehmer nicht durchsetzbar sein, so dass etwaige Regressmöglichkeiten der PANDION-Gruppe entfallen.

**d) Die Emittentin ist aus mit ihren Tochtergesellschaften abgeschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen zum Verlustausgleich verpflichtet.**

PANDION als herrschende Gesellschaft hat jeweils mit der PANDION Real Estate GmbH, der PANDION Projektmanagement GmbH, der PANDION Servicegesellschaft mbH und der PANDION Design GmbH, jeweils als beherrschte Gesellschaft am 9. Dezember 2014 jeweils einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Aus der Vorschrift des § 302 Abs. 1 AktG ergibt sich für die Emittentin eine gesetzliche Ausgleichspflicht für Verluste der genannten Tochtergesellschaft. Diese Verlustübernahmepflicht stellt ein gesetzliches Dauerschuldverhältnis dar, welches auf Ausgleich des Jahresfehlbetrags gerichtet ist. Sofern die betreffenden Tochtergesellschaften Verluste erleiden und diese nicht dadurch ausgeglichen werden, dass anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden können, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden ist. Es ist nicht sichergestellt, dass die Emittentin in der Zukunft in der Lage sein wird, sofern erforderlich, dieser Verlustausgleichspflicht nachzukommen.

**e) Es bestehen steuerliche Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der PANDION-Gruppe.**

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechtes unterliegt - auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung - einem stetigen Wandel. Die hier dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung, veröffentlichten Ansichten der Finanzverwaltung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur zum Datum des Prospekts wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Eine Änderung von Gesetzen, Verordnungen und / oder anderer steuerlicher Vorschriften sowie der Auslegung und Anwendung der steuerlichen Vorschriften können die geschäftliche Tätigkeit der PANDION-Gruppe negativ beeinflussen. Dies könnte für die PANDION-Gruppe zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen.

Sofern die Übereignung von Grundstücken im Einzelfall steuerlich eine Übertragung eines Unternehmens oder eines Betriebes darstellt, kann es unter bestimmten Voraussetzungen zu einer Haftung des Erwerbers unter anderem für Steuern und Steuerabzugsbeträge kommen, die mit dem Betrieb des übertragenen Unternehmens im Zusammenhang stehen. Dies setzt voraus, dass die Steuern seit dem Beginn des letzten vor der Übereignung liegenden Kalenderjahres entstanden sind und bis zum Ablauf

von einem Jahr nach Anmeldung des Betriebs durch den Erwerber festgesetzt oder angemeldet werden. Diese Haftung erstreckt sich auch auf Ansprüche des Staates auf Erstattung von Steuervergütungen. Eine etwaige Haftung ist dabei auf den Bestand des übernommenen Vermögens begrenzt.

Zudem kann es zu einer Haftung des Erwerbers für ausstehende Grundsteuern des Veräußerers kommen, da dieser einerseits im Regelfall für diese Steuern haftet und des Weiteren die Grundsteuern als öffentliche Last auf dem Grundstück liegen. Soweit Immobilien im Wege eines Share Deals erworben werden, können sich steuerliche Risiken der erworbenen Gesellschaft nachteilig auf das jeweilige Investment auswirken.

### **3. Marktbezogene Risiken**

#### **a) Die PANDION-Gruppe unterliegt dem Risiko von Betriebsstörungen, -unterbrechungen und -ausfällen sowie Nachfragerückgängen, Lieferausfällen und Verteuerungen durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie.**

Aktuell sind erhebliche neue Risiken für die Entwicklung der Weltwirtschaft aufgetreten, die in ihrem Verlauf und ihren Auswirkungen noch nicht greif- und planbar sind. Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) hat die Verbreitung des neuartigen Coronavirus (SARS-CoV-2) als Pandemie eingestuft und den internationalen Gesundheitsnotstand erklärt. Je länger die COVID-19-Pandemie andauert, desto stärker dürfte auch die Wirtschaft leiden. Die Auswirkungen des Coronavirus belasten die Weltwirtschaft und auch Deutschland.

Die PANDION-Gruppe entwickelt und veräußert Immobilienprojekte. Darunter sind nicht nur Wohnobjekte sondern auch gewerbliche Immobilien. Zum Zeitpunkt des Prospekts gelten infolge der Maßnahmen der Landesregierungen zur Eindämmung des Virus verschiedene Kontaktverbote im öffentlichen Raum und das öffentliche Leben ist durch weitreichende Auflagen noch immer eingeschränkt. Millionen Arbeitnehmer sind infolge der Pandemie in Kurzarbeit und auch die Arbeitslosenzahlen sind bereits kräftig angestiegen. Potentiellen Käufern und Investoren von Immobilienprojekten könnten durch Ladenschließungen, Betriebsstörungen, das Entfallen von Einkommen oder das Zurückfallen auf Kurzarbeit finanzielle Verluste entstehen. Diese Verluste können so hoch sein, dass von Investitionen in Eigentumswohnungen aus Immobilienprojekten abgesehen wird. Bereits die Sorge um den Verlust des Arbeitsplatzes oder Einkommenseinbußen können zu geringeren Nachfragen nach Eigentumswohnungen führen. Dadurch könnten Vorerwerbsquoten der PANDION-Gruppe, die Voraussetzung für Aufbaufinanzierungen sind, nicht erreicht werden, wodurch Finanzierungen durch Banken erschwert (etwa durch zusätzliche Sicherheiten oder Auflagen) oder verteuert werden könnten. Zudem können längere Vertriebszeiten und eine geringere Nachfrage bei der PANDION-Gruppe zu erheblichen Einnahmeverlusten und somit zu erheblichen Schäden an der Finanzlage der PANDION-Gruppe führen.

Durch den höheren Bedarf an Liquidität und Kapital, etwa aufgrund von Verlusten beim Einkommen oder anderen finanziellen Einbußen kann es zu steigenden Zinsen kommen. Dies hätte auf den Immobilienmarkt insgesamt einen negativen finanziellen Einfluss und könnte sich in Form steigender Finanzierungskosten auf künftige Finanzierungen der PANDION-Gruppe auswirken.

Durch die Auswirkungen des Coronavirus können insbesondere Lieferketten in Mitleidenschaft gezogen werden, was zu fehlenden Materialien und damit zu Störungen, Unterbrechungen oder Ausfällen bei Neubauprojekten führen kann. Ebenso kann das für die Erbringung der Bauleistungen erforderliche Personal krankheitsbedingt ausfallen. Möglicherweise müssen Bauphasen gänzlich verschoben werden, da Materialien fehlen oder die nötigen von der Regierung vorgeschriebenen Hygiene- und Sicherheitsmaßnahmen, wie zum Beispiel Sicherheitsabstände, auf der Baustelle nicht eingehalten werden können. Die Verzögerung von Bauprojekten könnte bei der Emittentin Schwierigkeiten bei der Finanzierung verursachen und es könnten große finanzielle Schäden entstehen.

Ferner ist ungewiss, ob wegen der Ausbreitung des Coronavirus nach bereits erfolgter zeitweiser Schließung eine völlig reguläre Betreuung in Schulen und Kindergärten wieder aufrechterhalten werden kann. Das Arbeitsrecht räumt den Eltern das Recht ein, unter bestimmten Voraussetzungen zur Betreuung des Kindes zuhause zu bleiben. Wenn Personal aufgrund dieser Entwicklungen fehlt, kann dies zu einer Störung des Betriebsablaufes der Emittentin führen. Möglicherweise wird die Emittentin aufgrund dieser Störung im Betriebsablauf nicht in der Lage sein ihre Geschäfte umfänglich wahrzunehmen. Dies könnte zu Verzögerungen bei der Realisierung der Immobilienprojekte und damit zu einem Verzug der Veräußerung und einer Verzögerung der Bauprojekte führen. Insbesondere, aber nicht nur, führen die Auswirkungen des Coronavirus dazu, dass die internationalen Handelsmärkte derzeit extremen Schwankungen mit teilweise starken Entwicklungen in die eine oder andere Richtung ausgesetzt sind.

**b) Es besteht im Zusammenhang mit den Entwicklungen des Immobilienmarktes das Risiko, dass die PANDION-Gruppe weniger geeignete Immobilien als beabsichtigt projektieren und anbieten kann, Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten auftreten können oder negative regionale Entwicklungen sich nachteilig auf die erzielbaren Erträge aus der Veräußerung auswirken können.**

Die PANDION-Gruppe entwickelt, realisiert und vertreibt bundesweit Wohn- und Gewerbeimmobilien. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Änderungen des Immobilienmarktes in Deutschland kommt. Dies könnte dazu führen, dass die PANDION-Gruppe weniger geeignete Immobilien als beabsichtigt projektieren und nicht wie geplant anbieten kann.

Als Immobilienunternehmen ist die Emittentin von der allgemeinen Wirtschaftslage in ihrem geografischen Tätigkeitsgebiet abhängig. Die deutsche Wirtschaft wird von makroökonomischen und geopolitischen Faktoren der Weltwirtschaft beeinflusst. Eine Rezession oder Stagnation in der Eurozone, die bestehende Schulden- und Verschuldungskrise in der Eurozone, die andauernden geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, ein Handelskonflikt beispielsweise mit den USA sowie der EU-Austritt Großbritanniens („Brexit“) können zu unvorhersehbaren und erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen des Euros und der Volkswirtschaften der Eurozone sowie zu nur noch eingeschränktem Zugang zu Eigen-, Risiko- oder Fremdkapitalfinanzierung führen, was sich unmittelbar auf die für die Geschäftstätigkeit der PANDION-Gruppe erforderliche Finanzierung auswirken kann.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland oder zu einer Verschlechterung der Bedingungen im Markt für

Immobilien oder der Bauindustrie kommt, was mögliche Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten zur Folge haben könnte.

Auch regionale Entwicklungen können sich nachteilig auf die PANDION-Gruppe auswirken. Sollte es in den Regionen, in denen die PANDION-Gruppe Immobilien veräußern will, nachteilige, wirtschaftliche, demografische oder sonstige für die PANDION-Gruppe nachteilige Entwicklungen geben, könnte sich dies nachteilig auf den Verkehrswert der Immobilien und die erzielbaren Erträge aus dem Erlös eines Verkaufes auswirken. Besondere Auswirkung hätte auf die PANDION-Gruppe auch eine für sie und ihre Geschäftstätigkeit nachteilige Entwicklung des regulatorischen Rechtsrahmens oder die Wettbewerbssituation in diesem Bereich und der Regionen, in denen die PANDION-Gruppe tätig ist. Eine Verschlechterung der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen kann im Weiteren zu Insolvenzen, Schließungen oder Wegzügen großer oder für bestimmte Regionen bedeutsamer Unternehmen bzw. von Unternehmen einzelner oder mehrerer Branchen von Geschäftspartnern der PANDION-Gruppe führen und somit wesentlich negative Auswirkungen auf Kosten und Termine bei den laufenden Projektentwicklungen haben.

Auf die Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt wirken sich insbesondere auch die Entwicklung des Arbeitsmarktes, das Ausmaß der Verschuldung potentieller Käufer, die Mieterbonität und die Entwicklung der individuellen Realeinkommen sowie die Attraktivität des Standortes Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten aus. Ein Bevölkerungsrückgang könnte zu einer sinkenden Nachfrage nach Wohnraum führen. Darüber hinaus könnten ein Rückgang der Realeinkommen und ein Anstieg der Arbeitslosigkeit die Kaufkraft der Bevölkerung und damit ihre Neigung zum Erwerb von Wohnimmobilien beeinträchtigen. Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien wird zudem durch Faktoren wie der Investitionstätigkeit der Unternehmen, Aktivität institutioneller Investoren und auch Standortentscheidungen von Großmietern bestimmt. Aber auch die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst sind entscheidende Faktoren.

**c) Die Nachfrage nach den Immobilien, wie sie die PANDION-Gruppe anbietet, könnte geringer als erwartet ausfallen.**

Die Nachfrage nach Immobilien, wie sie die PANDION-Gruppe anbietet, könnte geringer als erwartet ausfallen. Dies könnte zum einen daraus resultieren, dass potentielle Investoren oder Unternehmen andere Präferenzen, als derzeit von der PANDION-Gruppe für die Zukunft angenommen, entwickeln. Auch könnte durch Wettbewerbsangebote, die z.B. andere Konzepte einsetzen, die Nachfrage nach den Immobilien der PANDION-Gruppe sinken. Darüber hinaus zielt die PANDION-Gruppe mit ihren Immobilienkonzepten auf Investoren, Privatpersonen oder Unternehmen, die über ausreichend Mittel verfügen, um die Immobilien kaufen oder anmieten zu können, ab. Eine geringere als erwartete Anzahl von Investoren, Privatpersonen oder Unternehmen, die über ausreichende Mittel hierfür verfügen, etwa aufgrund allgemeiner negativer wirtschaftlicher Entwicklungen wie starker Inflation, würde auch die potentielle Nachfrage nach den Immobilien der PANDION-Gruppe negativ beeinflussen. Aufgrund der Beschränkungen durch das Coronavirus haben Unternehmen diverser Branchen ihre Beschäftigten temporär überwiegend ins Homeoffice geschickt. Infolge der Homeoffice-Arbeit hat sich die Nachfrage nach Büroräumen reduziert. Es ist ungewiss, ob die Nachfrage nach Büroimmobilien insbesondere aufgrund

des Coronavirus, aber auch aufgrund der Erfahrungen mit der Arbeit im Homeoffice wieder steigt.

- d) Erhöhungen des Zinsniveaus und erhöhte Eigenkapitalanforderungen an europäische Kreditinstitute können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der PANDION-Gruppe sowie ihrer Kunden auswirken.**

Bereits seit mehreren Jahren begünstigt ein vergleichsweise 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 und damit Immobilienfinanzierungen günstiger sind. Das betrifft die Finanzierung von Projekten durch die PANDION-Gruppe.

Wenn sich das Zinsniveau erhöht, kann dies zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten der geplanten noch nicht finanzierten Projektentwicklungen führen. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde sich im Fall von variablen Verzinsungen ausstehender Finanzierungen oder im Fall neuer aufgenommener oder verlängerter Finanzierungen in den Finanzierungskosten der PANDION-Gruppe niederschlagen. In dem Falle, dass der Erwerb einzelner Immobilien durch die PANDION-Gruppe weiterhin zu einem wesentlichen Teil durch Kredite finanziert wird, ist dies von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus stark begünstigt. Künftige Erwerbe könnten bei einer wesentlichen Erhöhung des Zinsniveaus eventuell nicht oder nur zu wesentlich schlechteren Konditionen finanziert werden. Die PANDION-Gruppe hat diverse zinspflichtige Darlehen von Banken und Dritten erhalten. Der Zins für einen Teil der ausstehenden Finanzverbindlichkeiten der PANDION-Gruppe wird auf variabler Basis nach Interbankenzinssätzen (z.B. EURIBOR oder EONIA) bestimmt. Höhere Marktzinsen würden zu höheren Finanzierungskosten in der Zukunft führen. Des Weiteren wird aufgrund erhöhter Finanzierungskosten bei einem Ansteigen des Zinsniveaus – soweit das betreffende Projekt nicht wie üblich durch die Aufbaufinanzierung bereits durchfinanziert ist – möglicherweise der zu erzielende Kaufpreis für das Angebot der PANDION-Gruppe fallen und die Zahl der potentiellen Käufer wird abnehmen.

Aufgrund der sog. Basel IV Anforderungen bestehen ab dem Jahr 2023 erhöhte Eigenkapitalanforderungen an europäische Kreditinstitute. In der Folge kann es vor allem für kleinere und mittelgroße Unternehmen zu einem Anstieg der Finanzierungskosten kommen. Auch für die Emittentin besteht das Risiko, dass diese künftig Kredite von Banken nur noch zu höheren Finanzierungskosten erhält oder eine Kreditvergabe gänzlich abgelehnt wird.

- e) Bestehender und künftiger - zunehmender - Wettbewerb könnte nachteilige Auswirkungen auf die geschäftliche Entwicklung der PANDION-Gruppe haben.**

Die PANDION-Gruppe steht mit ihrem Geschäftsfeld im Wettbewerb mit anderen Anbietern. Dieser Wettbewerb könnte sich aus verschiedenen Richtungen herrührend intensivieren. Eine Intensivierung des Wettbewerbs könnte etwa durch den Eintritt neuer Wettbewerber oder die Verstärkung von Aktivitäten bestehender Wettbewerber erfolgen. Neue Wettbewerber können beispielsweise aus dem Ausland in den deutschen Markt eintreten. Des Weiteren ist aktuell zu beobachten, dass zunehmend auch

Projektentwickler, die bislang das klassische Projektentwicklungsgeschäft im Baubereich betrieben haben, in den Bereich Projektentwicklung für Immobilien eintreten und damit in Wettbewerb zur PANDION-Gruppe treten. Die PANDION-Gruppe ist in allen Zielmärkten einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt, der sich im Zuge einer Konsolidierung in der Immobilienbranche noch zusätzlich verstärken kann. Dabei treten sowohl regionale Investoren, die die regionalen Märkte gut kennen, als auch andere Immobiliengesellschaften, national und international investierende Fonds, private Investoren (z. B. vermögende Privatpersonen und Family Offices), institutionelle Anleger sowie in- und ausländische Immobilieninvestoren auf. Insbesondere die institutionellen Anleger und internationalen Investoren verfügen gegenüber der PANDION-Gruppe teilweise über erheblich weiter reichende Mittel zur Finanzierung ihrer Akquisitionen und zahlen zum Teil strategische Preise. Auch dies könnte sich noch weiter intensivieren. Zunehmender Wettbewerb könnte den Preisdruck erhöhen und damit die Margen senken, die Nachfrage nach Angeboten der PANDION-Gruppe senken und andere nachteilige Auswirkungen auf die geschäftliche Entwicklung der PANDION-Gruppe haben.

Langfristig kann der Bedarf nach Immobilien – wie die PANDION-Gruppe sie entwickelt – eventuell durch eine stärkere Sättigung des Marktes auch infolge weiterer in den Markt eintretender Wettbewerber mit einem Konzept ähnlich dem der PANDION-Gruppe nachlassen, so dass nicht gewährleistet ist, dass die PANDION-Gruppe weiterhin im gleichen Umfang jährlich neue Projekte zur Umsetzung finden wird.

#### **4. Risiken in Bezug auf die Anleihe**

##### **a) Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anleihekaptals bei einer Insolvenz der Gesellschaft, insbesondere weil die Schuldverschreibungen unbesichert und nicht durch Einlagensicherungssysteme geschützt sind.**

Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Erwerb der Schuldverschreibungen kommen. Eine Einlagensicherung für Anleihen gibt es nicht. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der geltenden Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Das Vermögen der Emittentin wird verwertet und zur Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderungen zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an diese verteilt. Eine bevorrechtigte Stellung der Anleger besteht nicht. Die Schuldverschreibungen sind nicht besichert. 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, unter bestimmten Voraussetzungen 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.

##### **b) Das mögliche Angebot weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger, insbesondere, da sich die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten, möglicherweise auf mehr Schuldverschreibungen, als von den Anlegern angenommen, verteilt.**

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen die Anleihe aufzustocken oder weitere Schuldverschreibungen zu begeben. In diesem Falle muss ein neuer Wertpapierprospekt erstellt werden, sofern die neuen Schuldverschreibungen öffentlich angeboten werden. Die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten dadurch an Marktwert verlieren. Eine Veräußerung vor der Endfälligkeit könnte infolgedessen nur zu ungünstigeren Konditionen oder gar nicht möglich sein. 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 und 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.

- c) **Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf; jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht gegenüber den Schuldverschreibungen nachrangig sind, erhöht die Verschuldung der Emittentin und könnte den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin auf ihre Forderung erhalten. Es besteht das Risiko, dass in Folge dessen kein Betrag verbleibt, der im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin an die Inhaber der Schuldverschreibungen ausgezahlt werden kann.**

Es gibt in den Anleihebedingungen keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin gleichrangig oder vorrangig mit den Schuldverschreibungen aufnehmen darf. Die Emittentin kann auch Sicherheiten für andere Verbindlichkeiten bestellen, solange es sich dabei nicht um Finanzverbindlichkeiten im Sinne der Anleihebedingungen handelt und keine der in den Anleihebedingungen festgelegten Ausnahmen vorliegt. 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. Es könnte daher kein Betrag verbleiben, der überhaupt an die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz ausgezahlt werden kann. Zusätzliche Verschuldung der Tochtergesellschaften der Emittentin erhöhen die Verschuldung der PANDION-Gruppe und könnten ausschüttungsfähige Erträge der Tochtergesellschaften reduzieren, wodurch die Emittentin, die als Holding-Gesellschaft auf die ihr von Tochtergesellschaften zufließenden Erträge angewiesen ist, möglicherweise nicht in der Lage sein könnte, Zins und Tilgung der Schuldverschreibung zu leisten.

- d) **Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden, in der Form, dass Anleger eine niedrigere Rendite als erwartet erzielen könnten.**

Die Schuldverschreibungen können von der Emittentin entsprechend den Anleihebedingungen vorzeitig gekündigt werden. In diesem Fall erfolgt die Rückzahlung zum Nennbetrag zzgl. vor dem Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen und der vereinbarten Callprämie. Wenn die Emittentin ihr Recht zur vor-

zeitigen Kündigung der Schuldverschreibungen ausübt, könnten die Inhaber der Schuldverschreibungen eine niedrigere Rendite als erwartet erzielen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Anleger den aus der Rückzahlung der Schuldverschreibungen vereinnahmten Betrag nur zu schlechteren Konditionen reinvestieren können.

- e) Die Mehrheit der in einer Gläubigerversammlung vertretenen Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen; Kündigungsrechte der Anleihegläubiger sind im Vorfeld von Gläubigerversammlungen in bestimmten Fällen ausgeschlossen.**

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger bestimmte Maßnahmen, insbesondere die Änderung der Anleihebedingungen, mit Mehrheitsbeschluss verbindlich für alle Anleihegläubiger beschließen können. Die Beschlüsse sind auch für Gläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder gegen diese gestimmt haben. Versammlungen der Anleihegläubiger können (wenn es sich um eine zweite Versammlung handelt) schon beschlussfähig sein, wenn nur ein einzelner Anleihegläubiger vertreten ist oder, in Bezug auf Beschlüsse, die einer qualifizierten Mehrheit bedürfen, wenn wenigstens 25 % der Anleihegläubiger (Nominalwert) vertreten sind. Ein Anleihegläubiger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat und die für ihn nachteilig sein können und hierdurch Rechte aus den Schuldverschreibungen gegen seinen Willen verlieren kann, z.B. dass ein gemeinsamer Vertreter anstelle des jeweiligen Anleihegläubigers zur Verfolgung und Durchsetzung der Rechte aller Anleihegläubiger allein zuständig wird.

Die Anleihebedingungen sehen einen Ausschluss des Kündigungsrechts der Anleihegläubiger wegen Verletzung der Anleihebedingungen und / oder einer Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Emittentin dann vor, wenn im Zusammenhang mit diesem Kündigungsrecht eine Versammlung der Anleihegläubiger einberufen wurde. Dadurch kann gerade in einer Situation, in der die Anleihegläubiger ihr Kündigungsrecht besonders dringlich ausüben möchten, weil die wirtschaftliche Lage der Emittentin z.B. negativ ist, das Kündigungsrecht nicht bestehen.

- f) Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die Schuldverschreibungen geben, folglich besteht gegenüber an einem organisierten Markt zugelassenen Schuldverschreibungen ein erhöhtes Risiko, dass sich nach dem Angebot kein aktiver Handel für die Schuldverschreibungen auf Dauer entwickelt und die Schuldverschreibungen ggfs. nicht rasch oder zum Tageskurs verkauft werden können.**

Bisher besteht für Schuldverschreibungen der Emittentin kein öffentlicher Markt. Es ist beabsichtigt, die Schuldverschreibungen zum Handel im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse einzubeziehen. Der Platzierungspreis entspricht möglicherweise nicht dem Kurs, zu dem die Schuldverschreibungen nach dem Angebot an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden. Es besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel in den Schuldverschreibungen entwickeln oder anhalten wird. Insbesondere gibt es auch nach Einbeziehung der Schuldverschreibungen der Emittentin in den börslichen Handel keinen staatlich organisierten Markt für die Schuldverschreibungen der Gesellschaft. Folglich besteht ein gegenüber an einem organisierten Markt zugelassenen Schuldverschreibungen er-

höhtes Risiko, dass sich nach dem Angebot kein aktiver Handel für die Schuldverschreibungen im Freiverkehr auf Dauer entwickelt. Gläubiger werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Schuldverschreibungen rasch oder zum Tageskurs in beliebigem Volumen zu verkaufen. Der Ausgabebetrag der Schuldverschreibungen bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

- g) Der Kurs der Schuldverschreibungen ist möglicherweise volatil, was dazu führen kann, dass im Fall des Verkaufs der Schuldverschreibungen weniger Erlöst wird, als investiert wurde.**

Der Kurs der Schuldverschreibungen kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der Gesellschaft oder ihrer Konkurrenten, Änderungen von Gewinnprognosen bzw. -schätzungen oder Nichterfüllung von Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen des Gesellschafterkreises sowie durch weitere Faktoren erheblichen Preisschwankungen ausgesetzt sein. Auch können generelle Schwankungen der Kurse, Zinsen oder der Unterschiede zwischen Ankaufs- und Verkaufskursen von Unternehmensanleihen zu einem Preisdruck auf die Schuldverschreibungen führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der Gesellschaft gegeben ist. Hohe Schwankungen des Kurses bei geringen gehandelten Stückzahlen können zur Folge haben, dass im Fall des Verkaufs der Schuldverschreibungen weniger Erlöst wird, als investiert wurde.

- h) Die auf Euro lautenden Schuldverschreibungen sind für diejenigen Anleger mit einem Währungsrisiko verbunden, für die der Euro eine Fremdwährung darstellt, insbesondere da Anleger Verluste erleiden könnten und dadurch weniger Kapital oder Zinsen als erwartet erhalten oder ein Zufluss an Kapital oder Zinsen beim Anleger ganz ausbleiben könnte oder weil aufgrund einer Finanz- oder Staatsschuldenkrise Kapitalkontrollen eingeführt werden könnten.**

Die Schuldverschreibungen lauten auf Euro, daher erfolgen Zinszahlungen und die Rückzahlung ebenfalls in Euro. Wenn der Euro für den Anleger eine Fremdwährung darstellt, ist der Anleger dem Risiko von Veränderungen von Wechselkursen ausgesetzt, die den Ertrag der Schuldverschreibung mindern können. Die Ursachen für eine Veränderung von Wechselkursen sind vielfältig. Möglich sind unter anderem makroökonomische Faktoren, Spekulationen und Interventionen durch Notenbanken und Regierungen. Außerdem könnten, wie es in der Vergangenheit bereits vorgekommen ist, Regierungen und Währungsbehörden Devisenkontrollen einführen, die den jeweiligen Wechselkurs nachteilig beeinflussen könnten. Zudem könnten aufgrund einer Finanz- bzw. Staatsschuldenkrise im Raum der Europäischen Union von einzelnen Staaten Kapitalkontrollen eingeführt werden. Im Ergebnis könnten Anleger Verluste erleiden und dadurch weniger Kapital oder Zinsen als erwartet erhalten oder ein Zufluss an Kapital oder Zinsen könnte beim Anleger ganz ausbleiben.

- i) Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses fallen, mit der Folge, dass im Fall eines Verkaufs der Schuldverschreibungen vor Ende der Laufzeit Verluste für die Inhaber der Schuldverschreibungen eintreten.**

Die Schuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung festverzinslich. Wenn sich der Marktzins im Kapitalmarkt verändert, ändert sich typischerweise der Marktpreis für bereits ausgegebene Wertpapiere mit einer festen Verzinsung in die entgegengesetzte Richtung. Das bedeutet, wenn der Marktzins steigt, fällt üblicherweise der Kurs des bereits ausgegebenen festverzinslichen Wertpapiers. Damit können sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Kurs der Schuldverschreibungen auswirken und im Fall eines Verkaufs der Schuldverschreibungen vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Schuldverschreibungen führen.

- j) Es besteht das Risiko, dass die Emittentin zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt der Schuldverschreibungen, insbesondere im Fall vorzeitiger Fälligkeit, 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.

- k) Die Schuldverschreibungen könnten nur teilweise platziert werden, was sich negativ auf die Kursentwicklung und die Liquidität der Schuldverschreibungen auswirken könnte.**

Das Angebot umfasst ein Volumen von 20.000 Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00, wobei der Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen noch nicht feststeht, sondern im Rahmen eines Bookbuilding-Verfahrens während des Angebotszeitraums festgelegt wird. Das Zielmissionsvolumen der Anleihe ist nominal EUR 20 Mio. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sämtliche angebotenen 20.000 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 der Emittentin entsprechend weniger Kapital zur Verfügung steht. Auch könnte sich dies negativ auf die Kursentwicklung und die Liquidität der Schuldverschreibungen auswirken.

- l) Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen, da sich tatsächlich eintretende Ereignisse wesentlich von der prognostizierten Lage unterscheiden könnten, was sich wiederum nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und somit auch nachteilig auf den Anleger auswirken könnte.**

Bei den im vorliegenden Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Annahmen und Aussagen handelt es sich vorwiegend um Meinungen und Prognosen des Managements der PANDION-Gruppe. Sie geben die gegenwärtige Auffassung des Managements in Hinblick auf zukünftige mögliche Ereignisse wieder, die allerdings noch ungewiss sind. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass sich tatsächlich eintretende Ereignisse wesentlich von der prognostizierten Lage unterscheiden. Dies kann zu möglicherweise nachteiligen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und in der Folge zu nachteiligen Auswirkungen für Anleger führen.

**m) Die Anleihegläubiger erlangen mit dem Erwerb der Schuldverschreibungen keinen Einfluss auf die Geschäftsleitung der Emittentin, was dazu führen kann, dass die Emittentin Entscheidungen fasst und umsetzt, die im Widerspruch zu den Interessen der Anleihegläubiger stehen.**

Die Schuldverschreibungen gewähren keine mitgliedschaftsrechtlichen Stimmrechte, sondern begründen schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin auf laufende Zinszahlungen und Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zum Zeitpunkt der jeweiligen Fälligkeit. Die Schuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs-, Stimm- oder Vermögensrechte mit Ausnahme der im Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen („SchVG“) gewährten Rechte. Die Anleihegläubiger haben daher grundsätzlich keine Möglichkeiten, die Strategie und die Geschicke der Emittentin mitzubestimmen und sind von den Entscheidungen der Geschäftsführung der Emittentin abhängig. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin Entscheidungen fasst und umsetzt, die im Widerspruch zu den Interessen der Anleihegläubiger stehen.

**n) Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen ist für Zinsansprüche und Ansprüche auf Rückzahlung des Nennbetrags von 30 auf zehn 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 zehn Jahre vor, d.h. die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen beträgt für Zinsansprüche und Ansprüche auf Rückzahlung des Nennbetrags zehn 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.

## VI. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE

### 1. Art und Gattung

Die Emittentin bietet im Rahmen des öffentlichen Angebots maximal 20.000 nicht nachrangige und nicht besicherte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 („**Nennbetrag**“) zu einem maximalen Gesamtnennbetrag von EUR 20 Mio. („**Gesamtnennbetrag**“) an, die mit einem festen jährlichen Zinssatz von 5,50 % („**Zinssatz**“) verzinst werden.

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 PANDION vom 13. Januar 2021 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.

### 2. ISIN, WKN

International Securities Identification Number (ISIN):	DE000A289YC5
Wertpapierkennnummer (WKN):	A289YC

### 3. Währung der Wertpapiere

Die Emission erfolgt in Euro (EUR).

### 4. 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.

### 5. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Die Schuldverschreibungen gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen.

Unter bestimmten Voraussetzungen sind Anleihegläubiger gemäß den Anleihebedingungen berechtigt, die außerordentliche Kündigung der Schuldverschreibung zu erklären und die unverzügliche Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu verlangen. Zudem haben die Anleihegläubiger im Fall eines Kontrollwechsels ein Wahlrecht auf vorzeitige Rückzahlung.

Die Rechte der Anleihegläubiger können durch einen Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Anleihegläubiger beschränkt, geändert oder ganz oder teilweise aufgehoben werden. Ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung kann für alle Anleihegläubiger, auch für Gläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben, bindend sein.

## **6. Nominaler Zinssatz; Bestimmungen zur Zinsschuld**

Die Schuldverschreibungen werden vom 5. Februar 2021 bis zum 5. Februar 2026 (jeweils einschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit einem festen jährlichen Zinssatz von 5,50 % verzinst werden. Der Gesamtnennbetrag der im Rahmen des öffentlichen Angebots zu begebenden Schuldverschreibung (siehe VII. EINZELHEITEN ZUM ANGEBOT, 1. Öffentliches Angebot) wird auf Basis eines sogenannten Bookbuilding-Verfahrens voraussichtlich am 29. Januar 2021 festgelegt werden und den Anlegern in einer Volumenfestsetzungsmitteilung („**Volumenfestsetzungsmitteilung**“) mitgeteilt, die zusätzlich auch die Angabe des Nettoemissionserlöses enthält, bei der CSSF hinterlegt wird und auf den Internetseiten der Luxemburger Börse ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) und der Emittentin (<https://www.pandion.de/ag/anleihe/#publikationen><sup>11</sup>) im Bereich Anleihe-Dokumente und Finanzpublikationen veröffentlicht wird.

Die Zinsen sind nachträglich jährlich jeweils zum 5. Februar eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 5. Februar 2022 und die letzte Zinszahlung ist am 5. Februar 2026 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 zehn 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.

## **7. Fälligkeit der Schuldverschreibungen; Rückzahlungsverfahren**

Die Schuldverschreibungen werden am 5. Februar 2026 zu 100 % des Nennbetrags von EUR 1.000,00 je Schuldverschreibung zuzüglich aufgelaufener Zinsen (ausschließlich) zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden.

---

<sup>11</sup> Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die jeweilige Zahlstelle zur Weiterleitung an Clearstream oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Die Zahlung an Clearstream oder nach deren Weisung befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.

## **8. 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 erzieltem 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.

## **19. Beschluss über die Begebung der Wertpapiere**

Der Vorstand der Emittentin hat am 13. Januar 2021 die Begebung der Schuldverschreibungen beschlossen.

## **10. Angabe des erwarteten Emissionstermins der Wertpapiere**

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 5. Februar 2021 ausgegeben. Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt nach Zugang der jeweiligen Zeichnungserklärung bei der Emittentin gegen bzw. vorbehaltlich der Zahlung des Ausgabebetrages, frühestens am 5. Februar 2021.

## **11. 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.

## VII. EINZELHEITEN ZUM ANGEBOT

### 1. Öffentliches Angebot

Die Emittentin bietet im Rahmen des öffentlichen Angebots 20.000 nicht nachrangige und nicht besicherte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 an, die mit einem festen jährlichen Zinssatz von 5,50 % verzinst werden.

Das Angebot setzt sich zusammen aus:

- (i) Einem öffentlichen Angebot in der Bundesrepublik Deutschland und im Großherzogtum Luxemburg über die Zeichnungsfunktionalität Direct Place der Deutsche Börse AG im XETRA-Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen („**Zeichnungsfunktionalität**“) („**Öffentliches Angebot**“), welches ausschließlich durch die Emittentin durchgeführt wird. Der Sole Lead Manager (wie unter VII.8. definiert) nimmt an dem Öffentlichen Angebot nicht teil.
- (ii) Einer Privatplatzierung an qualifizierte Anleger in der Bundesrepublik Deutschland und in bestimmten weiteren Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika sowie von Kanada, Australien und Japan gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen, die von dem Sole Lead Manager durchgeführt wird („**Privatplatzierung**“ und zusammen mit dem Öffentlichen Angebot das „**Angebot**“). Im Rahmen der Privatplatzierung wird die Emittentin evtl. bei entsprechender Nachfrage auch über die im Rahmen des Öffentlichen Angebots angebotenen Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 20 Mio. hinausgehend weitere Schuldverschreibungen zuteilen und die Anleihe erhöhen. Die Privatplatzierung ist nicht Teil des Öffentlichen Angebots.

Der Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen ist nicht festgelegt. Das indikative Zielvolumen der Emission ist insgesamt nominal EUR 30.000.000,00, wobei der Gesamtnennbetrag der begebenen Schuldverschreibungen bei entsprechender Nachfrage im Rahmen der Privatplatzierung auch höher ausfallen kann. Der Gesamtnennbetrag der im Rahmen des Öffentlichen Angebots zu begebenen Schuldverschreibungen ist auf maximal EUR 20.000.000,00 begrenzt und wird auf Basis eines sogenannten Bookbuilding-Verfahrens voraussichtlich am 29. Januar 2021 festgelegt werden und den Anlegern in einer Volumenfestsetzungsmitteilung mitgeteilt, die bei der CSSF hinterlegt wird und auf den Internetseiten der Luxemburger Börse ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) und der Emittentin (<https://www.pandion.de/ag/anleihe/#publikationen>)<sup>12</sup>) im Bereich Anleihe-Dokumente und Finanzpublikationen veröffentlicht wird.

Anleger, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots Schuldverschreibungen erwerben möchten, müssen bindende Zeichnungsangebote über ihre Depotbank während der Angebotsfrist für das Öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität abgeben. Die Nutzung der Zeichnungsfunktionalität setzt voraus, dass die Depotbank (i) als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen ist

---

<sup>12</sup> Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen XETRA-Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Geschäftsbedingungen für die Nutzung der XETRA-Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage ist („**Handelsteilnehmer**“).

Der Handelsteilnehmer stellt für den Anleger auf dessen Aufforderung Zeichnungsangebote über die Zeichnungsfunktionalität. Zeichnungsangebote, die über die Zeichnungsfunktionalität gestellt werden, gelten als zugegangen, sobald ein sogenannter Orderbuchmanager (im Sinne der Terminologie der Frankfurter Wertpapierbörse) im Auftrag der Emittentin eine Bestätigung abgegeben hat. Die Zeichnungsangebote der Anleger sind bis zum Ablauf des Angebotszeitraums frei widerrufbar. Nach erfolgter Zuteilung ist ein Widerruf jedoch ausgeschlossen. Nach Artikel 23 Absatz 2 Prospektverordnung haben Anleger, die bereits vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Wertpapierprospekt einer auf Erwerb oder Zeichnung gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, das Recht, diese innerhalb von 2 Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags zu widerrufen, sofern der neue Umstand oder die Unrichtigkeit, wegen der Nachtrag veröffentlicht wurde, vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots und vor Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist.

Anleger im Großherzogtum Luxemburg, deren depotführende Stelle kein Handelsteilnehmer ist, können über ihre depotführende Stelle einen Handelsteilnehmer beauftragen, der für den Anleger einen Zeichnungsauftrag einstellt und nach Annahme über den Orderbuchmanager zusammen mit der depotführenden Stelle des Anlegers abwickelt.

Die Annahme der Zeichnungsangebote durch den Orderbuchmanager hat einen Kaufvertrag über die Schuldverschreibungen zur Folge. Dieser steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Schuldverschreibungen an dem Emissionstag begeben werden. Erfüllungstag ist der Emissionstag (wie in § 2.1 der Anleihebedingungen definiert). Anleger, deren Depotbank ein Handelsteilnehmer (wie obenstehend definiert) ist, nehmen am öffentlichen Angebot direkt über ihre Depotbank teil. Anleger, deren Depotbank kein Handelsteilnehmer ist, können über ihre Depotbank einen Handelsteilnehmer beauftragen, der für den Anleger ein Zeichnungsangebot einstellt und nach Annahme durch den Orderbuchmanager zusammen mit der Depotbank des Anlegers abwickelt.

Das Öffentliche Angebot beginnt am 22. Januar 2021 (9:00 Uhr) und endet, vorbehaltlich einer Verlängerung oder Verkürzung des Angebotszeitraums, am 29. Januar 2021 (14:00 Uhr) („**Angebotszeitraum**“). Die Emittentin behält sich das Recht vor, in freiem Ermessen den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen. Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums oder die Beendigung des Öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen wird auf der Webseite der Emittentin (<https://www.pandion.de/ag/anleihe/#publikationen><sup>13</sup>) im Bereich Anleihe-Dokumente und Finanzpublikationen bekanntgegeben. Zudem wird die Emittentin erforderlichenfalls einen Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß Artikel 23 Prospektverordnung von der CSSF billigen lassen und in derselben Art und Weise wie diesen Prospekt veröffentlichen.

---

<sup>13</sup> Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Es gibt keine festgelegten Tranchen der Schuldverschreibungen für das Angebot. Es gibt keine Mindest- oder Höchstbeträge für Zeichnungsangebote für Schuldverschreibungen. Anleger können Zeichnungsangebote in 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 einer Depotbank eingerichtet werden.

Im Großherzogtum Luxemburg wird das Öffentliche Angebot durch Veröffentlichung einer Anzeige im *Luxemburger Wort* kommuniziert.

## 2. Privatplatzierung

Die Privatplatzierung an qualifizierte Anleger in der Bundesrepublik Deutschland und im Großherzogtum Luxemburg und in bestimmten weiteren Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika sowie von Kanada, Australien und Japan wird von dem Sole Lead Manager (wie unter VII.8. definiert) gemäß den anwendbaren Ausnahmeregelungen für Privatplatzierungen nach Artikel 1 Absatz 4 lit. a) der Prospektverordnung bzw. in anderen Ländern nach entsprechenden Vorschriften durchgeführt. Die Privatplatzierung ist nicht Teil des Öffentlichen Angebots.

Im Rahmen der Privatplatzierung wird die Emittentin evtl. bei entsprechender Nachfrage auch über die im Rahmen des Öffentlichen Angebots angebotenen Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 20 Mio. hinausgehend weitere Schuldverschreibungen zuteilen und den Gesamtnennbetrag der Anleihe gemäß der Ermächtigung in § 1 Abs. 4 der Anleihebedingungen erhöhen.

## 3. Zeitplan

Für das Angebot ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen.

13. Januar 2021	Billigung des Prospekts durch die CSSF
13. Januar 2021	Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Website der Emittentin ( <a href="https://www.pandion.de/ag/anleihe/#publikationen">https://www.pandion.de/ag/anleihe/#publikationen</a> ) im Bereich Anleihe-Dokumente und Finanzpublikationen sowie auf der Internetseite der Börse Luxemburg ( <a href="http://www.bourse.lu">www.bourse.lu</a> )
22. Januar 2021	Beginn der Angebotsfrist
29. Januar 2021	Ende der Angebotsfrist (14:00 Uhr) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Beendigung)
29. Januar 2021	Festlegung und Veröffentlichung des Gesamtnennbetrags, Veröffentlichung der Volumenfestsetzungsmitteilung
5. Februar 2021	Emissionstag und Lieferung der Schuldverschreibungen
5. Februar 2021	Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel im Open Market (Freiverkehr) an der Frankfurter Wertpapierbörse im Segment <i>Quotation Board</i>

#### **4. Zuteilung, Lieferung, Abrechnung und Ergebnisveröffentlichung**

##### **a) Zuteilung, Lieferung und Abrechnung der Schuldverschreibungen**

Die Zuteilung der Schuldverschreibungen, die (i) im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichnet wurden oder (ii) für die im Rahmen der Privatplatzierung Zeichnungsangebote abgegeben wurden, wird nach Ermessen der Emittentin und in Absprache mit dem Sole Lead Manager (wie unter VII.8. definiert) festgelegt.

Die Emittentin ist berechtigt, insbesondere bei einer Überzeichnung in Absprache mit dem Sole Lead Manager Zeichnungsangebote zu kürzen und einzelne Zeichnungsangebote zurückzuweisen. Im Übrigen erfolgt die Zuteilung nach freiem Ermessen der Emittentin nach Abstimmung mit dem Sole Lead Manager. Im Fall, dass Zeichnungen gekürzt oder gar nicht angenommen werden wird ein gegebenenfalls zu viel gezahlter Ausgabebetrag unverzüglich durch Überweisung erstattet. Die Emittentin ist im eigenen Ermessen und in Absprache mit dem Sole Lead Manager berechtigt, Zeichnungsangebote ohne Begründung zu kürzen, asymmetrisch zuzuteilen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen.

Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und der Depotbank, bei der das Zeichnungsangebot abgegeben wurde.

Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichneten Schuldverschreibungen erfolgt durch den Sole Lead Manager, handelnd in der Funktion als Emissions- und Zahlstelle für die Schuldverschreibungen, durch Buchung über die Clearstream Banking AG, Eschborn, („**Clearstream**“) an die angeschlossenen Depotbanken Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrags. Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichneten Schuldverschreibungen erfolgt voraussichtlich am 5. Februar 2021.

Die Zeichnungsaufträge über die Zeichnungsfunktionalität werden nach Annahme dieser Aufträge, abweichend von der üblichen zweitägigen Valuta für die Geschäfte an der Frankfurter Wertpapierbörse, mit Valuta zum Emissionstag ausgeführt. Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen der Privatplatzierung zugeteilten Schuldverschreibungen erfolgt durch den Sole Lead Manager voraussichtlich ebenfalls am Emissionstag.

Bei Anlegern in Luxemburg, deren ausländische depotführende Stelle über keinen unmittelbaren Zugang zu Clearstream verfügt, erfolgen Lieferung und Abwicklung über die von der jeweiligen ausländischen depotführenden Stelle beauftragte Depotbank, die über einen solchen Zugang zu Clearstream verfügt.

## **b) Ergebnisveröffentlichung**

Die endgültige Anzahl der zu emittierenden Schuldverschreibungen wird nach dem Ende des Angebotszeitraums entsprechend den erhaltenen Zeichnungsangeboten bestimmt und voraussichtlich am 29. Januar 2021 auf der Internetseite der Emittentin (<https://www.pandion.de/ag/anleihe/#publikationen><sup>14</sup>) im Bereich Anleihe-Dokumente und Finanzpublikationen und der Internetseite der Luxemburger Börse ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) veröffentlicht. Sie werden ferner bei der CSSF gemäß Artikel 17 Absatz 2 Prospektverordnung hinterlegt.

Anleger, die Zeichnungsangebote über die Zeichnungsfunktionalität abgegeben haben, können bei ihrer Depotbank die Anzahl der ihnen zugeteilten Schuldverschreibungen voraussichtlich ab dem 1. Februar 2021 erfragen.

## **5. Ausgabebetrag der Schuldverschreibungen**

Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen entspricht 100 % des Nennbetrags, also EUR 1.000,00.

## **6. Festlegung des Gesamtnennbetrags**

Der Gesamtnennbetrag der zu begebenden Schuldverschreibungen wird voraussichtlich im Laufe des Angebotszeitraums, spätestens aber nach Ablauf des Angebotszeitraums auf der Grundlage der erhaltenen Zeichnungsaufträge aus dem Öffentlichen Angebot und der Privatplatzierung im Rahmen eines Bookbuilding-Verfahrens bestimmt. Dabei werden die Zeichnungsaufträge des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität und die Zeichnungsaufträge im Rahmen der Privatplatzierung in einem durch den Sole Lead Manager (wie unter VII.8. definiert) geführten Orderbuch zusammengefasst.

Auf Basis dieses zusammengefassten Orderbuches werden der Gesamtnennbetrag der zu begebenden Schuldverschreibungen durch die Emittentin im eigenen Ermessen und in Absprache mit dem Sole Lead Manager festgelegt. Die erhaltenen Zeichnungsangebote werden nach dem Volumen und der erwarteten Ausrichtung der betreffenden Anleger ausgewertet. Die Volumenfestsetzung erfolgt auf dieser Grundlage zum einen im Hinblick auf eine akzeptable Zinsbelastung für die Emittentin. Zum anderen wird berücksichtigt, ob der Zinssatz der Schuldverschreibungen und der Gesamtnennbetrag angesichts der sich aus dem Orderbuch ergebenden Nachfrage nach den Schuldverschreibungen der Emittentin vernünftigerweise die Aussicht auf eine stabile Entwicklung des Kurses der Schuldverschreibungen im Sekundärmarkt erwarten lassen. Dabei werden auch qualitative Kriterien, insbesondere das Investorensegment, der Investorensitz, die Ordergröße oder der Orderzeitpunkt der Zeichnungsaufträge sowie auch die Zusammensetzung der Anleger (sogenannter Investoren-Mix), das Zeichnungs- sowie das erwartete Anlegerverhalten berücksichtigt.

## **7. Übernahme und Platzierung**

---

<sup>14</sup> Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Gemäß einem am 13. Januar 2021 geschlossenen Übernahmevertrag („**Übernahmevertrag**“) hat sich die Emittentin verpflichtet, Schuldverschreibungen an den Sole Lead Manager (wie unter VIII. 8. definiert) auszugeben und der Sole Lead Manager hat sich verpflichtet, vorbehaltlich des Eintritts bestimmter aufschiebender Bedingungen, die Schuldverschreibungen nach der Zuteilung an die Anleger zu übernehmen und diese den Anlegern, die im Rahmen des Angebots Zeichnungsangebote abgegeben haben und denen Schuldverschreibungen zugeteilt wurden, zu übertragen und abzurechnen. Der Übernahmevertrag sieht vor, dass der Sole Lead Manager im Falle des Eintritts bestimmter Umstände nach Abschluss des Übernahmevertrags berechtigt ist, von dem Übernahmevertrag zurückzutreten. Zu diesen Umständen gehören insbesondere wesentliche nachteilige Änderungen in den nationalen oder internationalen wirtschaftlichen, politischen oder finanziellen Rahmenbedingungen, wesentliche Einschränkungen des Börsenhandels oder des Bankgeschäfts, insbesondere an der Frankfurter Wertpapierbörse. Sofern der Sole Lead Manager vom Übernahmevertrag zurücktreten sollte, ist die Emittentin berechtigt das Angebot aufzuheben, auch wenn dieses bereits begonnen haben sollte. Jegliche Zuteilung an Anleger wird dadurch unwirksam und Anleger haben keinen Anspruch auf die Lieferung der Schuldverschreibungen. In diesem Fall erfolgt keine Lieferung von Schuldverschreibungen durch den Sole Lead Manager, unter Einschaltung der Emissions- und Zahlstelle, an die Anleger. Sollte im Zeitpunkt des Rücktritts des Sole Lead Managers vom Übernahmevertrag bereits eine Lieferung von Schuldverschreibungen gegen Zahlung des Ausgabebetrags an die Anleger erfolgt sein, so wird dieser Buchungsvorgang vollständig rückabgewickelt.

Nach dem Übernahmevertrag wird der Sole Lead Manager berechtigt sein, im Rahmen der Privatplatzierung marktübliche Vertriebsprovisionen und sogenannte Incentivierungen zu gewähren.

#### **8. Sole Lead Manager, Zahlstelle**

Als Sole Lead Manager und Zahlstelle hat die Emittentin die IKB Deutsche Industriebank AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 1130 mit Geschäftsanschrift: Wilhelm-Bötzkes-Straße 1, 40474 Düsseldorf, Bundesrepublik Deutschland („**Sole Lead Manager**“) beauftragt. Der Sole Lead Manager nimmt nicht am öffentlichen Angebot teil.

#### **9. 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 in 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.

#### **10. Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre**

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospekts, einschließlich etwaiger Nachträge, durch den Sole Lead Manager im Rahmen der Privatplatzierung und durch die gegebenenfalls von dem Sole Lead Manager eingeschalteten und zum Handel mit Wertpapieren zugelassenen Wertpapierfirmen und Kreditinstitute gemäß Artikel 3 Nr. 1 und Nr. 2 der Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und

des Rates vom 26. Juni 2013 über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen, zur Änderung der Richtlinie 2002/87/EG und zur Aufhebung der Richtlinie 2006/48/EG und 2006/49/EG (jeweils „**Finanzintermediär**“) für die Zwecke des Öffentlichen Angebots innerhalb der Angebotsfrist in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg zu. Die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre kann während des Angebots, voraussichtlich vom 22. Januar 2021 bis 29. Januar 2021 (14:00 Uhr), erfolgen.

Die Emittentin kann die Zustimmung jedoch jederzeit einschränken oder widerrufen, wobei der Widerruf der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf.

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen durch die Finanzintermediäre, denen sie die Nutzung des Prospekts gestattet hat, übernimmt.

**Jeder Finanzintermediär, der diesen Prospekt verwendet, hat auf seiner Website 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 Vorlage des Angebots über die Angebotsbedingungen unterrichten.**

## **11. Verkaufsbeschränkungen**

### **Allgemeines**

Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg im Wege des Öffentlichen Angebots angeboten. Zudem erfolgt eine Privatplatzierung an qualifizierte Anleger sowie an weitere Anleger gemäß den anwendbaren Ausnahmestimmungen für Privatplatzierungen in der Bundesrepublik Deutschland und im Großherzogtum Luxemburg und in weiteren ausgewählten europäischen Staaten - jedoch mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika sowie Kanada, Australien und Japan. Die Schuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit sich das Angebot mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbaren lässt. Der Sole Lead Manager und die Emittentin werden in den Ländern, in denen sie Verkaufs- oder andere Maßnahmen im Zusammenhang mit der Emission der Schuldverschreibungen durchführen oder in denen sie den Prospekt oder andere die Platzierung betreffende Unterlagen verwenden oder ausgeben werden, alle einschlägigen Vorschriften einhalten.

### **Europäischer Wirtschaftsraum**

In Bezug auf den Europäischen Wirtschaftsraum und jeden Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraumes, in dem die Prospektverordnung Anwendung findet, (jeder dieser Mitgliedstaaten auch

einzelnen als „**Mitgliedsstaat**“ bezeichnet) werden der Sole Lead Manager und die Emittentin im Übernahmevertrag zusichern und sich verpflichten, dass keine Angebote der Schuldverschreibungen an die Öffentlichkeit in einem Mitgliedsstaat gemacht worden sind und auch nicht gemacht werden, ohne vorher einen Prospekt für die Schuldverschreibungen zu veröffentlichen, der von der zuständigen Behörde in einem Mitgliedsstaat in Übereinstimmung mit der Prospektverordnung genehmigt wurde oder ohne dass ein Prospekt gemäß Artikel 25 Prospektverordnung an die zuständigen Behörden des jeweiligen Mitgliedstaates notifiziert wurde, es sei denn, das Angebot der Schuldverschreibungen an die Öffentlichkeit in dem jeweiligen Mitgliedsstaat ist aufgrund eines Ausnahmetatbestandes erlaubt.

Der Begriff „**Angebot von Schuldverschreibungen an die Öffentlichkeit**“ im Rahmen dieser Vorschrift umfasst jegliche Kommunikation in jedweder Form und mit jedem Mittel, bei der ausreichende Informationen über die Bedingungen des Angebotes und über die angebotenen Schuldverschreibungen mitgeteilt werden, damit ein Anleger entscheiden kann, ob er die Schuldverschreibungen kauft oder zeichnet.

### **Vereinigte Staaten von Amerika**

Die Schuldverschreibungen werden auch nicht gemäß dem U.S. 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 von U.S.-Personen (wie in Regulation S des Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des US Securities Act oder in einer Transaktion, die nicht unter den Anwendungsbereich des US Securities Act fällt. Der Sole Lead Manager und die Emittentin stellen daher sicher, dass weder sie noch eine andere Person, die auf ihre Rechnung handelt, die Schuldverschreibungen im Rahmen dieses Angebots innerhalb der Vereinigten Staaten angeboten oder verkauft haben, noch Schuldverschreibungen im Rahmen dieses Angebots anbieten oder verkaufen werden, es sei denn, dies geschieht gemäß Regulation S unter dem Securities Act oder einer anderen Ausnahmenvorschrift von der Registrierungspflicht. Dabei werden der Sole Lead Manager und die Emittentin dafür Sorge tragen, dass weder sie noch ein verbundenes Unternehmen („Affiliate“ im Sinne von Rule 405 des Securities Act) direkt oder durch eine andere Person, die in ihrem bzw. deren Namen handelt, Maßnahmen ergriffen haben oder ergreifen werden, die gezielte Verkaufsbemühungen („Directed Selling Efforts“ im Sinne von Rule 902 (c) der Regulation S unter dem Securities Act) darstellen.

Die Schuldverschreibungen werden nach Maßgabe der Vorschriften des United States Treasury Regulation § 1.163-5(c)(2)(i)(D) („**TEFRA D Regeln**“ oder „**TEFRA D**“) begeben. Der Sole Lead Manager und die Emittentin werden daher sicherstellen, dass

- a) sie keine Schuldverschreibungen angeboten oder verkauft haben und während der Sperrfrist keine Schuldverschreibungen an einen US-Bürger oder eine in den Vereinigten Staaten oder U.S. Gebieten befindliche Person verkaufen oder anbieten werden und keine Schuldverschreibungen, die während der Sperrfrist verkauft werden, innerhalb der Vereinigten Staaten oder U.S. Gebieten geliefert haben bzw. liefern werden;

- b) sie während der Sperrfrist Maßnahmen eingeführt haben und diese während der Sperrfrist beibehalten werden, die dazu dienen, sicherzustellen, dass ihre Arbeitnehmer oder Beauftragten, die direkt in den Verkaufsprozess der Schuldverschreibungen involviert sind, sich bewusst sind, dass die Schuldverschreibungen während der Sperrfrist nicht an einen US-Bürger oder eine in den Vereinigten Staaten oder U.S. Gebieten befindliche Person angeboten oder verkauft werden dürfen, es sei denn, dies ist nach den TEFRA D Regeln erlaubt;
- c) sofern es sich bei den Investoren um US-Bürger handelt, sie die Schuldverschreibungen nur zum Zwecke des Wiederverkaufs im Zusammenhang mit ihrer ursprünglichen Begebung kaufen und dass, sofern sie Schuldverschreibungen auf eigene Rechnung behalten, dies nur im Einklang mit den Vorschriften der TEFRA D Regeln 1.163-5(c)(2)(i)(D)(6) geschieht; und
- d) im Hinblick auf jedes verbundene Unternehmen, welches während der Sperrfrist solche Schuldverschreibungen von ihnen zum Zwecke des Angebots oder des Verkaufs erwirbt, sie die Zusicherungen und Verpflichtungen gemäß den Absätzen (a), (b) und (c) für jedes verbundene Unternehmen wiederholen und bestätigen.

Die Begriffe in diesem Absatz haben die ihnen durch den U.S. Internal Revenue Code und den darauf basierenden Vorschriften (inklusive den TEFRA D Regeln) zugemessene Bedeutung.

### **Vereinigtes Königreich**

Der Sole Lead Manager und die Emittentin werden dafür Sorge tragen, dass

- a) sie jegliche Einladung oder Veranlassung zur Aufnahme von Investment-Aktivitäten im Sinne des § 21 des Financial Services and Markets Act 2000 („**FSMA**“) in Verbindung mit der Begebung oder dem Verkauf der Schuldverschreibungen nur unter Umständen, in denen § 21 Absatz 1 FSMA auf die Emittentin keine Anwendung findet, entgegengenommen oder in sonstiger Weise vermittelt haben oder weitergegeben haben oder in sonstiger Weise vermitteln werden bzw. eine solche Weitergabe oder sonstige Art der Vermittlung nicht veranlasst haben oder veranlassen werden; und
- b) sie bei ihrem Handeln hinsichtlich der Schuldverschreibungen in dem aus dem oder anderweitig das Vereinigte Königreich betreffend alle anwendbaren Bestimmungen des FSMA eingehalten haben und einhalten werden.

### **12. Einbeziehung zum Börsenhandel**

Der Antrag auf Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse wird gestellt. Dabei handelt es sich um ein multilaterales Handelssystem (MTF) im Sinne des Artikels 4 Absatz 1 Nummer 22 der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente. Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgt voraussichtlich am 5. Februar 2021. Die Entscheidung über die Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum

Handel im Open Market (Freiverkehr) liegt im Ermessen der Frankfurter Wertpapierbörse. Der Handel kann vor Ausgabe von Schuldverschreibungen aufgenommen werden. Die Emittentin behält sich vor, vor dem 5. Februar 2021 einen Handel per Erscheinen in den Schuldverschreibungen zu veranlassen.

Eine Einbeziehung in einen „geregelten Markt“ im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente erfolgt nicht.

### **13. Identifikation des Zielmarktes**

Nur für die Zwecke der Produkt-Governance-Anforderungen gemäß (i) EU - Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente in der geänderten Fassung („**MiFID II**“), (ii) der Artikel 9 und 10 der Delegierten Verordnung (EU) 2017/593 der Kommission zur Ergänzung der MiFID II und (iii) lokaler Umsetzungsmaßnahmen (zusammen die „**MiFID II Product Governance Anforderungen**“), und unter Ablehnung jedweder Haftung, sei es aus unerlaubter Handlung, Vertrag oder anderweitig, die jeder „Hersteller“ (für die Zwecke der MiFID II Produkt Governance Anforderungen) in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen unterliegt, wurden die Schuldverschreibungen einem Produktfreigabeprozess unterzogen. Als Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass die Schuldverschreibungen sich an Privatanleger, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien (jeweils wie in der MiFID II definiert) mit dem Ziel der allgemeinen Vermögensbildung und erweiterten Kenntnissen in Anleiheinvestitionen und mittel- bis langfristigem Anlagehorizont richten („**Zielmarktbestimmung**“) und die Schuldverschreibungen unter Ausnutzung sämtlicher zulässiger Vertriebswege zum Vertrieb gemäß MiFID II geeignet sind.

Ungeachtet der Zielmarktbestimmung kann der Marktpreis der Schuldverschreibungen sinken und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Die Schuldverschreibungen bieten kein garantiertes Einkommen und keinen Kapitalschutz, und eine Investition in die Schuldverschreibungen ist nur für Anleger vertretbar, die kein garantiertes Einkommen oder Kapitalschutz benötigen, die (allein oder in Verbindung mit einem geeigneten Finanz- oder sonstigen Berater) in der Lage sind, die Vorteile und Risiken einer solchen Investition zu bewerten und die über ausreichende finanzielle Ressourcen verfügen, um etwaige Verluste (bis hin zum Totalverlust) kompensieren zu können. Die Zielmarktbestimmung erfolgt unbeschadet der vertraglichen, gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Verkaufsbeschränkungen in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen (siehe Abschnitt *Verkaufsbeschränkungen*).

Die Zielmarktbestimmung ist weder (i) eine Beurteilung der Eignung oder Angemessenheit (für die Zwecke von MiFID II) dar, oder (ii) eine Empfehlung an einen Anleger oder eine Gruppe von Anlegern, die Schuldverschreibungen zu zeichnen oder jedwede andere Maßnahme in Bezug auf die Schuldverschreibungen zu ergreifen.

## VIII. ANLEIHEBEDINGUNGEN

Anleihebedingungen	Terms and Conditions
der	of the
5,50 % Unternehmensanleihe 2021/2026	5.50% Note 2021/2026
der	of
PANDION AG Köln	PANDION AG Cologne
ISIN DE000A289YC5 - WKN A289YC	ISIN DE000A289YC5 - WKN A289YC

*Die deutsche Version der Anleihebedingungen ist allein rechtsverbindlich. Die englische Fassung ist unverbindlich.*

*The German version of the Terms and Conditions is the solely legally binding version. The English translation is for information purposes only.*

<b>§ 1</b>	<b>§ 1</b>
<b>Allgemeines, Negativerklärung</b>	<b>General Provisions, Negative Pledge</b>
<b>1.1 Nennbetrag und Stückelung.</b> Die Anleihe der PANDION AG, Köln, („ <b>Emit-tentin</b> “) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR [●] <sup>15</sup> („ <b>Gesamtnennbetrag</b> “) ist	<b>1.1 Nominal Amount and Denomination.</b> The Note of PANDION AG, Cologne, („ <b>Issuer</b> “) in the Total Nominal Amount of up to EUR [●] <sup>16</sup> („ <b>Total Nominal</b> “)

<sup>15</sup> Der Gesamtnennbetrag wird voraussichtlich am 29. Januar 2021 festgelegt und den Anlegern in einer Volumenfestsetzungsmitteilung („**Volumenfestsetzungsmitteilung**“) mitgeteilt. Das indikative Zielvolumen der Emission ist nominal EUR 30 Mio. Die Volumenfestsetzungsmitteilung wird zusätzlich auch die Angabe des Nettoemissionserlöses enthalten und voraussichtlich am 29. Januar 2021 auf der Internetseite der Emittentin [www.pandion.de/ag](http://www.pandion.de/ag) im Bereich Anleihe und der Internetseite der Luxemburger Börse ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) veröffentlicht.

<sup>16</sup> The total nominal amount shall be determined presumably on 29 January 2021 and shall be notified to investors by way of a volume notice („**Volume Notice**“). The indicative target volume of the Issue is nominally EUR 30 million. The Volume Notice shall also indicate the net issue proceeds and will presumably be published on 29 January 2021 on the website of the Issuer ([www.pandion.de/ag](http://www.pandion.de/ag)) in the section “Anleihe” and the website of the Luxembourg Stock Exchange ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)).

eingeteilt in unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen (jeweils „**Schuldverschreibung**“ und zusammen „**Schuldverschreibungen**“) zu je EUR 1.000,00 („**Nennbetrag**“).

**1.2 Form und Verwahrung.** Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine oder mehrere Globalurkunden („**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird von der Clearstream Banking AG, Eschborn, oder einem Funktionsnachfolger („**Clearingsystem**“) verwahrt, bis sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde lautet auf den Inhaber und verbrieft die Schuldverschreibungen, die für die Finanzinstitute verwahrt werden, die Kontoinhaber bei dem Clearingsystem sind. Die Globalurkunde trägt die Unterschrift des Vorstands der Emittentin in vertretungsberechtigter Zahl. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.

**1.3 Clearing.** Die Schuldverschreibungen sind übertragbar. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen des jeweils betroffenen Clearingsystems übertragen werden.

**1.4 Begebung weiterer Schuldverschreibungen.** Die Emittentin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung wie die

**Amount**) is divided into Notes in bearer form (each “**Note**” and together “**Notes**”) in a Nominal Amount of each EUR 1,000.00 (“**Nominal Amount**”) which rank pari passu.

**1.2 Form and Custody.** The Notes will be securitised for their entire term by one or more global certificates (“**Global Certificate**”) without interest coupons. The Global Certificate will be held in custody by Clearstream Banking AG, Eschborn, or any successor in such capacity (“**Clearing System**”) until all obligations of the Issuer under the Notes have been fulfilled. The Global Certificate is in bearer form and securitises the Notes held in custody for financial institutions that are accountholders with the Clearing System. The Global Certificate bears the signatures of the number of Management Board members required to represent the Issuer. Entitlement to the printing and delivery of effective Notes or interest coupons is excluded during the entire term of the Note.

**1.3 Clearing.** The Notes are transferable. The Noteholders are entitled to co-ownership participations or rights in the Global Certificate which are transferable in accordance with applicable law and rules and provisions of the relevant Clearing System.

**1.4 Issuance of additional notes.** The Issuer reserves the right to issue from time to time, without consent of the Noteholders, additional notes with identical terms as the Notes (as the case may be, ex-

Schuldverschreibungen (gegebenenfalls mit Ausnahme des Begebungstages, des Verzinsungsbeginns und / oder des Ausgabepreises) in der Weise zu begeben, dass sie mit den Schuldverschreibungen zu einer einheitlichen Serie von Schuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Schuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen. Die Begebung weiterer Anleihen, die mit diesen Schuldverschreibungen keine Einheit bilden, oder ähnlichen Finanzinstrumenten bleibt der Emittentin ebenfalls unbenommen.

**1.5 Negativerklärung.** Die Emittentin wird, solange bis Zinsen und Kapital sowie etwaige aus den Schuldverschreibungen zu zahlende Beträge an die Zahlstelle gezahlt worden sind, keine anderen Finanzverbindlichkeiten (wie in § 1.6 definiert) durch neue Belastung ihres Vermögens oder die Revaluierung von Sicherheiten besichern, ohne gleichzeitig die Anleihegläubiger im gleichen Rang an solchen Sicherheiten teilnehmen zu lassen oder für die Anleihegläubiger eine andere Sicherheit zu bestellen, die von den externen Wirtschaftsprüfern der Darlehensnehmerin als gleichwertig bestätigt wird. Die Emittentin verpflichtet sich, ihre Tochtergesellschaften zu veranlassen, ebenfalls die in vorstehendem Satz enthaltenen Verpflichtungen einzuhalten.

Die vorstehenden Verpflichtungen gelten jedoch nicht für

cept for the Issue Date, interest commencement date and/or issue price), in such a way that the same may be consolidated with the Notes, form a single series of notes with the Notes and increase their Total Nominal Amount. In the event of such an increase, the term “Notes” shall also include such additionally issued notes. The issuance of additional notes that are not consolidated with these Notes as well as the issuance of any other similar financial instruments shall also remain unaffected for the Issuer.

**1.5 Negative Pledge.** The Issuer shall not, until interest and principal as well as any cash amounts payable under the Notes have been paid to the Paying Agent, pledge any other liabilities by encumbering its assets or use existing collateral to pledge other Financial Liabilities (as defined in § 1.6) unless the Noteholders are allowed concurrently to participate pari passu in such collateral or the Noteholders are provided with other security, which shall be certified to be of equal value by Issuer's external auditors. The Issuer undertakes to get its subsidiaries to also comply with the obligations under the foregoing sentence.

The aforementioned obligations do not apply with respect to

- |     |  |     |   |
|-----|--|-----|---|
| (a) | die Gewährung von Lieferantensicherheiten im üblichen Geschäftsverkehr, wie zum Beispiel die Einräumung üblicher Eigentumsvorbehalte;  | (a) | the provision of supplier collateral in the ordinary course of business, such as granting ordinary reservations of title;   |
| (b) | andere Belastungen, die ausschließlich aufgrund eines Gesetzes und im üblichen Geschäftsgang entstehen, ohne auf einer Vertrags- oder Gesetzesverletzung zu beruhen;   | (b) | other charges arising exclusively from statute and arising in the ordinary course of business and not resulting from a breach of contractual or statutory provisions;   |
| (c) | solche Sicherheiten, die gemäß den allgemeinen Geschäftsbedingungen der Banken im Zusammenhang mit der Unterhaltung von Konten im normalen Geschäftsgang gestellt werden;  | (c) | collateral provided in accordance with the standard terms and conditions of banks in relation to maintaining accounts in the ordinary course of business;   |
| (d) | Sicherheiten, die von Projektgesellschaften, an denen die Emittentin beteiligt ist, im Rahmen von Finanzierungen für eigene Projektentwicklungen bestellt werden;  | (d) | collateral provided by project companies in which the Issuer holds an interest, in connection with financing operations for their own project developments;   |
| (e) | Sicherheiten, die von Projektgesellschaften, an denen die Emittentin beteiligt ist, gestellt werden für eigene Immobilien-erwerbe und Beteiligungserwerbe an Immobilien(projekt)gesellschaften bzw. für non-recourse Immobilienfinanzierungen für die Aufnahme von Immobilien in das Anlagevermögen; | (e) | collateral provided by a project company, in which the Issuer holds an interest, for own real estate acquisitions and acquisitions of equity interests in real estate (project) companies or for non-recourse real estate financing for the inclusion of real estate in its fixed assets; |
| (f) | vorexistierende Sicherheiten bei Beteiligungserwerben, sowie   | (f) | pre-existing collateral for acquired participations, as well as   |

(g) Sicherheiten oder Belastungen bis zu einem Gesamtbetrag von EUR 1.000.000,00 (oder den Gegenwert in anderen Währungen).

(g) collateral or charges amounting to a total of EUR 1,000,000.00 (or the equivalent in other currencies).

**1.6 Finanzverbindlichkeit.** Finanzverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jede Verbindlichkeit, die kraft vertraglicher Vereinbarung zinstragend ist.

**1.6 Financial Liabilities.** For the purpose of these Terms and Conditions, a Financial Liability is any liability that bears interest by virtue of a contractual agreement.

**1.7 Tochtergesellschaft.** Tochtergesellschaft im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jede vollkonsolidierte Tochtergesellschaft im PANDION-Konzern.

**1.7 Subsidiary.** A Subsidiary within the meaning of these Terms and Conditions is any fully consolidated Subsidiary within the PANDION Group.

## § 2 Verzinsung

## § 2 Interest

**2.1 Zinssatz und Zinszahlungstage<sup>17</sup>.** Die Schuldverschreibungen werden ab dem 5. Februar 2021 (einschließlich) („**Emissionstag**“ oder „**Ausgabetag**“) mit jährlich 5,50 % („**Zinssatz**“) auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am 5. Februar eines jeden Jahres (jeweils „**Zinszahlungstag**“ und der Zeitraum ab dem Ausgabetag (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und von da an von jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich) (jeweils „**Zinsperiode**“) zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 5. Februar 2022 und die letzte Zinszahlung ist am 5. Februar 2026 fällig. Der Zinslauf der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem die Schuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig werden.

**2.1 Interest Rate and Interest Payment Dates<sup>18</sup>.** The Notes shall bear interest at the rate of 5.50 % per annum (“**Interest Rate**“) on their Nominal Amount from (including) 5 February 2021 (“**Issue Date**“). Interest shall be payable annually in arrears on 5 February of each year (each an “**Interest Payment Date**“ and the period from the Issue Date (inclusive) up to the first Interest Payment Date (exclusive) and thereafter as from any Interest Payment Date (inclusive) up to the next following Interest Payment Date (exclusive) (each an “**Interest Period**“). The first interest payment is due on 5 February 2022 and the last interest payment is due on 5 February 2026. The interest term of the Notes ends at the end of the day preceding the day on which the Notes become due for redemption.

<sup>17</sup> Tage im Sinne dieser Anleihebedingungen sind Kalendertage, soweit nicht abweichend bezeichnet.

<sup>18</sup> Days in the meaning of these Terms and Conditions are calendar days unless indicated otherwise.

**2.2 Erhöhung des Zinssatzes.** Der Zinssatz erhöht sich um 25 Basispunkte, sofern die Emittentin zum 31. Dezember eines jeden Jahres während der Laufzeit der Anleihe nicht ein Konzern-Eigenkapital von mehr als EUR 120 Millionen vorhält. Das Konzern-Eigenkapital entspricht jeweils dem Eigenkapital im geprüften HGB Konzernabschluss der Emittentin zu dem genannten Stichtag.

Der nach § 2.2 erhöhte Zinssatz ist der „**Angepasste Zinssatz**“ und tritt an die Stelle des Zinssatzes. Die Emittentin wird den Angepassten Zinssatz den Anleihegläubigern unverzüglich nach Veröffentlichung eines Jahresfinanzberichtes, der eine Konzernbilanz mit einem Konzern-Eigenkapital enthält, im Rahmen einer Zinsanpassungsmitteilung gemäß § 8 bekanntgeben. Der Angepasste Zinssatz gilt erstmals für die Zinsperiode, die nach der Veröffentlichung der Konzernbilanz mit einem Konzern-Eigenkapital beginnt.

Wenn das maßgebliche Konzern-Eigenkapital in einer Konzernbilanz, die in einem späteren Jahresfinanzbericht veröffentlicht wird, wieder eingehalten wird, so gilt der Zinssatz gemäß § 2.1 ab der Zinsperiode, die nach der Veröffentlichung dieser Konzernbilanz beginnt.

**2.3 Verzug.** Sofern die Emittentin die Schuldverschreibungen nicht gemäß § 3 am Endfälligkeitstag zurückzahlt, werden die Schuldverschreibungen auch nach dem Endfälligkeitstag mit dem Zinssatz verzinst, mindestens jedoch mit dem gesetzlich festgelegten Satz für Verzugszinsen. Die Verzinsung endet in diesem Fall erst zu dem Zeitpunkt, zu

**2.2 Increase in the Interest Rate.** The interest rate increases by 25 basis points if the Issuer does not maintain consolidated equity of more than EUR 120 million as at 31 December of each year during the term of the Notes. The consolidated equity capital corresponds to the equity capital in the audited HGB consolidated financial statements of the Issuer as of the aforementioned reporting date.

The interest rate increased pursuant to § 2.2 is the “**Adjusted Interest Rate**” and replaces the interest rate. The Issuer shall announce the Adjusted Interest Rate pursuant to § 8 in an Interest Rate Adjustment Announcement immediately after publishing an annual financial report containing a consolidated balance sheet including a consolidated equity. The Adjusted Interest Rate will come into effect for the first time for the interest period that begins after publication of the consolidated balance sheet, with a consolidated equity.

If the relevant consolidated equity is again complied with in a consolidated balance sheet published in a later annual financial report, the interest rate pursuant to § 2.1 shall apply from the interest period beginning after the publication of this consolidated balance sheet.

**2.3 Default.** If the Issuer fails to redeem the Notes on the date of final maturity in accordance with § 3, the Notes shall continue to bear interest at the Interest Rate even after the date of final maturity, but at least at the statutory rate for default interest. In this case, the interest only ends when the principal and

dem Kapital und Zinsen aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen vollständig geleistet worden sind.

**2.4 Zinstagequotient.** Sind Zinsen auf einen Zeitraum, der kürzer als die Zinsperiode ist, zu berechnen, werden diese auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (bzw. falls ein Teil der Zinsperiode in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen der Zinsperiode, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen der Zinsperiode, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365).

**2.4 Day Count Fraction.** Interest to be calculated for a period which is shorter than the Interest Period, shall be calculated on the basis of the actual number of days elapsed divided by 365 (respectively, if a part of the Interest Period is in a leap year, on the basis of the aggregate of (i) the actual number of days of the Interest Period falling within such leap year divided by 366, and (ii) the actual number of days of the Interest Period falling outside such leap year divided by 365).

### § 3

#### Endfälligkeit; Vorzeitige Rückzahlung

**3.1 Endfälligkeit.** Endfälligkeitstag ist der 5. Februar 2026. Die Schuldverschreibungen werden am Endfälligkeitstag zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht nach Maßgabe dieser Anleihebedingungen vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind.

**3.2 Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Emittentin auf Grund Geringfügigkeit des ausstehenden Gesamtnennbetrags.** Die Emittentin ist berechtigt, die noch ausstehenden Schuldverschreibungen insgesamt, nicht jedoch teilweise, jederzeit mit einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung gemäß § 8 zu kündigen und vorzeitig zu 100 % des Nennbetrags zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener

### § 3

#### Final Maturity; Early Redemption

**3.1 Final Maturity.** The 5 February 2026 is the date of final maturity. The Notes will be redeemed on the date of final maturity at their Nominal Amount plus accrued interest, unless they were previously redeemed or repurchased in accordance with these Terms and Conditions.

**3.2 Early Redemption at Issuer's option for reasons of minimal outstanding Total Nominal Amount.** The Issuer shall be entitled to terminate the outstanding Notes in whole, but not in part, at any time by giving notice in accordance with § 8 with a notice period of at least 30 days and not more than 60 days, and to redeem them prematurely as per 100 % of the Nominal Amount plus interest accrued on the Nominal Amount and not yet paid up to the date of the redemption (exclusively)

und noch nicht gezahlter Zinsen zurückzuzahlen, falls der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Schuldverschreibungen zu irgendeinem Zeitpunkt unter 20 % des Gesamtnennbetrags der ursprünglich begebenen Schuldverschreibungen (einschließlich etwaiger nach § 1.4 ausgegebener Schuldverschreibungen) fällt. Die Kündigungserklärung muss den Tag der vorzeitigen Rückzahlung angeben und eine Erklärung, welche die das Rückzahlungsrecht der Emittentin begründenden Umstände darlegt, enthalten.

**3.3 Vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen.** Sollte die Emittentin zu irgendeinem künftigen Zeitpunkt wegen einer Änderung des in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Rechts oder seiner amtlichen Anwendung verpflichtet sein oder zu dem nächst folgenden Zahlungstermin für Kapital oder Zinsen verpflichtet werden, Zusätzliche Beträge (wie in § 5.2 definiert) zu zahlen, und sollte die Emittentin diese Verpflichtung nicht durch das Ergreifen vernünftiger und ihr möglicher Maßnahmen vermeiden können, ist die Emittentin zur Kündigung der Schuldverschreibungen und zu deren vorzeitiger Rückzahlung zu 100 % des Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen berechtigt; das Kündigungsrecht kann jedoch nur für die Schuldverschreibungen insgesamt und nicht teilweise ausgeübt werden. Zur Ausübung dieses Kündigungsrechts ist die Emittentin mit einer Frist von wenigstens 15 Tagen und höchstens 30 Tagen berechtigt. Die Kündigung erfolgt durch eine unwiderrufliche Bekanntmachung gemäß § 8 (**“Kündigungsbekanntmachung”**). Dabei gilt, dass

if the Total Nominal Amount of the outstanding Notes falls below 20 % of the Total Nominal Amount of the initially issued Notes (including any Notes issued pursuant to § 1.4 at any time. The notice of termination must state the date of early redemption and a statement setting out the circumstances giving cause for the Issuer's right of redemption.

**3.3 Early Redemption for reasons of taxation.** If at any future time as a result of change of the laws applicable in the Federal Republic of Germany or a change in their official application, the Issuer is required, or at the time of the next succeeding payment due in respect of principal or interest will be required, to pay Additional Amounts (as defined in § 5.2), and such obligation cannot be avoided by the Issuer by taking reasonable measures available to him, the Issuer is entitled to give notice of redemption of the Notes and to prematurely redeem them as per 100 % of the Nominal Amount together with interest accrued; however, the notice of redemption can only be exercised for the Notes in whole but not in part. The Issuer is entitled to exercise this notice of redemption upon not less than 15 days and not more than 30 days. The notice of redemption shall be effected by an irrevocable notice in accordance with § 8 (**“Notice of Redemption”**). In such case:

- |       |   |       |  |
|-------|---|-------|--|
| (i)   | eine solche Kündigungsbe-<br>kanntmachung nicht früher als<br>90 Tage vor dem ersten Tag<br>gemacht werden darf, an dem<br>die Emittentin erstmals ver-<br>pflichtet wäre, die jeweiligen<br>Zusätzlichen Beträge in Anse-<br>hung fälliger Beträge auf die<br>Schuldverschreibungen zu<br>zahlen, und  | (i)   | no such Notice of Redemption<br>may be given earlier than 90<br>days prior to the earliest day on<br>which the Issuer would be for<br>the first time obliged to pay the<br>Additional Amounts in question<br>on payments due in respect of<br>the Notes; and   |
| (ii)  | die Emittentin vor Veröffentli-<br>chung einer solchen Kündi-<br>gungsbekanntmachung fol-<br>gende Dokumente auf ihrer<br>Homepage veröffentlicht oder<br>den Anleihegläubigern in Ko-<br>pie (elektronisch oder in Pa-<br>pierform) zur Verfügung stellt:  | (ii)  | prior to the publication of any<br>such Notice of Redemption, the<br>Issuer shall publish on its<br>homepage or provide the Note-<br>holders with a copy (either digi-<br>tal or hardcopy) of:   |
| (iii) | eine von dem Vorstand der<br>Emittentin in vertretungsbe-<br>rechtigter Zahl unterzeichnete<br>Bescheinigung, die bestätigt,<br>dass die Emittentin berechtigt<br>ist, die vorzeitige Rückzahlung<br>vorzunehmen und aus der die<br>wesentlichen Tatsachen her-<br>vorgehen, die das Recht der<br>Emittentin zur Kündigung und<br>zur vorzeitigen Rückzahlung<br>begründen, sowie | (iii) | a certificate signed by the num-<br>ber of Management Board<br>members required to represent<br>the Issuer stating that the Is-<br>suer is entitled to effect such re-<br>demption and setting out a<br>statement of facts showing that<br>the conditions precedent to the<br>exercise of the right of the Is-<br>suer to give notice of redemp-<br>tion and to prematurely redeem<br>have been satisfied; and |
| (iv)  | eine Erklärung eines externen<br>Rechtsberaters (Rechtsan-<br>walt, Steuerberater, Wirt-<br>schaftsprüfer), aus der hervor-<br>geht, dass die Emittentin ver-<br>pflichtet ist oder verpflichtet<br>sein wird, Zusätzliche Beträge<br>(wie in § 5.2 definiert) zu zah-<br>len.  | (iv)  | a statement of an external<br>legal adviser (lawyer, tax<br>consultant, auditor) to the<br>effect that the Issuer has or<br>will become obliged to pay<br>the Additional Amounts (as<br>defined in § 5.2).   |

Die Kündigungsbekanntmachung muss den für die Rückzahlung festgelegten Termin nennen sowie eine zusammenfassende kurze Erklärung über die das Recht der Emittentin zur Kündigung und zur vorzeitigen Rückzahlung begründenden Umstände enthalten.

The Notice of Redemption must specify the date fixed for redemption and must contain a statement in summary form of the facts constituting the basis for the right of the Issuer to give notice of redemption and to prematurely redeem.

**3.4 Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Emittentin.**

- (i) Die Emittentin ist berechtigt, die noch ausstehenden Schuldverschreibungen insgesamt oder teilweise nach einer Mindestlaufzeit von drei Jahren jederzeit mit einer Frist von mindestens 15 Tagen und höchstens 30 Tagen durch Bekanntmachung gemäß § 8 zu kündigen und vorzeitig zum Wahl-Rückzahlungsbetrag nebst etwaigen bis zum relevanten Wahl-Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen am Wahl-Rückzahlungstag (wie nachstehend definiert) zurückzuzahlen. Eine teilweise Rückzahlung kann nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass (i) Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von mindestens EUR 2.500.000,00 gekündigt und zurückgezahlt werden und (ii) nach dieser teilweisen Kündigung und teilweisen Rückzahlung noch Schuldverschreibungen von mindestens 50 % des ursprünglichen Gesamtnennbetrages am Emissionstag oder EUR 25.000.000,00 ausstehen, wobei der geringere Betrag maßgeblich ist. Eine teilweise vorzeitige Rückzahlung hat nach den Regeln des jeweiligen Clearingsystems zu erfolgen. Sofern es zu einer teilweisen Rückzahlung durch Reduzierung des ausstehenden Nennbetrags der einzelnen Teilschuldverschreibungen kommt, wird klargestellt, dass sich Bezugnahmen auf

**3.4 Early Redemption at the option of the Issuer.**

- (i) The Issuer shall be entitled to redeem the remaining Notes in whole or in part after a minimum term of three years at any time with a notice period of no less than 15 days and no more than 30 days by giving notice in accordance with § 8 at the Call Redemption Amount plus accrued and unpaid interest to (but excluding) the relevant Call Redemption Date on the Call Redemption Date (as defined in the following). Partial redemption may only be effected subject to the requirement that (i) Notes with a Total Nominal Value of at least EUR 2,500,000.00 are terminated and redeemed and (ii) after such partial termination and partial redemption Notes of at least 50% of the original Total Nominal Amount on the Issue Date or EUR 25,000,000.00, whichever is the lesser, are still outstanding. A partial early redemption shall be made in accordance with the rules of the respective Clearing System. If a redemption is made in part by reducing the outstanding Nominal Amount of the individual Notes, it is clarified that references in these Terms and Conditions to the Nominal Amount of the Notes refer to the then outstanding Nominal Amount.

den Nennbetrag der Schuldverschreibungen in diesen Anleihebedingungen jeweils auf den dann noch ausstehenden Nennbetrag beziehen.

Wahl-Rückzahlungs- jahr	Wahl-Rückzahlungsbe- trag	Call Redemption Year	Call Redemption Amount
5. Februar 2024 (einschließlich) bis 5. Februar 2025 (ausschließlich)	101,5 % des Nennbetrags	5 February 2024 (including) until 5 February 2025 (excluding)	101.5 % of the Nominal Amount
<b>(„erstes Wahl-Rück- zahlungsjahr“)</b>		<b>(„first Call Redemp- tion Year“)</b>	
5. Februar 2025 (einschließlich) bis 5. Februar 2026 (ausschließlich)	100,75 % des Nennbetrags	5 February 2025 (including) until 5 February 2026 (excluding)	100.75 % of the Nominal Amount
<b>(„zweites Wahl-Rück- zahlungsjahr“)</b>		<b>(„second Call Red- emption Year“)</b>	
(ii) <b>Wahl-Rückzahlungstag.</b> Wahl-Rückzahlungstag ist derjenige Tag, mit Wirkung zu dem die Schuldverschreibungen nach Maßgabe von § 3.4 gekündigt wurden.		(ii) <b>Call Redemption Date.</b> Call Redemption Date is the date on which the Notes were terminated in accordance with § 3.4 with effect from.	
(iii) <b>Bekanntmachung.</b> Die Kündigung der Schuldverschreibung nach diesem § 3.4 wird die Emittentin den Anleihegläubigern gemäß § 8 bekanntgemacht. Sie ist unwiderruflich und beinhaltet die Angabe des Wahl-Rückzahlungstags, eine Erklärung, ob die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise zurückgezahlt werden und im letzteren Fall den Gesamtnennbetrag der ausstehenden Schuldverschreibungen.		(iii) <b>Notice.</b> The Issuer must notify the Noteholders in accordance with § 8 of the termination of the Note in accordance with this § 3.4. It is irrevocable and includes the indication of the Call Redemption Date and a statement as to whether the Notes are to be redeemed in whole or in part and, in the latter case, the Total Nominal Amount of the outstanding Notes.	

**3.5 Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Anleihegläubiger bei einem Kontrollwechsel.**

Wenn ein Kontrollwechsel (wie nachfolgend definiert) eintritt, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, von der Emittentin die Rückzahlung oder, nach Wahl der Emittentin, den Ankauf seiner Schuldverschreibungen durch die Emittentin (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Put-Rückzahlungstag (wie nachfolgend definiert) aufgelaufenen Zinsen insgesamt oder teilweise zu verlangen („**Put Option**“).

Ein **Kontrollwechsel** liegt vor, wenn i) eine Person oder eine gemeinsam handelnde Gruppe von Personen im Sinne von § 2 Absatz 5 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer einer solchen Anzahl von Aktien der Emittentin geworden ist, auf die mittelbar oder unmittelbar 50 % oder mehr der Stimmrechte entfallen, 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 Vermögens-

**3.5 Early redemption at the option of the Noteholders in the event of a change of control.**

In the event that a Change of Control (as defined below) occurs, each Noteholder is entitled to demand either the redemption or, at choice of the Issuer, the purchase of its Notes by the Issuer (or at the Issuer's request by a third party) in whole or in part at the Nominal Amount plus the interest accrued up to the Change of Control Redemption Date (exclusive) ("**Put-Option**").

A **Change of Control** occurs if a single person or a group of persons acting together within the meaning of § 2 paragraph 5 of the German Securities Acquisition and Takeover Act (*Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz*) has become the legal or beneficial owner of such an amount of shares in the Issuer directly or indirectly corresponding to 50% or more of the voting rights or when ii) a merger of the Issuer with or on a Third Party (as defined below) or a merger of a Third Party with or on the Issuer, or sale of all or essentially all of the Issuer's assets to a Third Party. This does not apply to mergers or sales with regard to legal transactions, as a consequence of which (A) in case of a merger, the holders of 100% of the Issuer's voting rights will at least maintain the majority of voting rights on the remaining legal entity directly after the merger and (B) in case of sale of all or essentially all assets of the Issuer, the purchasing legal entity may or will be a Subsidiary of the Issuer and may or will be guarantor of the Notes. A change of control within the meaning of these Terms and Conditions shall not be deemed to have occurred if a change of

gegenstände der erwerbende Rechtsträger eine Tochtergesellschaft der Emittentin ist oder wird und Garantin bezüglich der Schuldverschreibungen ist oder wird. Ein Kontrollwechsel im Sinne dieser Anleihebedingungen liegt nicht vor, wenn ein Wechsel des Eigentümers im Sinne des lit. i) im Wege der (vorweggenommenen) Erbfolge eintritt.

„**Dritte Person**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen meint jede Person, die nicht Emittentin oder eine Tochtergesellschaft ist.

Unverzüglich nachdem die Emittentin von einem Kontrollwechsel Kenntnis erlangt hat, wird sie die Anleihegläubiger durch Bekanntmachung („**Put-Rückzahlungsmittelteilung**“) gemäß § 8 hiervon benachrichtigen. In der Put-Rückzahlungsmittelteilung sind die Umstände des Kontrollwechsels sowie das Verfahren für die Ausübung der Put-Option anzugeben.

Innerhalb einer Frist von 45 Tagen, nachdem die Put-Rückzahlungsmittelteilung veröffentlicht wurde („**Put-Rückzahlungszeitraum**“), kann die Put Option ausgeübt werden. Die Put Option ist wie nachfolgend beschrieben auszuüben.

Die Ausübung der Put Option setzt voraus, dass (i) der Anleihegläubiger innerhalb des Put-Rückzahlungszeitraums eine ordnungsgemäß ausgefüllte und unterzeichnete Ausübungserklärung bei seinem depotführenden Kreditinstitut einreicht („**Put-Ausübungserklärung**“) und (ii) seine Schuldverschreibung(en), für die die Put Option

ownership within the meaning of lit. i) occurs by way of (anticipated) inheritance.

“**Third Party**” for the purpose of these Terms and Conditions means any person who is not the Issuer or a Subsidiary of the Issuer.

If a Change of Control occurs, the Issuer shall notify the Noteholders of the Change of Control immediately after becoming aware thereof by a notice in accordance with § 8 (“**Put-Redemption Notification**”). The Put-Redemption Notification shall specify the circumstances of the Change of Control and the procedure for exercising the Put-Option.

Within a period of 45 days after the publication of the Put-Redemption Notification (“**Put-Redemption Period**”), the Put-Option may be exercised. The Put-Option is to be exercised as described below.

The exercise of the Put-Option requires, that the Noteholder (i) submits a duly completed and signed Put-Exercise Notification (“**Put-Exercise Notification**”) to its depositary bank and (ii) delivers its Notes, for which the Put-Option shall be exercised via its depositary bank to the Paying Agent, in fact by delivery (re-booking) of the Notes on the account of the Paying Agent with the relevant

ausgeübt werden soll, über sein depotführendes Kreditinstitut an die Zahlstelle liefert, und zwar durch Lieferung (Umbuchung) der Schuldverschreibungen auf das in der Put-Rückzahlungsmitteilung angegebene Konto der Zahlstelle bei dem jeweiligen Clearingsystem.

Die Emittentin wird nach ihrer Wahl die maßgebliche(n) Schuldverschreibung(en) innerhalb von 10 Bankarbeitstagen (wie in § 4.4 definiert) nach Ablauf des Put-Rückzahlungszeitraums („**Put-Rückzahlungstag**“) zurückzahlen oder erwerben (bzw. erwerben lassen), soweit sie nicht bereits vorher zurückgezahlt oder erworben und entwertet wurde(n). Die Abwicklung erfolgt über das Clearingsystem. Eine einmal abgegebene Put-Ausübungserklärung ist für den Anleihegläubiger unwiderruflich.

#### § 4

##### Währung; Zahlungen

- 4.1** **Währung.** Sämtliche Zahlungen auf die Schuldverschreibungen werden in Euro geleistet.
- 4.2** **Zahlstelle.** Die Emittentin hat die IKB Deutsche Industriebank AG, Wilhelm-Bötzkes-Straße 1, 40474 Düsseldorf zur Zahlstelle („**Zahlstelle**“) bestellt. Die Emittentin stellt sicher, dass für die gesamte Zeit, in der Schuldverschreibungen ausstehen, stets eine Zahlstelle unterhalten wird, um die ihr in diesen Anleihebedingungen zugewiesenen Aufgaben zu erfüllen. Die Emittentin kann jederzeit durch Bekanntmachung gemäß § 8 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen die Zahlstelle durch eine andere Bank oder ein Finanzinstitut, die o-

Clearing System as indicated in the Put-Redemption Notification.

The Issuer will, at its choice, either redeem or purchase (or arrange a purchase) the respective Notes within 10 Business Days (as defined in § 4.4) of the expiration of the Put-Redemption Period (“**Put-Redemption Day**“) unless previously redeemed or purchased and devaluated. The settlement is effected via Clearing System. A Put-Exercise Notification given once is irrevocable for the Noteholder.

#### § 4

##### Currency; Payments

- 4.1** **Currency.** All payments on the Notes are made in euros.
- 4.2** **Paying Agent.** The Issuer has appointed IKB Deutsche Industriebank AG, Wilhelm-Bötzkes-Straße 1, 40474 Düsseldorf as paying agent (“**Paying Agent**“). The Issuer ensures that a Paying Agent will be maintained throughout the term the Notes are outstanding in order to fulfill the functions assigned to it in these Terms and Conditions. The Issuer may replace the Paying Agent by another bank or financial institution which performs the functions of a Paying Agent at any time by notice in accordance with § 8 with a notice period of at least 30 days. The Paying Agent solely acts

der das Aufgaben einer Zahlstelle wahrnimmt, ersetzen. Die Zahlstelle handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern. Es wird kein Vertragsverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet und die Anleihegläubiger werden auch nicht in den Schutzbereich des Zahlstellenvertrags einbezogen.

**4.3 Zahlungen von Kapital und Zinsen. 4.3**

Zahlungen von Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibungen erfolgen am jeweiligen Fälligkeitstag über die Zahlstelle an das jeweils betroffene Clearingsystem oder an dessen Order in Euro zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber bei dem jeweils betroffenen Clearingsystem. Sämtliche Zahlungen der Emittentin an das jeweils betroffene Clearingsystem oder deren Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.

**4.4 Bankarbeitstage. Ist ein Fälligkeitstag 4.4**

für Zahlungen von Kapital und/oder Zinsen auf eine Schuldverschreibung kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag geleistet, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung weitere Zinsen fällig werden. „**Bankarbeitstag**“ bezeichnet jeden Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem (i) das Clearingsystem geöffnet und betriebsbereit ist, (ii) die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Düsseldorf) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und (iii) Zahlungen in Euro über das Transeuropean Automated Realtime Gross Settlement Express Transfers

as the Issuer's agent of the Issuer and assumes no obligations to the Noteholders. There is no contractual relationship established between the Paying Agent and the Noteholders and the Noteholders are not included in the protection scope of the paying agent agreement.

**4.3 Payments of principal and interest.**

Payments of principal and interest on the Notes shall be made on the relevant maturity date via the Paying Agent to the relevant Clearing System or to its order in Euro for credit to the accounts of the respective accountholders at the relevant Clearing System. All payments made by the Issuer to the relevant Clearing System or to its order shall release the Issuer from its obligations under the Notes to the extent of the payments made.

**4.4 Business Days.**

If any maturity date for payments of principal and/or interest on the Notes is not on a Business Day, payment shall be made on the following Business Day without any further interest accruing due to this delay in payment. A "**Business Day**" means any day (except Saturdays and Sundays) on which (i) the Clearing System is opened and operational and (ii) credit institutes in Germany (place of reference is Düsseldorf) are opened to the public and (iii) payments in euros are processed via the Transeuropean Automated Realtime Gross Settlement Express Transfer System 2(TARGET2).

System 2 (TARGET2) abgewickelt werden.

**4.5 Hinterlegung.** Die Emittentin kann die von den Anleihegläubigern innerhalb von zwölf Monaten nach Endfälligkeit nicht erhobenen Beträge an Kapital und Zinsen sowie alle anderen gegebenenfalls auf die Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge beim für den Sitz der Emittentin zuständigen Amtsgericht hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin. Nach Verjährung des Anspruchs der entsprechenden Anleihegläubigerin erhält die Emittentin die hinterlegten Beträge zurück.

**4.5 Deposit.** The Issuer may deposit the amounts of principal and interest not claimed by the Noteholders within twelve months of final maturity as well as any other amounts payable on the Notes with the Local Court competent for the Issuer's registered office. If the Issuer waives the right to redeem the deposited amounts, the respective Noteholders' claims against the Issuer shall lapse. Once the entitlement of the respective Noteholder has expired, the deposited amounts will be returned to the Issuer.

**§ 5  
Steuern**

**§ 5  
Taxes**

**5.1 Quellensteuern.** Alle Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen von Zinsen, erfolgen frei von und ohne Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben, Veranlagungen und sonstigen Gebühren, die von oder in der Relevanten Steuerjurisdiktion (wie in § 5.4 definiert) oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer dort zur Steuererhebung ermächtigten Gebietskörperschaft oder Behörde gegenüber der Emittentin an der Quelle auferlegt, erhoben oder eingezogen werden (jeweils eine „**Quellensteuer**“), es sei denn, die Emittentin ist zum Abzug und / oder zum Einbehalt gesetzlich verpflichtet.

**5.1 Withholding Taxes.** All payments, in particular redemption of principal and payment of interest, are made free and clear of and without any deduction and withholding of taxes, duties, assessments and other fees, which are imposed on, raised or collected by the Issuer (each a "**Withholding Tax**") by or within the relevant tax jurisdiction (as defined in § 5.4) or by or on behalf of a regional or local authority empowered to impose taxes therein, unless the Issuer is required by law to make such deduction and / or such withholding.

**5.2 Zusätzliche Beträge.** Im Fall des Abzugs oder des Einbehalts einer Quellen-

**5.2 Additional Amounts.** In the event of a deduction or withholding of a Withhold-

steuer wird die Emittentin diejenigen zusätzlichen Beträge an Kapital und Zinsen („**Zusätzlichen Beträge**“) zahlen, die erforderlich sind, damit die den Anleihegläubigern zufließenden Nettobeträge nach diesem Einbehalt oder Abzug jeweils den Beträgen entsprechen, die ohne einen solchen Einbehalt oder Abzug von den Anleihegläubigern empfangen worden wären. Solche Zusätzlichen Beträge sind jedoch nicht zahlbar im Hinblick auf:

- a) Steuern und Abgaben, die von einer als depotführenden Stelle oder Inkassobeauftragter des Anleihegläubigers handelnden Person oder sonst auf andere Weise zu entrichten sind als dadurch, dass die Emittentin von den von ihr zu leistenden Zahlungen von Kapital oder Zinsen einen Abzug oder Einbehalt vornimmt, oder
- b) Steuern und Abgaben, die wegen einer gegenwärtigen oder früheren persönlichen oder geschäftlichen Beziehung des Anleihegläubigers zu der Relevanten Steuerjurisdiktion zu zahlen sind, und nicht allein deshalb, weil Zahlungen auf die Schuldverschreibungen aus Quellen in der Relevanten Steuerjurisdiktion stammen (oder für Zwecke der Besteuerung so behandelt werden) oder dort besichert sind, oder
- c) Steuern und Abgaben, die aufgrund (i) einer Richtlinie oder Verordnung der Europäischen

ing Tax, the Issuer will pay such additional principal and interest amounts („**Additional Amounts**“) as are required to ensure that the net amounts to be received by the Noteholders after such deduction or withholding are equal to the amounts which would have been received by the Noteholders without such deduction or withholding. However, such Additional Amounts shall not be payable with respect to:

- a) taxes and duties which are to be paid, or are payable otherwise than by deduction or withholding of payments by the issuer of principal or interest to be made by it, by a person acting as field collector or depository institution of the respective Noteholder, or
- b) taxes and duties which are to be paid because of a current or previous personal or business relationship of the Noteholder and the relevant tax jurisdiction, and not solely because payments on the Notes originate from sources in the Relevant Tax Jurisdiction or are secured in it (or are treated as originating from sources in the relevant tax jurisdiction for taxation purposes), or
- c) taxes and duties which are to be deducted or withheld pursuant to (i) a directive or regulation by the European Union on

Union betreffend die Besteuerung von Zinserträgen oder (ii) einer zwischenstaatlichen Vereinbarung über deren Besteuerung, an der die Relevante Steuerjurisdiktion oder die Europäische Union beteiligt ist, oder (iii) einer gesetzlichen Vorschrift, die diese Richtlinie, Verordnung oder Vereinbarung umsetzt oder befolgt, abzuziehen oder einzubehalten sind, oder

the taxation of interest payments or (ii) an intergovernmental agreement on the taxation of interest payments involving the relevant tax jurisdiction or the European Union or (iii) a legal provision transposing or complying with this directive, regulation or agreement, or

d) Steuern und Abgaben, die wegen einer Rechtsänderung zu zahlen sind, welche später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung oder, wenn dies später erfolgt, ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung gemäß § 8 wirksam wird.

d) taxes and duties which are to be paid due to a change of law which takes effect later than 30 days after the maturity date of the payment in question or, if this occurs later, due provision of all amounts due and a relevant notice in accordance with § 8.

**5.3 Benachrichtigung.** Die Emittentin wird die Zahlstelle unverzüglich benachrichtigen, wenn sie zu irgendeiner Zeit gesetzlich verpflichtet ist, von aufgrund dieser Anleihebedingungen fälligen Zahlungen Abzüge oder Einbehalte vorzunehmen (oder wenn sich die Sätze oder die Berechnungsmethode solcher Abzüge oder Einbehalte ändern).

**5.3 Notification.** The issuer will immediately notify the Paying Agent if it is at any time required by law to make deductions or withholdings (or if the rates or methods of calculating such deductions or withholdings change) from payments due under these Terms and Conditions.

**5.4 Relevante Steuerjurisdiktion.** Relevante Steuerjurisdiktion bezeichnet die Bundesrepublik Deutschland.

**5.4 Relevant tax jurisdiction.** Relevant tax jurisdiction means the Federal Republic of Germany.

**5.5 Weitere Verpflichtungen.** Soweit die Emittentin oder die durch die Emittentin bestimmte Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und / oder zur Einbehaltung

**5.5 Further obligations.** To the extent that the Issuer or the Paying Agent designated by the Issuer are not legally obliged to deduct and/or withhold taxes, duties or

von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

## § 6

### Vorzeitige Fälligestellung durch die Anleihegläubiger

**6.1 Bedingungen einer vorzeitigen Fälligestellung.** Das ordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des jeweiligen Anleihegläubigers aus wichtigem Grund bleibt unberührt (jeder Anleihegläubiger kann dies für sämtliche oder nur einen Teil seiner Teilschuldverschreibungen ausüben, aber jeweils nur für ganze Schuldverschreibungen, nicht für Teile von Schuldverschreibungen). Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei den nachstehend genannten Fällen vor, in denen jeder Anleihegläubiger berechtigt ist, eine oder mehrere seiner Schuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der auf den Nennbetrag bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen:

- a) die Emittentin zahlt einen Betrag, der nach diesen Anleihebedingungen fällig ist, nicht innerhalb von 20 Bankarbeitstagen nach dem betreffenden Zahlungstag oder erfüllt sonst eine Pflicht, die in diesen Anleihebedingungen ausdrücklich erwähnt ist, nicht, oder

other fees, it shall have no obligation whatsoever with regard to the obligations of the Noteholders under the law on levies and duties.

## § 6

### Early redemption by the Noteholders

**6.1 Conditions of an early redemption.** The Noteholder's ordinary right of termination is excluded. The right to extraordinary termination for good cause by the respective Noteholder remains unaffected (each Noteholder may exercise this right for all or part of its Notes, but only for whole Notes, not for parts of Notes). Good cause exists in particular in the following cases, in which each Noteholder is entitled to terminate and declare due one or more of its Notes and request immediate redemption thereof at the Nominal Amount plus interest accrued on the Nominal Amount up to (but not including) the date of actual redemption:

- a) the Issuer does not pay an amount which is due according to these Terms and Conditions within 20 Business Days after the maturity date, or otherwise does not comply with an obligation expressly stipulated in these Terms and Conditions or

- |    |  |    |   |
|----|--|----|---|
| b) | die Emittentin stellt allgemein ihre Zahlungen ein, gibt ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt oder tritt in Liquidation, außer im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung, und diese andere oder neue Gesellschaft übernimmt alle aus den Schuldverschreibungen folgenden und im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen bestehenden Verpflichtungen der Emittentin, oder | b) | the Issuer generally suspends its payments, announces its illiquidity or enters into liquidation, unless in connection with a merger, consolidation or any other form of consolidation with another company or in connection with a conversion, and such other or new company assumes all of the obligations of the Issuer arising from the Notes and existing in relation to the Notes, or |
| c) | gegen die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft (wie in § 6.4 definiert) werden Zwangsvollstreckungsmaßnahmen wegen Nichtbegleichung von Zahlungsverpflichtungen in Höhe von insgesamt mindestens EUR 2.000.000,00 eingeleitet und ein solches Verfahren ist nicht innerhalb von 10 Bankarbeitstagen aufgehoben oder ausgesetzt worden, oder  | c) | the Issuer or a Material Subsidiary (as defined in § 6.4) is subject of enforcement proceedings for non-performance of payment obligations totaling at least EUR 2,000,000.00 and such proceedings are not cancelled or suspended within 10 Business Days, or   |
| d) | ein Gericht in der Bundesrepublik Deutschland oder in einem anderen Land eröffnet ein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren über das Vermögen der Emittentin oder einer Wesentlichen Tochtergesellschaft (wie in § 6.4 definiert) oder die Emittentin o-  | d) | a court in the Federal Republic of Germany or in any other country initiates an insolvency or comparable proceeding against the Issuer's or a Material Subsidiary's (as defined in § 6.4) assets or the Issuer or a Material Subsidiary's (as defined in § 6.4) applies for such proceedings against its assets   |

der eine Wesentliche Tochtergesellschaft (wie in § 6.4 definiert) beantragt ein solches Verfahren über ihr Vermögen und ein solches Verfahren ist nicht innerhalb von 40 Bankarbeitstagen aufgehoben oder ausgesetzt worden, oder

and such proceeding are not cancelled or suspended within 40 Business Days, or

- e) die Emittentin verletzt sonstige wesentliche Vertragsverpflichtungen nach diesen Anleihebedingungen und diese Verletzung besteht auch nach 20 Bankarbeitstagen noch, nachdem die Emittentin hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten hat, gerechnet ab dem Tag des Zugangs der Benachrichtigung bei der Emittentin, oder
- f) ein Drittverzug (wie in § 6.3 definiert) liegt bei der Emittentin oder einer Wesentlichen Tochtergesellschaft (wie in § 6.4 definiert) vor, oder
- g) eine Unzulässige Ausschüttung (wie in § 6.5 definiert) liegt vor, oder
- h) eine Unzulässige Darlehensgewährung (wie in § 6.6 definiert) liegt vor, oder

- e) the Issuer breaches other material contractual obligations under these Terms and Conditions and such breach remains in effect 20 Business Days after the Issuer has received notice thereof from a Noteholder, calculated from the date of receipt of such notice by the Issuer, or
- f) a Cross Default as defined in (§ 6.3) has occurred with the Issuer or a Material Subsidiary (as defined in § 6.4), or
- g) a Prohibited Distribution (as defined in § 6.5) has occurred, or
- h) an Impermissible Loan (as defined in § 6.6) has occurred. or

## **6.2 Erlöschen des Kündigungsrechts. 6.2**

Das Recht, Schuldverschreibungen außerordentlich zu kündigen, erlischt, falls der jeweilige Kündigungsgrund vor Ausübung des Kündigungsrechts entfallen ist.

**6.2 Extinguishment of the termination right.** The Noteholders' right to terminate Notes by extraordinary termination is extinguished, if the respective termination right is cured before its exercise.

- 6.3** Ein „**Drittverzug**“ liegt vor, (i) wenn eine bestehende oder zukünftige Finanzverbindlichkeit der Emittentin oder einer Wesentlichen Tochtergesellschaft (wie in § 6.4 definiert) infolge einer Nichtleistung (unabhängig davon, wie eine solche definiert ist) vorzeitig fällig wird oder (ii) wenn eine solche Finanzverbindlichkeit bei Fälligkeit oder nach Ablauf einer etwaigen Nachfrist nicht erfüllt wird, oder (iii) wenn die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft (wie in § 6.4 definiert) einen Betrag, der unter einer bestehenden oder zukünftigen Garantie oder Gewährleistung im Zusammenhang mit einer Finanzverbindlichkeit zur Zahlung fällig wird, bei Fälligkeit oder nach Ablauf einer etwaigen Nachfrist nicht zahlt, vorausgesetzt, dass (i) der Gesamtbetrag der betreffenden Finanzverbindlichkeit, Garantie oder Gewährleistung, bezüglich derer eines oder mehrere der in diesem Absatz genannten Ereignisse eintritt, mindestens dem Betrag von EUR 5.000.000,00 (oder dessen Gegenwert in einer anderen Währung entspricht oder diesen übersteigt und (ii) dass diese Voraussetzungen seit wenigstens 10 Kalendertagen erfüllt sind.
- 6.3** A „**Cross Default**“ occurs, if (i) an existing or prospective financial liability of the Issuer or a Material Subsidiary (as defined in § 6.4) becomes due prematurely as a result of a non-performance (regardless of a definition of this term) or (ii) if such a financial liability is not settled at maturity or at the expiration of a possible period of grace, or (iii) the Issuer or a Material Subsidiary (as defined in § 6.4) fails to pay an amount of money, secured by an existing or prospective guarantee or warranty, which relates to such a financial liability at its maturity date or the expiration of a possible period of grace, provided that (i) the total amount of this financial liability, guarantee or warranty in respect of one or more of the events referred to in this paragraph occurs is at least equal to or exceeds the amount of EUR 5,000,000.00 or its respective equivalent in a foreign currency, and (ii) this conditions have been fulfilled for at least 10 calendar days.
- 6.4** Eine „**Wesentliche Tochtergesellschaft**“ meint folgende Tochtergesellschaften der Emittentin: PANDION Real Estate GmbH, PANDION Design GmbH, PANDION Projektmanagement GmbH und PANDION Vertriebsgesellschaft mbH.
- 6.4.** A „**Material Subsidiary**“ means the following subsidiaries of the Issuer: PANDION Real Estate GmbH, PANDION Design GmbH, PANDION Projektmanagement GmbH and PANDION Vertriebsgesellschaft mbH.
- 6.5** Eine „**Unzulässige Ausschüttung**“ liegt vor, wenn die Emittentin an ihre Aktionäre in einem Geschäftsjahr mittelbar (z. B. an nahestehende Personen) oder unmittelbar Ausschüttungen vornimmt,
- 6.5** A „**Prohibited Disbursement**“ occurs when the Issuer makes indirect (e.g. to related parties) or direct disbursements to its shareholders in a financial year that amount to more than 33% of the Issuer's

die mehr als 33 % des Konzernjahresüberschusses der Emittentin (nach Abzug von Anteilen Dritter am Konzernjahresüberschuss), der im jeweils vorangegangenen Geschäftsjahr, beginnend mit dem Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020, erwirtschaftet wurde, betragen. Ausschüttungen im Sinne dieses § 6.5 umfassen Gewinne, Darlehen und alle sonstigen vergleichbaren mittelbare oder unmittelbare Zuführungen an Aktionäre. Rückzahlungen durch Aktionäre von Ausschüttungen wie etwa Darlehensrückzahlungen werden innerhalb eines Kalenderjahres mit den Auszahlungen saldiert.

consolidated net income (after deduction of any third party interests in the consolidated net income) generated in the preceding financial year, beginning with the consolidated net income for the financial year 2020. Disbursements in the meaning of this § 6.5 include profits, loans and all other comparable indirect or direct allocations to shareholders. Repayments by shareholders of disbursements, such as loan repayments, are netted against the payments within a calendar year.

**6.6** Eine „**Unzulässige Darlehensgewährung**“ liegt vor, wenn die Emittentin oder eine Tochtergesellschaft einer Dritten Person ein Darlehen gewährt oder für eine Dritte Person eine Garantie abgibt, es sei denn, dieses Darlehen oder diese Garantie sind dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb zuzuordnen. Darlehensgewährung an Aktionäre und diesen nahestehende Personen fallen nicht unter diese Regelung, sondern diese unterfallen § 6.5.

**6.6** A "**Prohibited Loan**" occurs when the Issuer or a Subsidiary grants a loan to a third person or issues a guarantee for a third person, unless such loan or guarantee is in the ordinary course of business. This does not apply to loans granted to shareholders and related parties, but those are ruled by § 6.5.

**6.7** **Bestätigung über das Nichtvorliegen oder das Vorliegen eines Kündigungsgrundes nach § 6.1 durch die Emittentin.** Die Emittentin verpflichtet sich, höchstens 180 Tage nach Beendigung eines jeden Geschäftsjahres eine von dem Vorstand in vertretungsberechtigter Zahl unterzeichnete Bekanntmachung gemäß § 8 mit folgendem Inhalt zu veröffentlichen:

**6.7** **Confirmation about the non-existence or the existence of a termination cause according to § 6.1 by the Issuer.**

The Issuer undertakes to publish a notice in accordance with § 8 signed by an authorised number of the Management Board members with the following content no later than 180 days after the end of each financial year:

Bestätigung, dass zum Bilanzstichtag des letzten Geschäftsjahres nach Kenntnis der Emittentin kein Kündigungsgrund nach § 6.1 vorliegt.

Unverzüglich nachdem die Emittentin von einem Kündigungsrecht der Anleihegläubiger nach § 6.1 Kenntnis erlangt hat, hat sie die Anleihegläubiger hiervon zu benachrichtigen.

**6.8 Form.** Eine Kündigung durch einen Anleihegläubiger hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin die Erklärung in schriftlicher Form übergibt oder durch eingeschriebenen Brief übersendet und dabei durch eine Bescheinigung seiner Depotbank den Nachweis erbringt, dass er im Zeitpunkt der Erklärung Gläubiger der betreffenden Schuldverschreibungen ist.

**§ 7  
Status**

Die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, unbesicherte und nicht nachrangige Verpflichtungen der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin mit Ausnahme solcher Verbindlichkeiten, die nach geltenden Rechtsvorschriften zwingend vorrangig sind.

**§ 8  
Bekanntmachungen**

Confirmation that, to the Issuer's knowledge, there is no termination reason pursuant to § 6.1 as of the balance sheet date of the last financial year

Immediately after the Issuer has become aware of the Noteholders' right to terminate the Notes in accordance with § 6.1, it shall notify the Noteholders thereof.

**6.8 Form.** A Noteholder must terminate the Note in such a way that the Noteholder submits the notification to the Issuer in written form or by registered letter with a confirmation of its depositary bank attached, stating that it is a Noteholder of the regarding Notes on the date of the notification.

**§ 7  
Status**

The obligations arising from the Notes constitute direct, unconditional, unsecured and unsubordinated obligations of the Issuer and rank pari passu and at least equally with all other present and future unsecured and unsubordinated obligations of the Issuer except for those liabilities which have mandatory priority under applicable law.

**§ 8  
Notices**

**8.1 Bekanntmachung.** Die die Schuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger oder auf der Webseite der Emittentin (oder einer anderen Internetseite, die mindestens sechs Wochen zuvor in Übereinstimmung mit diesen Anleihebedingungen von der Emittentin mitgeteilt wurde) veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt. Falls und soweit die bindenden Vorschriften des geltenden Rechts oder die Regularien einer Börse, an der die Schuldverschreibungen notiert sind, andere Arten der Veröffentlichung vorsehen, müssen solche Veröffentlichungen zusätzlich und wie vorgesehen erfolgen.

**8.2 Alternative Bekanntmachung über das Clearingsystem.** Sofern die Regularien der Börse, an der die Schuldverschreibungen notiert sind, es zulassen, ist die Emittentin berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung an das Clearingsystem oder an WM Datenservice zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger oder durch eine schriftliche Mitteilung direkt an die Anleihegläubiger zu bewirken. Bekanntmachungen über das Clearingsystem oder WM Datenservice gelten sieben Tage nach der Mitteilung an das Clearingsystem oder WM Datenservice als bewirkt; direkte Mitteilungen an die Anleihegläubiger gelten mit ihrem Zugang als bewirkt.

## § 9

### Börsennotierung

**9.1** Die Emittentin wird dafür Sorge tragen, eine Notierung der Schuldverschreibungen in den Open Market (Freiverkehr)

**8.1 Notices.** Notices relating to the Notes shall be published in the official Federal Gazette or on the website of the Issuer (or another website that has been notified by the Issuer at least six weeks in advance in accordance with these Terms and Conditions). A notice shall be deemed to have been given on the date of its publication (or in the case of multiple notices on the date of the first publication). If and to the extent that the binding provisions of applicable law or the regulations of a stock exchange on which the Notes are listed provide for other forms of publication, such publications must be made additionally and as provided for.

**8.2 Alternative Notice via Clearing System.** To the extent permitted by the regulations of the stock exchange on which the Notes are listed, the Issuer shall be entitled to make such notice by means of a notification to the Clearing System for WM Datenservice or forwarding it to the Noteholders, or by means of a written notification directly to the Noteholders. Notices via Clearing System or WM Datenservice shall be deemed to have been effected seven days after notification to the Clearing System or WM Datenservice; direct notification to the Noteholders shall be deemed to have been effected upon their receipt.

## § 9

### Stock Exchange Listing

**9.1** The Issuer shall ensure that the Notes will be listed on the Open Market (*Freiverkehr*) of the Frankfurt Stock Exchange

der Frankfurter Wertpapierbörse herbeizuführen und bis zur Endfälligkeit der Schuldverschreibungen, längstens jedoch bis zu dem Zeitpunkt aufrechtzuerhalten, in dem sämtliche Schuldverschreibungen zurückbezahlt oder zurückgekauft wurden.

**9.2** Die Emittentin verpflichtet sich, den Anleihegläubigern in der Form des § 8 die folgenden Finanzinformationen zur Verfügung zu stellen:

- a) den geprüften Konzernabschluss zum 31. Dezember sobald verfügbar, jedoch nicht später als 6 Monate nach dem Ende des Geschäftsjahres; und
- b) sobald verfügbar, jedoch nicht später als zwei Monate nach dem jeweiligen Stichtag eine auf den Stichtag 30. Juni bzw. 31. Dezember des jeweiligen Jahres (jeweils „**Stichtag**“) aktualisierte Übersicht über die zum jeweiligen Stichtag in Realisierung befindlichen Projektentwicklungen der Emittentin und Tochtergesellschaften mit Angaben zu Objektbezeichnung, Objektart, ggf. Ankaufzeitpunkt des Objekts, ggf. geplantem Beginn des Projekts, ggf. geplantem Ende des Projektes einer Kurzbeschreibung des Projekts, ggf. Angaben zum Projektstadium, der Bruttogeschossflächenzahl sowie mit Angaben zu den kumulierten kalkulatorischen Gesamtkosten aller in

and that such listing will be maintained until the final maturity of the Notes, but at the latest until all Notes have been redeemed or repurchased.

**9.2** The Issuer undertakes to provide the the Noteholders with the following information in the form of § 8:

- a) the audited consolidated financial statements as at 31 December as soon as available but not later than 6 months after the end of the financial year; and
- b) as soon as available, but not later than two months after the respective reporting date, an overview of the real estate projects under construction of the Issuer and the Subsidiaries as of the respective Reporting Date, updated to respective Reporting Date 30 June or 31 December of the respective year (each a "**Reporting Date**"), with details of the property designation, type of property, if applicable the date of acquisition of the property, if applicable the planned start of the project, if applicable the planned end of the project, a brief description of the project or property, information on the project stage, the total gross floor area and with information on the cumulative imputed to-

- |    |  |    |  |
|----|--|----|--|
|    | der Übersicht enthaltenen Projekte und den kumulierten kalkulatorischen Gesamtverkaufserlös aller in der Übersicht enthaltenen Projekte;   |    | tal costs of all projects contained in the overview and on the cumulative imputed total sales revenue of all projects contained in the overview; the expected proceeds;                  |
| c) | sobald verfügbar, jedoch nicht später als am 31. Dezember des entsprechenden Geschäftsjahres eine ungeprüfte vorläufige Schätzung der Umsatzerlöse, der Gesamtleistung sowie des Jahresüberschusses für das jeweilige Geschäftsjahr. | d) | as soon as available, but no later than 31 December of the financial year concerned, an unaudited provisional estimate of turnover, total output and net profit for that financial year. |

#### § 10

#### **Vorlegungsfrist; Urkundenvorlage**

Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen beträgt für Kapital und Zinsen zehn 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. Anstelle der Pflicht zur Aushändigung der Schuldverschreibung nach § 797 BGB tritt die Vorlage eines Depotauszugs, der das Miteigentum an der oder den Globalurkunde(n), in der/den die Schuldverschreibungen verbrieft sind, nachzuweisen geeignet ist, sowie ein Auftrag an die depotführende Bank, die diesen Depotauszug ausgestellt hat, in dem Umfang, in dem Verpflichtungen auf Schuldverschreibungen vollständig erfüllt wurden, die entsprechenden Schuldverschreibungen frei von Zahlung in ein vom Emittenten zu bestimmendes Depot zu übertragen.

#### § 10

#### **Submission period; Submission of documents**

The submission period for the Notes is ten years for principal and interest. In case of submission, the entitlement expires two years after the end of the submission period. If no submission occurs, the entitlement expires upon expiration of the submission period. The obligation to deliver the Note pursuant to § 797 German Civil Code (*Bürgerliches Gesetzbuch*) is replaced by the obligation to submit a deposit account statement which is able to prove the co-ownership of the Global Certificate(s) in which the Notes are securitised, and an order to the custodian bank which issued such deposit account statement, to the extent that obligations on Notes have been fulfilled in whole, to transfer the corresponding Notes free of payment to a deposit account to be determined by the Issuer.

**§ 11**

**Änderungen der Anleihebedingungen**

- 11.1 Änderung der Anleihebedingungen.** §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) findet auf die Schuldverschreibungen und diese Anleihebedingungen Anwendung. Infolgedessen können die Anleihegläubiger Änderungen der Anleihebedingungen - einschließlich der einzelnen oder aller Maßnahmen nach § 5 Absatz 5 des Schuldverschreibungsgesetzes - durch Mehrheitsbeschluss zustimmen und einen gemeinsamen Vertreter für die Wahrnehmung ihrer Rechte bestellen.
- 11.2 Abstimmung ohne Versammlungen.** 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 Absatz 4 Satz 2 des Schuldverschreibungsgesetzes einberuft.
- 11.3 Stimmrechtsausübung.** Zur Ausübung der Stimmrechte bei einer Abstimmung ohne Versammlung bzw. Teilnahme an der 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. In der Einberufung können weitere Voraussetzungen für die Ausübung der

**§ 11**

**Amendments to the Terms and Conditions**

- 11.1 Amendments to the Terms and Conditions.** §§ 5 to 22 of the German Act on Notes (*Schuldverschreibungsgesetz*) are applicable to the Notes and these Terms and Conditions. As a result the Noteholders may agree to amendments of these Terms and Conditions - including all or individual actions according to § 5 paragraph 5 of the German Act on Notes (*Schuldverschreibungsgesetz*) - by majority vote and appoint a joint representative to exercise their rights.
- 11.2 Voting without assembly.** All votings pursuant to the German Act on Notes (*Schuldverschreibungsgesetz*) - shall be conducted exclusively by way of voting without assembly unless the Issuer decides otherwise in individual cases. A creditors' assembly shall also take place if the voting leader convenes such an assembly according to § 18 paragraph 4 sentence 2 of the German Act on Notes (*Schuldverschreibungsgesetz*).
- 11.3 Exercise of voting rights.** Only those creditors are entitled to exercise voting rights in the event of a vote without assembly or to participate in the creditors' assembly and to exercise the voting rights in the creditors' assembly who have registered with the authority designated in the invitation in text form (§ 126b of the German Civil Code (*Bürgerliches Gesetzbuch*)) in German or English within the statutory period. Further requirements for the exercise of voting rights or participation in the creditors'

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.

assembly, in particular the provision of suitable proof of identity and the determination of a record date for such proof, which may also be up to 14 days prior to the date of the assembly (record date referring to § 121 of the German Stock Corporation Act (*Aktiengesetz*)), may be regulated by the issuer in the convocation.

## § 12 Verschiedenes

## § 12 Miscellaneous

**12.1 Anwendbares Recht.** Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus den Schuldverschreibungen und diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.

**12.1 Applicable Law.** Form and content of the Notes as well as all rights and obligations of the Noteholders and the Issuer arising from these Terms and Conditions shall be governed in all respects by German law.

**12.2 Erfüllungsort.** Erfüllungsort für die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen ist der Sitz der Emittentin, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.

**12.2 Place of Performance.** Place of performance for the obligations arising from the Notes shall be the Issuer's registered office, to the extent that mandatory statutory provisions do not stipulate otherwise.

**12.3 Gerichtsstand.** Nicht-ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Angelegenheiten ist der Sitz der Emittentin, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.

**12.3 Place of Jurisdiction.** The non-exclusive place of jurisdiction for all legal disputes arising from matters regulated in these Terms and Conditions shall be the Issuer's registered office, to the extent that mandatory statutory provisions do not stipulate otherwise.

**12.4 Teilunwirksamkeit.** Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen insgesamt oder teilweise unwirksam sein oder unwirksam werden oder eine an sich notwendige Regelung nicht enthalten, so wird hierdurch der übrige Inhalt dieser Anleihebedingungen nicht

**12.4 Partial invalidity.** Should any individual provision of these terms and conditions be or become invalid in whole or in part, or should any provision of these terms and conditions not contain a necessary regulation, this shall not affect the re-

berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausführung der Regelungslücke soll, soweit rechtlich möglich, eine dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung bzw. dem Sinn dieser Bedingungen entsprechende Regelung erfolgen.

maintaining content of these terms and conditions. Instead of the invalid provision or for the execution of the regulation gap, a regulation corresponding to the economic sense and purpose of the invalid provision or the meaning of these terms and conditions shall take place as far as legally possible.

**12.5 Geltendmachung von Rechten.** 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.

**12.5 Enforcement of rights.** Any Noteholder may in any proceedings against the Issuer protect and enforce in its own name its rights arising under its Notes by submitting a certificate issued by its depositary bank (i) stating the full name and address of the Noteholder, and (ii) specifying an entire Nominal Amount of Notes credited on the date of such certificate to such Noteholder's securities account maintained with such Depository Bank.

**12.6 Sprache.** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Der deutsche Wortlaut ist allein rechtsverbindlich. Eine englische Übersetzung dient nur zur Information.

**12.6 Language.** These Terms and Conditions are written in German language. The German wording is solely legally binding. An English translation is provided for information purposes only.

Köln, im Januar 2021

Cologne, January 2021

## **IX. UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

### **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**

#### **Gegenwärtige Mitglieder**

Dem Vorstand der Gesellschaft gehört gegenwärtig an:

#### **Herr Reinhold Knodel**

Reinhold Knodel ist Alleinaktionär und Vorstand der PANDION AG. Nach seinem Betriebswirtschaftsstudium mit Vertiefungsrichtung Immobilienwirtschaft bei Prof. Dr. Falk begann er seine Laufbahn als Leiter Projektentwicklung und Projektrealisierung bei der ImmoProjekt Stahnsdorf GmbH. In den Jahren 2002/2003 gründete er in Bonn die PANDION Real Estate GmbH und die PANDION Vertriebsgesellschaft mbH sowie später weitere Unternehmen, die er 2007 in die Kölner PANDION AG einbrachte. Reinhold Knodel hat das Unternehmen in den Immobilienstandorten Köln, Berlin, Bonn, Düsseldorf, Mainz, München und Stuttgart zu einer festen Größe gemacht. Die Gesellschaft ist Mitglied im Zentralen Immobilienausschuss (ZIA). Hier ist Herr Knodel Vorsitzender des 2019 gegründeten Arbeitskreises Projektentwicklung. Darüber hinaus ist er Mitglied im Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BfW NRW und BfW Berlin Brandenburg), im Programmbeirat des Rotonda Business Club Köln, im Wohnungsbauforum beim Rat der Stadt Köln sowie bei die Familienunternehmer e.V.

Neben seiner Tätigkeit als Vorstand der Emittentin übt Herr Knodel keine weitere Haupttätigkeit aus.

Der Vorstand der Gesellschaft ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft, Im Mediapark 8, 50670 Köln, erreichbar.

### **3. Aufsichtsrat**

#### **Gegenwärtige Mitglieder**

Die Namen und Haupttätigkeiten der gegenwärtigen Mitglieder des Aufsichtsrates der PANDION AG sind:

<b>Name</b>	<b>Haupttätigkeiten außerhalb der PANDION-Gruppe</b>
Joachim Plessner	Berater / Mitglied in weiteren Aufsichtsräten
Klaus Verhufen	keine
Friedhelm Keck	Selbstständiger Rechtsanwalt

**Joachim Plessner (16. August 1947), wohnhaft in Ratingen**

Joachim Plessner ist seit Mai 2011 Vorsitzender des Aufsichtsrats. Er ist ehemaliges Mitglied des Vorstandes der Eurohypo AG und hatte Führungspositionen bei der Deutschen Bank AG sowie der Deutschen Centralbodenkredit AG inne.

**Klaus Verhufen, (29. September 1955), wohnhaft in Köln**

Klaus Verhufen ist seit Juni 2019 Mitglied des Aufsichtsrates. Zuvor war er über 15 Jahre lang im Vertrieb für die PANDION-Gruppe tätig. Von 2004 bis März 2019 war er Geschäftsführer der PANDION Vertriebsgesellschaft mbH.

**Friedhelm Keck, (3. Juni 1960), wohnhaft in Königswinter**

Friedhelm Keck ist seit August 2007 Mitglied des Aufsichtsrats. Er ist selbstständiger Rechtsanwalt und berät seit Jahren mittelständische Unternehmen in den Fachgebieten Arbeit, Medien und Gewerbetraum.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft, Im Mediapark 8, 50670 Köln, erreichbar.

## X. AUSGEWÄHLTE FINANZDATEN DER EMITTENTIN

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten der Emittentin sind den nach HGB aufgestellten geprüften Konzernabschlüssen der PANDION AG (PANDION-Gruppe) zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2019 entnommen, die im Abschnitt „I. Aufnahme mittels Verweis gemäß Artikel 19 der Verordnung (EU) 2017/1129“ anstelle eines gesonderten Finanzteils als historische Finanzinformationen im Sinne von Punkt 5.1 des Anhangs 25 Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 in diesen Prospekt einbezogen wurden und Teil davon sind.

Sofern Finanzdaten in den nachfolgenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichnet sind, bedeutet dies, dass sie den oben angeführten geprüften Konzernjahresabschlüssen der Emittentin entnommen wurden. Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.

### 1. Ausgewählte Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Ausgewählte Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR), HGB</b>	<b>1. Januar 2019 - 31. Dezember 2019 (geprüft)</b>	<b>1. Januar 2018 - 31. Dezember 2018 (geprüft)</b>
Umsatzerlöse	126.556	136.590
Bestandveränderungen	382.635	159.984
Gesamtleistung	509.191	296.575
Sonstige betriebliche Erträge	6.339	2.770
Materialaufwand	-441.626	-215.500
Personalaufwand	-14.450	-11.155
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.536	-17.182
Abschreibungen	-2.293	-1.540
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.964	888
Ergebnis aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	-	46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-23.765	-16.294
Ergebnis nach Steuern <sup>19</sup>	18.164	29.017

<sup>19</sup> Angabe anstelle des operativen Gewinns/Verlusts, da letzterer in HGB-Abschlüssen nicht ausgewiesen ist.

## 2. Ausgewählte Posten der Konzernbilanz

Ausgewählte Posten der Konzernbilanz (in TEUR), HGB	31. Dezember 2019 (geprüft)	31. Dezember 2018 (geprüft)
<b>Aktiva</b>	896.808	656.240
Anlagevermögen	84.403	79.888
Grundstücke und Bauten	73.256	74.238
Umlaufvermögen	811.965	575.728
Vorräte	770.062	529.063
<b>Passiva</b>	896.808	656.240
Eigenkapital	105.405	93.278
Mezzaninekapital	66.804	40.146
Verbindlichkeiten	681.424	472.639
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <sup>20</sup>	652.480	448.381

## 3. Ausgewählte Daten der Konzern-Kapitalflussrechnung

Ausgewählte Daten der Konzern-Kapitalflussrechnung (in TEUR), HGB	1. Januar 2019 - 31. Dezember 2019 (geprüft)	1. Januar 2018 - 31. Dezember 2018 (geprüft)
Netto-Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit	-205.862	-42.978
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	200.974	115.412
Netto-Cashflows aus Investitionstätigkeiten	-4.001	-78.586

## 4. Weitere ausgewählte Finanzkennzahlen

Die nachfolgende Übersicht enthält weitere ausgewählte Finanzkennzahlen. Es handelt sich dabei um Finanzkennzahlen, die aus Sicht der Emittentin für Anleger sinnvoll sind, um die Fähigkeit der Emittentin zu beurteilen, ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen.

Weitere ausgewählte Finanzkennzahlen	1. Januar 2019 - 31. Dezember 2019 (ungeprüft)	1. Januar 2018 - 31. Dezember 2018 (ungeprüft)
EBITDA	44.917	55.507

<sup>20</sup> abzüglich durch Anzahlungen gedeckte Projektfinanzierung

EBIT	42.624	53.967
Nettofinanzverbindlichkeiten	667.107	449.433
Net Loan-to-Cost	79,1 %	74,5 %
Eigenkapitalquote	14,0 %	18,2 %

#### Erläuterung zu den Finanzdaten:

EBIT ist definiert als Ergebnis nach Steuern zuzüglich Steuern vom Einkommen und Ertrag, zuzüglich Zinsen und ähnliche Aufwendungen, abzüglich Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.

EBITDA ist definiert als EBIT zuzüglich Abschreibungen.

Nettofinanzverbindlichkeiten sind definiert als langfristige (d.h. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (ohne Rückstellungen) abzüglich liquider Mittel (d.h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten).

Net Loan-to-Cost ist definiert als das Verhältnis von Nettofinanzverbindlichkeiten zur Summe von Vorräten, Grundstücken und Bauten.

Eigenkapitalquote ist definiert als das Verhältnis von wirtschaftlichem Eigenkapital, d.h. bilanzielles Eigenkapital zuzüglich Nachrangdarlehen und Kapital Stiller Gesellschafter auf Ebene der Pandion AG, der Pandion Real Estate GmbH, der Pandion Design GmbH, der Pandion Projektmanagement GmbH oder der Pandion Vertriebsgesellschaft mbH, zur Bilanzsumme.

#### Herleitung der ausgewählten Finanzkennzahlen:

##### 1. EBITDA / EBIT

**EBITDA** und **EBIT** werden aus den Zahlen des Konzernabschlusses wie folgt hergeleitet:

	2019	2018
	TEUR (geprüft, sofern nicht anders angegeben)	TEUR (geprüft, sofern nicht anders angegeben)
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>18.164</b>	<b>29.017</b>
+ Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.659	9.498
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23.765	16.294
- Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.964	888

<b>EBIT (ungeprüft)</b>	<b>42.625</b>	<b>53.967</b>
+ Abschreibungen	-2.293	-1.540
<b>EBITDA (ungeprüft)</b>	<b>44.917</b>	<b>55.507</b>

## 2. Nettofinanzverbindlichkeiten

**Nettofinanzverbindlichkeiten** werden aus den Zahlen des Konzernabschlusses wie folgt hergeleitet:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	TEUR (un- geprüft, so- fern nicht anders an- gegeben)	TEUR (un- geprüft, so- fern nicht anders an- gegeben)
Langfristige Finanzverbindlichkeiten (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten; geprüft)	780.721	497.342
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (ohne Rückstellungen; geprüft)	28.944	24.257
- Liquide Mittel (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten; geprüft)	142.558	72.166
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>667.107</b>	<b>449.433</b>

## 3. Net Loan-to-Cost

**Net Loan-to-Cost** wird aus den Zahlen des Konzernabschlusses wie folgt hergeleitet:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	TEUR (un- geprüft, so- fern nicht an- ders ange- geben)	TEUR (un- geprüft, so- fern nicht anders an- gegeben)
Nettofinanzverbindlichkeiten	667.107	449.433
Vorräte (geprüft)	770.062	529.063
Grundstücke und Bauten (geprüft)	73.256	74.238
<b>Net Loan-to-Cost</b>	<b>79,1 %</b>	<b>74,5 %</b>

#### 4. Eigenkapitalquote

Die **Eigenkapitalquote** wird aus den Zahlen des Konzernabschlusses wie folgt hergeleitet:

	2019	2018
	TEUR (geprüft, sofern nicht anders angegeben)	TEUR (geprüft, sofern nicht anders angegeben)
Bilanzielles Eigenkapital	105.405	93.278
+ Nachrangdarlehen zzgl. Kapital stiller Gesellschafter auf Ebene der Pandion AG, der Pandion Real Estate GmbH, der Pandion Design GmbH, der Pandion Projektmanagement GmbH oder der Pandion Vertriebsgesellschaft mbH (ungeprüft)	19.864	25.995
Bilanzsumme	896.808	656.240
<b>Eigenkapitalquote (ungeprüft)</b>	<b>14,0 %</b>	<b>18,2 %</b>

#### 5. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin

Seit dem 31. Dezember 2019 ist es zu folgenden wesentlichen Änderungen der Finanzlage der PANDION-Gruppe gekommen:

- Am 17. April 2020 hat die PANDION XI GmbH einen Darlehensvertrag über EUR 44,0 Mio. zur Finanzierung der ersten Kaufpreirate für den Ankauf des Grundstücks Widdersdorfer Straße in Köln geschlossen.
- Am 16. Juli 2020 hat die PANDION Real Estate GmbH einen Darlehensvertrag über EUR 15 Mio. zur Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück Sieglestraße in Stuttgart geschlossen sowie eine projektbezogene Schuldverschreibung über EUR 5,0 Mio. begeben.
- Am 2. Juli 2020 hat die PANDION Real Estate GmbH einen Darlehensvertrag über EUR 5,5 Mio. zur Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück Schulze-Delitzsch-Str. in Stuttgart geschlossen.
- Am 12. Oktober 2020 hat die Emittentin (unter gesamtschuldnerischer Mithaftung ihrer Tochtergesellschaften) mit der IKB Deutsche Industriebank AG einen KfW-geförderten Darlehensvertrag für Betriebsmittel über EUR 25 Mio. abgeschlossen.

Darüber hinaus ist es seit dem 31. Dezember 2019 zu keiner wesentlichen Veränderung der Finanzlage der PANDION-Gruppe gekommen.

## **XI. GESELLSCHAFTER UND EIGENKAPITAL; RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN; RECHTSSTREITIGKEITEN UND WESENTLICHE VERTRÄGE**

### **1. Aktionärsstruktur**

Herr Reinhold Knodel hält als Alleinaktionär 100 % der Anteile der Emittentin.

### **2. Rechtsbeziehungen**

Die folgenden Geschäfte und Rechtsbeziehungen zwischen der PANDION-Gruppe einerseits und nahe stehenden Personen andererseits bestehen:

Die Emittentin stellt der knodel foundation, eine gemeinnützige Stiftung, deren Vorstand Patrick Knodel, der Sohn des Vorstands der Emittentin, ist, das Stiftungskapital in Höhe von jährlich EUR 500.000,00 zur Verfügung. Die Zuwendung basiert auf einem entsprechenden Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat.

Die PANDION-Gruppe finanziert strategische Investments der PANDION Innovation AG, nach Formwechsel nun firmierend als PANDION INNOVATION for IMPACT GmbH, deren Geschäftsführer Patrick Knodel, der Sohn des Vorstands der Emittentin, ist. Die Investitionsentscheidungen werden im Einzelfall auf Basis eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat der PANDION AG getroffen. Insgesamt hat die PANDION-Gruppe Beteiligungserwerbe der vormaligen PANDION Innovation AG im Umfang von rund EUR 1,8 Mio. in verschiedenen Gesellschaften, die technologische Innovationen in den Bereichen Medizin, Kommunikation und digitale Vermarktung entwickeln, finanziert.

Mit Vertrag vom 26. Mai 2020 veräußerte die PANDION Innovation AG (nun PANDION INNOVATION for IMPACT GmbH) ihren Kommanditanteil in Höhe von EUR 100,00 an der Proptech1 Fund I GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin, als strategisches Investment zum Kaufpreis von ca. EUR 284.800,00. Die Emittentin hat zudem eine Kapitalzusage der PANDION Innovation AG gegenüber der Proptech1 Fund I GmbH & Co. KG über einen Betrag von EUR 500.000,00 übernommen, die die Proptech1 Fund I GmbH & Co. KG mit rechtzeitiger Ankündigung in Raten bei der Emittentin abrufen kann.

Mit notariellem Anteilsübertragungsvertrag vom 2. Juni 2020 hat die PANDION AG die von ihr zuvor gehaltenen 51 % der Anteile an der PANDION INNOVATION for IMPACT GmbH vollständig auf Herrn Patrick Knodel übertragen. Der Kaufpreis für die Anteile betrug rund EUR 12.800,00.

Die PANDION AG hat mit der PANDION INNOVATION for IMPACT GmbH, deren Geschäftsführer Patrick Knodel, der Sohn des Vorstands der Emittentin, ist, am 22. Juli 2020 eine Genussrechtsvereinbarung geschlossen. Danach begibt die PANDION INNOVATION for IMPACT GmbH als Genussrechtsschuldner an die PANDION AG Genussrechte im Nennbetrag von je EUR 10.000,00 und im Gesamtnominalbetrag von bis zu EUR 7,5 Mio. Die PANDION AG stellt das Kapital in Tranchen zur Investition in verschiedene Beteiligungen und zur Vorfinanzierung der laufenden Kosten auf Abruf des Genussrechtsschuldners über einen Zeitraum von sieben Jahren ab Unterzeichnung des Vertrags zur Verfügung, wobei innerhalb eines Jahres nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der PANDION AG mehr

als EUR 1,1 Mio. abgerufen werden dürfen. Abweichend davon wurden unmittelbar nach Unterzeichnung des Vertrages EUR 2,2 Mio. abgerufen und zur Verfügung gestellt. Der weitere Abruf von TEUR 800 im ersten Jahr ist vertraglich als Option vorgesehen. Die PANDION AG erhält eine dem Gewinnanteil der Gesellschafter der Genussrechtsschuldner erfolgsabhängige gleichgestellte Vergütung. Die Genussrechte werden in drei Chargen in 2030, 2032 und 2034 zurückgezahlt.

### **3. Interessenkonflikte**

Es gibt keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen des Vorstands oder seinen sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf seine Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft haben im Hinblick auf ihre privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen keine Interessenkonflikte in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

### **4. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

Die PANDION-Gruppe ist im Zusammenhang mit ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von Zeit zu Zeit von Ansprüchen und Klagen betroffen. Es gibt folgende staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens letzten zwölf Monate bestanden / abgeschlossen wurden und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und / oder der PANDION-Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben:

#### **a) Werklohnklage des Generalunternehmers Hubert Mees Schlüsselfertig-Bau GmbH im Zusammenhang mit Sanierung und Umbau der Deutschordens-Kommende in Muffendorf, einem heutigen Ortsteil des Bonner Stadtbezirks Bad Godesberg**

Der bei Sanierung und Umbau der Deutschordens-Kommende in Muffendorf, einem heutigen Ortsteil des Bonner Stadtbezirks Bad Godesberg für die PANDION Real Estate GmbH tätige Generalunternehmer forderte ursprünglich angeblich ausstehenden Werklohn in Höhe von rund EUR 1,5 Mio. Es wurde ein Zwischenvergleich geschlossen, in welchem festgehalten wurde, dass der Restwerklohnanspruch rechnerisch max. noch EUR 500.000,00 beträgt. Das Verfahren wurde ruhend gestellt bis zum Abschluss des unter lit. b) geschilderten Verfahrens Real Estate ./. WEG Kommende Muffendorf. Es wurden entsprechend Rückstellungen gebildet.

#### **b) Mängelbeseitigungsklage der Wohnungseigentümergeinschaft Muffendorf**

Die Wohnungseigentümergeinschaft Muffendorf macht gegen die PANDION Real Estate GmbH Mängelbeseitigungsansprüche im Volumen von EUR 750.000,00 geltend. Diese macht geltend, der „mangelhafte“ Zustand sei – soweit überhaupt vorhanden – weitgehend den Vorgaben der Denkmalschutzbehörde für das historische Gebäude geschuldet. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Es wurden entsprechend Rückstellungen gebildet.

**c) Mängelbeseitigungsklage der Wohnungseigentümergeinschaft Bruderhofstraße**

Die Wohnungseigentümergeinschaft Bruderhofstraße in München verlangt von der PANDION Real Estate GmbH einen Vorschuss für Mängelbeseitigungskosten in Höhe von EUR 290.000,00. Sie rügt Mängel im Bereich der Tiefgarage. Das Problem in diesem Fall besteht darin, dass der Generalunternehmer insolvent ist und zudem die ihm gegenüber geltenden Gewährleistungsfristen abgelaufen sind. Das Landgericht München hat am 20. August 2020 die PANDION Real Estate GmbH zur Zahlung von EUR 273.700,00 nebst Zinsens in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 17. Oktober 2014 verurteilt. Die PANDION Real Estate GmbH führt derzeit Vergleichsverhandlungen über eine Abgeltungszahlung Abgeltungsbetrag in Höhe von EUR 320.000,00 zur endgültigen Erledigung des Rechtsstreits und zur Vermeidung eines Abrechnungsprozesses. Für das Verfahren wurden entsprechend Rückstellungen gebildet.

**d) Klageverfahren der HWI auf Planerhonorar**

Die HWI hat die Pandion Kloostergärten GmbH & Co. KG auf ein Planerhonorar aufgrund einer Mindestsatzunterschreitung verklagt. Die Klage wurde in erster Instanz abgewiesen. HWI hat Berufung eingelegt. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Es wurden entsprechend Rückstellungen gebildet.

**5. Wesentliche Verträge**

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

**Grundstückskaufvertrag Widdersdorfer Straße**

Der Grundstückskaufvertrag Widdersdorfer Straße wurde innerhalb der normalen Geschäftstätigkeit der Emittentin abgeschlossen.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 19. Dezember 2019 hat die PANDION XI GmbH von der Grundstücksgesellschaft Widdersdorfer Straße 194 GmbH & Co. KG ein Grundstück in Köln Ehrenfeld mit einer Gesamtfläche von ca. 122.869 m<sup>2</sup> erworben, welches gegenwärtig durch einen Recyclingbetrieb genutzt wird. Die Parteien haben hierfür einen erwarteten Gesamtkaufpreis in Höhe von EUR 175 Mio. vereinbart.

Der Mindestkaufpreis erhöht sich, sofern gemäß eines zukünftig beschlossenen und rechtskräftigen Bebauungsplanes oder - ausschließlich für den Fall, dass endgültig kein Bebauungsplan bezüglich des Kaufgegenstandes zustande kommt - einer sonstigen alternativen rechtskräftigen Baurechtsschaffung (z.B. bestandskräftige Baugenehmigung für den Kaufgegenstand auf Grundlage einer Änderung des

Flächennutzungsplans oder eines Dispens) bezüglich des gesamten Kaufgegenstandes auf dem gesamten Kaufgegenstand eine Bebauung mit einer Bruttogrundfläche von mehr als 184.000 m<sup>2</sup> möglich sein sollte. Die Kaufpreiserhöhung beträgt EUR 857,00 pro Quadratmeter zusätzlicher, auf Grundlage der Baurechtsschaffung zulässiger Bruttogrundfläche.

Für den Fall, dass sich im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes herausstellen sollte, dass die für die Stadt Köln geltende Quote für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau bis zum Stichtag der Fälligkeit des dritten Teilbetrages des Mindestkaufpreises höher als die derzeitigen 30 % (in Bezug auf die nach der Baurechtsschaffung innerhalb des Plangebietes zulässigen Wohnbebauung) ist, haben die Parteien eine Verringerung des Mindestkaufpreises vereinbart. Pro Promille der Erhöhung der Quote für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau erfolgt eine Verringerung des Mindestkaufpreises um EUR 120.000,00, maximal aber um EUR 12 Mio.

Der Kaufpreis ist in drei bzw. im Falle einer Kaufpreiserhöhung in vier Teilbeträgen zu zahlen. Der erste Teilbetrag des Mindestkaufpreises in Höhe von EUR 46,0 Mio. ist innerhalb von 15 Bankarbeitstagen nach Zugang der Bestätigung des Notars beim Käufer über das Vorliegen der folgenden Voraussetzungen fällig:

- Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkungen im Grundbuch
- Vorliegen sämtlicher Unterlagen, die zur Freistellung des Kaufgegenstandes von nicht übernommenen, mit Rang vor der jeweiligen Eigentumsverschaffungsvormerkung des Käufers eingetragenen Belastungen und Beschränkungen erforderlich sind, in grundbuchmäßiger Form entweder auflagenfrei oder so, dass die Freistellung aus dem ersten Kaufpreisrate vorgenommen werden kann oder die Freistellung auf sonstige Weise gewährleistet ist.
- Vorkaufsrechtverzichtserklärung oder das Negativattest der Gemeinde bezüglich aller gesetzlichen Vorkaufsrechte
- Verzichtserklärungen und Löschungsbewilligung der RheinEnergie AG in Bezug auf ihr einen Teil der erworbenen Grundstücke betreffendes Vorkaufsrecht.

Der erste Teilbetrag wird reduziert um etwaige Beträge die der Käufer für die Ablösung von Grundpfandrechten, die von ihm nicht zu übernehmen sind, an Grundpfandrechtsgläubiger zahlt.

Der zweite Teilbetrag des Mindestkaufpreises in Höhe von EUR 34,0 Mio. wird 20 Bankarbeitstage nach Auslegung des Entwurfes der Bauleitplanung mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Köln wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB fällig, nicht jedoch vor Fälligkeit des ersten Teilbetrages.

Der dritte Teilbetrag des Mindestkaufpreises in Höhe von EUR 95,0 Mio. abzüglich eines etwaigen Minderungsbetrages wegen Erhöhung der Quote für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau wird 20 Bankarbeitstage nach dem kumulativen Vorliegen der folgenden Voraussetzungen, nicht jedoch vor Fälligkeit des ersten Teilbetrages, fällig:

- Baurechtsschaffung,
- der Räumung des Kaufgegenstandes in vertraglich geschuldetem Umfang mit Ausnahme der von den Mietverträgen tangierten Flächen, wobei Gegenstand der Räumung des Kaufgegenstandes insbesondere die Nutzungsaufgabe des Kaufgegenstandes in Bezug auf den derzeit bestehenden Recyclingbetrieb ist
- Übermittlung einer schriftlichen übereinstimmenden Erklärung der Parteien über den (etwaigen) Minderungsbetrag und den sich daraus ergebenden Mindestkaufpreis

Die Kaufpreiserhöhung schließlich wird entweder 10 Bankarbeitstage nach Baurechtsschaffung und Vorlage einer Berechnung der Kaufpreiserhöhung durch den Käufer oder 20 Bankarbeitstage nach Eintritt der Baurechtsschaffung und wechselseitiger Bestätigung der Kaufpreiserhöhung durch die Parteien bzw. an Stelle der Bestätigung einer gutachterlichen Feststellung fällig, nicht jedoch vor Fälligkeit der drei Teilbeträge des Mindestkaufpreises.

Wird in Bezug auf den Kaufgegenstand ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt oder eine für die Durchführung des Kaufvertrages erforderliche Zustimmung nicht erteilt oder übt die RheinEnergie AG bezüglich eines der Grundstücke des Kaufgegenstandes das ihr zustehende Vorkaufsrecht aus, so sind der Verkäufer und der Käufer berechtigt, vom Kaufvertrag als Ganzes zurückzutreten. Der Käufer trägt in diesem Fall die Kosten des Kaufvertrages und seiner Rückabwicklung.

Sofern der Käufer bezüglich des zweiten und des dritten Teilbetrages des Mindestkaufpreises in Verzug gerät, ist der Verkäufer, zusätzlich zur Geltendmachung der Verzugszinsen, nach fruchtlosem Ablauf einer Nachfrist von mindestens 40 Bankarbeitstagen berechtigt vom Kaufvertrag zurückzutreten. Im Falle eines solchen Rücktritts haben die Parteien eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 25 Mio. vereinbart und die Geltendmachung eines darüberhinausgehenden Schadens ausgeschlossen.

Der Käufer übernimmt im üblichen Umfang Belastungen des Kaufgegenstandes.

Die Parteien vereinbaren, dass der Kaufgegenstand im Zustand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses veräußert wird. Dieser Zustand, insbesondere der aktuelle Zustand der sich auf dem Kaufgegenstand befindlichen Bebauungen sowie die Oberflächenbeschaffenheit des Kaufgegenstandes, der über Jahrzehnte als Recyclinganlage genutzt wurde und auf dem zuvor ein Gaswerk betrieben wurde, werden als vertragsgemäße Beschaffenheit vereinbart.

Für den Kaufgegenstand liegt die Auskunft aus dem Altlastenkataster vor. Danach sind einzelne Flächen des Kaufgegenstandes mit Altlasten belastet. Ferner sind dem Käufer auch die in den Due Dilligence Unterlagen enthaltenen Informationen und Unterlagen zu sonstigen Umweltschäden bekannt.

### **Kooperationsvertrag mit Rheinenergie AG betr. Grundstückskaufvertrag Widdersdorfer Straße**

Am 13. März 2020 haben die Pandion XI GmbH und die Pandion Real Estate GmbH eine Kooperationsvereinbarung mit der RheinEnergie AG hinsichtlich der Entwicklung des Grundstücks Widdersdorfer Straße in Köln Ehrenfeld getroffen. Dadurch wird die Entwicklung des Areals um einen angrenzenden Grundstücksbaustein im Eigentum der RheinEnergie AG von zusätzlich ca. 3,8 ha ergänzt, so dass sich die Gesamtgröße der Quartiersentwicklung auf 16 ha vergrößert.

Die Vertragsparteien haben sich darauf geeinigt, dass Areal im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung (städtebaulicher Wettbewerbsverfahren, Qualifizierungsverfahren, Bauleitverfahren) grundsätzlich gemeinsam zu beplanen und zu entwickeln. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung anfallende Kosten tragen aufgrund der Flächenanteile zu 2/3 die Pandion XI GmbH und die Pandion Real Estate GmbH sowie zu 1/3 die RheinEnergie AG.

Insbesondere im Hinblick auf das Bauleitverfahren haben sich die Vertragsparteien dazu verpflichtet, einvernehmlich gegenüber der Stadt Köln auf eine gleichmäßige Verteilung der Flächennutzung auf dem Gesamtareal im Bebauungsplan hinzuwirken, sodass die Vertragsparteien im gleichen Maße von der städtebaulichen Entwicklung wirtschaftlich profitieren. Sollte nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine der Vertragsparteien der Ansicht sein, dass der Bebauungsplan nicht gleichmäßig im Sinne der Kooperationsvereinbarung ist, haben sich die Vertragsparteien verpflichtet, einen angemessenen Ausgleich herbeizuführen. Dieser Ausgleich kann durch einen Flächentausch erfolgen oder durch einen finanziellen Ausgleich nach Maßgabe der Verkehrswerte für Bauland zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans, jeweils entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan der Stadt Köln zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf dem jeweiligen Teilareal im Verhältnis zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf dem Gesamtareal.

### **Konzernumlagevertrag**

Der Konzernumlagevertrag wurde innerhalb der normalen Geschäftstätigkeit der Emittentin abgeschlossen.

Zwischen der PANDION AG, der PANDION Real Estate GmbH, der PANDION Vertriebsgesellschaft mbH, der PANDION Service Gesellschaft mbH, der PANDION Design GmbH, der PANDION Finanzbeteiligungs AG und der PANDION Projekt Management GmbH wurde am 3. Februar 2017 mit Wirkung ab dem 1. Januar 2017 ein Konzernumlagevertrag neu geschlossen, der auf dem zwischen einzelnen der genannten Gesellschaften bereits am 8. Mai 2007 geschlossenen Konzernumlagevertrag beruht. Zwischen den Vertragspartnern wurde vereinbart, dass sämtliche Leistungen, die die PANDION AG als Holdinggesellschaft für die Gesellschaften der PANDION-Gruppe erbringt, durch Umlage der damit zusammenhängenden Kosten abgegolten werden. Die Höhe der Umlage ergibt sich, vorbehaltlich von abweichenden Regelungen, aus der Höhe der bei der PANDION AG angefallenen Aufwendungen für den laufenden Geschäftsbetrieb (ohne Zinsaufwendungen, Ergebnisabführungen bzw. Verlustübernahmen sowie Steuern vom Einkommen und Ertrag); Umsatzerlöse und Zinserträge werden nicht berücksichtigt. Der ermittelte Gesamtbetrag wird auf die einzelnen Gruppengesellschaften entsprechend der

Anzahl ihrer Mitarbeiter, bezogen auf die Anzahl der Mitarbeiter der PANDION-Gruppe insgesamt verteilt. Die so ermittelte Mitarbeiteranzahl ist nach oben aufzurunden. Die freien Mitarbeiter der PANDION Vertriebsgesellschaft mbH werden für diese Zwecke als Mitarbeiter der PANDION Vertriebsgesellschaft mbH gewertet. Geringfügig beschäftigte Mitarbeiter werden nicht berücksichtigt. Sofern bei einer Gruppengesellschaft keine Mitarbeiter beschäftigt werden, wird diese Gesellschaft mit einer jährlichen Pauschale in Höhe von EUR 10.000,00 belastet. Die Ermittlung der Konzernumlage erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses der PANDION AG. Die Belastung der Tochtergesellschaften erfolgt über Verrechnungskonten.

Die zwischen den Gesellschaften bestehende umsatzsteuerliche Organschaft wird wie folgt abgewickelt: Die Zahllast oder der Erstattungsanspruch aufgrund der Umsatzsteuervoranmeldungen bzw. der Umsatzsteuerjahreserklärungen wird von jeder Gruppengesellschaft für ihr Unternehmen bis zum 10. eines Monats für den Vormonat ermittelt und der Organträgerin zugerechnet. Die Organträgerin ermittelt die sich aus den Einzelbeträgen ergebende Gesamtsumme und begleicht die sich daraus ergebende Forderung oder Verbindlichkeit gegenüber dem Finanzamt. Zwischen der Organträgerin und den Organgesellschaften erfolgt ein Ausgleich in Höhe des zugerechneten Betrages im Wege der Verrechnung.

Zwischen den Vertragspartnern besteht ein laufender Verrechnungsverkehr, dessen Verbuchung über Verrechnungskonten erfolgt. Diese Verrechnungskonten sind mit einem Zinssatz von derzeit 1,5 % zu verzinsen.

### **Unternehmensverträge**

PANDION als herrschende Gesellschaft hat jeweils mit der PANDION Real Estate GmbH, der PANDION Projektmanagement GmbH, der PANDION Servicegesellschaft mbH und der PANDION Design GmbH, jeweils als beherrschte Gesellschaft am 9. Dezember 2014 jeweils einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Gemäß diesen Verträgen unterstellen die genannten Gesellschaften der PANDION-Gruppe ihre Leitung der PANDION, verpflichten sich zur Abführung des erzielten Gewinns und PANDION verpflichtet sich, gemäß den aktienrechtlichen Vorgaben zum Verlustausgleich.

### **Finanzierungsverträge**

Alle nachfolgenden Finanzierungsverträge wurden innerhalb der normalen Geschäftstätigkeit der Emittentin abgeschlossen.

i) Für das Projekt **Gallwitzkaserne** hat die PANDION Gallwitz GmbH & Co. KG mit der Sparkasse Köln Bonn einen Finanzierungsvertrag mit dem Volumen von **EUR 132.139.000,00** (neben EUR 27.309.000,00 Eigenkapitalfinanzierung) abgeschlossen. Die Gesamtkreditsumme setzt sich aus Ankaufs- und Aufbaufinanzierung sowie Eigenkapitalrevalutierung zusammen. Der Kontokorrentzinssatz auf Basis EONIA<sup>21</sup> Tagessatz beträgt zurzeit 2,05 % p.a. Für die Inanspruchnahme sind Zinsen

---

<sup>21</sup> Der EONIA (Euro OverNight Index Average) ist der Zinssatz, zu dem auf dem Interbankenmarkt im Euroraum unbesicherte Ausleihungen in Euro von einem Target-Tag auf den nächsten gewährt werden

auf der Basis der EONIA Rate zuzüglich einer Marge von 2,05 % p.a. zu zahlen. Die Finanzierung hat eine Laufzeit bis zum 30. November 2022 und ist mit drei eingetragenen Grundschulden über EUR 20.500.000,00, EUR 60.000.000,00 und EUR 13.800.000,00 jeweils mit 18 % Zinsen p.a. sowie zwei selbstschuldnerischen Bürgschaften der PANDION Real Estate GmbH über EUR 22.600.000,00 und EUR 7.100.000,00 besichert.

ii) Für das Projekt **Anzinger Str.** (Baufeld Ost) hat die Siebengebirge Projektgesellschaft mbH & Co. KG mit der Bayern LB einen Finanzierungsvertrag über den Grundstücksankauf mit einem Volumen von **EUR 49.228.000,00** (neben EUR 9.128.500,00 Eigenkapitalfinanzierung) abgeschlossen. Die Gesamtkreditsumme dient der Ankaufsfinanzierung. Der Kontokorrentzinssatz beträgt 4,2 % p.a. Für die Inanspruchnahme sind Zinsen auf der Basis des EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) zuzüglich einer Marge von 2,6047% p.a. zu zahlen. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2021 und ist mit einer eingetragenen Grundschuld in Höhe von EUR 50.000.000,00 mit 14 % Zinsen und einer selbstschuldnerischen Bürgschaft der PANDION Real Estate GmbH über EUR 12.307.000,00 besichert.

Für das Projekt **Anzinger Str.** (Baufeld West) hat die Siebengebirge Projektgesellschaft mbH & Co. KG mit der Bayern LB zudem einen Finanzierungsvertrag mit einem Volumen von max. **EUR 153.734.000,00** (neben zu Beginn EUR 34.661.000,00 Eigenkapitalfinanzierung) abgeschlossen. Die Gesamtkreditsumme setzt sich aus Ankaufs- und Aufbaufinanzierung zusammen. Der Kontokorrentzinssatz beträgt 4,2 % p.a. Für die Inanspruchnahme sind bis zur Erteilung der Baugenehmigung Zinsen auf der Basis des EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) zuzüglich einer Marge von 2,50989 % p.a., nach Erteilung der Baugenehmigung von 1,50989 % p.a. zu zahlen. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Dezember 2022 und ist mit zwei eingetragenen Grundschulden in Höhe von EUR 62.200.000,00 und in Höhe von EUR 95.000.000,00 jeweils mit 14 % Zinsen und einer selbstschuldnerischen Bürgschaft der PANDION Real Estate GmbH über EUR 38.433.500,00 besichert.

iii) Für die Projekte **Völklinger Straße** Wohnen und **Völklinger Straße** Gewerbe haben die PANDION Real Estate GmbH und die PANDION Rise GmbH mit der Deutschen Pfandbriefbank (pbb) einen Finanzierungsvertrag mit einem Volumen von **EUR 85.000.000,00** (neben EUR 32.655.000,00 Eigenkapitalfinanzierung) abgeschlossen. Die Gesamtkreditsumme dient der Ankaufsfinanzierung. Für die Inanspruchnahme sind Zinsen auf der Basis des EURIBOR zuzüglich einer Marge von 1,95 % p.a. zu zahlen. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. März 2021 und ist mit einer eingetragenen Grundschuld in Höhe von EUR 84.000.000,00 mit 18 % Verzinsung p.a. und einer Gewinnverpfändung in Höhe von EUR 5.000.000,00 aus der Bauträgerfinanzierung Paul-Gerhardt-Allee 2. BA besichert.

iv) Der Emittentin wurden **Schuldscheindarlehen** von diversen Banken in Form von unbesicherten Finanzierungsverträgen in Höhe von insgesamt **EUR 84.000.000,00** gewährt. Die Laufzeiten und Zinssätze sind unterschiedlich.

v) Für das Projekt **Böhmisches Viertel** Wohnen haben die PANDION I Projektgesellschaft mbH & Co. KG und die PANDION Real Estate GmbH mit der Deutschen Pfandbriefbank einen Finanzierungsvertrag mit einem Volumen von ursprünglich EUR 70.000.000,00 (neben EUR 18.320.000,00 Eigenkapitalfinanzierung) abgeschlossen. Die Gesamtkreditsumme dient der Ankaufsfinanzierung. Für die Inanspruchnahme sind Zinsen auf der Basis des EURIBOR zuzüglich einer Marge von 2,15 % p.a. zu zahlen.

Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021 und ist mit einer eingetragenen Grundschild in Höhe von EUR 70.000.000,00 und 18 % Zinsen besichert. Mit Finanzierungsvertrag vom 23. Dezember 2020 wurde diese Finanzierung in einer Höhe von EUR 18.900.000,00 abgelöst und zwischen der PANDION I Projektgesellschaft mbH & Co. KG und der Deutschen Pfandbriefbank ein weiterer Finanzierungsvertrag mit einem Volumen von insgesamt **EUR 48.900.000,00** (neben EUR 12.500.000,00 Eigenkapitalfinanzierung) abgeschlossen. Die Gesamtkreditsumme setzt sich aus Ankaufs- und Aufbaufinanzierung für die Errichtung des ersten Bauabschnitts zusammen. Der Kontokorrentzinssatz beträgt 3,5 % p.a. Für die Inanspruchnahme sind Zinsen auf der Basis des EURIBOR zuzüglich einer Marge von 2,00 % p.a. zu zahlen. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021 und ist mit einer eingetragenen Grundschild in Höhe von weiteren EUR 30.000.000,00 jeweils mit 18 % Zinsen p.a. und einer selbstschuldnerischen Bürgschaft der PANDION Real Estate über EUR 4.750.000,00 besichert.

vi) Für das Projekt **Zollhafen Mainz** hat die PANDION Zollhafen GmbH mit der Hamburg Commercial Bank (vormals HSH Nordbank) einen Finanzierungsvertrag mit einem Volumen von **EUR 60.005.000,00** (neben EUR 20.198.000,00 Eigenkapitalfinanzierung) abgeschlossen. Die Gesamtkreditsumme setzt sich aus Ankaufs- und Aufbaufinanzierung zusammen. Der Kontokorrentzinssatz beträgt 6,5 % p.a. Für die Inanspruchnahme sind Zinsen auf der Basis des EURIBOR zuzüglich einer Marge von 2,15 % p.a. zu zahlen. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2021 und ist mit zwei eingetragenen Grundschulden in Höhe von EUR 13.125.000,00 und EUR 40.300.000,00 jeweils mit 15 % Zinsen p.a. und einer selbstschuldnerischen Bürgschaft der PANDION Real Estate über EUR 7.200.000,00 besichert.

vii) Für das Projekt **Alexisweg** hat die PANDION Real Estate GmbH mit der Bayern LB einen Finanzierungsvertrag über den Grundstücksankauf mit einem Volumen von **EUR 56.250.000,00** (neben EUR 18.035.600,00 Eigenkapitalfinanzierung) abgeschlossen. Die Gesamtkreditsumme dient der Ankaufsfiananzierung. Der Kontokorrentzinssatz beträgt 3,85 % p.a. Für die Inanspruchnahme sind Zinsen auf der Basis des EURIBOR zuzüglich einer Marge von 1,75 % p.a. zu zahlen. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2021 und ist mit einer eingetragenen Grundschild in Höhe von EUR 56.300.000,00 mit 14 % Zinsen besichert.

viii) Für das Projekt **Leonberg** hat die PANDION Real Estate GmbH mit der DZ Hyp einen Finanzierungsvertrag mit einem Volumen von **EUR 54.500.000,00** (neben EUR 7.486.000,00 Eigenkapitalfinanzierung) abgeschlossen. Die Gesamtkreditsumme setzt sich aus Ankaufs- und Aufbaufinanzierung sowie Eigenkapitalrevalutierung zusammen. Der Kontokorrentzinssatz beträgt 6,25 % p.a. Für die Inanspruchnahme sind Zinsen auf der Basis des EURIBOR zuzüglich einer Marge von 2,05 % p.a. zu zahlen. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2022 und ist mit einer eingetragenen Grundschild in Höhe von EUR 54.500.000,00 mit 15 % Zinsen p.a. besichert.

ix) Für das Projekt **Ehrenveedel (BF 2.1)** hat die PANDION Ehrenveedel GmbH & Co. KG mit der Sparkasse KölnBonn einen Finanzierungsvertrag mit einem Volumen von **EUR 51.600.000,00** (neben EUR 7.510.600,00 Eigenkapitalfinanzierung) abgeschlossen. Die Gesamtkreditsumme setzt sich aus Ankaufs- und Aufbaufinanzierung sowie Eigenkapitalrevalutierung zusammen. Der Kontokorrentzinssatz auf Basis EONIA Tagessatz beträgt zurzeit 2,02 % p.a. Für die Inanspruchnahme sind Zinsen auf der Basis der EONIA Rate zuzüglich einer Marge von 2,02 % p.a. zu zahlen. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Mai 2022 und ist mit zwei eingetragenen Grundschulden über EUR 3.483.000,00 und

EUR 34.830.000,00 jeweils mit 18 % Zinsen p.a. sowie einer selbstschuldnerischen Bürgschaft der PANDION Real Estate GmbH über EUR 10.320.000,00 besichert.

x) Für das Projekt **Ehrenveedel (BF 2.3)** hat die PANDION Real Estate GmbH mit der Sparkasse Köln-Bonn einen Finanzierungsvertrag mit einem Volumen von **EUR 64.500.000,00** abgeschlossen. Die Gesamtkreditsumme dient der Ankaufs- und Aufbaufinanzierung sowie Eigenkapitalrevalutierung. Der Kontokorrentzinssatz auf Basis EONIA Tagessatz beträgt zurzeit 2,22 % p.a. Für die Inanspruchnahme sind Zinsen auf der Basis der EONIA Rate zuzüglich einer Marge von 2,22 % p.a. zu zahlen. Die Finanzierung hat eine Laufzeit bis zum 30. August 2023 und ist mit zwei eingetragenen Grundschulden in Höhe EUR 26.600.000,00 und EUR 20.400.000,00, jeweils mit 18 % Zinsen p.a. sowie einer selbstschuldnerischen Bürgschaft in Höhe von EUR 10.900.000,00 durch die Emittentin sowie einem persönlichen Schuldversprechen der PANDION Reals Estate GmbH über EUR 2.660.000,00 nebst 18,0 % Zinsen p.a. besichert.

xi) Für das Projekt **Widdersdorfer Straße**, Köln, hat die PANDION XI GmbH mit der Sparkasse Köln Bonn einen Finanzierungsvertrag mit einem Volumen von **EUR 44.000.000,00** abgeschlossen. Die Gesamtkreditsumme dient der Ankaufsfinanzierung. Der Zinssatz auf Basis EONIA Tagessatz beträgt zurzeit 2,21 % p.a. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. August 2023 und ist mit einer eingetragenen Grundschuld in Höhe von EUR 44.000.000,00 mit 18 % Zinsen p.a. besichert.

xii) Am 12. Oktober 2020 hat die Emittentin (unter gesamtschuldnerischer Mithaftung ihrer Tochtergesellschaften) mit der IKB Deutsche Industriebank AG einen KfW-geförderten Darlehensvertrag für Betriebsmittel über EUR 25 Mio. abgeschlossen. Hierzu hatte die Emittentin im Mai 2020, als die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die PANDION-Gruppe noch nicht abschätzbar waren, vorsorglich einen Antrag auf ein durch das Sonderprogramm „Kredit“ gefördertes Darlehen im Umfang von bis zu EUR 25 Mio. gestellt. Das Darlehen ist ab Auszahlung durch die Bank mit 2,00 % p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind vierteljährlich nachträglich zur Zahlung fällig. Das Darlehen ist zum 30. September 2022 in einer Summe zuzüglich noch ausstehender Zinsen, Provisionen und Entgelte zu tilgen. Es sieht die Einhaltung einer Mindesteigenkapitalquote im Konzern von EUR 105 Mio. ab sofort und von EUR 120 Mio. ab dem 31. Dezember 2020 sowie eines Zinsdeckungsgrads von 3,0 vor.

xiii) Darüber hinaus hat die PANDION-Gruppe noch **13 weitere Projektfinanzierungsverträge** mit einem Einzelvolumen zwischen EUR 2.150.000,00 bis EUR 44.200.000,00 **sowie unbesicherte Finanzierungsverträge ohne Projektbezug**, insgesamt Finanzierungsverträge mit einem **Gesamtvolumen von EUR 193.738.000,00** mit unterschiedlichen Banken abgeschlossen.

## **XII. EINSEHBARE DOKUMENTE**

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können folgende Unterlagen auf der Website der Emittentin unter <https://www.pandion.de/ag/anleihe/#publikationen><sup>22</sup> im Bereich Anleihe-Dokumente und Finanzpublikationen eingesehen werden:

- (i) die aktuelle Satzung der Emittentin;
- (ii) die geprüften Konzernabschlüsse der Gesellschaft für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2019.

Dieser Wertpapierprospekt kann für die Dauer von zehn Jahren nach seiner Veröffentlichung auf der Internetseite der Emittentin unter <https://www.pandion.de/ag/anleihe/#publikationen><sup>23</sup> im Bereich Anleihe-Dokumente und Finanzpublikationen eingesehen werden. Falls die Emittentin einen Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß Artikel 23 Prospektverordnung erstellt und von der CSSF billigen lässt, kann dieser in derselben Art und Weise wie dieser Prospekt eingesehen werden.

---

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

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