

EU-Wachstumsprospekt

für ein öffentliches Angebot im Großherzogtum Luxemburg und der Bundesrepublik
Deutschland

von bis zu 3.100 auf den Inhaber lautenden und in Einzelurkunden als effektive Stücke
begebenen, nachrangigen Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,-
mit einer Laufzeit vom 15. September 2025 bis 31. Juli 2035

(Gesamtnennbetrag bis zu EUR 3.100.000,-)

WKN: A4DFUM - ISIN: DE000A4DFUM6

Prospektdatum: 10. September 2025

Die Emittentin, die Aruxia II Objekt GmbH (geschäftssässig Offenbacher Straße 65 in 63263 Neu-Isenburg, Deutschland) erfüllt die Voraussetzungen des Art. 15 Abs. 1 lit. a der Verordnung (EU) 2017/1129. Der Umfang der im Prospekt veröffentlichten Angaben entspricht den Anforderungen an einen EU-Wachstumsprospekt. Dieses Dokument (der "**Prospekt**") ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 6 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlamentes (die "**EU Prospektverordnung**") der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren zu veröffentlichen ist.

Dieser Wertpapierprospekt wurde von der Luxemburgischen Wertpapieraufsichtsbehörde Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) gebilligt und in Deutschland an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemäß Art. 25 der Verordnung (EU) 2017/1129 notifiziert. Die CSSF hat diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt und die Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Die CSSF übernimmt gemäß Art. 6 Abs. 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.aruxia.de/investieren) eingesehen und heruntergeladen werden.

Warnhinweis zur Gültigkeitsdauer des Prospekts Dieser Prospekt ist gemäß Art. 12 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 nach seiner Billigung durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) 12 Monate lang für öffentliche Angebote gültig, sofern er um etwaige gemäß Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 erforderliche Nachträge ergänzt wird. Dieser Prospekt ist daher maximal bis zum 10.09.2026 in diesem Sinne gültig.

Spätestens ab dem 10.09.2026 ist dieser Prospekt also für öffentliche Angebote nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht spätestens dann nicht mehr, wenn der Prospekt ungültig geworden ist. Unbeschadet dessen besteht eine Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags gemäß Art. 23 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 im vorliegenden Fall grundsätzlich nur dann, wenn wichtige neue Umstände, wesentliche Unrichtigkeiten oder wesentliche Ungenauigkeiten in Bezug auf die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung der Wertpapiere beeinflussen können, zwischen der Billigung des Prospekts und dem Auslaufen der Angebotsfrist auftreten oder festgestellt werden. Das öffentliche Angebot, das Gegenstand dieses Prospekts ist, endet am 31.07.2026. Nach diesem Datum besteht daher gemäß Art. 23 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 grundsätzlich keine Pflicht mehr, den Prospekt zu aktualisieren bzw. nachzutragen.

Inhaltsübersicht

INHALTSÜBERSICHT	2
TEIL I - ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	5
1. EINLEITUNG UND WARNHINWEISE	5
2. BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN	6
3. BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE	8
4. BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT	10
TEIL II - WERTPAPIERBESCHREIBUNG	13
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE	13
1.1. VERANTWORTLICHE FÜR DEN PROSPEKT	13
1.2. ANGABEN VON SEITEN DRITTER	13
1.3. SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE	13
1.4. BILLIGUNG DES PROSPEKTS	13
1.5. WEITERE ANGABEN	14
2. ANGABEN ZUR EMITTENTIN – STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD	17
2.1. GESCHÄFTSZWECK UND STRATEGIE	17
2.2. ORGANISATIONSSTRUKTUR	19
2.3. LAUFENDE VERGÜTUNGEN/ KOSTEN ZAHLBAR DURCH DIE EMITTENTIN	20
2.4. WICHTIGSTE MÄRKTE UND MARKTUMFELD	21
2.5. TRENDINFORMATIONEN	22
2.6. ANGABEN ZUR IMMOBILIE	23
2.7. BESONDERE ASPEKTE DER EMISSION	26
3. RISIKOFAKTOREN	29
3.1. RISIKEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN UND IHRE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	30
3.2. RISIKEN IN BEZUG AUF DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN	32
4. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN	33
4.1. EMITTENTIN / ANLEIHE	33
4.2. STÜCKELUNG UND FORM	34
4.3. RANG	34
4.4. LAUFZEIT UND FÄLLIGKEIT	34
4.5. ZINSSTRUKTUR	35

4.6. BONUSZINS.....	37
4.7. RÜCKZAHLUNGSMODALITÄTEN	38
4.8. KÜNDIGUNGSRECHTE DER EMITTENTIN	38
4.9. KÜNDIGUNGSRECHTE DER GLÄUBIGER (BEI WICHTIGEM GRUND).....	38
4.10. NEGATIVVERPFLICHTUNG	39
4.11. STATUS IM INSOLVENZVERFAHREN	39
4.12. FORM DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND ÜBERTRAGBARKEIT	40
4.13. ANLEIHEGLÄUBIGERREGISTER.....	40
4.14. ZAHLSTELLE UND ZAHLUNGEN.....	41
4.15. STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	41
4.16. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND	43
4.17. GLÄUBIGERVERTRETUNG.....	43
5. EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT	44
5.1. VOLUMEN UND ART DES ANGBOTS.....	44
5.2. ANGBOTSZEITRAUM.....	44
5.3. ZEICHNUNG UND ZUTEILUNG	45
5.4. EMISSIONSERLÖS UND VERWENDUNG.....	46
5.5. EMISSIONSKURS UND AUSGABEKOSTEN	48
5.6. LIEFERUNG UND ABWICKLUNG	48
5.7. HANDELBARKEIT	49
5.8. VERTRIEB UND VERKAUFSBESCHRÄNKUNGEN	49
5.9. STAND DER BILLIGUNG UND VERÖFFENTLICHUNG	50
5.10. KOSTEN DER EMISSION	50
5.11. VERÖFFENTLICHUNGEN UND INFORMATIONSBEREITSTELLUNG	51
5.12. AUFSICHTSRECHTLICHE HINWEISE	51
5.13. BESCHWERDEVERFAHREN FÜR ANLEGER.....	52
5.14. AUFBEWAHRUNG UND RÜCKGABE DER EFFEKTIVEN STÜCKE	52
5.15. SPRACHE DES PROSPEKTS	52
5.16. WICHTIGE FRISTEN UND TERMINE.....	52
6. UNTERNEHMENSFÜHRUNG	53
7. FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN	54
7.1. HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN	54
7.2. WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER FINANZLAGE	55

7.3. ERWARTETE KÜNFTIGE FINANZIERUNG	56
8. ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN.....	57
8.1. HAUPTAKTIONÄRE	57
8.2. GERICHTS- UND SCHIEDSVERFAHREN	57
8.3. VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGAN UND OBERES MANAGEMENT – INTERESSENSKONFLIKTE.....	57
8.4. WICHTIGE VERTRÄGE.....	58
9. VERFÜGBARE DOKUMENTE	59
10. ERKLÄRUNG ZUR HAFTUNG UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	59
10.1. HAFTUNGSAUSSCHLUSS	59
10.2. ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DES PROSPEKTS	59
10.3. ZUSTELLUNG UND VERFÜGBARKEIT DES PROSPEKTS.....	59
10.4. SCHLUSSBEMERKUNG	60
ANLAGEN.....	61
ANLAGE 1 - ANLAGEBEDINGUNGEN	62
ANLAGE 2 - BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2024 DER ARUXIA II OBJEKT GMBH	71

TEIL I - Zusammenfassung des Prospekts

1. Einleitung und Warnhinweise

Bezeichnung der Anleihe

Diese Zusammenfassung gehört zum EU-Wachstumsprospekt der Aruxia II Objekt GmbH (die „Emittentin“) betreffend das öffentliche **Angebot** von bis zu 3.100 Inhaber-Schuldverschreibungen (die „Schuldverschreibungen“) im Nennbetrag von je EUR 1.000 (Gesamtnennbetrag bis zu EUR 3.100.000). Die Bezeichnung der Anleihe lautet: Aruxia II Objekt GmbH Wohnimmobilienanleihe Stadtallendorf 2025/2035. Die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet A4DFUM, die Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) lautet DE000A4DFUM6 und der CFI Code lautet DBFUGB. Die LEI (Legal Entity Identifier) Nummer der Emittentin lautet 391200TRJRR77Y3O0078.

Identität der Emittentin und Kontakt: Emittentin ist **Aruxia II Objekt GmbH**, mit Sitz in Neu-Isenburg (Offenbacher Straße 65, 63263 Neu-Isenburg, Deutschland), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main unter HRB 56875.

Kontakt: Tel. +49 (0) 6102 814 98 50, E-Mail: office@aruxia.de

Zuständige Behörde:

Die luxemburgische Wertpapieraufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier („CSSF“), 283, route d'Arlon, 1150 Luxemburg, Luxemburg (Tel.: +352 26 25 1 – 1; Internetseite: www.cssf.lu; E-Mail: direction@cssf.lu) hat den vorliegenden Prospekt als zuständige Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt. Die Billigung dieses Prospekts durch die CSSF erfolgte am 10.09.2025.

Warnhinweise:

a) Diese Zusammenfassung sollte als **Einleitung** zu dem EU-Wachstumsprospekt verstanden werden. Anleger sollten jede Entscheidung zur Investition in die Schuldverschreibungen auf die Lektüre des gesamten Prospekts stützen, nicht nur auf diese Zusammenfassung.

b) **Verlustwarnung:** Anleger tragen das Risiko, einen Teil oder die Gesamtheit des investierten Kapitals zu verlieren.

c) Falls ein Anleger aufgrund der Angaben in diesem Prospekt Klage einreichen möchte, muss er möglicherweise gemäß den Rechtsvorschriften seines Heimatstaates die **Übersetzung** des Prospekts veranlassen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.

d) **Haftung für die Zusammenfassung:** Zivilrechtlich haftbar sind nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen vorgelegt haben. Dies gilt nur, wenn die Zusammenfassung in Verbindung mit den anderen Teilen des Prospekts **irreführend, unrichtig oder widersprüchlich** ist oder wichtige Informationen, die für Anlageentscheidungen relevant sind, nicht enthält.

2. Basisinformationen über die Emittentin

Wer ist die Emittentin der Wertpapiere? Die Emittentin ist die Aruxia II Objekt GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Geschäftsführer ist Daniel Bichler. Gegründet im Juni 2024, fungiert die Emittentin als **Zweckgesellschaft**, die ausschließlich eine Wohnimmobilienanlage in Stadtallendorf, Hessen, erwerben wird, hält und verwaltet. Die Emittentin gehört zur Aruxia-Unternehmensgruppe; alleinige Gesellschafterin ist die Aruxia GmbH (Neu-Isenburg). Die Emittentin hat keine Tochtergesellschaften. Ihre Rechtsträgerkennung (LEI) ist 391200TRJRR77Y3O0078 .

Wesentliche Finanzinformationen über die Emittentin: Die Aruxia II Objekt GmbH wurde im Jahr 2024 gegründet. Außer dem geprüften Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr 2024, verfügt die Emittentin bislang über **keine weiteren veröffentlichungspflichtigen Finanzinformationen**. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 weist die Emittentin eine Bilanzsumme von 25.074,95 EUR aus. Das gezeichnete Kapital beträgt 25.000,00 EUR, der Jahresfehlbetrag beläuft sich auf 1.245,05 EUR. Daraus ergibt sich ein Eigenkapital von 23.754,95 EUR. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich auf 720,00 EUR.

Wesentliche Vermögenswerte der Emittentin bestehen in der erworbenen Wohnanlage. Die Emittentin hat eine hohe Fremdkapitalquote aufgrund eines Bankdarlehens und der geplanten Anleihefinanzierung. Bisher erzielte die Emittentin nur geringe Erträge, da der Besitzübergang der Immobilie erst am 1. Mai 2025 erfolgt ist. Zukünftig werden regelmäßige Mieteinnahmen erwartet, die zur Bedienung von Zinsen und Kosten verwendet werden.

Gewinn- und Verlustrechnung — Nichtdividendenwerte

	2024	2023	Zwischen- gewinn- und - verlust- rechnung	Zwischen- gewinn- und - verlustrechnung im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres

Jahresfehlbetrag (operativer Gewinn/Verlust oder andere vergleichbare Messgröße für die Ertragslage, die der Emittent in den Abschlüssen verwendet)	1.245,05 EUR	n/a	n/a	n/a
--	--------------	-----	-----	-----

Bilanz — Nichtdividendenwerte

	2024	2023	Zwischenbilanz
Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel)	720,00 EUR	n/a	n/a

Kapitalflussrechnung — Nichtdividendenwerte

	2024	2023	Zwischen-Kapitalfluss-rechnung	Zwischenkapital-flussrechnung im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres
Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	n/a	n/a	n/a	n/a
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	n/a	n/a	n/a	n/a
Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeiten	n/a	n/a	n/a	n/a

Zentrale Risiken, die der Emittentin spezifisch sind: Die Emittentin unterliegt insbesondere folgenden **Emittentenrisiken**: (1) **Ein-Objekt-Risiko**: Die Geschäftstätigkeit konzentriert sich ausschließlich auf eine aus mehreren Häusern bestehende Wohnanlage in Stadtallendorf. Somit hängt der wirtschaftliche Erfolg vollständig von der Wert- und Ertragsentwicklung dieses einzelnen Objekts ab. (2) **Hohe Verschuldung**: Der Immobilienerwerb wird praktisch ausschließlich durch Fremdkapital finanziert (Bankdarlehen und Gesellschafterdarlehen, die dann durch den Nettoerlös aus der Anleihe zurückgeführt werden). Diese hohe Verschuldung bedeutet eine erhebliche Zins- und Rückzahlungsbelastung und macht die Emittentin anfällig für Einnahmerückgänge. (3) **Immobilienmarkt- und Mietrisiken**: Wertminderungen der Immobilie infolge von Marktschwankungen oder unvorhergesehenem Renovierungsbedarf sowie Mietausfälle oder Leerstände könnten die Finanzlage der Emittentin negativ beeinflussen. (4) **Beschränkte Liquiditätsreserven**: Als neu gegründete Zweckgesellschaft verfügt die Emittentin nur über begrenzte finanzielle

Reserven. Unvorhergesehene Kosten könnten daher nicht ohne Weiteres aufgefangen werden. (5) **Abhängigkeit vom Management:** Die operative Verwaltung der Immobilie wird durch die Aruxia GmbH als Dienstleister übernommen. Eine unzureichende Leistung, Interessenskonflikte oder ein Ausfall dieses Dienstleisters könnte die Emittentin beeinträchtigen. (Eine ausführliche Darstellung der Risikofaktoren findet sich in Teil 2, Abschnitt 4 dieses Prospekts.)

3. Basisinformationen über die Wertpapiere

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Schuldverschreibungen? Bei den Wertpapieren handelt es sich um **nachrangige** und nicht besicherte Inhaber-Schuldverschreibungen der Emittentin nach deutschem Recht. Der Gesamtnennbetrag beträgt bis zu EUR 3.100.000, eingeteilt in bis zu 3.100 Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000. Die Wertpapiere lauten auf den Inhaber und werden in Einzelurkunden als effektive Stücke begeben. Die Anleihebedingungen sehen eine **Laufzeit** von 10 Jahren ab dem Ausgabetag vor, mit Verlängerungsoptionen der Emittentin um zweimal 5 weitere Jahre (maximale Gesamtlaufzeit 20 Jahre). Während der Laufzeit erhalten die Anleihegläubiger variable Zinszahlungen aus den Überschüssen der Emittentin (insbesondere Mieterträgen). Es wird ein Zielzins von bis zu 6 % p.a. angestrebt; die tatsächliche Verzinsung kann jedoch niedriger ausfallen, wenn die Erträge der Emittentin in einem Jahr nicht ausreichen. Nicht gezahlte Zinsanteile werden in Folgejahre vorgetragen (kumulative Verzinsung). Die Zinszahlungen erfolgen jährlich nachschüssig, erstmals zum 20. Dezember 2025 für den Zeitraum 15. September 2025 bis 19. Dezember 2026. Zusätzlich *kann* am Ende der Laufzeit ein **Bonuszins** ausgeschüttet werden, der nach Ermessen der Emittentin bemessen wird. Ziel ist es, den Anlegern rd. 50 % des während der Laufzeit erzielten Gesamtgewinns der Emittentin zukommen zu lassen. Eine vorzeitige ordentliche Kündigungsmöglichkeit für Anleger ist nicht vorgesehen (außer aus wichtigem Grund, z.B. bei Insolvenz der Emittentin); die Emittentin kann hingegen mit Frist von 30 Tagen zum Quartalsende die Anleihen ganz oder teilweise vorzeitig kündigen und tilgen. Die Schuldverschreibungen verbriefen keine Anteilsrechte an der Emittentin und gewähren kein Mitbestimmungsrecht. Sie sind frei übertragbar, jedoch nicht zum Handel an einer Börse zugelassen (siehe unten). Es besteht keine Garantie oder Besicherung seitens Dritter für die Erfüllung der Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen; die Anleger tragen das Emittentenrisiko.

Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt? Nein. Es besteht **keine Garantie** eines Dritten (z.B. Muttergesellschaft oder Bank) für die Rückzahlung oder Zinszahlung. Die Erfüllung der Verpflichtungen hängt ausschließlich von der Zahlungsfähigkeit der

Emittentin ab. Es gibt auch keine dingliche Sicherung (wie Grundpfandrechte zugunsten der Anleihegläubiger) an der Immobilie oder sonstigen Vermögenswerten zugunsten der Anleger.

Welches sind die zentralen Risiken, die mit den Wertpapieren verbunden sind?

Anleihegläubiger sind vor allem folgenden **Wertpapierrisiken** ausgesetzt: (1)

Nachrangigkeit und Insolvenzrisiko: Die Schuldverschreibungen sind nachrangig gegenüber sämtlichen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin. Im Insolvenz- oder Liquidationsfall werden die Forderungen der Anleihegläubiger also erst bedient, nachdem vorrangige Gläubiger (insbesondere die finanzierende Bank) vollständig befriedigt sind. Dies kann im Worst Case zu einem vollständigen Verlust des investierten Kapitals führen. (2) **Keine Besicherung und geringere Rechte:** Mangels Besicherung und aufgrund des vereinbarten qualifizierten Rangrücktritts (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre) können Anleger ihre Ansprüche nicht durchsetzen, solange dies zur Insolvenz der Emittentin führen würde. Die Durchsetzung der Ansprüche ist somit rechtlich eingeschränkt. (3) **Abhängigkeit von Erträgen aus der Immobilie:** Die Zinszahlungen sind variabel und hängen von den tatsächlich erzielten Überschüssen aus Mieten und Verkäufen ab. Bleiben diese Erträge aus (z.B. durch Leerstand oder unerwartete Kosten), können Zinszahlungen geringer ausfallen oder ausgesetzt werden. Anleger tragen das Risiko einer niedrigeren Rendite als erwartet. (4) **Laufzeitverlängerung und Liquiditätsbindung:** Die Emittentin kann die Laufzeit der Anleihe einseitig verlängern (zweimal um je 5 Jahre). Dadurch kann sich die Kapitalbindung für Anleger auf bis zu 20 Jahre erhöhen, ohne dass sie dagegen ein Widerspruchsrecht haben. Dies erschwert die Planbarkeit der Rückzahlung für den Anleger. (5) **Begrenzte Handelbarkeit:** Es ist nicht beabsichtigt, die Schuldverschreibungen an einem geregelten Markt (Börse) zum Handel zuzulassen. Ein organisierter Zweitmarkt existiert nicht. Anleger können ihre Schuldverschreibungen während der Laufzeit daher nur außerbörslich verkaufen, wofür möglicherweise kein Käufer gefunden wird. Die Liquidierbarkeit der Anlage ist somit eingeschränkt. (6) **Risiko der effektiven Stücke:** Die Anleihen werden als effektive Stücke ausgegeben und an den Anleger verschickt. Die Anleihen sind Wertpapiere, ein Verlust kann zu einem Verlust von Zahlungsansprüchen führen. (7) **Zinsänderungs- und Inflationsrisiko:** Die Verzinsung von bis zu 6 % p.a. ist nicht fest, sondern abhängig von der Liquiditätslage der Emittentin. Steigende Marktzinsen könnten dazu führen, dass die Anleihe im Vergleich weniger attraktiv wird. Zudem kann Inflation die reale Rendite schmälern, während kein fester Zins kompensierend gezahlt wird. (Weitere Einzelheiten zu den Risiken finden sich im Abschnitt „Risikofaktoren“ dieses Prospekts.)

4. Basisinformationen über das öffentliche Angebot

Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren? Die **Schuldverschreibungen** werden im Rahmen eines öffentlichen Angebots in Deutschland und Luxemburg zum Erwerb angeboten. In Luxemburg wird das Angebot in einer luxemburger Zeitung, namentlich dem Luxemburger Wort, veröffentlicht und ferner über diverse Kontakte der Emittentin in Luxemburg Anlegern/Investoren in Luxemburg zur Zeichnung angeboten. Der **Angebotszeitraum** soll voraussichtlich vom 15. September 2025 bis zum 31. Juli 2026 laufen. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist bei hoher Nachfrage vorzeitig zu schließen oder bei unzureichender Platzierung zu verlängern (spätestens jedoch bis 31.07.2027). Für den Fall der Verlängerung wird dann allerdings ein aktualisierter Prospekt zu erstellen und vor Ablauf der Jahresfrist von der CSSF zu billigen sein. Der Ausgabepreis je Schuldverschreibung beträgt 100 % des Nennbetrags (EUR 1.000). Zeichnungen sind in mindestens dieser Stückelung möglich (Mindestanlage EUR 1.000); höhere Beträge müssen auf volle EUR 1.000 aufgehen. Die Zuteilung der Wertpapiere an Anleger erfolgt in der Reihenfolge des Eingangs der Zeichnungen (First-Come-First-Served-Prinzip) bis zur Höhe des Maximalvolumens. Überschreitet die Nachfrage das Emissionsvolumen, können Zeichnungen gekürzt werden. Die Abwicklung der Zeichnung und Einzahlung erfolgt voraussichtlich über die Emittentin; die Lieferung der Wertpapiere erfolgt in Rahmen eines versicherten Versandes an die Anleihegläubiger nach Eingang der Zahlung. Als Emissionstag (Valutatag) ist der erste Werktag nach Veröffentlichung des Prospekts vorgesehen. Ab diesem Tag (bzw. ab dem festgelegten Verzinsungsbeginn am 15.09.2025) läuft die Verzinsung der Wertpapiere (siehe Abschnitt 3.1 oben). Während des Angebotszeitraums wird die Emittentin regelmäßig über den Platzierungsstand informieren. Über das von der Emittentin erhobene **Agio** hinaus werden **keine Vertriebsgebühren** vom Anleger erhoben; Anleger haben lediglich den Ausgabepreis zuzüglich des vereinbarten Agios in Höhe von 5 % auf den Nennbetrag zu zahlen. Die Einnahmen aus dem Agio werden vollständig für Vertriebskosten verwendet werden.

Dem Anleger direkt oder indirekt belastete Kosten: Die Emittentin stellt den zeichnenden Anlegern – über das Agio hinaus – keine separaten Kosten oder Gebühren in Rechnung. Sämtliche Emissionskosten (z.B. Prospekterstellung, Vertriebsprovisionen) werden aus dem Emissionserlös bestritten. Anleger könnten jedoch indirekt durch diese Emissionskosten belastet sein, da sie den Nettoerlös mindern. Die Gesamtkosten der Emission werden auf 576.000,00 Euro geschätzt, diese setzen sich zusammen aus Vergütung Aruxia GmbH (für die Strukturierung der Anleihe, Vertriebsvorbereitung und Vertriebskoordination) in Höhe von 361.000 Euro, Vertriebskosten an verbundene Gesellschaften und Dritte in Höhe von 155.000 Euro,

sowie Kosten der Rechts- und Steuerberatung, Prospektdruck, Gebühren, Notarkosten in Höhe von. 60.000 Euro.

Weshalb wird dieser Prospekt erstellt? Zweck dieses Prospekts ist die **Durchführung eines öffentlichen Angebots** der Anleihe an Privatanleger in Luxemburg und Deutschland unter Einhaltung der Prospektverordnung. Der Emissionserlös dient im Wesentlichen dazu, die im Rahmen des **Erwerbs der Wohnsiedlung in Stadallendorf von mit der Emittentin verbundenen Unternehmen gewährten Zwischenfinanzierungsdarlehen abzulösen**. Darüber hinaus sollen mit einem Teil der Mittel die geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der Wohnanlage finanziert werden. Überschüssige Erlöse nach vollständiger Finanzierung des Immobilienerwerbs und der wichtigsten Investitionen werden für die laufende Bewirtschaftung oder zur vorzeitigen (Teil-)Rückzahlung der Anleihe bzw. als Liquiditätsreserve verwendet.

Nettoerlösverwendung: Angenommen, das volle Emissionsvolumen von EUR 3,1 Mio. (ohne Agio) wird platziert und die Emissionskosten betragen circa 13,6% (EUR 421.000), so stehen rund EUR 2,679 Mio. netto zur Verfügung. Das erhobene Agio in Höhe von EUR 155.000 dient – als durchlaufender Posten – der direkten Deckung weiterer Vertriebskosten, und ist in den Nettoerlösen nicht enthalten, weil das Agio von den Investoren vereinnahmt wird und als Vertriebskosten an den jeweiligen Begünstigten weitergeleitet wird. Die eingehenden Nettoerlöse werden zunächst vollständig zur Rückführung der Zwischenfinanzierungsdarlehen verwendet. Etwaige verbleibende Beträge könnten für Renovierungsmaßnahmen verwendet werden bzw. fließt zunächst in eine Liquiditätsreserve. Die Emission verbessert somit die Kapitalstruktur der Emittentin und ermöglicht die Umsetzung der Wertsteigerungsmaßnahmen an der Immobilie.

Interessenkonflikte: Die Emittentin bietet die Inhaberschuldverschreibungen im Eigenvertrieb an. Als Anbieter und Emittentin hat sie ein Interesse an der vollständigen Platzierung der Anleihe. Der Geschäftsführerin der Emittentin ist zugleich geschäftsführender Gesellschafter der Aruxia GmbH, der Muttergesellschaft der Emittentin, die Dienstleistungen für die Emittentin erbringt und die die Zwischenfinanzierungsdarlehen gewährt hat. Dies kann zu Interessenkonflikten führen, etwa bei der Festlegung des Bonuszinses (die Aruxia GmbH als Gesellschafterin profitiert von einbehaltenen Gewinnen, während Anleihegläubiger an höheren Ausschüttungen interessiert sind). Insgesamt wird der Prospekt erstellt, um Transparenz über die Emittentin und die Anleihe zu schaffen und Anlegern eine informierte Investitionsentscheidung zu ermöglichen.

Wer ist der Anbieter der Wertpapiere? Die Schuldverschreibungen werden von der Emittentin, der Aruxia II Objekt GmbH, **selbst angeboten**. Es gibt keinen separaten Dritten, der als Emissionsführer oder offerierender Wertpapierinhaber agiert. Die Emittentin kann jedoch zum Vertrieb der Anleihe sog. Tippgeber eingeschalten, die keinerlei Finanzdienstleistungen erbringen und keine Prospektverantwortung übernehmen. Die endgültige Zeichnung erfolgt über die Plattform der Emittenten. Auch die Zuteilung und Ausgabe der Wertpapiere erfolgt in jedem Fall durch die Emittentin. Der Prospekt wird von der Emittentin auf der eigenen Webseite (www.aruxia.de/investieren) veröffentlicht und auf Anfrage in Papierform zur Verfügung gestellt.

TEIL II - Wertpapierbeschreibung

1. Verantwortliche Personen, Angaben von Seiten Dritter, Sachverständigenberichte und Billigung durch die zuständige Behörde

1.1. Verantwortliche für den Prospekt

Die Aruxia II Objekt GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführung, Herrn Daniel Bichler, übernimmt die Verantwortung für die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben. Die Emittentin erklärt, dass ihrer Kenntnis nach die Informationen in diesem Prospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden, die den Inhalt verfälschen würden.

1.2. Angaben von Seiten Dritter

In diesem Prospekt werden keine Angaben verwendet, die von Dritten stammen oder in einem Sachverständigengutachten enthalten sind, auf das verwiesen wird. Es wurden insbesondere keine Marktstudien oder Immobilienbewertungs-Gutachten Dritter wörtlich übernommen. Soweit Informationen über den Immobilienmarkt oder die Immobilie selbst dargestellt werden, beruhen diese auf allgemein zugänglichen Quellen oder eigenem Datenmaterial der Emittentin.

1.3. Sachverständigenberichte

Es wurden dem Prospekt keine Berichte oder Aussagen von unabhängigen Sachverständigen zugrunde gelegt. Die Emittentin hat jedoch eine technische Due-Diligence durchführen lassen, deren Ergebnisse in die Investitionsentscheidung der Emittentin eingeflossen sind. Diese Ergebnisse werden im Prospekt zusammengefasst (beispielsweise geplanter Renovierungsbedarf), stellen jedoch kein eigenes Gutachten im Prospekt dar.

1.4. Billigung des Prospekts

Die Luxemburgische Wertpapieraufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier („CSSF“), 283, route d'Arlon, 1150 Luxemburg, Luxemburg (Tel.: +352 26 25 1 – 1; Internetseite: www.cssf.lu; E-Mail: direction@cssf.lu) hat den vorliegenden Prospekt als zuständige Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt. Die Billigung dieses Prospekts durch die CSSF erfolgte am 10.09.2025.

Die Billigung ist nicht als Befürwortung der angebotenen Wertpapiere oder der Emittentin zu verstehen. Der Prospekt wurde anschließend der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im Wege der Notifikation (Art. 25 ProspektVO) übermittelt.

Der Prospekt wurde als EU-Wachstumsprospekts gemäß Artikel 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt.

1.5. Weitere Angaben

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

Die Emittentin, Aruxia II Objekt GmbH, bietet die Schuldverschreibungen im Eigenvertrieb an und hat ein Interesse an der vollständigen Platzierung der Anleihe. Gleiches gilt für ihre Gesellschafterin, die Aruxia GmbH, die im Rahmen des Erwerbs der Immobilie und der Platzierung der Anleihe Vergütungen erhält und den Geschäftsführer der Emittentin, Herr Daniel Bichler, der, soweit er selber Investoren vermittelt, hierfür eine Vergütung erhält und mittelbar auch an der Aruxia GmbH beteiligt ist.

Beschreibung aller für die Emission wesentlichen Interessen, einschließlich Interessenskonflikten, unter Angabe der betreffenden Personen und der Art der Interessen.

Die **Aruxia GmbH** erbringt Dienstleistungen für die Emittentin und hat dieser Zwischenfinanzierungsdarlehen gewährt. Sie erhält von der Emittentin für diese Dienstleistungen (Unternehmensführung, Buchhaltung, Controlling, Anlegerkommunikation, Strukturierung und Vertriebsvorbereitung, und Immobilienverwaltung) feste und erfolgsabhängige Vergütungen. Ferner wird der Erlös aus der Anleihe zu großen Teilen verwendet, um das von der Aruxia GmbH gewährte Gesellschafterdarlehen zurückzuzahlen. Als alleinige Gesellschafterin der Emittentin profitiert sie von etwaigen Erträgen und Gewinnen, die der Emittentin nach vollständiger Rückzahlung der Schuldverschreibungen verbleiben.

Daniel Bichler ist gleichzeitig Geschäftsführer der Emittentin und geschäftsführender Gesellschafter der Aruxia GmbH. Er partizipiert dadurch an den Erträgen, die die Aruxia GmbH generiert. Ferner erhält er eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 5 % bezogen auf die von ihm vermittelten Schuldverschreibungen sowie das darauf entfallende Agio (weitere 5% - insgesamt also 10% bezogen auf die von ihm vermittelten Schuldverschreibungen).

Interessenkonflikte können sich aus der Beziehung zwischen der Emittentin und der Aruxia GmbH ergeben, da der Geschäftsführer der Emittentin (Daniel Bichler) zugleich geschäftsführender Gesellschafter der Aruxia GmbH ist. Als Geschäftsführer legt er auch die Höhe des Bonuszinses fest, was zu einem Interessenkonflikt führt, da die Aruxia GmbH als Gesellschafterin der Emittentin von einbehaltenen Gewinnen profitiert, während Anleihegläubiger an höheren Ausschüttungen interessiert sind.

Gründe für das öffentliche Angebot

Der Hauptgrund für das öffentliche Angebot ist die Refinanzierung des bereits erfolgten Erwerbs einer Wohnanlage in Stadthallendorf. Die Emittentin möchte die zur Kaufpreiszahlung aufgenommene Zwischenfinanzierung ablösen und einen Teil der Mittel für geplante Sanierungsmaßnahmen nutzen. Das öffentliche Angebot ermöglicht es, die Schuldverschreibungen einem breiteren Kreis von Privatanlegern in Deutschland und Luxemburg zugänglich zu machen. Durch das Passporting des Prospekts in Luxemburg und Deutschland sollen zwei Absatzmärkte erschlossen und die Platzierungschancen verbessert werden.

Es ist nicht vorgesehen, die Schuldverschreibungen an einer Wertpapierbörse oder einem multilateralen Handelssystem zu notieren.

Geschätzte Gesamtkosten der Emission/des Angebots und Nettoerlöse

Bruttoerlös der Emission:	EUR 3.100.000,-
Agio (5% des Nennbetrags):	EUR 155.000,-
Gesamter Mittelzufluss:	EUR 3.255.000,-

Geschätzte Gesamtkosten der Emission einschließlich Agio:	EUR 731.000,-
---	---------------

Nettoerlös nach Abzug aller Kosten:	EUR 2.524.000,-
-------------------------------------	-----------------

Aufschlüsselung der Kosten und Verwendung der Erlöse nach Priorität

Die Mittelzuflüsse aus der Platzierung werden in folgender priorisierter Reihenfolge verwendet:

1. Priorität: Kosten der Emission und Transaktion
 - a) Kosten der Emittentin (EUR 421.000,-)

- Vergütung an Aruxia GmbH für Strukturierung, Vertriebsvorbereitung und -koordination: EUR 206.000,-
- Vertriebskosten an verbundene Gesellschaften, Geschäftsführer der Emittentin und Dritte: EUR 155.000,-
- Rechts- und Steuerberatung, Prospektdruck, Gebühren für CSSF/BaFin, Notarkosten: EUR 60.000,-

b) durchlaufende Kosten

- Weitere Vertriebskosten an verbundene Gesellschaften, den Geschäftsführer der Emittentin und Dritte als durchlaufender Posten (Agio): EUR 155.000,-. Das Agio wird von den Investoren erhoben und vollständig an den jeweiligen Begünstigten weitergegeben.

2. Priorität: Ablösung der Zwischenfinanzierung (EUR 2.300.000,-)

- Ablösung des Gesellschafterdarlehens der Aruxia GmbH zur Refinanzierung des bereits erfolgten Immobilienerwerbs in Stadtallendorf

3. Priorität: Liquiditäts- und Renovierungsrücklage (EUR 379.000,-)

- Finanzierung geplanter Sanierungsmaßnahmen an der Wohnanlage
- Stärkung der Liquidität für laufende Bewirtschaftung
- Reserve für vorzeitige (Teil-)Rückzahlung der Anleihe

Auswirkungen bei Teilplatzierung

Sollte das Emissionsvolumen nicht vollständig platziert werden, erfolgt die Mittelverwendung entsprechend der oben genannten Prioritätsreihenfolge. Das von der Aruxia GmbH gewährte Zwischenfinanzierungsdarlehen würde nur teilweise abgelöst und bis auf Weiteres bestehen bleiben. Der Erwerb der Immobilie ist dadurch nicht gefährdet, da dieser bereits erfolgt ist. Die Umsetzung geplanter Renovierungsmaßnahmen könnte bei wesentlicher Teilplatzierung verschoben oder im Umfang reduziert werden.

Hinweis: Andere Kosten, die bereits vor der Emission angefallen sind (Ankaufsvergütung und Kosten für die Vermittlung der Finanzierung in Höhe von EUR 360.500,- für die Aruxia GmbH), sind nicht in den genannten Emissionskosten enthalten.

2. Angaben zur Emittentin – Strategie, Leistungsfähigkeit und Unternehmensumfeld

2.1. Geschäftszweck und Strategie

Die Aruxia II Objekt GmbH Sitz in Neu-Isenburg (Offenbacher Straße 65, 63263 Neu-Isenburg, Deutschland), wurde als spezielle Projektgesellschaft am 7. Mai 2024 gegründet und ist am 11. Juni 2024 unter der Nummer HRB 56875 im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main eingetragen. Ihr wurde die LEI (Legal Entity Identifier) Nummer 391200TRJRR77Y3O0078 zugeteilt. Die Kontaktdaten der Aruxia II Objekt GmbH sind identisch mit denen der Gesellschafterin Aruxia GmbH und lauten +49 (0) 6102 814 98 50, E-Mail: office@aruxia.de, homepage: www.aruxia.de.

Die Emittentin verfolgt den einzigen Zweck, eine **Wohnsiedlung in Stadtallendorf** (Hessen) zu erwerben, zu entwickeln, zu verwalten und zumindest teilweise wieder zu veräußern. Die Wohnanlage besteht aus 13 Mehrfamilienhäusern (Baujahre circa 1956–1959) mit insgesamt 174 Wohneinheiten auf etwa 10.000 m² Gesamtmietfläche. Der weitaus überwiegende Teil der 174 Wohnungen sind derzeit vermietet und generieren laufende Mieteinnahmen. Bei derart vielen Wohnungen herrscht eine natürliche Mieterfluktuation. Die Emittentin verfolgt eine **Buy-and-hold plus Teilverkauf-Strategie**: Nach Übernahme der Immobilie am 01.05.2025 (wirtschaftlicher Übergang) sollen in den kommenden circa 3 Jahren umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen, um den Wohnkomfort und die Energieeffizienz zu steigern (zum Beispiel Austausch aller nicht funktionstüchtigen Fenster, Renovierung von Leerwohnungen, Modernisierung von Heizungsanlagen, teilweise Erneuerung der Elektroinstallationen) und dadurch den Mietzins und damit den Wert der Immobilie zu erhöhen. Nach Abschluss dieser Maßnahmen ist geplant, einen Teil der Wohnobjekte (möglicherweise einzelne Häuser oder Wohnungsblöcke) gewinnbringend zu **veräußern**, um Erlöse zu realisieren. Die restlichen Einheiten sollen im Bestand gehalten werden, um kontinuierliche Mieteinnahmen zu erzielen. Durch diesen Mix aus Verkaufserlösen und Mieterträgen strebt die Emittentin an, sowohl die Rückzahlung der Anleihe am Laufzeitende sicherzustellen als auch während der Laufzeit attraktive Zinszahlungen (bis zur Zielmarke von 6 % p.a. sowie ggf. einem Bonuszins) leisten zu können. Die Emittentin selbst hat **keine weiteren Geschäftsaktivitäten** außerhalb dieses Immobilienprojekts. Insbesondere erwirbt oder entwickelt sie keine anderen Immobilien und betreibt kein sonstiges Geschäft. Dies unterstreicht ihre Fokussierung als Ein-Zweck-Gesellschaft auf das vorliegende Vorhaben.

Der Erwerb der Immobilie durch die Emittentin ist abgeschlossen. Der Erwerb der Immobilie durch die Emittentin einschließlich der erwerbsbezogenen Nebenkosten ist durch eine klassische Bankfinanzierung und eine Zwischenfinanzierungsdarlehen der Aruxia GmbH. Also praktisch zu 100% durch Fremdkapital finanziert worden. Seit der Übernahme der Immobilie fließen die Netto-Mieteinnahmen aus der Immobilie an die Emittentin.

Ratings sind nicht erstellt worden.

Seit dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2024, für den die letzten Finanzinformationen der Emittentin vorliegen, haben sich folgende wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur ergeben, die für den Emittenten eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz des Emittenten relevant sind.

Immobilienwerb und fundamentale Strukturveränderung:

Am 28. Februar 2025 wurde der notarielle Kaufvertrag für den Erwerb einer Wohnanlage in Stadtallendorf zum Kaufpreis von EUR 10.300.000,- beurkundet. Der wirtschaftliche Übergang und die Kaufpreiszahlung erfolgten am 1. Mai 2025. Diese Transaktion führte zu einer grundlegenden Transformation der Emittentin von einer reinen Kapitalhaltungsgesellschaft hin zu einem operativ tätigen Immobilienunternehmen.

Aufnahme von Fremdfinanzierungen:

Zur Finanzierung des Immobilienerwerbs wurden folgende Verbindlichkeiten aufgenommen:

1. **Bankdarlehen in Höhe von EUR 9.000.000,-**, ausgezahlt am 2. Mai 2025, aufgeteilt in vier Tranchen:
 - EUR 1.000.000,- (Zinssatz 4,080% p.a. fest bis 28.02.2027)
 - EUR 2.500.000,- (Zinssatz 4,120% p.a. fest bis 28.02.2028)
 - EUR 2.000.000,- (Zinssatz 4,180% p.a. fest bis 28.02.2029)
 - EUR 3.500.000,- (Zinssatz 3,970% p.a. fest bis 28.02.2035)
2. **Zwischenfinanzierungsdarlehen der Aruxia GmbH in Höhe von EUR 2.300.000,-** zur Deckung des verbleibenden Kaufpreises und der Erwerbsnebenkosten.

Veränderung der Kapitalstruktur:

Während die Emittentin zum 31. Dezember 2024 eine Bilanzsumme von lediglich EUR 25.074,95 mit einer Eigenkapitalquote von 95% aufwies, hat sich die Finanzierungsstruktur durch den Immobilienerwerb fundamental gewandelt. Nach Vollzug der Transaktion beträgt die Fremdkapitalquote nahezu 100% des Immobilienwerts, wodurch die Emittentin von einer eigenkapitalfinanzierten zu einer hoch fremdfinanzierten Gesellschaft wurde.

Operative Ertragsgeneration:

Seit der Übernahme der Immobilie fließen der Emittentin laufende Netto-Mieteinnahmen aus den 174 nahezu vollständig vermieteten Wohneinheiten zu. Diese operativen Erträge stellen eine neue Einkommensquelle dar, die zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 noch nicht vorhanden war.

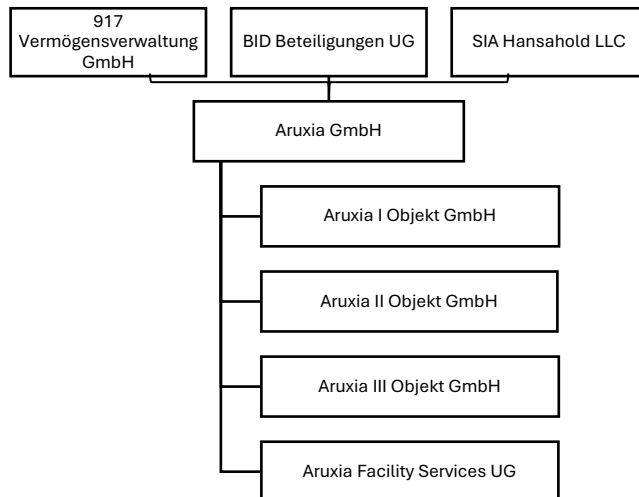
Geplante Refinanzierung:

Das kurzfristige Zwischenfinanzierungsdarlehen von EUR 2.300.000,- soll durch den Nettoerlös aus der vorliegenden Anleiheemission vollständig abgelöst werden, wodurch eine Umstrukturierung von kurzfristiger Gesellschafterfinanzierung hin zu einem langfristigen Kapitalmarktinstrument erfolgt.

Diese Veränderungen stellen die bei weitem bedeutendsten Ereignisse in der kurzen Unternehmensgeschichte der Emittentin dar und prägen ihre zukünftige Geschäftstätigkeit und Finanzstruktur maßgeblich.

2.2. Organisationsstruktur

Die Aruxia II Objekt GmbH ist Teil der Aruxia-Gruppe. Alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist die Aruxia GmbH mit Sitz in Neu-Isenburg. Gesellschafter der Aruxia GmbH sind zu je rd. 33,3% die 917 Vermögensverwaltung GmbH, die BID Beteiligungen UG sowie die SIA Hansahold LLC. Hauptgesellschafter der BID Beteiligungen UG (haftungsbeschränkt) ist Daniel Bichler, der wiederum Geschäftsführer der Emittentin sowie der Aruxia GmbH ist.



Durch die Einbindung in die Aruxia-Gruppe profitiert die Emittentin von der Erfahrung der Mitarbeiter der Aruxia GmbH und der Infrastruktur der Muttergesellschaft, ist aber auch von deren Leistungsfähigkeit abhängig (siehe Risikofaktoren: Abhängigkeit vom Management) und es besteht die Gefahr von Interessenkollisionen). Die Emittentin selbst hat keine eigenen Mitarbeiter.

Daniel Bichler ist gleichzeitig (mittelbarer) geschäftsführender Gesellschafter der einzigen Gesellschafterin der Emittentin, der ARUXIA GmbH einem inhabergeführten Immobilienunternehmen, das sich auf die nachhaltige Entwicklung, werterhaltende Bestandshaltung sowie auf aktives Asset Management spezialisiert hat. Der gebürtige Österreicher Bichler bringt mehr als fünfzehn Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft mit – sowohl in Österreich als auch in Deutschland.

Die Geschäftsführung durch Herrn Daniel Bichler und gegebenenfalls weiterer Mitarbeiter wird im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags von der Aruxia GmbH gestellt. Herr Bichler erhält von der Emittentin keine gesonderte Vergütung.

Die ARUXIA GmbH wurde im Februar 2024 gegründet und hat seither mehrere bedeutende Ankäufe mit verschiedenen Wohnportfolios erfolgreich umgesetzt. Unter der Leitung von Daniel Bichler verfolgt das Unternehmen eine klare Vision: durch nachhaltige und ganzheitliche Immobilienentwicklung langfristige Werte zu schaffen – ökologisch, wirtschaftlich und sozial.

2.3. laufende Vergütungen/ Kosten zahlbar durch die Emittentin

Die Aruxia GmbH fungiert zugleich als Dienstleister für die Emittentin: Sie übernimmt auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrags Aufgaben der Unternehmensführung, Buchhaltung und des Controllings sowie der Anlegerkommunikation gegen eine jährliche Vergütung (anfänglich 1,6 % p.a. des platzierten Anleihevolumens, jährlich um 3 %

steigend). Außerdem erbringt entweder die Aruxia GmbH oder eine mit ihr verbundene Gesellschaft die Immobilienverwaltung (Mietverwaltung) für die Wohnanlage gegen Entgelt (7,5 % p.a. der Netto-Jahresmieten) und die objektbezogenen Immobiliendienstleistungen (Hausmeisterdienst). Im Falle von Objektverkäufen erhält die Aruxia GmbH eine Verkaufsvergütung (5 % des Verkaufserlöses). Diese Verträge wurden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Vergütungen verstehen sich zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer. Der zugrundeliegende, unbefristete Dienstleistungsvertrag über die kaufmännische und technische Verwaltung der Wohneinheiten und Garagen in Stadtallendorf, den die Emittentin mit der Aruxia GmbH abgeschlossen hat, ist am 01. Mai 2025 in Kraft getreten. Die Vergütung für die Grundleistungen beträgt 7,5% der jährlichen Nettomieteinnahmen, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer und wird monatlich abgerechnet. Die Vergütung unterliegt einer jährlichen Inflationsanpassung von 3%, jeweils bezogen auf die zuletzt gültige Vergütung. Für besondere Leistungen wie die Neuvermietung wird eine Vergütung von 1,5 Monatskaltmieten und für die Begleitung von größeren Instandsetzungen (über 5.000,00 EUR) eine Vergütung in Höhe von 4 % der Auftragssumme berechnet. Der Vertrag enthält marktübliche Haftungsbeschränkungen und kann von beiden Parteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Die zugrundeliegenden Verträge sind unten unter "8.4. Wichtige Verträge" näher dargestellt.

Die Emittentin zahlt an diejenigen, die Investoren (bspw. als Tippgeber) vermitteln, eine Vertriebsprovision in Höhe von 5% der vermittelten Schuldverschreibungen zuzüglich des Agios von 5% an vermittelnde Personen. Auch der Geschäftsführer der Emittentin kann Investoren vermitteln. Nur für diesen Fall erhält der Geschäftsführer der Emittentin die Provision, die auch Dritte erhalten, nämlich 5% zuzüglich des auf die vermittelte Schuldverschreibung entfallenden Agios, insgesamt also 10% bezogen auf die von ihm vermittelten Schuldverschreibungen.

Aus den vielschichtigen Dienstleistungsverhältnissen und Abhängigkeiten ergeben sich besondere Risiken, die unter 3.7.1 „Risiken in Bezug auf die Emittentin und Ihre Geschäftstätigkeit“ dargestellt sind.

2.4. Wichtigste Märkte und Marktumfeld

Die Ertragslage der Emittentin hängt vor allem vom regionalen Wohnungsmarkt in **Stadtallendorf** und der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland ab. Stadtallendorf ist eine mittelgroße Stadt in Hessen (circa 21.000 Einwohner) mit einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur (u.a. großes Industrieansiedlungen wie ein FERRERO-Werk, Gießerei und Bundeswehrstandort). Die Mikrolage der Immobilien in der Beethoven- und Mozartstraße ist attraktiv: zentrumsnah

in einem grünen Wohngebiet, mit guter Infrastruktur (Einkaufszentrum, Bahnhof, Schulen und Kitas in Laufnähe). Die Nachfrage nach Wohnraum in Stadtallendorf übersteigt das Angebot; es gibt keinen Mietpreisspiegel und keine Mietpreisbremse, so dass Mieten unter Einhaltung der übrigen gesetzlichen Vorgaben im Wesentlichen frei vereinbart werden können und jüngst ein eher vermietetfreundlicher Markt besteht. Dieses Marktumfeld begünstigt die Vermietung der 174 Wohneinheiten. Allerdings ist Stadtallendorf keine Metropole; Immobilienwerte sind moderat und Marktschwankungen können durch lokale Faktoren beeinflusst werden (z.B. Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsmarkt). Die Emittentin sieht mittel- bis langfristig Wertsteigerungspotenzial in der Wohnanlage durch aktive Bewirtschaftung und Modernisierung, zumal alle Einheiten frei von sozialer Bindung oder Erbpacht sind und sich somit etwa für spätere Verkäufe in Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen) eignen. Jedoch besteht auch das Risiko, dass ein Anstieg von Zinsen oder eine Verschlechterung des wirtschaftlichen oder regulativen Umfelds in Deutschland die Immobilienpreise oder Mietnachfrage dämpfen könnte (siehe Risikofaktoren: Immobilienmarkt).

2.5. Trendinformationen

Zum Zeitpunkt der Prospektveröffentlichung sind keine besonderen negativen **Trends** erkennbar, die die Emittentin erheblich beeinträchtigen würden. Der Immobilienkaufvertrag ist am 28.02.2025 notariell beurkundet worden; die Kaufpreiszahlung und der Übergang Nutzen/Lasten erfolgte zum 01.05. bzw. (wg. des Feiertages) am 2.5.2025. Die Bau- und Renovierungsbranche sieht sich allgemein mit steigenden Kosten konfrontiert, was auch das Sanierungsbudget der Emittentin belasten könnte. Gleichzeitig hat sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt aufgrund des Marktumfelds in den vergangenen Jahren leicht abgekühlt. Zuletzt war jedoch – auch aufgrund der gesunkenen Zinsen – wieder eine Belebung wahrnehmbar. Wohnraum in guten Lagen bleibt weiterhin gefragt. Speziell für Stadtallendorf ist weiterhin von einer stabilen Mietnachfrage auszugehen. Ein positives Trendzeichen ist, dass alle Einheiten (bis auf die übliche Mieterfluktuation) vermietet sind und in Kürze erste Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten geplant sind (viele Mieten liegen noch unter Marktniveau). Risiken bestehen vor allem, falls die Konjunktur deutlich einbricht oder gesetzliche Regulierungen (z.B. Sanierungsvorgaben, Einführung einer Mietpreisbremse in Stadtallendorf) erfolgen. Insgesamt überwiegen aus Sicht der Geschäftsführung jedoch die Chancen, durch aktive Bewirtschaftung und Investitionen die Wertschöpfung zu erzielen, die benötigt wird, um die Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern zu erfüllen.

Es sind keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem 31. Dezember 2024 eingetreten.

Es sind im Übrigen keine wesentlichen Veränderungen der Finanz- und Ertragslage der Emittentin seit dem 31. Dezember 2024 (Ende des letzten Berichtszeitraums, für den Finanzinformationen veröffentlicht wurden) eingetreten.

2.6. Angaben zur Immobilie

2.6.1 Objektbeschreibung

Die Aruxia II Objekt GmbH hat im Herzen von Stadtallendorf, Hessen, eine attraktive und weitläufige Wohnanlage einschließlich eines Garagenhofs erworben. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnlage mit gleichzeitig zentraler Anbindung an das Stadtzentrum und die örtliche Infrastruktur. Die Wohnanlage liegt in den Straßen Beethovenstraße 1–8, 10, 12, 13–17, 19, 21, 29, 31, 33, 35 sowie Mozartstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11 in 35260 Stadtallendorf.

Das Ensemble besteht aus insgesamt 13 gepflegten Mehrfamilienhäusern mit 28 Hauseingängen und 174 Wohneinheiten. Ergänzt wird das Wohnportfolio durch einen Garagenhof mit sieben Einzelgaragen. Die Gebäude wurden in den Jahren 1956 bis 1959 errichtet und zeichnen sich durch die solide Bauweise dieser Zeit aus. Die gesamte Wohnfläche beläuft sich auf rund 10.035 Quadratmeter. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt etwa 58 Quadratmeter.

Die Liegenschaft befindet sich insgesamt in einem guten technischen Zustand. Im Laufe der letzten Jahre wurden bereits zahlreiche Maßnahmen zur energetischen Sanierung und Modernisierung umgesetzt. Die wichtigsten Fakten und durchgeführten Maßnahmen im Überblick:

- Die bestehende Bausubstanz entspricht überwiegend den Energieeffizienzklassen D und E, was dem Baualter angemessen ist.
- Energetische Sanierungsmaßnahmen umfassen unter anderem:
 - Dämmung der Kellerdecken
 - Dämmung der Dachgeschosse
 - Fassadendämmung bei einem Großteil der Gebäude
- Bei einzelnen Häusern wurden bisher nur die Stirnseiten wärmegeklämt
- Die Elektroinstallationen wurden in den meisten Gebäuden modernisiert.
- In allen Häusern – mit Ausnahme der Beethovenstraße 17, 19, 21, 29 und 31 – wurde die Elektroverteilung in die Kellerräume verlegt.
- Alle Wohnungen sind mit FI-Schutzschaltern ausgestattet und entsprechen somit dem heutigen Sicherheitsstandard.
- Teilweise wurden Wohnungen renoviert und einzelne Holzfenster circa 25-35% ausgetauscht.

- Fünf Heizungsanlagen wurden erneuert.
- Kleinreparaturen an der Außenanlage wurden durchgeführt.
- Heizrohre und Warmwasserleitungen wurden in den Kellerbereichen gedämmt.
- der aktuelle Leerstand beträgt etwa 0,5 %. Vor einer Wiedervermietung sind in mehreren Fällen Renovierungsarbeiten erforderlich.

Die Emittentin plant in den kommenden drei Jahren umfangreiche Investitionen zur energetischen und technischen Modernisierung der Wohnanlage. Vorgesehen sind insbesondere:

- den Austausch veralteter Holzfenster durch moderne, energieeffiziente Kunststofffenster,
- die Erneuerung der Wohnungseingangstüren zur Verbesserung der Energieeffizienz und Sicherheit,
- die Renovierung und optische Aufwertung der Treppenhäuser und Kellerbereiche,
- zusätzliche Dämmmaßnahmen an den Außenhüllen der Gebäude, soweit diese bislang noch nicht umgesetzt wurden und technisch bzw. wirtschaftlich realisierbar sind,
- die Aufarbeitung der Holzbalken an den Balkonen (Abschleifen und Instandsetzung),
- das Neuverputzen und Streichen der Gebäudesockel,
- die gestalterische Überarbeitung und Aufwertung der Eingangsbereiche,
- die schrittweise Anbindung der gesamten Wohnanlage an das in Planung befindliche städtische Fernwärmenetz,
- sowie ggf. den Austausch bestehender Heizungsanlagen im Zuge der Fernwärmeanbindung zur Erhöhung der Energieeffizienz und Betriebssicherheit,
- und die umfassende Renovierung leerstehender Wohnungen, einschließlich der Erneuerung von Bodenbelägen, Bädern, Installationen und Oberflächen, mit dem Ziel einer zeitgemäßen Ausstattung und marktgerechten Neuvermietung.

Derzeit bestehen 15 zentrale Gasheizungsanlagen, von denen zehn aus dem Jahr 1997 stammen und fünf zwischen 2007 und 2012 durch moderne Gas-Brennwertgeräte ersetzt wurden. Langfristig ist vorgesehen, sämtliche Gebäude an das städtische Fernwärmenetz anzuschließen. In diesem Zuge sollen sowohl die Heizungsanlagen als auch die Übergabestationen vollständig erneuert werden, um eine wirtschaftlichere und klimafreundlichere Wärmeherzeugung zu ermöglichen.

Darüber hinaus werden in Teilbereichen Abflussleitungen erneuert, insbesondere im Rahmen laufender Leerwohnungsrenovierungen, bei denen auch alte Rohrleitungen und

vereinzelte ganze Stränge ersetzt werden. Zudem sind Renovierungen der Treppenhäuser und teilweise Erneuerungen der Eingangsbereiche geplant.

Im Rahmen eines gezielten Sanierungs- und Entwicklungsplans sollen ausgewählte Gebäude – konkret Beethovenstraße 13 und 15, 17, 19 und 21, 29 und 31 sowie 33 und 35 – in den kommenden Jahren schrittweise renoviert werden. Geplant sind energetische, optische und technische Modernisierungen im Innen- und Außenbereich. Nach Abschluss dieser Maßnahmen ist beabsichtigt, die genannten Objekte innerhalb eines Zeitraums von rund drei Jahren gewinnorientiert zu veräußern. Der daraus generierte Kapitalrückfluss soll in den weiteren Ausbau und die kontinuierliche Verbesserung der verbleibenden Bestandsimmobilien (Beethovenstraße 1–8, 10, 12, 14, 16 sowie Mozartstraße 1, 3, 5, 7, 9 und 11) reinvestiert werden.

Die Finanzierung der beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen soll teilweise aus den Erlösen der geplanten Emission erfolgen. Ein entsprechender Anteil der Mittel ist konkret für energetische Sanierungen, technische Modernisierungen und Renovierungen leerstehender Wohnungen vorgesehen.

2.6.2 Lagebeschreibung

Stadtallendorf liegt zentral in Hessen, etwa 30 Kilometer nordöstlich von Marburg im Lahntal, und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, einem Fachmarktzentrum (REWE, Aldi-Nord u. a.), Restaurants und Cafés sowie zahlreichen Arbeitsplätzen. Vom örtlichen Bahnhof aus bestehen regelmäßige Verbindungen nach Frankfurt am Main (circa 90 Minuten) und Kassel (circa 60 Minuten). Die Wohnanlage selbst befindet sich nahe dem Stadtzentrum, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Aufgrund des hohen Nachfrageüberhangs nach Mietwohnungen bietet die Lage ein attraktives Wertsteigerungspotenzial.

2.6.3 Mietsituation und geplante Mietsteigerungen

Aktuell befinden sich die Wohnungen nahezu vollständig in Vermietung. Lediglich der übliche Sanierungs- und Fluktuationsleerstand besteht temporär. Aufgrund der geplanten energetischen und baulichen Sanierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren wird ein weiteres Potenzial zur Mietsteigerung erwartet. Die nachhaltige Strategie der Gesellschaft sieht vor, ausgewählte Gebäude nach Sanierung innerhalb von drei bis vier Jahren gewinnbringend zu veräußern, während andere Gebäude langfristig im Bestand gehalten werden, um stabile Mieterträge sicherzustellen.

2.7. Besondere Aspekte der Emission

In diesem Abschnitt werden einige besondere Merkmale der vorliegenden Anleiheemission hervorgehoben, die für Anleger von Bedeutung sind und die den Rahmenbedingungen der Emission ein spezielles Gepräge geben:

2.7.1 Zielgruppe und Geografische Ausrichtung

Die Anleihe wird gezielt als Publikumsangebot für Privatanleger in der Bundesrepublik Deutschland und im Großherzogtum Luxemburg konzipiert. In Luxemburg wird das Angebot in einer luxemburger Zeitung, namentlich dem Luxemburger Wort, veröffentlicht und ferner über diverse Kontakte der Emittentin in Luxemburg Anlegern/Investoren in Luxemburg zur Zeichnung angeboten. Entsprechend wurde der Prospekt von der luxemburger Aufsicht gebilligt und in Deutschland notifiziert, um auch dort öffentlich angeboten werden zu dürfen. Institutionelle Investoren sind nicht ausgeschlossen, aber die Konditionen (Mindestanlage 1.000 EUR) und Vertriebswege sind insbesondere auf private Einzelanleger ausgerichtet. Durch die geografische Fokussierung auf Luxemburg und Deutschland werden deutschsprachige Anleger adressiert, die mit dem Konzept der Mittelstandsanleihe im Immobilienbereich vertraut sind.

2.7.2 Kein Börsenlisting geplant

Es ist **nicht vorgesehen, die Schuldverschreibungen in den Handel an einer Wertpapierbörse** einzubeziehen oder an einem multilateralen Handelssystem zu notieren. Die Emittentin beabsichtigt kein Listing im regulierten Markt noch im Freiverkehr. Dies bedeutet, dass kein geregelter Zweitmarkt zur Verfügung steht und die Handelbarkeit der Anleihe eingeschränkt sein kann. Anleger müssen sich darauf einstellen, die Wertpapiere ggf. bis zur Endfälligkeit zu halten, da ein Verkauf während der Laufzeit nur außerbörslich durch individuelle Vereinbarung möglich ist. Die Emittentin wird sich jedoch bemühen, bei Verkaufsinteresse eines Anleihegläubigers einen Kaufinteressenten zu vermitteln. Übertragungen sind daher möglich, aber aufgrund des fehlenden Börsenhandels besteht das Risiko, dass Angebot und Nachfrage schwer zueinander finden. Die Entscheidung gegen ein Listing beruht auf Kosten-Nutzen-Abwägungen (geringeres Emissionsvolumen, hohe laufende Kosten einer Börsennotierung) und der Erwartung, dass die meisten Anleger die Anleihe als mittel- bis langfristige Anlage betrachten.

2.7.3 Passporting des Prospekts / grenzüberschreitendes Angebot

Obwohl kein Börsenhandel angestrebt wird, nutzt die Emittentin die Möglichkeiten der EU-Prospektverordnung zur grenzüberschreitenden **Anerkennung (Passporting)** des Prospekts. Der von der luxemburger CSSF gebilligte Prospekt wurde der BaFin in

Deutschland notifiziert, sodass er in Deutschland gültig ist. Dies ermöglicht es, die Anleihe auch deutschen Anlegern im Rahmen eines öffentlichen Angebots zugänglich zu machen. Ein separates deutsches Billigungsverfahren war nicht erforderlich. Die Emittentin wird alle im Prospekt gemachten Angaben auch in Deutschland in gleicher Weise kommunizieren. Durch das Passporting erschließen sich zwei Absatzmärkte, was die Platzierungschancen verbessert. Etwaige in Zusammenhang mit dem grenzüberschreitenden Angebot stehende rechtliche Anforderungen wurden erfüllt.

2.7.4 Emissionszweck und Projektfinanzierung

Hauptzweck der Anleiheemission ist die Finanzierung des Erwerbs sowie der Wertsteigerung der Wohnanlage in Stadtallendorf. Die Emittentin nutzt den Großteil des Emissionserlöses, um die Immobilie zu erwerben bzw. eine bereits zur Kaufpreiszahlung aufgenommene Zwischenfinanzierung vollständig abzulösen. Konkret hat die Emittentin die Immobilie vom Verkäufer (einem Wohnungsunternehmen aus Limburg a.d. Lahn) für einen Kaufpreis von EUR 10,3 Mio. gekauft (Kaufvertrag 28.02.2025). Ein Teil dieses Kaufpreises wurde über ein vorrangiges Bankdarlehen finanziert der verbleibende Teil über ein kurzfristiges Gesellschafterdarlehen (Zwischenfinanzierungsdarlehen) der Muttergesellschaft vorfinanziert. Die zufließenden Mittel aus der Anleiheemission ermöglichen es, dieses Zwischenfinanzierungsdarlehen (Zinssatz 6 % p.a.) planmäßig abzulösen. Darüber hinaus fließt ein Teil der Anleihemittel in die geplanten Sanierungsmaßnahmen der nächsten Jahre. So wird bei unterstellter Vollplatzierung z.B. ein Budget von circa EUR 379.000,- für energetische Modernisierungen (Fenster austausch, Dämmmaßnahmen) und Wohnwertverbesserungen (Renovierung leergezogener Wohnungen, Treppenhausreparaturen etc.) in den ersten Monaten reserviert. Diese Investitionen sollen zu Mietsteigerungen und Wertzuwächsen führen, was letztlich den Anleihegläubigern zugutekommt (höhere Zinsfähigkeit, Bonuszins-Potential). Kurzum, der Emissionserlös wird zweckgebunden in das Immobilienprojekt Stadtallendorf investiert. Anleger finanzieren damit mittelbar den Wohnungsbestand und dessen Aufwertung. Die Emittentin wird die Mittel nicht für andere Projekte oder zum Erwerb weiterer Objekte nutzen; sie bleiben voll im Projekt gebunden. Sollte der Emissionserlös geringer ausfallen (bei Teilausplatzierung), so würde das Zwischenfinanzierungsdarlehen zunächst nicht vollständig zurückgeführt und eventuell einzelne Modernisierungsmaßnahmen verschoben. Der (bereits erfolgte) Erwerb der Wohnanlage ist hierdurch jedoch nicht gefährdet.

2.7.5 Struktur als Ein-Zweck-Gesellschaft

Die Aruxia II Objekt GmbH ist eine **Single Purpose Vehicle (SPV)**, deren alleiniger Unternehmensgegenstand der Besitz und Betrieb der genannten Wohnimmobilie ist. Sie generiert Einnahmen ausschließlich aus den Mieterlösen der 174 Wohneinheiten und in

Zukunft eventuell aus Verkaufserlösen einzelner Teilobjekte. Es bestehen keine weiteren Aktiva neben der Immobilie und den damit verbundenen Forderungen (z.B. Mietforderungen). Dieses klare Profil bietet Anlegern Transparenz – das eingeworbene Kapital fließt nicht in ein diversifiziertes, schwer durchschaubares Portfolio, sondern in ein konkretes identifizierbares Objekt. Gleichzeitig birgt es aber das Risiko, dass negative Entwicklungen dieses einen Objekts unmittelbar und ungemindert auf die Emittentin durchschlagen (siehe Risikofaktoren). Die Emittentin hat aufgrund ihres begrenzten Zweckes keine zusätzlichen Haftungsmassen oder stille Reserven außerhalb der Immobilie. Zudem ist die Insolvenz der Emittentin gleichbedeutend mit der Insolvenz des Projekts, da keine anderen Unternehmensbereiche existieren. Anleger sollten sich bewusst sein, dass sie faktisch in ein einzelnes Immobilienprojekt investieren und daher eine geringere Risikostreuung haben.

2.7.6 Finanzierungsstruktur (vorrangiges Bankdarlehen und Nachrangkapital)

Der Erwerb der Wohnanlage wird größtenteils durch **vorrangige Bankdarlehen** finanziert. Die Emittentin hat von einer regionalen Bank ein in vier Tranchen aufgeteiltes grundschuldbesichertes Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 9 Mio. aufgenommen. Dieses Darlehen ist am 2. Mai 2025 ausgezahlt worden und verwendet worden, um etwa 90 % des Kaufpreises (ohne Kosten) zu zahlen. Der verbleibende Teil des Kaufpreises ist durch Gesellschafterdarlehen finanziert worden.

Die Bankdarlehen haben folgende **Eckdaten**:

Gesamtvolumen: EUR 9.000.000,00, aufgeteilt in vier Tranchen:

- EUR 1.000.000,00 (mit einem Zinssatz von 4,080 % p.a. fest bis 28.02.2027)
- EUR 2.500.000,00 (mit einem Zinssatz von 4,120 % p.a. fest bis 28.02.2028)
- EUR 2.000.000,00 (mit einem Zinssatz von 4,180 % p.a. fest bis 28.02.2029)
- EUR 3.500.000,00 (mit einem Zinssatz von 3,970 % p.a. fest bis 28.02.2035)

Voraussichtliche Gesamtlaufzeiten: Bei gleichbleibenden Tilgungsraten betrüge die Laufzeit der Darlehen jeweils rund. 40 Jahre. Nach Ende der jeweiligen Zinsbindungsfrist ist jedoch eine Anpassung der Tilgung vorgesehen, um eine Gesamtlaufzeit von 30 Jahren (bis 2055) nicht zu überschreiten.

Tilgung: Die anfängliche jährliche Tilgung beträgt circa 1,00% des jeweiligen Nennbetrags, zahlbar ab dem 30.03.2026.

Sondertilgungen: Jährliche Sondertilgungsrechte zwischen EUR 50.000,00 und EUR 175.000,00 pro Darlehenstranche

Sicherheiten: Als Hauptsicherheit dient eine Grundsschuld über insgesamt EUR 9.000.000,00 an den erworbenen Immobilien in Stadtallendorf sowie die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen aus diesen Objekten, das heisst die Bank erhält aus den laufenden Mieterträgen vorrangig Zins- und Tilgungszahlungen. Auch Verkaufserlöse, die die Emittentin aus (Teil-)verkäufen des Portfolios erzielt werden, sind vorrangig zur Darlehenstilgung und zur Rückführung der Anleihe zu verwenden. Im Ergebnis heißt das, dass die Bedienung der Bankdarlehen finanziell oberste Priorität hat.

2.7.7 Nachrangige Anleihe

Die Mittel aus der gegenständlichen Anleihe stellen ökonomisch **Mezzanine-Kapital** dar, das die Lücke zwischen Bankdarlehen und Eigenkapital schließt. Die Anleihe ist gegenüber dem Bankdarlehen im Rang nachgeordnet (Nachrangabrede gemäß § 4 der Anleihebedingungen) und unbesichert. Damit tragen die Anleihegläubiger ein höheres Risiko als die Bank: Erst wenn die Ansprüche der Bank erfüllt sind (laufend und im Verwertungsfall), können die Anleihegläubiger bedient werden. Die Finanzierungsstruktur lässt sich vereinfacht so zusammenfassen, dass der Erwerb der Wohnanlage praktisch vollständig aus Fremdkapital finanziert wird und zwar zu rd. 77,5% durch das vorrangige Bankdarlehen und zu rund 22,5% zunächst durch das Gesellschafterdarlehen, welches dann durch das Anleihekapital ersetzt wird. Durch diese Hebelung des Projekts mit Fremdkapital erhöht sich für die Fremdkapitalgeber (insbesondere die nachrangigen Anleihegläubiger) das Ausfallrisiko.

3. Risikofaktoren

Die nachfolgenden Risikofaktoren können sich wesentlich nachteilig auf die Geschäfts-, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Emittentin sowie auf die Fähigkeit zur ordnungsgemäßen Bedienung der Schuldverschreibungen auswirken. Jeder dieser Risikofaktoren kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Werthaltigkeit der Schuldverschreibungen beeinträchtigen und zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals führen.

Die Risikofaktoren sind nach Kategorien geordnet. Innerhalb jeder Kategorie wird das aus Sicht der Emittentin schwerwiegendste Risiko zuerst genannt. Die nachfolgenden Risiken sind nicht nach ihrer Wesentlichkeit geordnet.

3.1. Risiken in Bezug auf die Emittentin und ihre Geschäftstätigkeit

3.1.1 Risiken in Bezug auf die Finanzlage des Emittenten

Kritischer Verschuldungsgrad: Die Emittentin weist durch die Kombination von Bankdarlehen und Anleihe eine Fremdkapitalquote von über 95% auf. Diese extreme Hebelung führt zu hohen festen Zins- und Tilgungsverpflichtungen, die bereits bei geringen Abweichungen von der Geschäftsplanung zu Liquiditätsproblemen führen können. Die Fixkosten für das vorrangige Bankdarlehen müssen unabhängig von der Ertragslage bedient werden, wodurch für die nachrangige Anleiheverzinsung nur der verbleibende Überschuss zur Verfügung steht.

Zinsänderungsrisiko bei Anschlussfinanzierung: Teile des Bankdarlehens haben unterschiedliche Zinsbindungsfristen. Bei Ablauf der Zinsbindung können höhere Marktzinsen die Zinsbelastung der Emittentin erheblich steigern und den für die Anleiheverzinsung verfügbaren Überschuss reduzieren. Da die Anleihe keinen festen Zinssatz bietet, profitieren Anleihegläubiger nicht von steigenden Marktzinsen, tragen aber das Risiko sinkender Ausschüttungen bei höheren Refinanzierungskosten.

3.1.2 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeiten und die Branche des Emittenten

Konzentrationsrisiko durch Einzelimmobilie in Stadtallendorf: Die gesamte Geschäftstätigkeit der Emittentin konzentriert sich auf eine einzige Wohnanlage in Stadtallendorf. Anders als bei diversifizierten Immobilienportfolios können negative Entwicklungen nicht durch andere Objekte, Standorte oder Nutzungsarten kompensiert werden. Ein lokaler Wirtschaftseinbruch in Stadtallendorf (beispielsweise durch Verlagerung oder Reduktion des Bundeswehr-Standorts), eine ungünstige demografische Entwicklung der Region oder spezifische Probleme der Wohnanlage (wie Bauschäden oder langanhaltender Leerstand) wirken sich unmittelbar und vollständig auf die Ertragslage der Emittentin aus. Dieses Klumpenrisiko ist strukturell bedingt und kann nicht diversifiziert werden.

Immobilienwertrisiko bei hoher Beleihung: Der Marktwert der Wohnanlage in Stadtallendorf bestimmt maßgeblich den Unternehmenswert der Emittentin. Bei einer Fremdkapitalquote von über 95% führen bereits moderate Wertrückgänge der Immobilie zu einer Überschuldung der Emittentin. Immobilienwerte können aufgrund steigender Kapitalisierungssätze, regionaler Wirtschaftsflaute oder nachteiliger demografischer Entwicklung fallen. Da die Bankfinanzierung bereits einen großen Teil des aktuellen Immobilienwerts abdeckt, würde ein Wertrückgang von mehr als 5% zu einer

rechnerischen Überschuldung führen, wodurch die nachrangigen Anleihegläubiger ihre Investition vollständig verlieren könnten.

Mietausfallrisiko mit regionalem Bezug: Obwohl zum Prospektzeitpunkt nahezu alle Wohneinheiten vermietet sind, besteht ein erhebliches Leerstandsrisiko. Dieses ist aufgrund der Lage in Stadtallendorf besonders ausgeprägt, da die Nachfrage stark vom lokalen Bundeswehr-Standort abhängt. Eine Verlagerung oder Reduktion der Bundeswehr-Präsenz würde die Nachfrage nach Mietwohnungen erheblich reduzieren. Zusätzlich können während der geplanten Sanierungsmaßnahmen temporäre Leerstände entstehen. Jeder Mietausfall reduziert unmittelbar die verfügbaren Mittel für Zinszahlungen, wobei die hohe Fremdkapitalquote keinen Spielraum für Ertragseinbußen lässt.

Kostenrisiken bei Sanierungsmaßnahmen: Die geplanten umfangreichen Sanierungsarbeiten bergen erhebliche Kostenüberschreitungsrisiken. Unvorhergesehene Bauschäden, Materialverteuerungen oder Nachträge können die Investitionskosten deutlich über das geplante Budget treiben. Bei der geringen Eigenkapitalausstattung führen bereits moderate Kostenüberschreitungen zu Liquiditätsproblemen. Zusätzlich können Bauverzögerungen zu längeren Mietausfällen und verzögerten Verkaufserlösen führen.

Verkaufsrisiko bei geplanten Teilveräußerungen: Ein wesentlicher Teil der Rückzahlungsstrategie basiert auf geplanten Verkäufen von Wohneinheiten oder Gebäudeteilen. Es besteht das Risiko, dass diese Verkäufe nicht zu den kalkulierten Preisen oder nicht im geplanten Zeitrahmen realisiert werden können. Ursachen können eine schwächere Marktentwicklung, veränderte Renditeerwartungen der Käufer oder Finanzierungsschwierigkeiten auf der Käuferseite sein. Verzögerte oder zu niedrigere Preise erzielte Verkäufe gefährden sowohl die laufende Zinszahlung als auch die Rückzahlung der Anleihe.

3.1.3 Rechtliches und regulatorisches Risiko

Änderungen der Immobilienregulierung: Neue oder verschärfte Vorschriften im Immobilienbereich können erhebliche zusätzliche Kosten verursachen. Beispiele sind die Einführung einer Mietpreisbremse in der Region, verschärfte Energieeffizienz-Anforderungen oder neue Umweltauflagen. Solche regulatorischen Änderungen können sowohl die Investitionskosten erhöhen als auch die Ertragsmöglichkeiten begrenzen und sind von der Emittentin nicht beeinflussbar.

Steuerrechtliche Änderungen: Änderungen der steuerlichen Behandlung von Immobilienerträgen oder Zinszahlungen können die Nettoerträge der Emittentin und damit die Verzinsung der Anleihe beeinträchtigen. Dies betrifft sowohl die deutsche als

auch die luxemburgische Rechtsprechung, da grenzüberschreitende Aspekte der Finanzierungsstruktur betroffen sein können.

3.1.4 Risiko in Bezug auf interne Kontrolle

Interessenkonflikte innerhalb der Unternehmensgruppe: Der Geschäftsführer der Emittentin, Daniel Bichler, ist über die BID Beteiligungen UG mit 33,33% an der Aruxia GmbH beteiligt und bezieht als Geschäftsführer der Emittentin Vergütungen. Die Aruxia GmbH erhält verschiedene feste und variable Vergütungen (einschließlich 1,6% p.a. vom Emissionsvolumen), die auch dann anfallen, wenn nicht genügend Überschüsse für die vollständige Verzinsung der Anleihe zur Verfügung stehen. Diese Struktur kann zu Interessenkonflikten führen, insbesondere bei Entscheidungen über Mittelverwendung, Verkaufszeitpunkte oder die Höhe des am Laufzeitende zu zahlenden Bonuszinses. Die innerhalb der Aruxia Gruppe zu zahlenden Kosten und Vergütungen sind oben unter 2.3. laufende Vergütungen/Kosten dargestellt.

Abhängigkeit von Aruxia GmbH und Schlüsselpersonen: Die Emittentin verfügt über keine eigenen operativen Strukturen und ist vollständig auf die Dienstleistungen der Aruxia GmbH angewiesen. Diese Abhängigkeit betrifft alle wesentlichen Geschäftsfunktionen einschließlich Immobilienverwaltung, Vermietung und geplante Verkäufe. Ein Ausfall der Aruxia GmbH (etwa durch Insolvenz) oder wichtiger Schlüsselpersonen würde die Geschäftstätigkeit der Emittentin erheblich beeinträchtigen. Obwohl theoretisch Ersatz-Dienstleister gefunden werden könnten, würden Übergangszeiten und mögliche Qualitätsmängel die Ertrags- und Liquiditätslage belasten. Die Abhängigkeiten sind oben unter 2.2 Organisationsstruktur detailliert geschildert.

3.2. Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen

3.2.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere

Nachrangigkeit und qualifizierter Rangrücktritt: Die Schuldverschreibungen sind nachrangig gegenüber allen nicht-nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, insbesondere gegenüber der besicherten Bankfinanzierung. Im Insolvenz- oder Liquidationsfall werden zunächst die vorrangigen Gläubiger aus dem Gesellschaftsvermögen befriedigt. Aufgrund der hohen Beleihung von über 95% ist es wahrscheinlich, dass für die nachrangigen Anleihegläubiger kein verwertbares Vermögen verbleibt. Der qualifizierte Rangrücktritt verhindert zudem, dass Anleihegläubiger ihre Forderungen geltend machen können, solange dies einen Insolvenzgrund auslösen würde. Praktisch bedeutet dies, dass Zins- und

Rückzahlungsansprüche nicht durchgesetzt werden können, wenn die Emittentin zahlungsunfähig oder überschuldet ist.

Verwahrungsrisiko bei effektiven Stücken: Die Schuldverschreibungen werden als effektive Stücke (physische Inhaberschuldverschreibungen) ausgegeben. Anleihegläubiger tragen das vollständige Risiko für die sichere Verwahrung. Bei Verlust, Beschädigung oder Zerstörung der physischen Urkunde können Zins- und Rückzahlungsansprüche nur durch ein kostspieliges und zeitaufwändiges Aufgebotsverfahren geltend gemacht werden. Bis zum Abschluss eines solchen Verfahrens sind keine Zahlungen möglich. Im Extremfall können Ansprüche bei nicht fristgerechter Vorlage der Urkunde gar nicht durchgesetzt werden.

3.1.2 Risiken in Bezug auf den Garantiegeber und die Garantie

Fehlende Besicherung der Anleihe: Die Schuldverschreibungen sind vollständig unbesichert. Anleihegläubiger haben keine dinglichen Sicherheiten an der Immobilie oder anderen Vermögenswerten der Emittentin. Sämtliche Vermögenswerte dienen vorrangig der Besicherung der Bankverbindlichkeiten. Im Krisenfall haben Anleihegläubiger keine direkten Verwertungsrechte und sind auf den nach Befriedigung aller vorrangigen Gläubiger verbleibenden Residualwert der Gesellschaft angewiesen.

Refinanzierungsrisiko bei Fälligkeit: Die Anleihe hat eine begrenzte Laufzeit bis 2035 (mit möglicher Verlängerung), während die Bankdarlehen über mehr als 30 Jahre laufen. Die Emittentin ist darauf angewiesen, bis zur Fälligkeit entweder ausreichende Verkaufserlöse zu erzielen oder eine Refinanzierung zu schaffen. Gelingt weder eine Refinanzierung noch erzielen geplante Immobilienverkäufe die erwarteten Erlöse, droht eine Zahlungsunfähigkeit bei Fälligkeit der Anleihe.

4. Modalitäten und Bedingungen der Schuldverschreibungen

In diesem Abschnitt werden die wichtigsten Eckdaten und Bedingungen der angebotenen Schuldverschreibungen zusammengefasst. Die vollständigen **Anleihebedingungen** sind dem Prospekt als Anlage 2 beigefügt und im Abschnitt 9 dargestellt. Bei Abweichungen zwischen dieser Zusammenfassung und den vollständigen Bedingungen haben letztere Vorrang.

4.1. Emittentin / Anleihe

Aruxia II Objekt GmbH begibt bis zu 3.100 Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 3.100.000,00 bezeichnet als „Aruxia II

Wohnimmobilienanleihe Stadtallendorf 2025/2035“ (nachfolgend auch „Anleihe“ oder „Schuldverschreibungen“ genannt). Die Emission erfolgt in Euro. Die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet A4DFUM, die Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) lautet DE000A4DFUM6 und der CFI Code lautet DBFUGB.

Form und Inhalt der Schuldverschreibungen, die Anleihebedingungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleger und der Emittentin bestimmen sich nach deutschem Recht. Inhaberschuldverschreibungen bzw. Schuldverschreibungen sind in den §§793 ff. BGB (Bürgerliches Gesetzbuch, Deutschland) geregelt. Diese Regelungen werden durch die Anleihebedingungen konkretisiert.

Emissionstermin ist der 15.09.2025 (bzw. 1 Werktag nach Veröffentlichung).

Grundlage für die gegenständliche Emission der Schuldverschreibungen ist ein Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 12. Mai 2025.

4.2. Stückelung und Form

Die Anleihe ist in Teilschuldverschreibungen zu je EUR 1.000 Nennbetrag eingeteilt. Die Inhaberschuldverschreibungen werden als effektive Stücke an die Anleihegläubiger ausgegeben.

4.3. Rang

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, **nachrangige** und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Im Insolvenz- oder Liquidationsfall treten die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen im Rang hinter die nicht nachrangigen Verbindlichkeiten zurück (qualifizierter Rangrücktritt).

4.4. Laufzeit und Fälligkeit

Die Anleihe hat eine geplante **Laufzeit von 10 Jahren** ab dem Ausgabetag. Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit **zweimal um jeweils 5 Jahre** zu verlängern (Verlängerungsoption). Macht die Emittentin von dieser Option Gebrauch, verlängert sich die Endfälligkeit entsprechend (maximale Endfälligkeit im Jahr 2045). Die Ausübung der Verlängerung wird spätestens 8 Wochen vor dem ursprünglichen Laufzeitende durch Bekanntmachung an die Anleihegläubiger erklärt. Ohne Verlängerung ist der **Rückzahlungstag** der 31. Juli 2035 (10 Jahre nach Valuta); mit maximaler Verlängerung der 31. Juli 2045. Am Rückzahlungstag zahlt die Emittentin den Nennbetrag jeder Schuldverschreibung zu 100 % zurück, zuzüglich etwaiger noch ausstehender Zinsen und eines eventuellen Bonuszinses.

4.5. Zinsstruktur

Die Schuldverschreibungen werden **variabel verzinst**. Der Verzinsungsbeginn ist der 15. September 2025 (für alle Zeichnungen, die bis zum 15. September 2025 voll eingezahlt sind); bei späteren Zeichnungen beginnt die Verzinsung jeweils am ersten Tag des Folgemonats nach Einzahlung. Die Zinsperiode läuft kalenderjährlich vom 20. Dezember bis 19. Dezember des Folgejahres, jedoch wird die erste Zinsperiode verkürzt sein: sie beginnt am 15. September 2025 und endet am 19. Dezember 2025.

Ertragskonto und Zahlungspriorität:

Die Emittentin führt ab dem 1. September 2025 ein separates Ertragskonto, auf dem alle Erträge aus der Immobilie gutgeschrieben werden. Die **Zahlungspriorität (Wasserfall)** aus dem Ertragskonto erfolgt in nachstehender Reihenfolge:

1. Priorität - Operative Kosten der Immobilienverwaltung:

- Kaufmännische und technische Verwaltungskosten
- Reparaturen, Sanierungen und Instandhaltung/-setzung
- Versicherungen, Beiträge und Gebühren
- Rechtsanwalts- und Notarkosten, Inkassokosten
- Nicht weiterbelastbare Nebenkosten (Gemeinstrom, Leerstandskosten)
- Maklerkosten, Hausmeister, Gärtner und ähnliche Bewirtschaftungskosten

2. Priorität - Kapitaldienst für Fremdfinanzierung:

- Zinszahlungen für aufgenommene Bankdarlehen
- Tilgungen für aufgenommene Bankdarlehen
- Zinszahlungen für das Gesellschafterdarlehen (falls nicht vollständig getilgt)
- Tilgungen für das Gesellschafterdarlehen (falls nicht vollständig getilgt)

3. Priorität - Zinszahlungen an Anleihegläubiger: Aus dem nach Abzug der Positionen 1. und 2. Priorität verbleibenden Guthaben auf dem Ertragskonto werden bis maximal 6% p.a. bezogen auf den jeweils noch ausstehenden Anteil des Anleihekapitals als Zins an die Anleger ausgezahlt.

4. Priorität - Verbleibendes Guthaben: Verbleibendes Guthaben nach Zinszahlungen an die Anleihegläubiger verbleibt zur freien Verfügung der Emittentin.

Die Zinszahlungen erfolgen per Banküberweisung an die von jedem Anleger selbst benannte Kontoverbindung.

Die Zinsberechnung beginnt am Folgetag der Einzahlung des vollständigen Investitionsbetrages, frühestens jedoch am 15. September 2025. Sind - wie im Jahr 2025 - Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie auf der Grundlage der Anzahl von Tagen im Zinsberechnungszeitraum dividiert durch 360 ermittelt, wobei die Anzahl der Tage auf der Grundlage eines Jahres von 360 Tagen mit zwölf Monaten zu je 30 Tagen zu ermitteln ist (Methode 30/360).

Sollte der für Zinszahlungen verfügbare Betrag in einem Jahr geringer sein (zum Beispiel nur 4 %p.a.), wird nur dieser geringere Prozentsatz ausgezahlt; die Differenz zu 6 % wird **vorgemerkt** und soll in späteren Jahren nachgezahlt werden, sofern es die Liquidität der Emittentin und der Stand des Ertragskontos zulässt (kumulative Zinsregelung). Der Vortrag erfolgt bis zum Laufzeitende bzw. der vollständigen Tilgung.

Die **Zinszahlungstermine** sind jeweils einmal jährlich, am 20. Dezember für das dann endende Jahr (erste Zinszahlung am 20.12.2025). Zinszahlungen erfolgen nachschüssig. Die Zinsen werden nicht gesondert indexiert; es besteht also kein Inflationsausgleich. Falls die Emittentin von der Verlängerungsoption Gebrauch macht, laufen die Zinsperioden entsprechend weiter (bis maximal 2045).

Die Emittentin wird die Gläubiger im Vorfeld des jährlichen Zinszahlungstermins über die Berechnung und die Höhe des Zinses im Rahmen eines kurzen Berichts per Email oder per Post informieren.

Berechnungsstelle

Die Emittentin fungiert selber als Berechnungsstelle für alle Zinszahlungen und ist verantwortlich für:

- die Berechnung der jährlich verfügbaren Zinsmittel basierend auf dem Stand des separaten Ertragskonto
- die Ermittlung des tatsächlich auszuschüttenden Zinssatzes (bis maximal 6% p.a.)
- die Berechnung der Zinshöhe für jeden einzelnen Gläubiger basierend auf dem jeweils ausstehenden Anleihekapital
- die Anwendung der 30/360-Zinsberechnungsmethode bei unterjährigen Perioden
- die Führung der kumulativen Zinsregelung und Vorträge nicht ausgezahlter Zinsdifferenzen
- die rechtzeitige Information der Gläubiger über die Zinsberechnung und -höhe im Rahmen des jährlichen Berichts

Die Berechnungen erfolgen jeweils zum Ende einer Zinsperiode (19. Dezember) für die dann endende Periode. Die Emittentin stellt die ordnungsgemäße und nachvollziehbare Durchführung aller Berechnungen sicher.

4.6. Bonuszins

Neben den laufenden Zinsen kann ein einmaliger **Bonuszins** am Rückzahlungstag gezahlt werden. Gemäß Anleihebedingungen steht die genaue Höhe des Bonuszinses im Ermessen der Emittentin, jedoch wird als Richtlinie angestrebt, etwa **50 % des während der Laufzeit erwirtschafteten Gesamtüberschusses** an die Anleihegläubiger auszukehren. Der Gesamtüberschuss bemisst sich an den kumulierten Gewinnen der Emittentin nach Zahlung aller laufenden Zinsen und Kosten. Vereinfacht bedeutet dies: Sollten signifikante Verkaufserlöse oder Wertsteigerungsgewinne anfallen, so sollen Anleihegläubiger daran über den Bonuszins teilhaben. Umgekehrt ist kein Bonus fällig, wenn die Emittentin keine entsprechenden Überschüsse erzielt. Die Entscheidung über den Bonuszins wird kurz vor Endfälligkeit getroffen und den Anlegern mitgeteilt. Obwohl der Bonuszins unverbindlich ist, signalisiert die Emittentin hiermit ihre Absicht, Investoren an Projekterfolgen über die Basiszinsen hinaus partizipieren zu lassen.

Berechnungsstelle

Die Emittentin fungiert selber als Berechnungsstelle für alle Zinszahlungen und ist verantwortlich für:

- die Berechnung der jährlich verfügbaren Zinsmittel basierend auf dem separaten Ertragskonto
- die Ermittlung des tatsächlich auszuschüttenden Zinssatzes (bis maximal 6% p.a.)
- die Berechnung der Zinshöhe für jeden einzelnen Gläubiger basierend auf dem jeweils ausstehenden Anleihekapital
- die Anwendung der 30/360-Zinsberechnungsmethode bei unterjährigen Perioden
- die Führung der kumulativen Zinsregelung und Vorträge nicht ausgezahlter Zinsdifferenzen
- die rechtzeitige Information der Gläubiger über die Zinsberechnung und -höhe im Rahmen des jährlichen Berichts

Die Berechnungen erfolgen jeweils zum Ende einer Zinsperiode (19. Dezember) für die dann endende Periode. Die Emittentin stellt die ordnungsgemäße und nachvollziehbare Durchführung aller Berechnungen sicher. Sämtliche Berechnungen sind für die Gläubiger bindend, es sei denn, es liegt ein offensichtlicher Fehler vor.

4.7. Rückzahlungsmodalitäten

Die Rückzahlung des Nennbetrags erfolgt zum jeweiligen Endfälligkeitstermin in einer Summe (Bullet-Tilgung). Fälligkeitsdatum der Schuldverschreibungen ist der 31.07.2035. Im Falle einer Laufzeitverlängerung verschiebt sich der Rückzahlungstermin entsprechend. Sollte die Emittentin beschließen, von der Verlängerungsoption keinen Gebrauch zu machen, werden die Anleihegläubiger mindestens 8 Wochen vor dem ursprünglich vorgesehenen Rückzahlungstermin informiert, sodass Klarheit über das Laufzeitende besteht. Die Rückzahlung wird an die bei der Zahlstelle hinterlegten Bankkonten der Gläubiger überwiesen. Teilrückzahlungen während der Laufzeit sind nur im Rahmen der unten beschriebenen Kündigungsrechte möglich.

4.8. Kündigungsrechte der Emittentin

Die Emittentin hat das Recht, die Anleihe **vorzeitig zu kündigen**. Eine ordentliche Kündigung kann ganz oder – unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes – **teilweise** erfolgen, wobei letztere pro rata auf alle Anleihegläubiger wirkt (Reduktion des Nennwerts je Schuldverschreibung). Die Kündigungsfrist beträgt 30 Kalendertage zum Quartalsende. Das bedeutet, die Emittentin kann quartalsweise (zum 31.3., 30.6., 30.9. oder 31.12.) unter Einhaltung einer 30-tägigen Vorankündigung kündigen. Im Kündigungsfall erhalten die Gläubiger den gekündigten Nennbetrag plus aufgelaufener Zinsen bis Kündigungsdatum ausbezahlt. Ein typischer Anwendungsfall wäre, wenn die Emittentin durch Objektverkäufe vorzeitig hohe Erlöse erzielt und die Anleihe teilweise zurückführen möchte, um Zinskosten zu sparen. Die Emittentin kann auch die gesamte Anleihe vorzeitig tilgen, wenn z.B. das Projekt beendet ist oder eine Refinanzierung erfolgt. Für Anleihegläubiger besteht durch das Emittentenkündigungsrecht das **Wiederanlagerisiko**, vorzeitig aus der Anlage herausgeholt zu werden. Eine Kündigung ist jedoch frühestens nach 12 Monaten Laufzeit vorgesehen (d.h. nicht im ersten Jahr). Genaue Details sind in § 7 der Anleihebedingungen geregelt. Der Anspruch auf den Bonuszins bleibt auch bei einer vorzeitigen Kündigung unberührt.

4.9. Kündigungsrechte der Gläubiger (bei wichtigem Grund)

Die Anleihegläubiger haben **kein ordentliches Kündigungsrecht** vor Endfälligkeit. Sie können die Anleihen jedoch aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung kündigen (außerordentliche Kündigung bzw. Event of Default), falls bestimmte **Kündigungsgründe** eintreten. Zu diesen Gründen zählen insbesondere: (a) **Zahlungsverzug** der Emittentin – wenn fällige Zinsen oder Rückzahlungen nicht binnen 30 Tagen nach dem jeweiligen Termin gezahlt werden; (b) **Insolvenz** – wenn die Emittentin zahlungsunfähig wird, ein Insolvenzantrag gestellt oder ein Insolvenzverfahren eröffnet wird; (c) **Verstoß gegen**

wesentliche Verpflichtungen aus den Anleihebedingungen – z.B. die Negativverpflichtung wird verletzt – und dieser Verstoß nicht innerhalb von 30 Tagen nach Benachrichtigung behoben wird; (d) **Liquidation oder Einstellung des Geschäftsbetriebs** der Emittentin (außer im Rahmen von zulässigen Umstrukturierungen innerhalb der Gruppe). Im Falle einer wirksamen Kündigung aus wichtigem Grund wird der Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen sofort fällig. Aufgrund der Nachrangigkeit (Rangrücktritt) dürfen Gläubiger jedoch trotz Kündigung nicht vollstrecken, solange dies die Insolvenz der Emittentin auslösen würde – faktisch hat eine Kündigung daher eher den Charakter einer **Fälligstellung** für die Zeit nach einer möglichen Insolvenz.

4.10. Negativverpflichtung

Die Emittentin verpflichtet sich in den Anleihebedingungen ohne Zustimmung der Gläubiger, **keine weiteren Schuldverschreibungen** mit gleichrangiger oder höherrangiger Nachrangigkeit zu begeben, solange die vorliegende Anleihe aussteht, ohne Zustimmung der Gläubiger. Ebenso verpflichtet sie sich, keine dinglichen Sicherheiten an ihren Vermögenswerten zu bestellen, die der Besicherung anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten dienen (ausgenommen sind die bereits bestehende Besicherung zugunsten der Bank sowie eventuelle übliche Sicherungsabreden im Rahmen des normalen Geschäftsverkehrs). Diese Klausel soll sicherstellen, dass die Anleihegläubiger nicht durch eine zukünftige Verschuldung der Emittentin benachteiligt werden (Schutz vor Verwässerung der Haftungsmasse). Die Emittentin bleibt jedoch berechtigt, ein teilweise getilgtes Bankdarlehen revalutieren zu lassen oder die bestehenden Bankdarlehen um bis zu 15% zu erhöhen, soweit dies aus operativen Gründen notwendig werden sollte. Die Emittentin kann ferner jederzeit Darlehen, insbesondere von Gesellschaftern aufnehmen, die den Ansprüchen der Anleihegläubiger gegenüber nachrangig sind.

4.11. Status im Insolvenzverfahren

Aufgrund der Nachrangigkeit werden Forderungen der Anleihegläubiger im Insolvenzverfahren der Emittentin gemäß §39 Abs. 2 InsO behandelt. Das bedeutet, dass Ansprüche aus Zinsen und Rückzahlung erst nach den Insolvenzforderungen der “normalen” ungesicherten Gläubiger berücksichtigt werden – und sogar nach den in §39 Abs.1 InsO aufgeführten nachrangigen Posten (z.B. Gesellschafterdarlehen, soweit diese nicht kapitalersetzend sind). De facto stehen die Anleiheforderungen auf einer Stufe mit eigenkapitalähnlichen Finanzierungen. Anleihegläubiger müssen sich dieser **qualifizierten Nachrangigkeit** bewusst sein.

4.12. Form der Schuldverschreibungen und Übertragbarkeit

Die Anleihe wird in Form von effektiven Stücken als Inhaberschuldverschreibungen ausgegeben. Anleihegläubiger erhalten physische Wertpapierurkunden. Die **Übertragung** der Schuldverschreibungen erfolgt durch Einigung und physische Übergabe der Inhaberpapiere. Es gibt keine Beschränkungen der Übertragbarkeit; die Schuldverschreibungen sind gemäß den Bedingungen frei handelbar. Da die Anleihe nicht an einem geregelten Markt gehandelt wird, muss ein Käufer außerhalb der Börse gefunden werden, was die Handelbarkeit deutlich einschränkt. Nach deutschem Recht können Inhaberschuldverschreibungen formlos durch Einigung und Besitzverschaffung übertragen werden, was hier durch die physische Übergabe der Urkunden erfolgt. Anleger sind für die sichere Verwahrung der Wertpapierurkunden selbst verantwortlich und müssen diese bei Fälligkeit zur Einlösung vorlegen.

Registrierte Anleihegläubiger (vgl. Anleihegläubigerregister) müssen jede Übertragung ihrer Schuldverschreibungen der Emittentin unverzüglich in Textform mitteilen. Die Emittentin nimmt Eintragungen ins Register unverzüglich vor, kann diese jedoch von entsprechenden Nachweisen und der Zahlung einer Abwicklungsvergütung abhängig machen. Bei Übertragung der Schuldverschreibungen berechnet die Emittentin zur Deckung von Abwicklungs- und Transaktionskosten eine pauschale Vergütung in Höhe von 0,5% des Nominalbetrags der übertragenen Schuldverschreibungen (mindestens EUR 150,-, maximal EUR 500,- zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer). Die Emittentin ist zur Aufrechnung berechtigt, falls der Erwerber diese Vergütung nicht entrichtet.

4.13. Anleihegläubigerregister

Die Emittentin führt ein freiwilliges Anleihegläubigerregister, in dem sich Inhaber der effektiven Stücke registrieren lassen können. Die Emittentin kann Dritte mit der Führung des Gläubigerregisters ganz oder teilweise beauftragen. Die Eintragung im Register ist optional und keine Voraussetzung für die Gültigkeit der Anleihe oder etwaige Ansprüche des Anleihegläubigers. Die Registrierung bietet jedoch praktische Vorteile: Bei Fälligkeit von Zahlungen kann die Emittentin mit befreiender Wirkung an eingetragene Anleihegläubiger leisten, wenn diese die Einzelurkunde vorlegen. In Ausnahmefällen kann die Emittentin bei registrierten Gläubigern auch ohne Vorlage der Einzelurkunde zahlen, sofern der Anleihegläubiger die Emittentin von möglichen Ansprüchen Dritter freistellt, die das Original der Urkunde vorlegen könnten. Für nicht registrierte Anleihegläubiger ist die Vorlage der Einzelurkunde für Zahlungen zwingend erforderlich. Für die Führung des Registers behält die Emittentin eine Vergütung von 0,5% p.a. des Anleihevolumens zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer ein. Die Emittentin stellt sicher, dass die personenbezogenen Daten im Register angemessen geschützt und ausschließlich

für die Verwaltung der Anleihe verwendet werden. Anleihegläubiger haben ein Auskunftsrecht über ihre eigenen im Register gespeicherten Daten.

4.14. Zahlstelle und Zahlungen

Die Emittentin fungiert selber als Zahlstelle für die Anleihe. Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehalt von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin geht davon aus, zu einem Einbehalt von Steuern nicht verpflichtet zu sein. In diesem Fall sind die Anleihegläubiger verpflichtet, die Zinseinnahmen in ihrer persönlichen Steuererklärung zu berücksichtigen. Alle Zahlungen werden in Euro geleistet.

4.15. Steuerliche Rahmenbedingungen

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaates des Anlegers und des Landes, in dem der Emittent seinen Sitz hat (im vorliegenden Fall also Deutschland) können Auswirkungen auf die mit den Wertpapieren erzielten Erträge haben.

4.15.1. Steuerliche Rahmenbedingungen für die Emittentin

Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag

Die Aruxia II Objekt GmbH ist als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) in Deutschland steuerlich unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Der Körperschaftsteuersatz beträgt derzeit 15 % auf das zu versteuernde Einkommen. Zusätzlich ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % auf die festgesetzte Körperschaftsteuer zu entrichten. Die Gesamtbelastung durch Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag liegt somit bei 15,825 %.

Gewerbesteuer

Weiterhin unterliegt die GmbH der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer wird von der jeweiligen Gemeinde erhoben, in der das Unternehmen seinen Sitz hat. Sie berechnet sich aus dem Gewerbeertrag multipliziert mit der Steuermesszahl (bundesweit 3,5 %) und dem jeweils geltenden Hebesatz der Gemeinde. Für Neu-Isenburg beträgt der Gewerbesteuerhebesatz aktuell 360 % (Stand: April 2025, gültig seit 01.01.2025). Daraus ergibt sich eine Gewerbesteuerbelastung von 12,6% des Gewerbeertrags.

Zusammen mit der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag führt dies für die Aruxia II Objekt GmbH in Neu-Isenburg zu einer effektiven Gesamtsteuerbelastung auf Unternehmensebene von circa 28,4 %.

4.15.2. Steuerliche Rahmenbedingungen für Anleihegläubiger

4.15.2.1 Deutschland

Zinserträge

Zinsen aus den Schuldverschreibungen stellen für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die diese im Privatvermögen halten, Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 Einkommenssteuergesetz (EStG) dar. Diese Einkünfte unterliegen grundsätzlich der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 %, zuzüglich Solidaritätszuschlag (5,5 %) und gegebenenfalls Kirchensteuer.

Da die Emittentin selbst als Zahlstelle fungiert, geht sie derzeit davon aus, dass sie nicht verpflichtet ist, Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag oder Kirchensteuer auf die Zinszahlungen einzubehalten und abzuführen. **Die Anleihegläubiger sind daher selbst dafür verantwortlich, die vereinnahmten Zinsen im Rahmen ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung anzugeben und die anfallenden Steuern zu entrichten.**

Sollte die Emittentin künftig durch Gesetz, behördliche Anordnung oder geänderte Rechtsauslegung verpflichtet werden, Abzüge von Kapitalertragsteuer und/oder sonstigen Steuern vorzunehmen, ist sie berechtigt, diese Abzüge vorzunehmen und lediglich den verbleibenden Nettobetrag an die Anleihegläubiger auszusahlen. In einem solchen Fall entsteht für die Emittentin keine zusätzliche Verpflichtung zur Bruttoauszahlung oder Steuererstattung.

Veräußerungsgewinne und -verluste

Veräußerungsgewinne aus den Schuldverschreibungen unterliegen ebenfalls der Abgeltungsteuer. Verluste aus der Veräußerung können mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen im selben Jahr oder in künftigen Jahren verrechnet werden.

Betriebsvermögen

Für Anleihegläubiger, die die Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten (beispielsweise Einzelunternehmer, Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften), gelten abweichende steuerliche Regelungen. Erträge unterliegen dem persönlichen Einkommensteuersatz bzw. dem Körperschaftsteuersatz (15 % zuzüglich Solidaritätszuschlag) sowie gegebenenfalls der Gewerbesteuer. Auch hier erfolgt grundsätzlich keine automatische Steuererhebung durch die Emittentin.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Erwerb von Schuldverschreibungen durch Erbfall oder Schenkung unterliegt der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer. Die Steuerlast richtet sich nach dem

Verwandtschaftsgrad sowie nach den persönlichen Freibeträgen und Steuersätzen der Begünstigten.

4.15.2.2 Luxemburg

Für in Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die die Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten, gelten ebenfalls die nationalen Vorschriften zur Besteuerung von Zinserträgen. Da die Emittentin als Zahlstelle auftritt und in Deutschland ansässig ist, erfolgt aus Sicht Luxemburgs keine automatische Erhebung von Quellensteuern durch eine luxemburgische Zahlstelle.

Zinserträge sind jedoch vom Anleihegläubiger in Luxemburg im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung anzugeben. Je nach individueller Einkommenssituation unterliegen diese den dort geltenden progressiven Einkommensteuersätzen. Unter bestimmten Bedingungen kann in Luxemburg auch eine pauschale Quellensteuer von 20 % erhoben werden, wenn die Zahlungen über eine luxemburgische Bank laufen – dies ist bei direkter Auszahlung durch die Emittentin jedoch nicht der Fall.

Kapitalgewinne aus der Veräußerung oder Rückzahlung der Schuldverschreibungen sind bei einer Haltedauer von mehr als sechs Monaten in Luxemburg steuerfrei. Bei kürzerer Haltedauer sind Spekulationsgewinne steuerpflichtig.

4.15.3. Allgemeiner Hinweis

Diese steuerlichen Hinweise geben einen allgemeinen Überblick über die derzeit geltenden steuerlichen Rahmenbedingungen für Anleihegläubiger. Sie berücksichtigen nicht die individuelle steuerliche Situation einzelner Investoren. Eine verbindliche steuerliche Beurteilung kann nur im Rahmen einer individuellen steuerlichen Beratung erfolgen. Potenzielle Anleger werden daher ausdrücklich aufgefordert, vor Erwerb der Schuldverschreibungen ihren steuerlichen Berater zu konsultieren.

4.16. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht. Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen ist – soweit gesetzlich zulässig – Frankfurt am Main. Die Emittentin kann jedoch bei Bedarf ihre Rechte auch vor anderen zuständigen Gerichten geltend machen.

4.17. Gläubigervertretung

Das Schuldverschreibungsgesetz (SchVG) ist anwendbar. Es ist vorgesehen, dass die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss einen gemeinsamen Vertreter bestellen können, der ihre Rechte gegenüber der Emittentin wahrnimmt. Im Prospekt ist noch kein gemeinsamer Vertreter benannt; dieser könnte im Bedarfsfall von einer

Gläubigerversammlung gewählt werden, insbesondere im Kontext einer Restrukturierung oder bei der Ausübung von Rechten aus den Anleihebedingungen. Die Anleihebedingungen orientieren sich im Übrigen an den gesetzlichen Mustervorgaben für Nachranganleihen.

Investoren wird empfohlen, den vollständigen Text der Anleihebedingungen zu lesen, um alle Bestimmungen zu verstehen, einschließlich etwaiger Definitionen, Berechnungsformeln (zum Beispiel Berechnung des Bonuszinses) und Verfahrensvorschriften bei Gläubigerversammlungen.

5. Einzelheiten zum Wertpapierangebot

5.1. Volumen und Art des Angebots

Die Emittentin bietet bis zu 3.100 Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 3,100 Mio. im Wege eines **öffentlichen Angebots** in Deutschland und Luxemburg zur Zeichnung an. Es handelt sich um ein **nicht untergliedertes Angebot** (ohne Tranchen); sämtliche Wertpapiere werden zu gleichen Bedingungen ausgegeben. Es gibt keine feste Zeichnungs- oder Übernahmegarantie durch Dritte – das Angebot erfolgt auf **Best-Effort-Basis** durch die Emittentin. Das bedeutet, dass die Emittentin versuchen wird, das geplante Emissionsvolumen vollständig bei Anlegern/Investoren zu platzieren, die Vollplatzierung aber nicht garantiert werden kann. Nicht platzierte Anleihen werden nicht begeben, wodurch sich der tatsächliche Emissionsbetrag entsprechend vermindert. Die Finanzierung des Erwerbs ist auch in diesem Fall gesichert, weil die Emittentin den Erwerb durch von ihren Gesellschaftern gewährte Zwischenfinanzierungsdarlehen finanziert hat und diese Darlehen dann in geringerem Umfang zurückgeführt werden.

5.2. Angebotszeitraum

Die Zeichnungsfrist beginnt einen Werktag nach der Billigung des Prospekts und endet voraussichtlich am 31. Juli 2026 (jeweils einschließlich). Die Emittentin ist berechtigt, den Angebotszeitraum zu verkürzen oder zu verlängern. Eine Verlängerung wird insbesondere in Betracht gezogen, falls bis zum ursprünglichen Endtermin nicht das volle Volumen platziert wurde und weiterhin Anlegerinteresse besteht. Eine Verkürzung käme in Frage, wenn das maximale Volumen vorzeitig vollständig gezeichnet wird (Überzeichnung). Etwaige Änderungen des Angebotszeitraums werden unverzüglich über ein geeignetes Medium bekannt gemacht (voraussichtlich durch Pressemitteilung und Veröffentlichung auf der Webseite der Emittentin). Im Falle einer signifikanten Verlängerung der Zeichnungsfrist über den 31.07.2026 hinaus müsste vor Ablauf der

Zeichnungsfrist ein neuer Prospekt genehmigt werden. Bei anderen signifikanten Änderungen würde ein Nachtrag zum Prospekt erstellt

5.3. Zeichnung und Zuteilung

Interessierte Anleger können während der Zeichnungsfrist mittels einer **Zeichnungserklärung** die gewünschte Anzahl an Schuldverschreibungen zeichnen. Die Zeichnung erfolgt in der Regel direkt über die von der Emittentin zur Zeichnung angebotene digitale Zeichnungsplattform. Die Zeichnungsplattform, auf die Zeichnungserklärung abrufbar ist, ist über die Homepage https://www.zeichnung-aruxia.de/invest/5869-aruxia_ii bei der Emittentin abrufbar. Der Investor durchläuft zur Zeichnung der Aruxia II Objekt GmbH Anleihe eine digitale Zeichnungsstrecke in mehreren Schritten.

Im ersten aktiven Schritt wählt der Interessent die gewünschte Zeichnungssumme; das Agio wird dabei automatisch berechnet und gesondert ausgewiesen. Anschließend besteht die Möglichkeit, sich neu zu registrieren oder per Login in seinen Bestandsaccount eine begonnene Zeichnung fortzuführen. Es ist erforderlich, dass der Investor einen eigenen Account auf der Plattform hat. Im Rahmen der Registrierung werden Stammdaten erfasst und nach Maßgabe der deutschen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) bestätigt. Im Rahmen der Stammdatenabfrage erfolgt die Erfassung der Kontaktdaten, des Wohnsitzes, der Staatsangehörigkeit, der Bankverbindung sowie Steuerinformationen. Der Account muss durch die eine Double opt-in Funktion mit Anklicken des Links in einer E-Mail durch den Interessenten bestätigt werden.

Bevor eine verbindliche Zeichnung abgegeben werden kann, erhält der Interessent die relevanten Unterlagen elektronisch und bestätigt deren Kenntnisnahme. Eine Angemessenheitsprüfung prüft, ob das Produkt zum Interessenten passt. Zusätzlich werden regulatorische Angaben abgefragt, u. a. zu politisch exponierten Personen (PEP) und wirtschaftlich Berechtigten.

Eine Zusammenfassungsseite stellt alle eingegebenen Daten und Konditionen kompakt für den Interessenten dar. Mit der finalen Bestätigung wird die Zeichnung ausgelöst; automatisch generierte E-Mails aus der Vertriebsplattform informieren über den erfolgreichen Eingang sowie über die nächsten Schritte.

Zur vollständigen Abwicklung erfolgt im Anschluss eine Legitimationsaufforderung (Identitätsprüfung), welche per E-Mail versendet wird – wahlweise kann die Legitimation durch ein von einer geeigneten Stelle gegengezeichnetes, dem Kunden vorgelegtes Dokument oder durch Vor-Ort-Prüfung erfolgen. Nach Abschluss der Legitimation und Zeichnungsprüfung durch die Emittentin erhält der Kunde eine Information über die

Registrierung der Zeichnung per E-Mail und in seinem Account mit der Einzahlungsaufforderung. Nach Prüfung des Zahlungseingangs wird die Zahlungsbestätigung mitsamt der Zeichnungsdaten automatisch per E-Mail an den Kunden versendet.

In jedem Fall ist bei Zeichnung der vollständige Zeichnungsbetrag zum Nennwert zu leisten (Zeichnungen ohne gleichzeitige Zahlungsanweisung können von der Emittentin zurückgewiesen werden). Die Zuteilung der Wertpapiere erfolgt nach dem **Prinzip „first come, first served“**: Zeichnungen, die zuerst eingehen, werden vorrangig berücksichtigt. Es gibt kein Zuteilungsverfahren nach Quoten oder Los; die Emittentin behält sich aber vor, Mindestzuteilungen oder Höchstgrenzen pro Anleger festzulegen, um eine breite Streuung zu erreichen. Bestätigungen über die endgültige Zuteilung (Allokation) werden voraussichtlich binnen drei Wochen nach dem jeweiligen Zeichnungsdatum per E-Mail an die Anleger versandt. Im Falle einer Nicht-Zuteilung oder Kürzung erhält der Anleger eventuell überwiesene Mehrbeträge zurückerstattet (ohne Zinsen). Das Ergebnis des öffentlichen Angebots wird auf der Website der Emittentin unter https://www.zeichnung-aruxia.de/invest/5869-aruxia_ji im Anleger-Bereich, Log-In erforderlich) veröffentlicht. Das Zeichnungsergebnis wird auch der CSSF mitgeteilt werden.

Die Abwicklung der Zeichnung und Einzahlung erfolgt voraussichtlich über die Emittentin; die Lieferung der Wertpapiere erfolgt in Rahmen eines versicherten Versandes an die Anleihegläubiger nach Eingang der Zahlung. Als Emissionstag (Valutatag) ist erste Werktag nach Billigung des Prospekts vorgesehen. Ab diesem Tag (bzw. ab dem festgelegten Verzinsungsbeginn am 15. September 2025) läuft die Verzinsung der Wertpapiere. Während des Angebotszeitraums wird die Emittentin regelmäßig über den Platzierungsstand informieren.

5.4. Emissionserlös und Verwendung

Bei vollständiger Platzierung aller 3.100 Schuldverschreibungen zum Nennbetrag von EUR 1.000,- beträgt der Brutto-Emissionserlös EUR 3.100.000,-. Zusätzlich wird von den Anlegern ein Aufgeld (Agio) in Höhe von 5 % auf den Nennbetrag erhoben werden, was zu weiteren Einnahmen von bis zu EUR 155.000,- führt, die vollständig für Vertriebskosten verwendet werden. Der gesamte Mittelzufluss für die Emittentin beläuft sich bei Vollplatzierung somit auf bis zu EUR 3.255.000,-.

Die nachfolgende Tabelle zeigt detailliert und in priorisierter Reihenfolge die geplante Verwendung dieser Mittel. Die Emittentin wird die Mittelzuflüsse in der unten dargestellten Rangfolge verwenden:

Position	Beschreibung	Betrag (in EUR)
Gesamter Mittelzufluss (Bruttoerlös + Agio)		3.255.000,-

A. Kosten der Emission und Transaktion

- | | | |
|----|--|-----------|
| | Vergütung an Aruxia GmbH für die | |
| 1. | Strukturierung der Anleihe, Vertriebsvorbereitung und Vertriebskoordination. | 206.000,- |
| 2. | Vertriebskosten (Vergütung an verbundene Gesellschaften und Dritte) | 155.000,- |
| | Weitere Emissionskosten (Rechts- und | |
| 3. | Steuerberatung, Prospektdruck, Gebühren für CSSF/BaFin, Notarkosten etc.). | 60.000,- |
| | Verwendung des Agios zur Deckung von | |
| 4. | weiteren Vertriebskosten an verbundene Gesellschaften und Dritte; | 155.000,- |

B. Mittelverwendung für das Projekt (nach Kosten)

- | | | |
|----|--|-------------|
| 5. | Ablösung der Zwischenfinanzierung (Gesellschafterdarlehen der Aruxia GmbH). | 2.300.000,- |
|----|--|-------------|

C. Verbleibende Mittel

- | | | |
|----|---|------------------|
| | Zuführung zur Liquiditäts- und | |
| 6. | Renovierungsrücklage zur Finanzierung der geplanten Sanierungsmaßnahmen. | 379.000,- |

Erläuterungen zur Mittelverwendung:

Die Kosten nach Nr. 1 und Nr. 2 sind abhängig von der Höhe des Emissionserlöses und verringern sich, soweit das Emissionsvolumen, geringer oder höher als geplant ausfallen sollte. Bei den Kosten nach Nr. 3 handelt es sich um Kostenschätzungen, die unabhängig von der Höhe des Emissionserlöses sind. Bei einem geringeren Emissionserlös, steigt daher der prozentuale Anteil dieser Kosten und Vergütungen, weil es sich hierbei um absolute Zahlen handelt.

Die Priorisierung stellt sicher, dass zunächst die direkt mit der Emission verbundenen Kosten und anschließend die zur Sicherung der Immobilie aufgenommenen Zwischenfinanzierungsdarlehen bedient werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits **vor der** Emission von der Emittentin an die Aruxia GmbH Vergütungen für Ankaufskosten (EUR 206.000,-) und für die Vermittlung der Fremdfinanzierung (EUR 154.500,-) angefallen sind, die nicht aus den Mitteln der Emission, sondern aus den Mitteln der Zwischenfinanzierung gezahlt wurden. Entsprechend sind diese Kosten nicht in der vorstehenden Tabelle enthalten.

Die nach Erfüllung dieser vorrangigen Zwecke verbleibenden Mittel stehen für die geplanten wertsteigernden Maßnahmen zur Verfügung und stärken die Liquidität der Emittentin.

Sollte das Emissionsvolumen nicht vollständig platziert werden (Teilplatzierung), werden die verfügbaren Mittel weiterhin in der oben genannten Reihenfolge verwendet. In diesem Fall würde das von der Aruxia GmbH gewährte Zwischenfinanzierungsdarlehen nur teilweise abgelöst und würde bis auf Weiteres bestehen bleiben. Der Erwerb der Immobilie ist dadurch nicht gefährdet, da dieser bereits erfolgt ist. Die Umsetzung geplanter Renovierungsmaßnahmen könnte bei einer wesentlichen Teilplatzierung verschoben oder im Umfang reduziert werden

Darüber hinaus werden aus dem Emissionserlös **keine Gelder an die Gesellschafterin** ausgeschüttet. Die Verwendung der Erlöse wird von der Geschäftsführung überwacht und im Jahresabschluss offengelegt.

5.5. Emissionskurs und Ausgabekosten

Der **Ausgabepreis** beträgt 100 % des Nennbetrages, also EUR 1.000 je Schuldverschreibung. Zusätzlich wird ein Agio in Höhe von 5% erhoben, welches für weitere Vertriebskosten verwendet wird. Der Emissionspreis beläuft sich auf EUR 1.000 je Schuldverschreibung zuzüglich 5 % Agio. Die Zahlung ist in voller Höhe in Euro zu leisten. Anlegern entstehen beim Erwerb über die Emittentin mit Ausnahme des Agios keine zusätzlichen Kosten. Die Emittentin seinerseits zahlt an ggf. eingeschaltete Vertriebspartner eine Vergütung (üblicherweise in Form einer Vertriebsprovision von bis zu 5% des platzierten Volumens zuzüglich des Agios); diese Kosten sind in den oben genannten Emissionskosten berücksichtigt.

5.6. Lieferung und Abwicklung

Nach erfolgter Zuteilung wird die Emittentin die physischen Einzelurkunden (effektive Stücke) der Schuldverschreibungen erstellen. Die Auslieferung der effektiven Stücke erfolgt auf Kosten der Emittentin durch versicherten Versand an die vom Anleger in der Zeichnung angegebene Adresse. Die Abrechnung der Zeichnungen erfolgt gegen Zahlung über die Emittentin als Zahlstelle. Bei erfolgreicher Zuteilung wird der bereits überwiesene Zeichnungsbetrag endgültig vereinnahmt; bei Nichtzuteilung wird

zurückerstattet. Die Emittentin strebt an, die Abwicklung einschließlich des Versands der effektiven Stücke innerhalb von 3 Werktagen nach Zeichnungsende abzuschließen, sodass Anleger zeitnah über ihre erworbenen physischen Wertpapiere verfügen können.

5.7. Handelbarkeit

Wie bereits erwähnt, ist **keine Börsenzulassung** der Schuldverschreibungen vorgesehen. Die Anleihe wird **nicht an einem geregelten Markt** oder Freiverkehr gehandelt werden. Dennoch sind die Wertpapiere technisch handelbar, da sie einfach durch Einigung und Übergabe jederzeit handelbar sind. Die Emittentin wird interessierte Verkäufer (bestehende Anleihegläubiger) bei der Suche nach Interessenten unterstützen. Allerdings kann die Liquidität nicht garantiert werden. Anleger sollten im Zweifel davon ausgehen, dass sie die Anleihen bis zur Endfälligkeit halten. Ein Verkauf könnte mit Abschlägen verbunden sein, falls dringend Liquidität benötigt wird. Das Fehlen einer Börsennotiz hat zur Folge, dass auch keine fortlaufende Preisfeststellung oder Marktpreis-Transparenz vorhanden ist. Dennoch können Kurse informell zwischen Marktteilnehmern festgestellt werden. Die Emittentin selbst wird keine Rückkaufsverpflichtung übernehmen (außer im Rahmen der allgemeinen Kündigungsrechte). Mögliche **Handelsbeschränkungen**: In einzelnen Jurisdiktionen außerhalb Deutschlands und Luxemburgs darf die Anleihe mangels Registrierung nicht verkauft werden (siehe „Verkaufsbeschränkungen“ unten). Innerhalb Deutschlands und Luxemburgs sind die Schuldverschreibungen frei handelbar gemäß den allgemeinen zivilrechtlichen Regeln.

Die angebotenen Wertpapiere sind nicht Gegenstand eines Antrags auf Zulassung zum Handel an einem KMU-Wachstumsmarkt oder MTF und werden dies auch nicht sein, sie sollen nicht auf einem KMU-Wachstumsmarkt oder MTF platziert werden.

5.8. Vertrieb und Verkaufsbeschränkungen

Das Angebot richtet sich ausschließlich an Anleger in Deutschland und Luxemburg. Eine **öffentliche Angebotslegung außerhalb dieser Länder** findet nicht statt. Insbesondere wurden keine Schritte unternommen, um das Angebot in den Vereinigten Staaten, Kanada, Japan oder anderen Jurisdiktionen zu registrieren oder zu genehmigen. Die Schuldverschreibungen wurden und werden **nicht gemäß dem U.S. Securities Act** von 1933 registriert und dürfen weder in den USA noch für Rechnung von oder zugunsten von U.S.-Personen angeboten oder verkauft werden (ausgenommen in Übereinstimmung mit Ausnahmeregelungen). Ähnliche Beschränkungen gelten für Angebote in anderen Ländern: In Mitgliedstaaten der EU außerhalb Deutschlands und Luxemburgs erfolgt kein Prospektpass, sodass dort nur private Platzierungen gemäß den Ausnahmetatbeständen der Prospektverordnung vorgenommen werden könnten (die

Emittentin hat jedoch keine derartigen Platzierungen geplant). Jeglicher **Weiterverkauf** oder jede **Weiterverbreitung** dieses Prospekts oder der Anleihe in anderen Rechtsräumen kann gesetzlichen Restriktionen unterliegen und bedarf der Einhaltung der dort geltenden Vorschriften. Vertriebspartner werden vertraglich verpflichtet, diese Beschränkungen einzuhalten. Sollte ein Anleger seinen Wohnsitz nach Zeichnung in ein Land verlegen, in dem besondere Halte-Vorschriften gelten, obliegt es ihm, diese zu beachten. Die Emittentin übernimmt keinerlei Haftung für einen Vertrieb oder Verkauf außerhalb der zulässigen Gebiete.

Die Koordination des Angebots übernimmt die Emittentin selbst.

5.9. Stand der Billigung und Veröffentlichung

Dieser Prospekt wurde am 10.09.2025 von der CSSF gebilligt. Er ist ab diesem Zeitpunkt auf der Website der Emittentin (Rubrik “Investor Relations” oder “Anleihe”) als PDF abrufbar. Zusätzlich ist eine Meldung über die Billigung und die Möglichkeit des Downloads im Bundesanzeiger veröffentlicht worden. Gedruckte Exemplare des Prospekts sind auf Anfrage bei der Emittentin erhältlich (Kontakt siehe Impressum). Sollte es während der Angebotsfrist **wesentliche neue Informationen oder Unrichtigkeiten** geben, die den Prospektinhalt betreffen, wird die Emittentin einen Prospektnachtrag erstellen, der ebenfalls veröffentlicht und von der CSSF zu billigen ist. Anleger, die bereits gezeichnet haben, hätten in diesem Fall ein Rücktrittsrecht innerhalb von 2 Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags. Die Emittentin wird etwaige Nachträge auf derselben Webseite bereitstellen und bekannte Zeichner entsprechend informieren.

5.10. Kosten der Emission

Die mit der Emission verbundenen Kosten trägt die Emittentin aus dem Erlös. Dies umfasst u.a. Kosten für Rechts- und Beratungshonorare, Druck und Layout des Prospekts, Gebühren der BaFin und CSSF, Vertriebsprovisionen an Vermittler sowie interne Aufwände. Insgesamt werden diese Emissionskosten auf circa EUR 421.000 (entspricht rd. 13,6% des Emissionsvolumens bei Vollplatzierung – ohne Berücksichtigung des Agios) geschätzt. Die Zusammensetzung der Emissionskosten ist oben unter 5.4 Emissionserlös und Verwendung nachzuvollziehen.

Berechnung des Nettoerlöses bei Vollplatzierung:

- Bruttoerlös (Emissionsvolumen): EUR 3.100.000
- Abzüglich Gesamtkosten der Emission: EUR 421.000
- **Nettoerlös: EUR 2.679.000**

Zusätzliche Erlöse aus Agio (wird direkt von den Anlegern gezahlt):

- Agio (5% auf investierten Betrag): EUR 155.000
- **Gesamterlös inklusive Agio: EUR 2.834.000**

Von den Emissionskosten sind circa EUR 266.000 unabhängig von der Höhe des Emissionserlöses zu zahlen und von der Emittentin bereits bezahlt bzw. fallen unumgänglich an. Lediglich die Vertriebsprovisionen von bis zu EUR 155.000 sind abhängig von der tatsächlichen Höhe des Emissionsvolumens.

Separate Kosten (nicht aus Emissionserlös zu zahlen): Weitere Kosten in Höhe von EUR 360.500 an die Aruxia GmbH (2% Ankaufsvergütung sowie 1,5% Fremdkapitalvermittlungsprovision (jeweils bezogen auf den Ankaufspreis) sind bereits im Zuge des Erwerbs der Immobilie fällig geworden und werden aus der Zwischenfinanzierung gezahlt, nicht aus dem Emissionserlös.

Bei Teilausplatzierung verringern sich manche Kosten nur unwesentlich (Fixkostencharakter), sodass der prozentuale Anteil am erlösten Volumen dann höher wäre. Diese Kosten beeinflussen den Nettoerlös und somit indirekt die Mittel, die dem Projekt zur Verfügung stehen (siehe Verwendung der Erlöse oben). Für den einzelnen Anleger entstehen, wie erwähnt, keine unmittelbaren Kosten beim Erwerb außer dem Ausgabepreis.

5.11. Veröffentlichungen und Informationsbereitstellung

Die Emittentin verpflichtet sich, alle wesentlichen Informationen im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen auf ihrer Webseite zugänglich zu machen. Dazu gehören insbesondere Hinweise zu Veränderungen der Emissionsbedingungen, finanzielle Berichte sowie sonstige gesetzlich relevante Informationen. Mitteilungen an die Anleger erfolgen darüber hinaus über den Bundesanzeiger oder andere gesetzlich vorgesehene Publikationskanäle. Die Emittentin stellt regelmäßige Finanzberichte zur Verfügung, soweit und sobald dies nach gesetzlichen Bestimmungen erforderlich ist. Anleger werden somit fortlaufend über alle wesentlichen Entwicklungen informiert.

5.12. Aufsichtsrechtliche Hinweise

Die Emittentin unterliegt **keiner Beaufsichtigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)**, da die Schuldverschreibungen **nicht an einem regulierten Markt notiert** werden.

Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere („Luxemburgisches Wertpapierprospektgesetz“) keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin.

Anleger tragen das Risiko, dass Änderungen der regulatorischen Anforderungen Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Schuldverschreibungen haben können.

5.13. Beschwerdeverfahren für Anleger

Anleger, die Fragen oder Beschwerden im Zusammenhang mit der Emission oder Verwaltung der Schuldverschreibungen haben, können sich schriftlich an die Emittentin wenden. Jede Beschwerde wird mit der gebotenen Sorgfalt behandelt. Die Emittentin verpflichtet sich, innerhalb von 30 Tagen nach Eingang der Beschwerde eine Rückmeldung zu geben.

5.14. Aufbewahrung und Rückgabe der effektiven Stücke

Da die Schuldverschreibungen in effektiven Stücken ausgegeben werden, obliegt die sichere Verwahrung ausschließlich dem jeweiligen Inhaber. Die Emittentin empfiehlt den Anlegern, entsprechende Vorkehrungen zur sicheren und geschützten Aufbewahrung der Urkunden zu treffen. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen bei Fälligkeit erfolgt ausschließlich gegen Vorlage des effektiven Stücks. Im Fall von Verlust, Diebstahl oder Beschädigung kann ein Ersatzstück nur unter Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen ausgegeben werden, was insbesondere die Stellung einer geeigneten Sicherheitsleistung voraussetzen kann.

5.15. Sprache des Prospekts

Dieser Prospekt wurde in deutscher Sprache erstellt und ist in dieser Fassung rechtsverbindlich. Übersetzungen in andere Sprachen können durch die Emittentin zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt werden. Im Fall von Widersprüchen oder Abweichungen zwischen der deutschen Fassung und einer Übersetzung ist allein die deutsche Version maßgeblich und verbindlich, ausschließlich die deutschsprachige Version des Prospekts ist von der CSSF geprüft und freigegeben worden.

5.16. Wichtige Fristen und Termine

Die Zeichnungsfrist beginnt einen Werktag nach erfolgter Billigung des Prospekts durch die CSSF. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 15.09.2025 und endet am 31.07.2035. Der Ausgabe- und Valutatag ist der 15.09.2025, Rückzahlungstag ist (ohne Verlängerung) der 31. Juli 2035 (rund 10 Jahre nach Valuta); mit maximaler Verlängerung der 31. Juli 2045. Die Zinszahlungstermine sind jeweils einmal jährlich, am 20. Dezember

für das dann endende Jahr (erste Zinszahlung am 20.12.2025). Diese Fristen und Termine dienen der Orientierung der Anleger und stellen einen Überblick über die zeitlichen Rahmenbedingungen der Emission dar. Eine gesonderte Mitteilung erfolgt rechtzeitig über die üblichen Bekanntmachungskanäle, in der Regel per E-Mail an die Anleger und über das Zeichnungsportal.

6. Unternehmensführung

Die Emittentin Aruxia II Objekt GmbH - mit Sitz in Neu-Isenburg (Offenbacher Straße 65, 63263 Neu-Isenburg), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main unter HRB 56875 - ist Teil der Aruxia-Gruppe. Alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist die Aruxia GmbH mit Sitz in Neu-Isenburg (Offenbacher Straße 65 in 63263 Neu-Isenburg) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 130764.

Geschäftsführer der Emittentin Aruxia II Objekt GmbH ist Herr Daniel Bichler, geboren am 19.12.1989. Der Geschäftsführer ist alleinvertretungsberechtigt und von dem Verbot der Mehrfachvertretung befreit.

Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts keinen Beirat gebildet und keine Ausschüsse bestellt. Als GmbH unterliegt die Emittentin nicht den Vorgaben und den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“. Daher wird er Corporate Governance Kodex nicht angewandt.

Die Emittentin hat keine eigenen Mitarbeiter, und somit auch kein oberes Management.

Geschäftsführer der Aruxia GmbH, als alleinige Gesellschafterin der Aruxia II Objekt GmbH, ist ebenfalls Herr Daniel Bichler, geboren 19.12.1989. Er vertritt allein mit der Befugnis im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen und ist geschäftsansässig in der Offenbacher Straße 65, in 63263 Neu-Isenburg.

Weitere Aufsichtsräte/leitende Angestellte gibt es auch bei der Aruxia GmbH nicht. Die Tätigkeiten bei der Aruxia GmbH werden überwiegend über Dienstleistungsverträge von verbundenen Gesellschaften erbracht.

Herr Daniel Bichler über oben genanntes hinaus auch Geschäftsführer bei der BID Beteiligungen UG, der Aruxia I Objekt GmbH, Aruxia III Objekt GmbH sowie bei der Aruxia Facility Services UG - alle geschäftsansässig in Offenbach am Main. Bei der BID Immobilien GmbH, Österreich, ist Herr Daniel Bichler ebenfalls Geschäftsführer.

7. Finanzinformationen und wesentliche Leistungsindikatoren

7.1. Historische Finanzinformationen

Der geprüfte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024, der diesem Prospekt als **Anlage 2** beigefügt ist, hat wenig Aussagekraft, weil es sich bei der Emittentin um eine erst im Jahr 2024 gegründete Einzweckgesellschaft handelt, die im Jahr 2024 keine wesentlichen wirtschaftlichen Aktivitäten verfolgte.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 weist die Emittentin eine Bilanzsumme von 25.074,95 EUR aus. Das gezeichnete Kapital beträgt 25.000,00 EUR, der Jahresfehlbetrag beläuft sich auf 1.245,05 EUR. Daraus ergibt sich ein Eigenkapital von 23.754,95 EUR, was einer soliden Eigenkapitalquote von rund 95 % entspricht. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich auf lediglich 720,00 EUR und haben eine kurze Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über keinerlei Anlagevermögen; die Vermögenswerte bestehen in einem Guthaben auf einem Treuhandkonto in Höhe von EUR 25.000 und einem geringfügigen Bankguthaben. Die betrieblichen Aufwendungen im Gründungsjahr umfassen im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten sowie Nebenkosten des Zahlungsverkehrs.

AKTIVA

	EUR
Umlaufvermögen	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	25.000,00
- davon Guthaben auf Treuhandkonten (Notar) EUR 25.000,00	
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>74,95</u>
	<u>25.074,95</u>
	 <u>25.074,95</u>

PASSIVA	
	EUR
A. Eigenkapital	
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
II. Jahresfehlbetrag	-1.245,05
	<u>23.754,95</u>
B. Rückstellungen	600,00
C. Verbindlichkeiten	720,00
	<u>25.074,95</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom
7. Mai 2024 bis zum 31. Dezember 2024**

	EUR
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-1.245,05</u>
2. Ergebnis nach Steuern	<u>-1.245,05</u>
3. Jahresfehlbetrag	<u>-1.245,05</u>

7.2 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage

Da die Emittentin erst im Jahr 2024 gegründet wurde, liegen keine älteren Finanzdaten vor, anhand derer Veränderungen beurteilt werden könnten. Die bedeutendste Veränderung im Zeitraum nach dem Ende des Geschäftsjahres 2024 (31.12.2024) ergibt sich unmittelbar aus der Durchführung der gegenwärtigen Transaktion: Durch den Immobilienerwerb und die Aufnahme der Finanzmittel (Bankdarlehen und zunächst Gesellschafterdarlehen, die dann durch die Nettoerlöse aus der Anleihe ersetzt werden) erhöht sich die Bilanzsumme der Emittentin erheblich.

Konkret wird die Emittentin nach Vollzug der Transaktion auf der Aktiv Seite im Wesentlichen das Immobilienvermögen verbuchen, während auf der Passivseite Verbindlichkeiten in nahezu gleicher Höhe ausgewiesen werden. Die **Verschuldungsstruktur** verändert sich dabei von anfänglich reinem Eigenkapital (vor Erwerb) hin zu einem hoch fremdfinanzierten Konstrukt. Nach Abschluss der Emission und Immobilienübernahme wird die Emittentin voraussichtlich eine Fremdkapitalquote von rd. 100 % aufweisen (kombiniert Bankdarlehen und Anleihe im Verhältnis zu den Anschaffungskosten der Immobilie). Künftige Veränderungen der Finanzlage hängen maßgeblich von den Ergebnissen der Geschäftstätigkeit ab: Positive Jahresergebnisse (aus Mieteinnahmen und Verkaufserlösen), die den Kapitaldienst für Bankdarlehen und Anleihe überschreiten, würden das Eigenkapital stärken. Die Aufnahme weiterer – den Ansprüchen der Anleihegläubigern im Range vorgehender Verbindlichkeiten ist vertraglich nur eingeschränkt möglich (Negativverpflichtung, siehe § 3 Abs. 3 und 4 der Anleihebedingungen), um die Verschuldungsquote nicht noch weiter zu erhöhen. Insgesamt befindet sich die Emittentin in einer **Aufbauphase**, in der hohe Investitionen und Finanzaufnahmen erfolgt sind; die kommenden Jahre dienen der Konsolidierung und Rückführung von Schulden aus den erzielten Erträgen.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Veränderungen der Finanzlage der Emittentin seit dem 31. Dezember 2024 (Ende der letzten geprüften Finanzperiode) eingetreten.

7.3. Erwartete künftige Finanzierung

Die Emittentin plant derzeit keine weitere externe Finanzierung über die bereits bestehende Bankfinanzierung und die bestehenden Gesellschafterdarlehen, die durch den Nettoemissionserlös aus der Anleihe ganz oder teilweise abgelöst werden, hinaus. Der Finanzierungsplan für den Immobilienerwerb und die vorgesehenen Investitionen ist mit diesen beiden Säulen vollständig abgedeckt. Sollten unvorhergesehene zusätzliche Finanzierungserfordernisse auftreten (etwa aufgrund von Kostenerhöhungen bei der Sanierung oder Verzögerungen bei den geplanten Objektverkäufen), könnte die Emittentin versuchen, weiteres Eigenkapital oder Fremdkapital von der Gesellschafterin oder zusätzliche Bankdarlehen aufzunehmen. Letzteres ist jedoch durch die bestehenden Darlehensverträge und die Anleihebedingungen limitiert. Eine weitere Anleihe oder öffentliche Kapitalaufnahme ist kurzfristig nicht vorgesehen. Mittel- bis langfristig ist beabsichtigt, Erlöse aus Teilverkäufen der Immobilien zur Rückführung der Verbindlichkeiten zu verwenden, sodass die Verschuldung sukzessive sinkt. Gelingt dies nicht im erwarteten Ausmaß, könnte gegen Ende der Anleihelaufzeit eine Refinanzierung notwendig werden (etwa Verlängerung oder Neuemission einer Anleihe, Anschlussfinanzierung des Bankdarlehens). Die Emittentin strebt jedoch an, durch

aktive Bewirtschaftung die Finanzmittel aus dem Projekt selbst zu generieren, um fremde Refinanzierungen zu vermeiden.

8. Angaben zu Anteilseignern und Wertpapierinhabern

8.1. Hauptaktionäre

Alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist die Aruxia GmbH mit Sitz in Neu-Isenburg. Die Aruxia GmbH kann als Alleingesellschafterin in der Gesellschafterversammlung der Emittentin sämtliche Beschlüsse fassen. Die Aruxia GmbH ist damit in der Lage, entscheidenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben. Es existieren bei der Emittentin keine Maßnahmen zu Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle durch die Aruxia GmbH. Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, die zu einer Veränderung der Kontrolle der Emittentin führen könnten.

8.2. Gerichts- und Schiedsverfahren

Die Emittentin ist seit der Gründung der nicht Partei einer staatlichen Intervention, Gerichts- oder Schiedsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) gewesen, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken können.

8.3. Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management – Interessenskonflikte

Alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist die Aruxia GmbH mit Sitz in Neu-Isenburg. Gesellschafter der Aruxia GmbH sind zu je rd. 33,3% die 917 Vermögensverwaltung GmbH, die BID Beteiligungen UG sowie die SIA Hansahold LLC. Hauptgesellschafter der BID Beteiligungen UG (haftungsbeschränkt) ist Daniel Bichler, der wiederum Geschäftsführer der Emittentin sowie der Aruxia GmbH ist. Interessenskonflikte können nicht ausgeschlossen werden. Als Geschäftsführer hält Herr Daniel Bichler eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 5% der von ihm vermittelten Schuldverschreibungen sowie das von den von ihm vermittelten Anlegern zu zahlende Agio.

Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts keinen Beirat gebildet und keine Ausschüsse bestellt. Als GmbH unterliegt die Emittentin nicht den Vorgaben und den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“. Daher wird der Corporate Governance Kodex nicht angewandt.

8.4. Wichtige Verträge

Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts folgende wesentliche Verträge abgeschlossen:

8.4.1 Kaufvertrag

Der Kaufvertrag zwischen der Amadeus Private Capital GmbH und der Aruxia II Objekt GmbH über die Wohnanlage in Stadtallendorf wurde notariell am 28. Februar 2025 in Frankfurt am Main beurkundet. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 10.300.000,00 EUR, davon entfallen 2.614.140 EUR auf Grund und Boden sowie 7.685.860 EUR auf die Gebäude. Der Besitzübergang erfolgte zum 01. Mai 2025.

Gemäß den Regelungen des Grundstückskaufvertrags erfolgt der Verkauf der Immobilie - wie üblich - unter Ausschluss der Haftung für Sach- und Rechtsmängel, insbesondere hinsichtlich Flächenmaß, Beschaffenheit, Verwertbarkeit oder erzielbarem Ertrag. Der Verkäufer haftet jedoch für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten sowie für etwaige arglistig verschwiegene Mängel, insbesondere im Hinblick auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Bis zur Besitzübergabe garantiert der Verkäufer, dass sich der Zustand der Immobilie, abgesehen von üblicher Abnutzung, nicht wesentlich verschlechtern wird. Zudem versichert der Verkäufer ausdrücklich, dass alle Gebäude genehmigungskonform errichtet wurden und keine unerledigten behördlichen Auflagen vorliegen. Die bestehenden Mietverhältnisse werden vom Käufer übernommen, wobei dieser ab Übergabestichtag alle Rechte und Pflichten aus den Mietverhältnissen übernimmt. Ab diesem Zeitpunkt trägt der Käufer ebenfalls die Verkehrssicherungspflichten und stellt den Verkäufer diesbezüglich frei.

8.4.2 Objektverwaltungsvertrag

Die Emittentin hat mit der Aruxia GmbH einen unbefristeten Dienstleistungsvertrag über die kaufmännische und technische Verwaltung der Wohneinheiten und Garagen in Stadtallendorf abgeschlossen, der am 01. Mai 2025 in Kraft getreten ist. Die Vergütung für die Grundleistungen beträgt 7,5% der jährlichen Nettomieteinnahmen, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer und wird monatlich abgerechnet. Die Vergütung unterliegt einer jährlichen Inflationsanpassung von 3%, jeweils bezogen auf die zuletzt gültige Vergütung. Für besondere Leistungen wie die Neuvermietung wird eine Vergütung von 1,5 Monatskaltmieten und für die Begleitung von größeren Instandsetzungen (über 5.000,00 EUR) eine Vergütung in Höhe von 4 % der Auftragssumme berechnet. Der Vertrag enthält marktübliche Haftungsbeschränkungen und kann von beiden Parteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Auch bei diesem Vertrag handelt es um eine Transaktion mit nahestehenden Unternehmen.

9. Verfügbare Dokumente

Für die Emittentin können während der Gültigkeitsdauer dieses Prospektes auf der Website <https://www.unternehmensregister.de/de> die folgenden Dokumente eingesehen werden:

- die aktuelle Satzung der Gesellschaft;
- der geprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahre 2024 nebst den dazugehörigen Bestätigungsvermerken über die Prüfung.

10. Erklärung zur Haftung und Schlussbestimmungen

10.1. Haftungsausschluss

Die Emittentin übernimmt keine Haftung für wirtschaftliche oder finanzielle Entscheidungen, die von Anlegern auf Grundlage der im Prospekt enthaltenen Informationen getroffen werden. Sämtliche Angaben wurden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und spiegeln den Kenntnisstand der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wider. Eine Garantie für die tatsächliche Entwicklung der Gesellschaft oder die Erreichung wirtschaftlicher Ziele kann daraus nicht abgeleitet werden.

10.2. Ergänzungen und Änderungen des Prospekts

Sollten sich nach der Billigung des Prospekts durch die CSSF wesentliche neue Umstände ergeben oder sollten wesentliche Unrichtigkeiten in den Angaben bekannt werden, wird die Emittentin einen Nachtrag zum Prospekt veröffentlichen. Über die Veröffentlichung und den Inhalt eines solchen Nachtrags werden die Anleger über die gesetzlich vorgesehenen Kanäle informiert.

10.3. Zustellung und Verfügbarkeit des Prospekts

Der vollständige Prospekt wird in elektronischer Form auf der Webseite der Emittentin veröffentlicht. Darüber hinaus ist er auf Anfrage in gedruckter Form kostenfrei bei der

Emittentin erhältlich. Damit wird sichergestellt, dass allen interessierten Anlegern jederzeit ein Zugang zu den relevanten Informationen möglich ist.

10.4. Schlussbemerkung

Die Emittentin bedankt sich bei allen Interessenten und Anlegern für das entgegengebrachte Vertrauen. Die Investition in Schuldverschreibungen erfordert eine sorgfältige Analyse aller relevanten Informationen und Risiken. Es wird daher ausdrücklich empfohlen, vor der Zeichnung eine eingehende Prüfung des Prospekts vorzunehmen und gegebenenfalls unabhängigen fachlichen Rat einzuholen.

Anlagen

Anlage 1 - Anlagebedingungen

Schuldverschreibungsbedingungen Aruxia II Objekt GmbH

§ 1 Emittentin, Nennbetrag, Stückelung und Form

Die Aruxia II Objekt GmbH, mit Sitz in Neu-Isenburg, Geschäftsanschrift: Offenbacher Straße 65, 63263 Neu-Isenburg, eingetragen am 11.06.2024 in das Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main unter HRB 56875 („Emittentin“), begibt eine Anleihe in Form von Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 3.100.000 (in Worten: drei Millionen einhunderttausend Euro) („Schuldverschreibungen“). Der tatsächliche Gesamtnennbetrag wird nachfolgend als „Anleihevolumen“ bezeichnet.

Die Schuldverschreibungen werden in Stückelungen von jeweils EUR 1.000 (der "Nennbetrag") begeben. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 1.000. Die Emittentin ist berechtigt, die Anleihen in einer oder mehreren Tranchen auszugeben.

§ 2 Verwendung des Emissionserlöses

Die Emittentin verwendet den Netto-Emissionserlös für den Erwerb (bzw. die Rückführung von zur Vorfinanzierung gewährten Darlehen) und die Renovierung von Wohnungen einer Wohnsiedlung, bestehend aus mehreren Grundstücken in der Beethovenstraße und der Mozartstraße in 35260 Stadtallendorf. Die Wohnsiedlung umfasst 13 Mehrfamilienhäuser mit Baujahren von circa 1956 bis 1959, 174 Wohneinheiten und eine Gesamtwohnmietfläche von rund 10.000 m². Die Wohneinheiten sind derzeit weitgehend vollständig vermietet. Es sind umfangreiche Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen geplant. Nach Abschluss der Maßnahmen ist geplant, einzelne Gebäude zu veräußern und andere im Bestand zu halten. Die Wohnsiedlung wird nachfolgend auch vereinfachend als **„die Immobilie“** bezeichnet.

(2) Die Emittentin wird während der Laufzeit der Schuldverschreibungen die im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit und der laufenden Fortführung des Unternehmens generierten Erträge und andere Liquidität ("liquide Mittel") neben der vorgesehenen Verwendung des Netto-Emissionserlöses ausschließlich folgendermaßen anlegen:

a) auf einem Konto mit täglicher Verfügbarkeit bei einem anderen Kreditinstitut mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland oder einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union halten; und/oder

b) in bei einem Kreditinstitut im Sinne des vorstehenden Unterabschnitts a) verwahrte Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden, oder in verzinsliche Wertpapiere, die im Zeitpunkt ihres Erwerbs eine restliche Laufzeit von höchstens 180 Tagen haben, deren Verzinsung während ihrer gesamten Laufzeit regelmäßig marktgerecht angepasst

wird und für die im Zeitpunkt ihres Erwerbs mindestens ein Investment-Grade-Rating einer Ratingagentur vorliegt, oder in Geldmarktfonds mit entsprechender Laufzeit- und Risikostruktur.

c) zum Erwerb von ausstehenden Schuldverschreibungen von Anleihegläubigern.

§ 3 Status, Negativverpflichtung

(1) Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Im Falle der Auflösung, der Liquidation oder der Insolvenz der Emittentin oder eines der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens gehen die Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen allen anderen bestehenden und zukünftigen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im Range nach (Nachrang). Die Forderungen aus den Schuldverschreibungen sind im Falle der Insolvenz oder der Liquidation der Emittentin erst nach den Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger der Emittentin zu bedienen.

(2) Die Emittentin verpflichtet sich, solange Schuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge an die Anleihegläubiger ausgezahlt worden sind, keine Grundpfandrechte, Pfandrechte, Belastungen oder sonstigen Sicherungsrechte (jedes solche Sicherungsrecht ein "Sicherungsrecht") in Bezug ihr gegenwärtiges oder zukünftiges Vermögen oder ihre gegenwärtigen oder zukünftigen Einkünfte zur Sicherung einer Finanzverbindlichkeit oder zur Sicherung einer von der Emittentin gewährten Bürgschaft, Garantie oder Freistellung bezüglich einer Finanzverbindlichkeit einer anderen Person zu bestellen oder fortbestehen zu lassen, ohne gleichzeitig oder zuvor für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge in gleicher Weise und in gleichem Rang Sicherungsrechte zu bestellen oder für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge solch eine anderes Sicherungsrecht zu bestellen, die von einer unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertig anerkannt wird. Diese Verpflichtung gilt jedoch nicht (a) für Sicherungsrechte, die für die Bankdarlehen bestellt wurden oder in diesem Zusammenhang zukünftig noch bestellt werden müssen und (b) für Sicherungsrechte, die gesetzlich vorgeschrieben sind, oder die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden.

(3) Die Emittentin hat im Rahmen des Erwerbs der Immobilie- neben den Zwischenfinanzierungsdarlehen von verbundenen Unternehmen, ein Bankdarlehen in vier Tranchen in Höhe von insgesamt EUR 9.000.000,- bei der finanzierenden Bank aufgenommen. Sie ist berechtigt, diese Darlehen ggf. revalutieren zu lassen oder um bis zu 15% aufzustocken, soweit dies zur Unterhaltung und/oder Modernisierung der Immobilie notwendig wird. Darüber hinaus ist die Emittentin ohne Zustimmung der Anleihegläubiger und unter Berücksichtigung der Ausnahmen nach nachstehen (4) nicht berechtigt, weitere Finanzverbindlichkeiten einzugehen, die den Forderungen der Anleihegläubiger im Range vorgehen.

(4) Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet "Finanzverbindlichkeit" sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus der Aufnahme von Krediten, stillen Beteiligungen, Anleihen, Schuldscheinen oder Leasingverträgen. Die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen stellen keine Finanzverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen dar. Die Gewährung

oder Re-Valutierung von gegenüber den Ansprüchen der Anleihegläubiger nachrangigen Gesellschafterdarlehen stellen keine Finanzverbindlichkeit dar.

(5) Die Emittentin wird bis zur vollständigen Erfüllung sämtlicher Ansprüche aus den Schuldverschreibungen keine Gewinnausschüttungen an ihre Gesellschafter und diesen nahestehende, natürliche oder juristische Personen im Sinne von § 15 AktG, § 138 InsO und/oder § 1 Abs. 2 AStG vornehmen. Vergütungen, die Emittentin oder mit ihr verbundene Gesellschaften im Zusammenhang mit der Emission, der laufenden Verwaltung und/oder dem Management der Emittentin erhalten, stellen keine Gewinnausschüttungen dar.

§ 4 Nachrangigkeit; Qualifizierter Rücktritt

Vorbemerkung -- Wichtiger Hinweis

Vor allem aus regulatorischen Gründen hat die Emittentin vorgesehen, dass die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen nur **nachrangig** bedient werden. Die Anleihegläubiger werden ausdrücklich auf die mit dieser Vereinbarung verbundenen erheblichen Risiken hingewiesen. Durch den vereinbarten Rangrücktritt und die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre besteht das Risiko, dass die Forderungen aus den Inhaberschuldverschreibungen auch außerhalb eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht oder nicht in voller Höhe erfüllt werden können. Die Anleihegläubiger tragen ein unternehmerisches Risiko, das bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals reichen kann.

(1) Rangrücktritt: Die Anleihegläubiger treten mit ihren sämtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Forderungen aus den Schuldverschreibungen, einschließlich Zinsen, Kosten und sonstigen Nebenforderungen ("**Nachrangforderungen**"), im Rang hinter alle Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO aller gegenwärtigen und zukünftigen Gläubiger der Emittentin zurück. Dies gilt auch für den Fall der Insolvenz, Liquidation oder Auflösung der Emittentin.

(2) Zahlungsverbot: Die Anleihegläubiger verpflichten sich, ihre Nachrangforderungen außerhalb eines Insolvenzverfahrens solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Befriedigung dieser Forderungen zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO, zu einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO oder zu einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO führen würde.

(3) Zulässige Zahlungen: Die Nachrangforderungen können nur aus zukünftigen Jahresüberschüssen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus sonstigem freien Vermögen, das die Verbindlichkeiten der Emittentin übersteigt, bedient werden. Ferner sehen die Finanzierungsbedingungen der finanzierenden Banken vor, dass Zahlungen an die Anleihegläubiger erst erfolgen können, wenn der Kapitaldienst vertragsgemäß geleistet wurde. Die Emittentin ist verpflichtet, den Anleihegläubigern auf Anfrage nachzuweisen, ob und inwieweit Zahlungen nach dieser Regelung möglich sind.

(4) Gleichrangigkeit: Im Verhältnis zu Forderungen anderer Gläubiger, die ebenfalls einen entsprechenden Rangrücktritt erklärt haben (also insbesondere anderer Anleihegläubiger) besteht Gleichrang.

(5) **Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre:** Die Anleihegläubiger können ihre Ansprüche aus den Inhaberschuldverschreibungen, insbesondere auf Zinszahlung und Rückzahlung, nicht geltend machen, solange und soweit die Zahlung einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde. Dies bedeutet, dass die Zahlung auch dann nicht verlangt werden kann, wenn die Emittentin bereits zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht.

(6) **Keine Aufrechnung:** Die nachrangigen Ansprüche dürfen nicht durch Zahlungen im Wege der Aufrechnung erfüllt werden. Erhält ein Anleihegläubiger dennoch Zahlungen, auch im Wege der Aufrechnung, hat er diese ungeachtet anderer Vereinbarungen unverzüglich an die Emittentin zurückzugewähren.

(7) **Fortbestand der Ansprüche:** Auf die Ansprüche aus den Inhaberschuldverschreibungen wird nicht verzichtet. Die Ansprüche bleiben auch dann bestehen, wenn und soweit der qualifizierte Rangrücktritt die Zahlung zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht zulassen sollte.

§ 5 Verzinsung

(1) Die Schuldverschreibungen werden ab dem 15. September 2025, frühestens aber mit dem auf die jeweilige vollständige Einzahlung folgenden 1. des Folgemonats (einschließlich) (der "Verzinsungsbeginn") variabel verzinst. Die Verzinsung der Schuldverschreibungen endet mit Beginn des Tages, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden.

(2) Der erste Zinslauf der Schuldverschreibungen beginnt (einschließlich) am 15. September 2025 bzw. dem 1. des Folgemonats bei späterer Einzahlung und endet am 19. Dezember 2025 (einschließlich). Folgende Zinsläufe beginnen jeweils am 20. Dezember eines Kalenderjahres (bzw. bei einer Verlängerung des Platzierungszeitraumes am 1. des Folgemonats bei späterer Einzahlung) und enden am 19. Dezember des folgenden Kalenderjahres. Der letzte Zinslauf beginnt – vorbehaltlich der Verlängerungsoptionen nach § 6 Abs. 1 - am 20. Dezember 2035 und endet am 31. Juli 2036.

(3) Die Emittentin wird die Nettoerträge aus der Immobilie (Vermietung sowie etwaige Verkaufserlöse) ab dem 15. September 2025 einem Ertragskonto gutschreiben (das "Ertragskonto"). Nettoerträge im Sinne von Satz 1 sind die Einnahmen aus dem Betrieb der Immobilie, abzgl. des Kapitaldienstes für das aufgenommene Bankdarlehen, Kosten für den Betrieb der Immobilie, insbesondere die Betriebskosten der Immobilie, notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungskosten; Bildung von Rücklagen für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung der Immobilie, die Kosten für das Management und die Verwaltung der Immobilie, Kosten für Steuerberatung, Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren.

(4) Die Emittentin wird von dem Ertragskonto sämtliche anfallenden Gesellschafts- und Betriebskosten der Emittentin, einschließlich der Vergütungen der Aruxia GmbH in Höhe von anfänglich 1,6% p.a. des Anleihevolumens für Geschäftsführung und Controlling und der Führung der Anlegerkommunikation (die jährlich um 3% erhöht werden) sowie 7,5% p.a. bezogen auf die Netto-Jahresmieten für die Immobilienverwaltung und einer Verkaufsvergütung in Höhe von 5% bezogen auf den jeweiligen Verkaufspreis (abzüglich etwaiger zu zahlender Maklerprovisionen)

(jeweils zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer), der Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren zahlen.

(5) Ein nach Abzug der gemäß Abs. 4 vorgenommenen Zahlungen und der Bildung einer im Ermessen der Geschäftsführung der Emittentin liegenden Rücklage auf dem Ertragskonto verbleibendes Guthaben wird in Höhe von bis zu 6 % p.a. bezogen auf den jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag der Schuldverschreibungen ausgezahlt. Sollte die Höhe der Zinsen in einzelnen Jahren weniger als 6 % p.a. betragen, wird die Differenz vorgetragen und in späteren Jahren – je nach Stand des Ertragskontos - nachgezahlt.

(6) Die Zinsen sind vorbehaltlich der Regelungen in § 4 (Nachrang) jährlich nachträglich am 20. Dezember eines Kalenderjahres (jeweils ein "Zinstermin") zu zahlen. Die Emittentin kann Vorauszahlungen auf die erwartete Höhe des Jahreszinses leisten. Zwischenzeitlich ausgezahlte Vorauszahlungen sind in Abzug zu bringen. Der erste Zinstermin ist der 20. Dezember 2025. Der letzte Zinstermin ist am Rückzahlungstag. Die Höhe der an einem Zinstermin zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin berechnet.

(7) Über die laufenden Zinsen hinaus erhalten die Anleihegläubiger am Rückzahlungstag einen Bonuszins, dessen Höhe in das Ermessen der Emittentin gestellt ist. Es wird angestrebt, den Bonuszins so zu kalkulieren, dass der während der Laufzeit der Schuldverschreibung entstehende, hälftige Gesamtgewinn der Emittentin an die Anleihegläubiger weitergeleitet wird. Der Bonuszins wird in voller Höhe gezahlt, auch wenn die Schuldverschreibungen zwischenzeitlich nach § 7 teilweise vorzeitig zurückgezahlt wurden.

(8) Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie auf der Grundlage der Anzahl von Tagen im Zinsberechnungszeitraum dividiert durch 360 ermittelt, wobei die Anzahl der Tage auf der Grundlage eines Jahres von 360 Tagen mit zwölf Monaten zu je 30 Tagen zu ermitteln ist (Methode 30/360).

(9) Soweit die Emittentin Zinsen trotz Fälligkeit an einem Zinstermin nicht zahlt, werden die fälligen Zinsen ab dem Zinstermin (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Zinszahlung vorausgeht (einschließlich), in Höhe von 8% p.a. nach der Zinsberechnungsmethode 30/360 verzinnt.

§ 6 Laufzeit, Fälligkeit, Rückzahlung

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beträgt rd. 10 Jahre, nämlich bis zum 31.7.2035. Die Emittentin hat das Recht, die Laufzeit mit einer Frist von 8 Wochen zum jeweiligen Laufzeitende zweimal um jeweils 5 Jahre zu verlängern, sodass sich die Gesamtlaufzeit auf maximal 20 Jahre erstrecken kann. Die Schuldverschreibungen werden am ersten Geschäftstag nach Ende der Laufzeit zum Nennbetrag zurückgezahlt.

§ 7 Kündigungsrechte, vorzeitige Kündigungsmöglichkeit

(1) Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen durch Bekanntmachung gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern und unter Wahrung einer Frist von 30 Kalendertagen zum Quartalsende im Wege der Reduzierung des (ausstehenden) Nennbetrags ganz oder teilweise zu

kündigen. Die (Teil-)Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt im Falle einer ordentlichen Kündigung am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf der Kündigungsfrist. Im Fall einer teilweisen Kündigung erfolgt eine Rückzahlung und Reduzierung des (ausstehenden) Nennbetrags aller Schuldverschreibungen pro rata. Voraussetzung der ordentlichen (Teil-)Kündigung ist, dass alle Schuldverschreibungen in gleicher Weise und im gleichen Umfang gekündigt und pro rata zurückgezahlt werden.

(2) Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages bleibt hierdurch unberührt.

Die Emittentin ist zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, wenn der Zeichnungsbetrag nicht innerhalb von 21 Kalendertage ab Zugang der Annahmeerklärung auf dem Konto der Emittentin eingegangen ist.

Die Anleihegläubiger sind insbesondere dann berechtigt, ihre Schuldverschreibungen durch Mitteilung gegenüber der Emittentin außerordentlich mit sofortiger Wirkung zu kündigen, wenn einer der folgenden Kündigungsgründe vorliegt:

- a. die Emittentin Zahlungsverpflichtungen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Zahlungstermin zahlt; oder
- b. die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder
- c. ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
- d. die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
- e. die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von §§ 15 ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen eingegangen ist.

(3) Sollten mehrere Anleihegläubiger von ihrem Recht nach Abs. 2 wirksam Gebrauch machen, so werden sämtliche Anleihegläubiger - ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt ihrer Kündigung, die innerhalb von drei Monaten nach der ersten Kündigung eines Anleihegläubigers kündigen, hinsichtlich ihrer Forderungen untereinander gleichgestellt, um ein "Windhundrennen der Anleihegläubiger" zu vermeiden.

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

§ 8 Zahlungen

(1) Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt durch die Emittentin direkt an die Anleihegläubiger gegen Vorlage der jeweiligen Einzelurkunde, soweit sich die Anleihegläubiger nicht entscheiden, sich für die Zahlungen nach § 13 registrieren zu lassen.

(2) Die Emittentin wird durch Leistung der Zahlung an den jeweiligen Inhaber der Einzelurkunde von ihrer Zahlungspflicht befreit.

(3) Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Offenbach Beträge der Forderungen aus den Schuldverschreibungen zu hinterlegen, die von dem jeweiligen Anleihegläubiger nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem jeweiligen Fälligkeitstag (Zinszahlungstag oder Rückzahlungstag) beansprucht worden sind, auch wenn sich der Anleihegläubiger nicht in Annahmeverzug befindet. Wenn und soweit eine solche Hinterlegung erfolgt und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die Ansprüche des Anleihegläubigers gegen die Emittentin.

§ 9 Steuern

(1) Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehalt von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin geht davon aus, zu einem Einbehalt von Steuern nicht verpflichtet zu sein. In diesem Fall sind die Anleihegläubiger verpflichtet, die Zinseinnahmen in ihrer persönlichen Steuererklärung zu berücksichtigen. Sollte die Emittentin doch verpflichtet werden, Steuern, Abgaben oder sonstige Gebühren einzubehalten, ist sie nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

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

§ 10 Bekanntmachungen

Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen erfolgen - soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben -, per E-Mail an die letzte der Emittentin bekanntgegebene E-Mail-Adresse des Anleihegläubigers und auf der Webseite der Emittentin. Jede Mitteilung gilt am Tag nach dem Tag der Versendung als wirksam erfolgt und den Anleihegläubigern zugegangen.

Mitteilungen, die von einem Anleihegläubiger gemacht werden, müssen schriftlich erfolgen.

§ 11 Anleihegläubigerversammlung

(1) Die Anleihegläubiger können gemäß dem Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen.

(2) Zur Teilnahme an einer Gläubigerversammlung und Ausübung der Stimmrechte in der Gläubigerversammlung sind nur diejenigen Anleihegläubiger berechtigt, die sich innerhalb der gesetzlichen Frist bei der in der Einberufung bezeichneten Stelle in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache angemeldet haben. Bei einer Abstimmung ohne Versammlung ist keine Anmeldung notwendig. In der Einberufung einer Gläubigerversammlung oder Abstimmung ohne Versammlung können weitere Voraussetzungen für die Ausübung der Stimmrechte bzw. Teilnahme an der Gläubigerversammlung durch die Emittentin geregelt werden, insbesondere das Erbringen eines Identitätsnachweises.

§ 12 Änderungen der Anleihebedingungen

Die Emittentin ist berechtigt, bei Änderung der Fassung der Anleihebedingungen wie z.B. Wortlaut und Reihenfolge, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen, soweit die Änderungen nicht zu einer Verschlechterung der Position der Anleihegläubiger führen.

§ 13 Anleihegläubigerregister

(1) Die Emittentin führt ein Register, in dem auf freiwilliger Basis Name und Vorname bzw. Firma, Anschrift, E-Mail-Adresse, Bankverbindung und Steuerdaten der Anleihegläubiger sowie die Nummern der von ihnen gehaltenen Einzelurkunden und deren Nennbeträge eingetragen werden können (das "**Anleihegläubigerregister**"). Die Anleihegläubiger haben das Recht, aber nicht die Pflicht, sich in dieses Register eintragen zu lassen.

(2) Die im Anleihegläubigerregister eingetragenen Anleihegläubiger sind verpflichtet, der Emittentin alle Änderungen ihrer Daten unverzüglich mitzuteilen.

(3) Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die zum Zeitpunkt der Fälligkeit einer Zahlung im Anleihegläubigerregister eingetragenen Anleihegläubiger gegen Vorlage der Einzelurkunde zu leisten. Kann der Anleihegläubiger die Einzelurkunde nicht vorlegen, ist die Emittentin berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Zahlung dennoch an den im Anleihegläubigerregister eingetragenen Anleihegläubiger zu zahlen, soweit der Anleihegläubiger die Emittentin von etwaigen Ansprüchen Dritter, die das Original der Einzelurkunde vorlegen, freihält. Für nicht im Register eingetragene Anleihegläubiger erfolgt die Zahlung gegen Vorlage der Einzelurkunde.

(4) Für die Führung des Gläubigerregisters erhält die Emittentin eine Vergütung in Höhe von 0,5% p.a. bezogen auf das jeweilige Anleihevolumen zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Emittentin ist berechtigt, Dritte mit der Führung des Anleihegläubigerregisters ganz oder teilweise zu beauftragen.

(5) Die Emittentin ist verpflichtet, angemessene Sicherheitsmaßnahmen zu implementieren, um das Register vor unbefugtem Zugriff und Manipulationen zu schützen.

(6) Das Anleihegläubigerregister ist nicht öffentlich. Die Emittentin wird die im Anleihegläubigerregister gespeicherten personenbezogenen Daten vertraulich behandeln und nur für Zwecke der Verwaltung der Anleihe verwenden. Der Anleihegläubiger kann jederzeit

verlangen, Auskunft über seine eigenen gespeicherten Daten zu erhalten, ein Anspruch auf Herausgabe der Daten der anderen Anleihegläubiger besteht hingegen nicht.

§ 14 Handelbarkeit und Übertragung der Schuldverschreibungen

(1) Die Inhaberschuldverschreibungen sind frei übertragbar. Die Übertragung der Schuldverschreibungen erfolgt durch Übergabe der jeweiligen Einzelurkunde.

(2) Sind Anleihegläubiger im Anleihegläubigerregister eingetragen, so sind sie verpflichtet, der Emittentin jede Übertragung unverzüglich in Textform mitzuteilen. Die Emittentin ist verpflichtet, Eintragungen in das Gläubigerregister jeweils unverzüglich vorzunehmen. Die Emittentin kann die Eintragung von der Vorlage von Nachweisen und der Zahlung der Abwicklungsvergütung nach Abs. 5 abhängig machen.

(3) Die Emittentin ist berechtigt, Dritte mit der Führung des Gläubigerregister ganz oder teilweise zu beauftragen.

(4) Bei Übertragung der Schuldverschreibungen (gleich aus welchem Grund) ist die Emittentin zur Deckung von Abwicklungs- und Transaktionskosten berechtigt, dem Erwerber eine pauschale Abwicklungsvergütung in Höhe von 0,5% des Nominalbetrages der jeweils übertragenen Schuldverschreibung(en), mindestens EUR 150,- maximal EUR 500,- zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen. Soweit der Erwerber die pauschalierte Abwicklungsvergütung nicht an die Emittentin entrichtet, ist die Emittentin zur Aufrechnung gegenüber dem Erwerber berechtigt.

(5) In einem Zeitraum von zehn Bankarbeitstagen vor einem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum Zinszahlungstag (einschließlich) ist eine Übertragung der Schuldverschreibungen nicht möglich.

§ 15 Verschiedenes

(1) Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.

(2) Erfüllungsort ist Neu-Isenburg.

(3) Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Angelegenheiten ist, soweit gesetzlich zulässig, Frankfurt am Main.

(4) 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 berührt.

Anlage 2 - Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 der Aruxia II Objekt GmbH

Aruxia II Objekt GmbH
Neu-Isenburg

Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA		PASSIVA	
	EUR		EUR
Umlaufvermögen		A. Eigenkapital	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände - davon Guthaben auf Treuhandkonten (Notar) EUR 25.000,00	25.000,00	I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>74,95</u>	II. Jahresfehlbetrag	-1.245,05
	25.074,95		<u>23.754,95</u>
		B. Rückstellungen	600,00
		C. Verbindlichkeiten	720,00
			<u> </u>
			25.074,95
			<u> </u>

Aruxia II Objekt GmbH
Neu-Isenburg

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom
7. Mai 2024 bis zum 31. Dezember 2024

	EUR
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-1.245,05</u>
2. Ergebnis nach Steuern	<u>-1.245,05</u>
3. Jahresfehlbetrag	<u><u>-1.245,05</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2024**A. Allgemeine Angaben**

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Neu-Isenburg und ist im Handelsregister Offenbach am Main unter der Nummer HRB 56875 mit der Firma Aruxia II Objekt GmbH eingetragen. Der Jahresabschluss ist vor Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt worden.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB sowie § 42 GmbHG. Von den gesetzlich eingeräumten Erleichterungen bei der Aufstellung der Bilanz gemäß § 274a HGB und der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 276 HGB macht die Gesellschaft teilweise Gebrauch.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB aufgestellt. Die Bilanzierung und Bewertung erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Angaben zur Bilanz

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr liegen nicht vor.

Das Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 wurde in voller Höhe einbezahlt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr betragen EUR 720,00.

D. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

Neu-Isenburg, 13.05.2025 / 01.07.2025

gez.

Daniel Bichler

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Aruxia II Objekt GmbH, Neuisenburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Aruxia II Objekt GmbH, Neu-Isenburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 07.05.2024 bis zum 31.12.2024 – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 07.05.2024 bis zum 31.12.2024.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters für den Jahresabschluss

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren

hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmens-
tätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grund-
lage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzie-
ren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als
Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtü-
mern ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresab-
schluss beinhaltet.

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

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grund-
haltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresab-
schluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshand-
lungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausrei-
chend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko,
dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufge-
deckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche
Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälsch-
ungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftset-
zen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten inter-
nen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen
sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der
Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rech-
nungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestell-
ten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter
angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit so-
wie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im
Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der
Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls
wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet,
im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu
machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren.
Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestäti-
gungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten kön-

nen jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

Hinweis zur Nachtragsprüfung

Diesen Bestätigungsvermerk erteilen wir zu dem geänderten Jahresabschluss aufgrund unserer pflichtgemäßen, am 13.05.2025 abgeschlossenen Prüfung und unserer am 04.07.2025 abgeschlossenen Nachtragsprüfung, die sich auf die Änderungen des Jahresabschlusses durch die freiwilligen Aufstellung eines Anhangs bezog.

Hamburg, den 13.05.2025 / Begrenzt auf die im Hinweis zur Nachtragsprüfung genannten Änderungen: 04.07.2025

Wegner & Gottschalk GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



(Wegner)
Wirtschaftsprüfer