

Nachtrag

vom 28. Dezember 2021

zum Wertpapierprospekt

vom 09. Dezember 2021

**für das öffentliche Angebot von
variabel verzinslichen, nachrangigen
Schuldverschreibungen
mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu
Euro 12.700.000,-
der
W3S Investitionsgesellschaft 2 mbH,
Frankfurt am Main**

WKN: A3E5XX

ISIN: DE000A3E5XX0

Dieser Nachtrag („**Nachtrag**“) stellt einen Prospektnachtrag im Sinne des Artikel 23 Absatz 1 der VERORDNUNG (EU) 2017/1129 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG („**Prospektverordnung**“) dar, der zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg erstellt wurde und ist in Verbindung mit dem Wertpapierprospekt der W3S Investitionsgesellschaft 2 mbH („**Emittentin**“) vom 9. Dezember 2021 („**Prospekt**“) für das öffentliche Angebot von bis zu 12.700 Stück variabel verzinslichen, mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestatteten, nachrangigen Inhaber-Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000 (die „**Schuldverschreibungen**“), der am 9. Dezember 2021 von der Commission de Surveillance du Secteur Financier („**CSSF**“) gebilligt wurde, zu lesen.

Der Nachtrag wurde von der CSSF als zuständige Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt. Die CSSF billigt diesen Nachtrag nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung. Eine solche Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Nachtrags ist, erachtet werden. Eine solche Billigung sollte auch nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Nachtrags sind, erachtet werden. Dieser Nachtrag wurde als Teil eines EU-Wachstumsprospekts gemäß Artikel 15 Prospektverordnung erstellt. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere („**Luxemburgisches Wertpapierprospektgesetz**“) keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. In Bezug auf diesen Nachtrag wurde die Notifizierung an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gem. Artikel 25 der Prospektverordnung beantragt. Der gebilligte Nachtrag kann auf der Internetseite der Emittentin (www.w3s-invest2.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

Begriffe, die in diesem Nachtrag verwendet werden, haben dieselbe Bedeutung wie im Prospekt. Im Fall von Widersprüchen zwischen (a) Angaben in diesem Nachtrag und (b) Angaben im Prospekt oder durch Verweis aufgenommenen Angaben, gelten die Angaben des Nachtrags.

Soweit in diesem Nachtrag nichts Gegenteiliges angegeben ist, gibt es keine wichtigen neuen Umstände, wesentlichen Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten in Bezug auf die im Prospekt einschließlich etwaiger vorhergehender Nachträge enthaltenen Angaben, die seit der Veröffentlichung des Prospekts sowie etwaiger vorhergehender Nachträge aufgetreten sind bzw. festgestellt wurden.

NACHTRAGSAUSLÖSENDE UMSTÄNDE

Die W3S Investitionsgesellschaft 2 mbH, Frankfurt („**Gesellschaft**“ oder „**Emittentin**“) hat am 29. Dezember 2021 folgende wesentliche Unrichtigkeiten im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Prospekt festgestellt, die sie hiermit bekannt gibt:

1. In der Darstellung der Zinsläufe in Ziffer 3.2 der Anleihebedingungen gibt es einen Tippfehler, der sich auf den letzten Zinslauf bezieht. Dieser werden angepasst.
2. Abweichend von der Prospektdarstellung hat die Emittentin entschieden, dass die Zinszahlungen nicht – wie im Prospekt vorgesehen - jährlich erfolgen sollen, sondern vierteljährlich. Entsprechend sind Ziffer 3.2 und **Ziffer 3.6** der Anleihebedingungen zu ändern.
3. Im Rahmen der Darstellung des sog. Ertragskontos ist es mehrfach zu Rückfragen gekommen. Daher wird in **Ziffer 3.3 Satz 1** der Anleihebedingungen neu gefasst, um klarzustellen, dass die Gesellschaftskosten ab Gründung der Gesellschaft, die Mieterträge aber erst ab dem 1. Januar 2022 über das rein buchhalterisch geführte Ertragskonto gebucht werden.

NACHTRAGSPFLICHTIGE ÄNDERUNGEN

Aufgrund der vorgenannten Unrichtigkeiten gibt die Emittentin die nachfolgend beschriebenen Änderungen im Hinblick auf den Prospekt bekannt:

1. Im **Kapitel 9 Anlagebedingungen** werden die Anlagebedingungen in den Nummern 3.2, 3.3 und 3.6 wie folgt geändert (Änderungen fett hervorgehoben)

3.2 Der erste Zinslauf der Schuldverschreibungen beginnt (einschließlich) am 01. Januar 2022 und endet am 31. **März** 2022 (einschließlich). Folgende Zinsläufe beginnen jeweils am 01. **des Folgequartals** und enden **am 30. bzw. 31. des Quartals**. Der letzte Zinslauf beginnt am 01. **Oktober** 2031 und endet – vorbehaltlich einer Verlängerung nach Nr. 4.1. Satz 2 am 31. Dezember 2032~~1~~. Im Falle einer Verlängerung nach Nr. 4.1. Satz 2 läuft der Zinslauf im Jahr 2032 und ggf. der Folgejahre ebenfalls bis zum 31. Dezember, der jeweils letzte Zinslauf endet dann zum 31. Dezember des letzten Jahres.

3.3 **Die Emittentin führt ein sog. Ertragskonto über das sämtliche Gesellschaftskosten und die von den Zielgesellschaften an die Emittentin über die Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge ausgezahlten (anteiligen) Nettoerträge aus dem Immobilienvermögen (Einnahmen aus der Vermietung ab Januar 2022 sowie etwaiger Verkauf) gebucht werden (das „Ertragskonto“). Die von den Zielgesellschaften an die Emittentin über die Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge ausgezahlten (anteiligen) Nettoerträge aus dem Immobilienvermögen (Vermietung sowie etwaiger Verkauf) werden ab dem 01. Januar 2022 einem Ertragskonto gutgeschrieben (das „Ertragskonto“).** Nettoerträge im Sinne von Satz 1 sind die Einnahmen aus dem Betrieb des Immobilienvermögens, abzgl. des Kapitaldienstes für das zur Finanzierung des Erwerbs und des weiteren Ausbaus aufgenommenen Bankdarlehens, Kosten für den Betrieb des Immobilienvermögens, insbesondere die Betriebskosten des Immobilienvermögens, notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungskosten; Bildung von Rücklagen für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung des Immobilienvermögens, die Kosten für das Management und die Verwaltung des Immobilienvermögens, Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren).

3.6 Die Emittentin wird die Zinsen am 2. **Bankarbeitstag des Folgequartals** berechnen und vorbehaltlich der Regelungen des qualifizierten Rangrücktritts und des Zahlungsvorbehalts **vierteljährlich nachträglich jeweils am 3. Bankarbeitstag des Folgequartals** („**vierteljährlicher Zinstermin**“) zahlen. Der erste **vierteljährliche Zinstermin ist der 5. April 2022**. Der letzte **vierteljährliche Zinstermin** ist am Rückzahlungstag. Die Höhe der an einem **vierteljährlichen Zinstermin** zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin berechnet.

2. Im Kapitel 5.1.8.1 wird folgende Klarstellung vorgenommen (Änderung fett hervorgehoben)

Die variablen Zinszahlungen richten sich nicht nach einem fixierten Basiswert sondern allein nach dem Stand des von der Emittentin geführten sog. Ertragskontos auf dem die **Kosten der Gesellschaft und die** von den Zielgesellschaften an die Emittentin über die Organschaftsverträge ausgezahlt (anteiligen) Nettoerträge aus der Immobilie (Vermietung**serlöse ab Januar 2022** sowie etwaiger Verkauf) gutgeschrieben werden. Nettoerträge sind die Einnahmen aus dem Betrieb der Immobilie, abzgl. der Kosten für den Betrieb der Immobilien, insbesondere die Betriebskosten der Immobilien, notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungskosten; Bildung von Rücklagen für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung der Immobilien, die Kosten für das Management und die Verwaltung der Immobilien und der Zielgesellschaften, Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren.

3. Im Kapitel 5.1.8.2 wird folgende Änderung vorgenommen (Änderung fett hervorgehoben)

Die Emittentin wird die Zinsen am 2. **Bankarbeitstag des Folgequartals** berechnen und vorbehaltlich der Regelungen des qualifizierten Rangrücktritts und des Zahlungsvorbehalts **vierteljährlich nachträglich jeweils am 3. Bankarbeitstag des Folgequartals („vierteljährlicher Zinstermin“)** zahlen. Der erste **vierteljährliche Zinstermin** ist der **5. April 2022**. Der letzte **vierteljährliche Zinstermin** ist am Rückzahlungstag. Die Höhe der an einem **vierteljährlichen Zinstermin** zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin berechnet.

4. Im Kapitel 5.2.1 wird folgende Änderung vorgenommen (Änderung fett hervorgehoben)

Die Ausgabe der Schuldverschreibungen erfolgt zu 100 % des Nennbetrags von 1.000 Euro je Inhaberschuldverschreibung zzgl. eines Agios in Höhe von 5 %. Daneben ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger beim Erwerb der Schuldverschreibungen Stückzinsen in Höhe von 6% p.a. zu erheben, wenn der Erwerb nach Beginn des Zinslaufes erfolgt (01. Januar 2022). Weitere Kosten werden dem Anleger seitens der Emittentin nicht in Rechnung gestellt. Die gegebenenfalls anfallenden Stückzinsen dienen als Ausgleich für den Vorteil des Anlegers, dass ihm am nächsten **vierteljährlichen Zinstermin** die Zinsen für einen vollen Zinslaufausgezahlt werden, obwohl er die Schuldverschreibungen erst während dieses Zinslaufes gezeichnet hat, ihm somit eigentlich nur anteilige Zinsen für diesen Zinslauf zustehen würden. Das heißt, zeichnet der Anleger die Schuldverschreibungen zum Beispiel erst am 15. Februar 2022 und zahlt den Nennbetrag am gleichen Tag ein, so bekommt er am ~~2. Januar 2023~~ **5. April 2022** Zinsen für **ein komplettes Quartal** ~~den gesamten Zinslauf~~ (01. Januar 2022 bis 31. ~~Dezember~~ **März** 2022), obwohl ihm eigentlich nur Zinsen für den Zeitraum vom 15. Februar 2022 bis zum 31. ~~Dezember~~ **März** 2022 zustehen würden. Im Gegenzug wird die Emittentin dem Zeichner daher Stückzinsen in Rechnung stellen. Da die Stückzinsen mit 6% fixiert sind, die laufenden Zinsen aber nur mit 6% prognostiziert sind, ist nicht auszuschließen, dass die Stückzinsen höher sein können, als die Zinsen, die der Anleger tatsächlich für den Zeitraum ausgezahlt erhält.

HAFTUNGSERKLÄRUNG UND WIDERRUFSRECHT

Die W3S Investitionsgesellschaft 2 mbH, mit Sitz in Frankfurt und der Geschäftsanschrift: Rennbahnstraße 72-74 in 60528 Frankfurt am Main ist für die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Nachtrag und im Prospekt gemachten Angaben verantwortlich und erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Nachtrag und im Prospekt richtig sind und dass der Nachtrag und der Prospekt keine Auslassungen enthalten, die die Aussage des Nachtrags und des Prospekts verzerren könnten.

Diejenigen Anleger, die bereits vor Veröffentlichung dieses Nachtrags den Erwerb oder die Zeichnung der angebotenen Wertpapiere zugesagt haben, haben gemäß Artikel 23 Abs. 2 der Prospektverordnung das Recht, innerhalb von zwei Arbeitstagen nach Veröffentlichung des Nachtrags, also bis zum Ablauf des 31.12.2022, ihre Zusagen zurückzuziehen, vorausgesetzt, dass der wichtige neue Umstand, die wesentliche Unrichtigkeit oder die wesentliche Ungenauigkeit, die Gegenstand dieses Nachtrags sind, vor dem Auslaufen der Angebotsfrist oder – falls früher – vor der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist oder festgestellt wurde. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der W3S Investitionsgesellschaft 2 mbH, Rennbahnstraße 72-74 in 60528 Frankfurt am Main zu erklären. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.

Frankfurt, am 29. Dezember 2021

W3S Investitionsgesellschaft 2 mbH