

DEUTSCHE ÜBERSETZUNG DER ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise

Dieser Prospekt (der „**Prospekt**“) bezieht sich auf das öffentliche Angebot von festverzinslichen, nicht nachrangigen, besicherten Schuldverschreibungen in Euro mit der internationalen Wertpapierkennnummer („**ISIN**“) DE000A30VGV1 in der Bundesrepublik Deutschland („**Deutschland**“) und im Großherzogtum Luxemburg („**Luxemburg**“).

Emittentin und Anbieterin der Schuldverschreibungen ist Meidar GanEden Finance GmbH, Legal Entity Identifier („**LEI**“) 984500A7TBFA80CMC221, mit satzungsmäßigem Sitz in Frankfurt am Main und Geschäftsadresse in Taunusanlage 9–10, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland. Die Telefonnummer lautet +49 69 505 060 4916, und die E-Mail-Adresse lautet ir@ganeden.de (die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“).

Dieser Prospekt wurde am 17. November 2022 von der zuständigen Behörde für die Genehmigung dieses Prospektes, der Commission de Surveillance du Secteur Financier („**CSSF**“) 283, route d'Arlon, L-1150 Luxemburg, (Telefon: +352 26 25 1 - 1 (Telefonzentrale), Fax: +352 26 25 1 - 2601, E-Mail: direction@cssf.lu) in Luxemburg gebilligt.

Diese Zusammenfassung („**Zusammenfassung**“) sollte als Einleitung zu diesem Prospekt verstanden werden. Bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind zu investieren, sollte sich der Anleger auf den Prospekt als Ganzes stützen. Die Anleger können ihr investiertes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

Abschnitt B - Wichtige Informationen über den Emittenten

B.1 Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?

Sitz, Rechtsform, LEI, Jurisdiktion, Gründungsland

Die Emittentin hat ihren satzungsmäßigen Sitz in Taunusanlage 9–10, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland. Die Emittentin wurde in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) als Vorratsgesellschaft unter der Firma „Youco F22-H251 Vorrats-GmbH“ am 3. März 2022 in Deutschland gegründet und in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 126706 eingetragen. Der Emittentin LEI Nummer lautet 984500A7TBFA80CMC221. Mit Gesellschafterbeschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 3. Juni 2022 hat diese ihre wirtschaftliche Neugründung beschlossen und ihre Firma geändert in „Meidar GanEden Finance GmbH“. Die Emittentin tritt auch im Markt unter dem Handelsnamen „Meidar GanEden“ auf.

Die Haupttätigkeit der Emittentin

Die Emittentin dient als Zweckgesellschaft für die Finanzierung von Immobilienprojekten der Meidar GanEden Ltd., Israel („**Muttergesellschaft**“), sodass die Emittentin keinen entsprechenden Betrieb führt und auch sonst kein eigenes operatives Geschäft unternimmt. Daher ist die Emittentin von der Muttergesellschaft abhängig.

Identität der wichtigsten Geschäftsführer der Emittentin

Der Geschäftsführer mit Alleinvertretungsbefugnis ist Herr Doron Schneider.

Der Hauptgesellschafter der Emittentin, einschließlich der Angabe, ob sie sich direkt oder indirekt in seinem Besitz oder unter seiner Kontrolle befindet und von wem

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes ist die Muttergesellschaft Alleingesellschafterin der Emittentin.

Identität des satzungsgemäßen Abschlussprüfers der Emittentin

Der satzungsgemäße Abschlussprüfer der Emittentin ist Herr Christian Theobald, Partner der Kanzlei Küpper, Schaub & Partner mbB Wirtschaftsprüfer — Steuerberater, Ravenéstrasse 40, 56812 Cochem, Deutschland.

B.2 Was sind die wichtigsten Finanzinformationen über die Emittentin?

Die folgenden ausgewählten Finanzinformationen der Emittentin sind der geprüften Eröffnungsbilanz der Emittentin zum 3. März 2022 (die „**Eröffnungsbilanz**“) entnommen oder daraus abgeleitet. Die Eröffnungsbilanz wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Die Eröffnungsbilanz wurde von Herrn Christian Theobald, Partner der Kanzlei Küpper, Schaub & Partner mbB Wirtschaftsprüfer – Steuerberater, Deutschland, geprüft, der hierzu einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat. Herr Christian Theobald ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer, Berlin, Deutschland.

Die historischen Finanzergebnisse der Emittentin sind nicht notwendigerweise ein Indikator für die zu erwartenden Ergebnisse in der Zukunft.

Angaben zur Eröffnungsbilanz der Emittentin (Salden in EUR) zum 3. März 2022 (Tag der Gründung)

AKTIVA	EUR	PASSIVA	EUR
Umlaufvermögen		Eigenkapital	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.500,00	gezeichnetes Kapital	25.000,00
		./. ausstehende, nicht eingeforderte Einlagen	12.500,00
Summe Aktiva	12.500,00	Summe Passiva	12.500,00

B.3 Welche sind die Hauptrisiken, die dem Emittenten innewohnen?

- Die Emittentin dient als Zweckgesellschaft („**SPV**“) zur Finanzierung von Immobilienprojekten für ihre Muttergesellschaft in Israel und trägt Risiken, die sich aus der Finanzierungsstruktur der Muttergesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften ergeben, und ist daher u.a. von finanziellen Mitteln und Beiträgen ihrer Muttergesellschaft abhängig, beispielsweise von finanziellen Ressourcen und Beiträgen der Muttergesellschaft.
- Da die Emittentin ursprünglich als Vorratsgesellschaft erworben wurde, hat sie nur auf eine sehr begrenzte Geschäftstätigkeit zurückblicken und trägt die Risiken, die für Unternehmen in der Frühphase inhärent sind, was es den Anlegern erschweren kann, die Geschäftstätigkeit und die Aussichten zu beurteilen.
- Die Emittentin könnte sich Herausforderungen in Planung und genaue Vorhersagen gegenüber sehen, welche aus den beschränkten historischen Daten und der Unerfahrenheit im Einführen und Bewerten ihrer Unternehmensstrategien ergeben. Die potenzielle Unfähigkeit, diese Risiken, Schwierigkeiten und Herausforderungen aufgrund ihrer Unerfahrenheit und begrenzten Betriebserfahrung erfolgreich zu bewältigen, kann sich negativ auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, ihre strategischen Initiativen umzusetzen, was erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit, ihre Aussichten, ihre Finanzlage und ihr Betriebsergebnis haben kann.

- Der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Doron Schneider, ist auch Gesellschafter der Muttergesellschaft, Meidar GanEden Ltd., Jerusalem, Israel. Daher könnten die Interessen von Herrn Doron Schneider im Allgemeinen von den Interessen der Emittentin und der Anleihegläubiger abweichen oder mit diesen in Konflikt geraten. Dies könnte nachteilige Auswirkungen auf die Finanzlage und das Betriebsergebnis von MEIDAR GANEDEN sowie auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihre Zahlungen gemäß den Anleihebedingungen zu erfüllen.

Abschnitt C – Wichtige Informationen zu den Wertpapieren

C.1 Was sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Art, Gattung und ISIN der angebotenen Wertpapiere

Die Wertpapiere (ISIN): DE000A30VGV1; (WKN): A30VGV) sind festverzinsliche Inhaberschuldverschreibungen (gem. §§ 793 ff. BGB).

Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der ausgegebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere

Die Währung der Wertpapieremission ist Euro/€. Die Emittentin begibt bis zu 15.000 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 (der „**Nennbetrag**“). Die Schuldverschreibungen sind am 7. Dezember 2027 fällig.

Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Zinssatz

Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben Anspruch auf Zinszahlungen. Die Schuldverschreibungen werden vom 7. Dezember 2022 (der „**Begebungstag**“) (einschließlich) bis zum 7. Dezember 2027 (ausschließlich) (der „**Fälligkeitstag**“) mit einem Zinssatz von 7,00 % p. a. verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 7. Dezember eines jeden Jahres, d. h. erstmals am 7. Dezember 2023, zu zahlen. Fällt der Fälligkeitstag für die Zahlung der Zinsen nicht auf einen Geschäftstag, so sind die Zinsen am nächsten Geschäftstag zu zahlen.

Rückzahlungsverfahren

Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen am Fälligkeitstag zu 100,00 % ihres Nennbetrags zurückzahlen, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt werden.

Vorzeitige Rückzahlungsrechte der Anleihegläubiger

Im Falle eines Kontrollwechsels bei der Emittentin haben die Inhaber der Schuldverschreibungen (die „**Anleihegläubiger**“) das Recht, von der Emittentin ein Angebot zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu einem Kaufpreis in Höhe von 100,00 % ihres Nennbetrags zuzüglich etwaiger aufgelaufener und nicht gezahlter Zinsen bis zum Rückzahlungstag, jedoch ausschließlich, zu verlangen. Die Schuldverschreibungsbedingungen sehen auch eine Reihe von Verzugsereignissen vor, die jeden Inhaber der Schuldverschreibungen berechtigen, bei Fortbestehen eines solchen Verzugsereignisses alle seine Rechte aus den Schuldverschreibungen für fällig und zahlbar zu erklären, indem er der Emittentin seine Absicht mitteilt, die Schuldverschreibungen zurückzuzahlen, und (vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen) die sofortige Rückzahlung des Nennbetrags der Schuldverschreibungen zuzüglich aufgelaufener und gegebenenfalls nicht gezahlter Zinsen bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung (jedoch ausschließlich) zu verlangen. Ein Ausfallereignis tritt nach den Bedingungen der Schuldverschreibungen insbesondere dann ein, wenn die Emittentin mit der Zahlung in Verzug gerät.

Vorzeitige Kündigungsrechte der Emittentin

Die Schuldverschreibungen können von der Emittentin in Übereinstimmung mit den Schuldverschreibungsbedingungen nach eigenem Ermessen vorzeitig zurückgezahlt werden (Call). In diesem Fall

erfolgt die Rückzahlung gemäß den Schuldverschreibungsbedingungen je nach Wahl des Call-Rückzahlungstermins entweder zu 102,00 % (nach drei (3) Jahren) oder zu 101,00 % (nach vier (4) Jahren) (jeweils ein Call-Rückzahlungsbetrag) des Nennbetrags zuzüglich der bis zum Rückzahlungstermin aufgelaufenen Zinsen. Darüber hinaus hat die Emittentin ein Recht auf vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen und wegen Geringfügigkeit des ausstehenden Kapitalbetrags gemäß den Anleihebedingungen. Sollte die Emittentin von ihrem Recht auf vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen Gebrauch machen, könnten die Inhaber der Schuldverschreibungen eine geringere Rendite als erwartet erzielen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Anleger den aus der Rückzahlung der Schuldverschreibungen erhaltenen Betrag nur zu ungünstigeren Bedingungen wieder anlegen können.

Rangfolge

Die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, besicherte und nicht nachrangige Verpflichtungen der Emittentin dar, die untereinander gleichrangig sind, einer Besicherung unterliegen und gleichrangig mit allen anderen unmittelbaren, unbedingten und nicht nachrangigen Verpflichtungen der Emittentin sind, sofern diesen Verpflichtungen nicht aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften ein Vorrang eingeräumt wird.

Einschränkungen

Ändern sich die auf die Emittentin anwendbaren Steuergesetze in der Weise, dass die Emittentin zur Zahlung zusätzlicher Steuern oder Gebühren verpflichtet ist und diese Verpflichtung nicht durch zumutbare Maßnahmen vermieden werden kann, können die Schuldverschreibungen nach Wahl der Emittentin jederzeit ganz, jedoch nicht teilweise, zu ihrem Nennbetrag zuzüglich der bis zu dem für die Rückzahlung festgesetzten Tag aufgelaufenen Zinsen zurückgezahlt werden.

Beschränkungen der freien Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen

Es gibt keine Beschränkungen der freien Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen.

C.2 Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel im Freiverkehr (Open Market - Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse, der nicht als geregelter Markt im Sinne der Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente II (Richtlinie 2014/65/EU, „**MiFID II**“) gilt, wird voraussichtlich am 14. Dezember 2022 erfolgen.

C.3 Ist mit den Wertpapieren eine Garantie verbunden?

Art und Umfang der Garantie

Meidar GanEden Ltd. Israel, die Muttergesellschaft der Emittentin, handelt als Garantin (die „**Garantin**“ oder „**Muttergesellschaft**“) und garantiert bedingungslos und unwiderruflich die fällige Zahlung von Zinsen und Kapital sowie etwaiger zusätzlicher Beträge für die Schuldverschreibungen im Rahmen einer Garantie zugunsten der Inhaber der Schuldverschreibungen vom 17. November 2022 (die „**Garantie**“). Die Garantie unterliegt deutschem Recht.

Beschreibung der Garantin

Die Garantin ist die Meidar GanEden Ltd., Israel, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die im Juni 2020 als Immobilien-Holdinggesellschaft gegründet wurde und in Israel gemäß dem israelischen Unternehmensgesetz 5769 - 1999 unter der Registrierungsnummer 516200441 registriert ist. Die Garantin hat ihren satzungsmäßigen Sitz in Hartom 16, Jerusalem, Israel. Die LEI der Garantin lautet 984500CEB2B77D69DE24.

Wichtige Finanzinformationen über die Garantin

Die folgenden ausgewählten Finanzinformationen der Garantin wurden dem geprüften, nach IFRS erstellten konsolidierten Jahresabschluss der Garantin für das am 31. Dezember 2020 (Jahr der Gründung) endende Geschäftsjahr (der „**Geprüfte Konzernabschluss 2020 der Garantin**“) und dem geprüften, nach IFRS erstellten konsolidierten Jahresabschluss der Garantin für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr (der „**Geprüfte Konzernabschluss 2021 der Garantin**“, der Geprüfte Konzernabschluss 2020 der Garantin und der Geprüfte

Konzernabschluss 2021 der Garantin zusammen die „Geprüften **Konzernabschlüsse der Garantin**“) sowie dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss der Garantin zum und für den Sechs-Monatszeitraum zum 30. Juni 2022 (der „**Ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der Garantin**“) entnommen oder daraus abgeleitet. Die Geprüften Konzernabschlüsse der Garantin wurden von MOORE ISRAEL LION ORLTZKI, ELEPHANT MAHALLA CPA, 8 Hartom St. Har Hotzvim POB 45183 Jerusalem, die als Partnerschaft in Israel unter der I.D. Nummer: 540256773 registriert ist und Mitglied des Institute of Certified Public Accountants in Israel (ICPAI), 1 Montefiore Street, PO Box 29281, 61292 Tel-Aviv, Israel, ist, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Geprüften Konzernabschlüsse der Garantin wurden in Übereinstimmung mit den „International Financial Reporting Standards“, wie sie von der Europäischen Union übernommen wurden („IFRS“), wie am jeweiligen Stichtag gültig, erstellt. Der Ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der Garantin wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 International Accounting Standards erstellt. Die Konzernabschlüsse der Garantin und die entsprechenden Bestätigungsvermerke der unabhängigen Wirtschaftsprüfer sowie der Ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der Garantin sind in diesem Prospekt enthalten.

Die Zahlen in den Konzernabschlüssen der Garantin sowie dem Ungeprüften Konzernzwischenabschluss der Garantin sind jeweils in Neue Israelischen Shekel („NIS“) angegeben. Der Einfachheit halber werden diese Zahlen in Euro (EUR) angegeben und auf der Grundlage des Wechselkurses der Europäischen Zentralbank von NIS zu Euro von 0,2545 bzw. 0,2828 bzw. 0,258 bzw. 0,2748 zum 31. Dezember 2020 bzw. zum 31. Dezember 2021 bzw. zum 30. Juni 2021 bzw. zum 30. Juni 2022 berechnet.

Ausgewählte konsolidierte Einkommensinformationen

	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember	Für den Sechs- Monatszeitraum zum 30. Juni	Für den Sechs- Monatszeitraum zum 30. Juni
	2021	2020	2022	2021
	(in EUR) ¹	(in EUR) ²	(in EUR) ³	(in EUR) ⁴
	<i>(geprüft)</i>	<i>(geprüft)</i>	<i>(ungeprüft)</i>	<i>(ungeprüft)</i>
Operativer Gewinn / (Verlust).....	503.088	609.998	(376.033)	1616
Umsatz	1.488.107	772.756	204.271	302.204
Reingewinn / Verlust pro Periode	38.253	488.147	(591.533)	(60.560)

1 Basierend auf einem Wechselkurs von NIS in EUR von 0,2828 zum 31. Dezember 2021.

2 Basierend auf einem Wechselkurs von NIS in EUR von 0,2545 zum 31. Dezember 2020.

3 Basierend auf einem Wechselkurs NIS in EUR von 0,2748 zum 30. Juni 2022.

4 Basierend auf einem Wechselkurs NIS in EUR von 0,258 zum 30. Juni 2021.

Ausgewählte Informationen zur konsolidierten Bilanz

	Zum 31. Dezember	Zum 31. Dezember	Zum 30. Juni
	2021	2020	2022
	(in EUR) ¹	(in EUR) ²	(in EUR) ³
	<i>(geprüft)</i>	<i>(geprüft)</i>	<i>(ungeprüft)</i>
Nettofinanzverbindlichkeiten (Langzeitschulden plus Kurzzeitschulden minus Bargeld)	9.756.481	507.549	10.431.595
Kurz- und langfristige Vermögenswerte	14.472.822	4.804.449	14.607.001
Langfristige Verbindlichkeiten	4.324.377	344.436	6.425.108
Eigenkapital	2.526.552	1.124.732	1.892.202

1 Basierend auf einem Wechselkurs NIS in EUR von 0,2828 zum 31. Dezember 2021.

2 Basierend auf einem Wechselkurs NIS in EUR von 0,2545 zum 31. Dezember 2020.

3 Basierend auf einem Wechselkurs NIS in EUR von 0,2748 zum 30. Juni 2022.

	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember	Für den Sechs- Monatszeitraum zum 30. Juni	Für den Sechs- Monatszeitraum zum 30. Juni
	2021	2020	2022	2021
	(in EUR) ¹	(in EUR) ²	(in EUR) ³	(in EUR) ⁴
	<i>(geprüft)</i>	<i>(geprüft)</i>	<i>(ungeprüft)</i>	<i>(ungeprüft)</i>
Netto Kapitalfluss aus operativer Tätigkeit .	(5.144.007)	(462.064)	(315.517)	(297.195)
Netto Kapitalfluss aus Finanzierungstätigkeit	11.521.243	1.102.030	1.096.307	1.637.464
Netto Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit .	(5.123.879)	(580.646)	(548.558)	(496.716)
1	Basierend auf einem Wechselkurs NIS in EUR von 0,2828 zum 31. Dezember 2021.			
2	Basierend auf einem Wechselkurs NIS in EUR von 0,2545 zum 31. Dezember 2020.			
3	Basierend auf einem Wechselkurs NIS in EUR von 0,2748 zum 30. Juni 2022.			
4	Basierend auf einem Wechselkurs NIS in EUR von 0,2583 zum 30. Juni 2021			

Wesentliche Risikofaktoren der Garantin und der Garantie

Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Garantin

- Die Garantin ist abhängig von der Verfügbarkeit von geeigneten Immobilien, insbesondere der Verfügbarkeit von Wohn- und/oder Gewerbeimmobilien sowie von Grundstücken mit Optimierungspotenzial, bei der Auswahl und Gestaltung von Immobilienprojekten. Die natürliche Verknappung von Grund und Boden und damit auch von geeigneten Immobilien in Israel kann zu einem erheblichen Preisanstieg führen, was wiederum dazu führen kann, dass geeignete Immobilien zu angemessenen Preisen für einen bestimmten Zeitraum oder überhaupt nicht verfügbar sind.
- Beim Erwerb von Wohnimmobilien zum Aufbau eines rentablen Wohnimmobilienportfolios könnte die Garantin das Ertragspotenzial überschätzen und das Entwicklungspotenzial, die Miet- und Kostenrisiken und insbesondere den Investitionsbedarf unterschätzen, so dass die Garantin einen überhöhten Kaufpreis zahlen könnte.
- In den Kaufverträgen, die die Garantin mit den Verkäufern der jeweiligen Immobilie oder Beteiligung der jeweiligen Projektgesellschaft abschließt, werden normalerweise verschiedene Zusicherungen und Gewährleistungen von den Verkäufern abgegeben. Es ist jedoch möglich, dass diese Zusicherungen und Garantien die damit verbundenen Risiken und Verluste nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang abdecken.
- Die Garantin ist Risiken im Zusammenhang mit dem Halten von Vermögenswerten in verschiedenen Projektgesellschaften ausgesetzt.
- Die Garantin könnte die Attraktivität einer Immobilie für geeignete Mieter falsch einschätzen und dadurch die erwarteten Mieteinnahmen nicht erzielen.
- Die Garantin könnte damit konfrontiert werden, dass Mieter Entschädigungszahlungen für Kosten verlangen, die während der Renovierung und/oder des Baus von Wohnungen entstanden sind.

Risiken in Bezug auf den Markt der Garantin

- Die Garantin ist abhängig von der Situation des Immobilienmarktes in Israel, die sich aufgrund des allgemeinen wirtschaftlichen Umfelds und der wirtschaftlichen Entwicklung in ihren Märkten sowie aufgrund anderer Faktoren verschlechtern kann.
- Die COVID-19-Pandemie hat zu einer erheblichen Volatilität auf den Finanz- und anderen Märkten geführt, und könnte wesentlich nachteilig die Geschäft- Finanz und Ertragslage beeinflussen.

- Die Garantin ist dem Wettbewerb an allen Standorten ihrer derzeitigen Geschäftstätigkeit durch andere Immobilienunternehmen ausgesetzt, die sich ebenfalls auf die Entwicklung und Vermarktung von Wohn- und Gewerbeimmobilien konzentrieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Konkurrenten über größere finanzielle Ressourcen oder bessere Finanzierungsmöglichkeiten verfügen, um größere Immobilienprojekte oder hinsichtlich der Nutzung wesentlich differenziertere Immobilienprojekte zu realisieren, oder andere Wettbewerbsvorteile haben.

C.4 Welches sind die Hauptrisiken, die mit den Wertpapieren verbunden sind?

- Ein Markt für die Schuldverschreibungen existiert vor ihrer Emission nicht. Darüber hinaus besteht keine Gewissheit darüber, ob sich ein solventer Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen herausbilden wird, oder – im Falle des Entstehens eines solchen Marktes – ob der Markt bestehen wird. Im Falle eines illiquiden Marktes könnte ein Anleger nicht zu jeder Zeit in der Lage sein, seine Schuldverschreibungen zu einem angemessenen Marktpreis zu veräußern.
- Ein Inhaber der festverzinslichen Schuldverschreibungen ist insbesondere dem Risiko ausgesetzt, dass der Kurs dieser Schuldverschreibungen aufgrund von Änderungen des Marktzinssatzes fällt.

Abschnitt D – Wichtige Informationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren und/oder die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt

D.1 Unter welchen Bedingungen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Das Angebot setzt sich zusammen aus einem öffentlichen Angebot in Luxemburg und Deutschland, das ausschließlich durch den Emittenten über eine Zeichnungsfunktionalität auf der Website des Emittenten unter <https://ganeden.de/bond> zur Erfassung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „**Zeichnungsfunktion**“) und in Luxemburg zusätzlich durch Schaltung einer Anzeige in der Tageszeitung „*Tageblatt*“ durchgeführt wird (das „**Öffentliche Angebot**“).

Es wird kein öffentliches Angebot außerhalb von Luxemburg und Deutschland geben. Für das Angebot gibt es keine vorher festgelegten Tranchen der Schuldverschreibungen. Der Mindestbetrag für Zeichnungsangebote im Rahmen des öffentlichen Angebots beträgt EUR 1.000,00 (entspricht dem Nennbetrag einer Schuldverschreibung). Es gibt keinen Höchstbetrag für Zeichnungsangebote für Schuldverschreibungen. Es bestehen keine Bezugs- oder Vorzugszeichnungsrechte. Es gibt daher kein Verfahren für die Handelbarkeit von Bezugsrechten und die Behandlung von nicht ausgeübten Bezugsrechten. Der Erwerb der Schuldverschreibungen setzt das Vorhandensein eines Wertpapierdepots voraus, in das die Schuldverschreibungen eingebucht werden können. Falls ein solches Depot nicht existiert, kann es bei einem Kreditinstitut oder einer Bank („**Depotbank**“) eingerichtet werden.

Der Zeitraum, in dem das Angebot unterbreitet wird (der „**Angebotszeitraum**“), beginnt am 18. November 2022 und endet (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung) am 16. November 2023 (um 12:00 Uhr MESZ).

Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verkürzen oder das Öffentliche Angebot vorzeitig zu beenden. Das Ergebnis des Angebots wird am oder um den 20. November 2023 auf der Website des Emittenten (www.ganeden.de/bond) veröffentlicht werden.

Pläne für den Vertrieb

Das öffentliche Angebot richtet sich an alle potenziellen Investoren in Deutschland und Luxemburg und ist nicht auf bestimmte Kategorien von potenziellen Investoren beschränkt.

Schätzung der Gesamtkosten der Emission und/oder des Angebots, einschließlich der geschätzten Kosten, die dem Anleger von der Emittentin oder dem Bieter in Rechnung gestellt werden

Die Gesamtkosten der Emission belaufen sich auf etwa EUR 250.000 (die „**Gesamtemissionskosten**“). Die Emittentin wird dem Anleger keine Kosten in Rechnung stellen, die im Zusammenhang mit der Emission der

Schuldverschreibungen anfallen. Die Verwahrstellen werden den Anleihegläubigern in der Regel Gebühren für die Ausführung von Zeichnungsaufträgen in Rechnung stellen. Potenzielle Anleihegläubiger sollten sich vorab bei ihrer Depotbank über die Höhe der jeweiligen Gebühren informieren.

D.2 Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?

Gründe für das Angebot

Der Grund für das Angebot ist die Erzielung von Erlösen aus der Emission der Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind.

Zweck der Erlöse und geschätzte Nettoerlöse

Nach Abzug der gesamten Emissionskosten verbleibt der Emittentin ein Nettoemissionserlös in Höhe von ca. **EUR 14.750.000** (der „**Nettoemissionserlös**“). Die Emittentin beabsichtigt, den Nettoemissionserlös für die folgenden Zwecke zu verwenden:

- MEIDAR GANEDEN beabsichtigt, **ca. EUR 4.500.000** des Nettoerlöses zur Finanzierung der Entwicklungskosten im Zusammenhang mit dem Projekt in der Herzl Street in Rehovot zu verwenden, insbesondere für die direkten Planungs- und Konstruktionskosten.
- MEIDAR GANEDEN beabsichtigt, **ca. EUR 3.000.000** des Nettoerlöses zur Finanzierung der Entwicklungskosten im Zusammenhang mit dem Projekt in der Zabutinsty Straße in Bnei Brak Batachana zu verwenden.
- MEIDAR GANEDEN beabsichtigt, **ca. EUR 1.400.000** des Nettoerlöses zur Finanzierung des Projects in Jerusalem Armon Hanatziv zu verwenden, insbesondere für die Planung und das Genehmigungsverfahren.
- MEIDAR GANEDEN beabsichtigt, **ca. EUR 4.800.000** des Nettoerlöses zur Finanzierung des Projekts in Ashdod zu verwenden, insbesondere um die Immobilie betriebsbereit zu machen (z.B. Umzäunung, Büro- und Materialkosten).
- MEIDAR GANEDEN beabsichtigt, **ca. EUR 1.050.000** des Nettoerlöses zur Finanzierung der laufenden Kosten zu verwenden.

Soweit und solange der Nettoerlös nur **ca. EUR 4.750.000** beträgt, beabsichtigt MEIDAR GANEDEN, **ca. EUR 1.500.000** für das Projekt Rehovot Herzl Street, **ca. EUR 1.000.000** für das Projekt Bnei Brak Batachana, **ca. EUR 500.000** für das Projekt Armon Hanatziv, **ca. EUR 750.000** für das Projekt Ashdod und **ca. EUR 1.000.000** für die Finanzierung der laufenden Kosten zu verwenden.

Soweit und solange der Nettoerlös nur ca. **EUR 9.750.000** beträgt, beabsichtigt MEIDAR GANEDEN, **ca. EUR 3.000.000** für das Projekt Rehovot Herzl Street, **ca. EUR 2.000.000** für das Projekt Bnei Brak Batachana, **ca. EUR 1.000.000** für das Projekt Armon Hanatziv, **ca. EUR 2.750.000** für das Projekt Ashdod und **ca. EUR 1.000.000** für die Finanzierung der laufenden Kosten zu verwenden.

Emissionsübernahmevertrag

Die Emission der Schuldverschreibungen ist nicht Gegenstand eines Emissionsübernahmevertrag.

Für die Emittentin/das Angebot wesentliche Interessen, einschließlich Interessenkonflikte:

Die Interessen der Gesellschafterin der Emittentin, Meidar GanEden Limited, müssen nicht mit den Interessen der Inhaber der Schuldverschreibung übereinstimmen. Die Interessen der Gesellschafterin der Emittentin können in Konflikt mit den Interessen der Inhaber Schuldverschreibungen geraten.

Als Geschäftsführer der Emittentin und Anteilseigner der Muttergesellschaft der Emittentin (Meidar GanEden Limited), hat Herr Doron Schneider signifikanten Einfluss auf die Verwaltung der Emittentin, und die Interessen der Muttergesellschaft der Emittentin, dies könnte zu einem Konflikt mit den Interessen der Inhaber der Schuldverschreibungen führen. Herr Doron Schneider, ist außerdem Gesellschafter der direkten Gesellschafterin der Emittentin, Meidar GanEden Limited. Daher können die Interessen von Herrn Doron Schneider allgemein abweichen, oder in Konflikt geraten, mit den Interessen der Inhaber der Schuldverschreibungen.

Die Emittentin hat ODDO BHF SE, Frankfurt am Main, Deutschland, mit Geschäftsanschrift Bockenheimer Landstraße 10, 60323 Frankfurt am Main („**ODDO BHF**“) u.a. mit der technischen Abwicklung der Kaufaufträge über die Zeichnungsfunktionalität und als Zahlstelle beauftragt. ODDO BHF steht daher im Zusammenhang mit dem Angebot und der Notierung der Schuldverschreibungen in einem Vertragsverhältnis mit der Emittentin. Bei erfolgreichem Abschluss des Angebots erhält ODDO BHF eine Vergütung, deren Höhe unter anderem von dem Gesamtnennbetrag der im Angebot platzierten Schuldverschreibungen abhängt. Insofern hat ODDO BHF auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, woraus sich ein potentieller Interessenkonflikt ergeben kann.