

**Warnhinweis: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.**

Stand: 31.05.2023

Anzahl der Aktualisierungen: 0

**1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage**

Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein unbesichertes und unverbrieftes Nachrangdarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt (nachfolgend „**Nachrangdarlehen**“), welches als Nachrangdarlehen im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG einzuordnen ist. Die genaue Bezeichnung der Vermögensanlage lautet Nachrangdarlehen P451 | NOCERE Immobilien: Revitalisierungen in Graz.

**2. Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit und Internet-Dienstleistungsplattform**

Anbieter und Emittent des Nachrangdarlehens ist die NOCERE Immobilien GmbH, Wielandgasse 14-16 B4, 8010 Graz (Österreich), FN 507050m, Landesgericht für ZRS Graz (nachfolgend „**Emittent**“). Der Emittent ist eine Projektentwicklungsgesellschaft und seine Geschäftstätigkeit umfasst den Handel mit Waren aller Art, Vermietung und Verpachtung von Immobilien und An- und Verkauf von Immobilien, wobei sich die Geschäftstätigkeit aktuell schwerpunktmäßig auf Entwicklung und Verkauf von Wohnimmobilien im Großraum Graz (Österreich) erstreckt. Der Abschluss des Nachrangdarlehens wird durch die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14 TOP 6.01, 1040 Wien, Österreich, eingetragen in das Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Registernummer FN 444877g, (nachfolgend „**dagobertinvest**“) über die Website [www.dagobertinvest.de](http://www.dagobertinvest.de) (nachfolgend „**dagobertinvest-Plattform**“) vermittelt.

**3. Anlagestrategie, Anlagepolitik, Anlageobjekt**

Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit dem Emissionserlös aus der Schwarmfinanzierung die unter Ziffer 2 genannte Geschäftstätigkeit auszuweiten, indem mit den Einnahmen aus der Vermögensanlage das nachfolgend beschriebene Immobilienprojekt realisiert werden soll. Anlagepolitik ist es, Anlegern die Gelegenheit zu geben, durch die Investition die in Ziffer 2 genannte Geschäftstätigkeit des Emittenten zu fördern und damit sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen, das heißt die Realisierung des nachfolgend beschriebenen Immobilienprojekts zu ermöglichen. Anlageobjekt ist das Immobilienprojekt „P451 | NOCERE Immobilien: Revitalisierungen in Graz“, bei dem es sich um ein Sanierungsvorhaben handelt, in dessen Rahmen **(1)** auf dem 415,00 m<sup>2</sup> großen zusammenhängendem Grundstück Grimmigasse 37/Austeingasse 19, Grundstücksnummer 2070/5, 8020 Graz (Österreich), sechs Wohnungen (Baujahr 1910) mit einer Gesamtgröße von insgesamt 371,42 m<sup>2</sup> saniert und anschließend verkauft werden sollen, **(2)** auf dem 553,00 m<sup>2</sup> großen zusammenhängendem Grundstück Austeingasse 22, Grundstücksnummern 2001/2, 2070/6, 8020 Graz (Österreich), eine Wohnung (Baujahr 1966) mit einer Gesamtgröße von 48,00 m<sup>2</sup> saniert und anschließend verkauft werden soll, **(3)** auf dem 364,00 m<sup>2</sup> großen zusammenhängendem Grundstück Schönaugürtel 70, Grundstücksnummer 948/1, 8010 Graz (Österreich), eine Wohnung (Baujahr 1889) mit einer Gesamtgröße von 60,00 m<sup>2</sup> saniert und anschließend verkauft werden soll, **(4)** auf dem 311,00 m<sup>2</sup> großen zusammenhängendem Grundstück Elisabethnergasse 20b, Grundstücksnummer 537/4, 8020 Graz (Österreich), eine Wohnung (Baujahr 1956) mit einer Gesamtgröße von 72,00m<sup>2</sup> saniert und anschließend verkauft werden soll, **(5)** auf dem 493,00 m<sup>2</sup> großen zusammenhängendem Grundstück Brucknerstraße 6, Grundstücksnummer 2306/2, 8010 Graz (Österreich), eine Wohnung (Baujahr 1968) mit einer Gesamtgröße von 73,00 m<sup>2</sup> saniert und anschließend verkauft werden soll, **(6)** auf dem 621,00m<sup>2</sup> großen zusammenhängendem Grundstück Theodor-Körner-Straße 167, Grundstücksnummern 648/2, 648/3, 648/4, 8010 Graz (Österreich), eine Wohnung (Baujahr 1958) mit einer Gesamtgröße von 29,88 m<sup>2</sup> saniert und anschließend verkauft werden soll, **(7)** auf dem 2.905 m<sup>2</sup> großen zusammenhängendem Grundstück Kaserstraße 88, Grundstücksnummer 139/10, 8041 Graz (Österreich), eine Wohnung (Baujahr 1964) mit einer Gesamtgröße von 80,00m<sup>2</sup> saniert und anschließend verkauft werden soll, **(8)** auf dem 964,00 m<sup>2</sup> großen zusammenhängendem Grundstück Grazer Straße 16, Grundstücksnummer .15, 8330 Feldbach (Österreich), zwei Wohnungen (Baujahr 1968) mit einer Gesamtgröße von insgesamt 80,25 m<sup>2</sup> saniert und anschließend verkauft werden sollen (nachfolgend das „**Immobilienprojekt**“) sowie sämtliche Maßnahmen, die der Realisierung des Immobilienprojektes dienlich sind. Der Emittent hat bereits das Sondereigentum an den Wohnungen (1) und (2) erlangt; Grundbucheintragungen liegen vor. Für den Erwerb des Sondereigentums an den Wohnungen (3) bis (8) wurden bereits Kaufverträge über die Wohnungen abgeschlossen, Grundbucheintragungen liegen noch nicht vor, wurden jedoch bereits beantragt. Es besteht ein Sanierungsbedarf in Höhe von EUR 736.858. Die Sanierungsarbeiten haben im April 2023 begonnen; Verträge hierzu wurden bereits abgeschlossen. Vorverträge bezüglich des Verkaufs der Immobilien wurden noch keine abgeschlossen. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern allein sind für die Realisierung des Immobilienprojektes nicht ausreichend. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjekts belaufen sich auf EUR 736.858. Der Emissionserlös aus der Schwarmfinanzierung ist zweckgebunden. Der Emittent wird die Nettoeinnahmen des vom Anleger ausgereichten Nachrangdarlehens voraussichtlich zu 55,22% zur Realisierung des Immobilienprojekts zu **(1)**, zu 4,60% zur Realisierung des Immobilienprojekts zu **(2)**, zu 7,91% zur Realisierung des Immobilienprojekts zu **(3)**, zu 6,71% zur Realisierung des Immobilienprojekts zu **(4)**, zu 7,00% zur Realisierung des Immobilienprojekts zu **(5)**, zu 3,55% zur Realisierung des Immobilienprojekts zu **(6)**, zu 6,83% zur Realisierung des Immobilienprojekts zu **(7)** und zu 8,18% zur Realisierung des Immobilienprojekts zu **(8)** verwenden. Die übrigen benötigten Mittel werden vom Emittenten durch Eigenmittel (voraussichtlich in Höhe von EUR 325.108, unterstellt der Funding-Höchstbetrag wird erreicht) bereitgestellt. Eine anderweitige Verwendung des durch die Schwarmfinanzierung eingeworbenen Nachrangdarlehenskapitals ist dem Emittenten nicht gestattet. Der Emittent wird, auch im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung oder bei einer Verlängerung nach Ziffer 4, die zur Leistung von Zins- und Rückzahlungen auf die Nachrangdarlehen erforderlichen Mittel vollständig oder teilweise aus dem Erlös der Veräußerung des Immobilienprojekts aufbringen. Sollte die Höhe des hierbei erzielten Erlöses den Betrag der auf die Nachrangdarlehen zu leistenden Zins- und Rückzahlungen nicht übersteigen, wird der vollständige Erlös für die Leistung der Zins- und Rückzahlungen genutzt und ein etwaiger Restbetrag aus sonstigen Eigenmitteln des Emittenten geleistet; sofern der erzielte Erlös den Betrag der auf die Nachrangdarlehen zu leistenden Zins- und Rückzahlungen übersteigt, wird er in anteiliger Höhe zur vollständigen Leistung von Zins- und Rückzahlungen genutzt.

**4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zins- und Rückzahlung**

Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beträgt 18 Monate, beginnend mit dem Auszahlungstichtag. Die Laufzeit des Nachrangdarlehens verlängert sich automatisch einmalig um bis zu 12 Monate, sofern der Emittent dies beschließt und der beschlossene Zeitraum der Verlängerung auf der dagobertinvest-Plattform spätestens einen Monat vor Ablauf des in Satz 1 dieser Ziffer 4 angegebenen Zeitraumes bekannt gegeben wird. Auszahlungstichtag ist der Tag, an dem der Emittent den Eintritt der nachfolgend beschriebenen Auszahlungsbedingungen über die dagobertinvest-Plattform bekannt gibt.

Die **Auszahlungsbedingungen** sind (1) der Eintritt des Funding-Endes, (2) der Ablauf eines Zeitraums von 15 Tagen ab Funding-Ende, ohne dass durch Ausübung etwaiger Rücktritts- und Widerrufsrechte oder sonstiger Vertragsauflösungen der Funding-Mindestbetrag, der EUR 100.000 beträgt (nachfolgend „**Funding-Mindestbetrag**“) unterschritten wurde. Das „**Funding-Ende**“ tritt ein bei Eintritt eines oder mehrerer der folgenden Ereignisse: (1) bei Erreichen des Funding-Höchstbetrags, d.h. des Betrages, den der Emittent maximal im Rahmen der Schwarmfinanzierung einwerben möchte (nachfolgend „**Funding-Höchstbetrag**“), (2) bei vorzeitiger Beendigung der Zeichnungsfrist durch den Emittenten nach Erreichen des Funding-Mindestbetrags, (3) bei Ablauf der Zeichnungsfrist (einschließlich einer etwaigen Verlängerung der Zeichnungsfrist), d.h. der Frist, in welcher der Anleger auf der dagobertinvest-Plattform ein Nachrangdarlehensangebot für das Immobilienprojekt abgeben kann, sofern in diesem Fall auch der Funding-Mindestbetrag erreicht ist. Die Zeichnungsfrist endet planmäßig am 26.07.2023. Sie kann um bis zu 90 Tage verlängert werden.

Eine ordentliche Kündigung des Anlegers oder des Emittenten während der Laufzeit des Nachrangdarlehens ist nicht zulässig. Das Recht jeder Partei zur außerordentlichen Kündigung des Nachrangdarlehens aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Emittent ist jederzeit berechtigt, das Nachrangdarlehen vorzeitig zurückzuzahlen. Der Emittent ist darüber hinaus zum Rücktritt vom Nachrangdarlehensvertrag berechtigt, wenn (1) eine oder mehrere der Auszahlungsbedingungen gemäß dieser Ziffer 4 nicht erfüllt wird, (2) der Anleger seinen Identifizierungspflichten zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung nicht fristgerecht nachkommt, oder (3) der Nachrangdarlehensbetrag nicht fristgerecht nach Fälligkeit auf dem Funding-Konto eingeht oder aufgrund Rücklastschrift zurückübertragen wird. Das Funding-Konto ist das Konto des Emittenten, auf dem die Nachrangdarlehensbeträge der Anleger eingehen (nachfolgend „**Funding-Konto**“). Im Falle eines Rücktritts wird der Emittent den Nachrangdarlehensbetrag unverzinst unverzüglich in voller Höhe an den Anleger zurückzahlen, soweit er bereits dem Funding-Konto gutgeschrieben wurde.

Das Nachrangdarlehen wird spätestens nach Ablauf von drei Bankarbeitstagen ab Zahlungseingang des Nachrangdarlehensbetrages auf dem Funding-Konto bis zur Rückzahlung mit einem Festzins von 12,00% p.a. verzinst. Die Zinsberechnung erfolgt auf Basis der Berechnungsmethode act/365. Die Verzinsung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Auszahlungsbedingungen des Nachrangdarlehens eintreten, der Nachrangdarlehensbetrag auf dem Funding-Konto eingegangen und der Vertrag nicht durch Rücktritt oder Widerruf oder eine sonstige Vertragsauflösung durch eine der Vertragsparteien beendet wird. Verlängert sich die Laufzeit des Nachrangdarlehens automatisch einmalig um bis zu 12 Monate, so erhöht sich der Zinssatz ab Eintritt der Verlängerung mit Wirkung für den Zeitraum der Laufzeitverlängerung um 2,00% p.a.

Zinszahlungen erfolgen vierteljährlich im Nachhinein, erstmals ein Jahr nach dem Auszahlungsstichtag gemäß dieser Ziffer 4. Die letzte Zinszahlung erfolgt mit der Rückzahlung des Nachrangdarlehens gemäß dieser Ziffer 4. Für den Fall, dass der Emittent von seinem jederzeitigen Recht zur vorzeitigen Rückzahlung Gebrauch macht, ist der gesamte Nachrangdarlehensbetrag samt aller bis zum Tag der Rückzahlung anfallenden Zinsen an den Anleger zu zahlen. Eine Vorfälligkeitsentschädigung ist nicht zu zahlen. Der Nachrangdarlehensrückzahlungsanspruch des Anlegers ist endfällig. Der Emittent leistet daher während der Laufzeit des Nachrangdarlehens keine Tilgungszahlungen, sondern der Nachrangdarlehensbetrag wird erst am Tag des Ablaufes der ggf. gemäß dieser Ziffer 4 verlängerten Nachrangdarlehenslaufzeit zurückgezahlt. Wird der Nachrangdarlehensrückzahlungsanspruch des Anlegers bei Fälligkeit nicht beglichen, erhöht sich der Zinssatz ab Fälligkeit für den Zeitraum bis zur Rückzahlung um 4,75% p.a. Bei Nichterreichen des Funding-Mindestbetrags nach Ablauf der (gegebenenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist wird der Emittent den Nachrangdarlehensbetrag spätestens 3 Tage nach Ablauf der (gegebenenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist in voller Höhe unverzinst an die Anleger zurückzahlen, soweit er bereits dem Funding-Konto gutgeschrieben wurde.

## **5. Risiken der Vermögensanlage**

### **5.1 Risiko auftretender Zahlungsstörungen**

Investitionen in Unternehmen sind mit Risiken verbunden. Grundsätzlich gilt: Je höher die potenzielle Rendite, desto höher das Risiko des Verlusts. Das Nachrangdarlehen ist eine Investition, deren Rendite von einer Vielzahl von Faktoren abhängig ist, die im Einzelnen nicht sicher vorhergesehen werden können. Diese Faktoren können sich teilweise unabhängig von unternehmerischen Entscheidungen des Emittenten entwickeln, wie z.B. durch eine veränderte Marktlage oder veränderte rechtliche Rahmenbedingungen. Es bestehen daher Risiken hinsichtlich der vertragsgerechten Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen durch den Emittenten, d.h. in Bezug auf die Rückzahlung des Nachrangdarlehenskapitals und/oder die Zahlung von Zinsen. Dies kann zu verspäteten Zahlungen, Zinsausfällen oder im Falle einer Insolvenz des Emittenten zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Nachrangdarlehenskapitals führen. Im Fall einer Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehenskapitals durch den Anleger (z.B. durch Aufnahme eines Kredites bei einer Bank) erhöht sich das Risiko für den Anleger aufgrund der hierdurch zusätzlich anfallenden Kosten und der ggf. bestehenden Verpflichtung, die Zins- und Tilgungslast der Fremdfinanzierung unabhängig von der Rückzahlung des Nachrangdarlehenskapitals und/oder der Zahlung von Zinsen auf das Nachrangdarlehen tragen zu müssen. Dies kann zu einer Privatin solvenz des Anlegers führen.

### **5.2 Risiko durch den qualifizierten Nachrang des Darlehens / Totalausfallrisiko**

Der qualifizierte Nachrang des Nachrangdarlehens bewirkt, dass die Geltendmachung sämtlicher Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegen den Emittenten, einschließlich der Forderungen auf Rückzahlung des Nachrangdarlehenskapitals und auf Leistung des vertraglich vereinbarten Zinses, soweit und solange ausgeschlossen sind wie die Geltendmachung der Ansprüche einen Insolvenzgrund beim Emittenten herbeiführen würde. Zudem ordnet der qualifizierte Nachrang für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten oder der Liquidation des Emittenten außerhalb eines Insolvenzverfahrens an, dass sämtliche Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen im Rang hinter die sonstigen Verbindlichkeiten des Emittenten zurücktreten, für die kein entsprechender Rangrücktritt gilt. Damit dürfen die Forderungen des Anlegers erst nach Beseitigung des Insolvenzgrundes oder – im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Emittenten – erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Emittenten erfüllt werden, deren Forderungen nicht als entsprechend nachrangig zu qualifizieren sind.

Der Anleger trägt das Ausfallrisiko des Emittenten (sog. Totalausfallrisiko). Der Anleger kann mit seinen Ansprüchen gegen den Emittenten je nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Emittenten bis hin zu einem Totalausfall ganz oder teilweise ausfallen. Das Nachrangdarlehen ist nicht Gegenstand einer Einlagensicherung. Anleger unterliegen insbesondere dem Risiko, dass die Insolvenz- oder Liquidationsmasse des Emittenten nach Befriedigung aller nicht entsprechend nachrangigen Verbindlichkeiten insgesamt oder teilweise aufgezehrt ist und dadurch Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen nicht oder nur teilweise beglichen werden können. Zinsleistungen und die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgen nur unter vorgenannten Voraussetzungen. An einem etwaigen Liquidationserlös des Emittenten ist der Anleger nicht beteiligt. Der Anleger erhält auch im Übrigen keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung oder gesellschaftsrechtlichen Mitbestimmungsrechte im Hinblick auf den Emittenten.

### **5.3 Immobilienspezifische Risiken**

Der Gewinn des Emittenten erfolgt aus den Verkaufserlösen abzüglich der Kosten des Immobilienprojekts. Im Immobilienbereich können deshalb u.a. folgende branchenspezifische Risiken entstehen: Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und/oder eine verringerte Kaufpreiszahlung an den Emittenten führen. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien können den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren. Eine Verschlechterung der Standortbedingungen, hinsichtlich z.B. der Verkehrsanbindung, Sozialstrukturen, Immissionen, kann sich nachteilig auf den Ertrag der Immobilie oder einen etwaigen Verkaufserlös auswirken. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Mieterträge bzw. Verkaufserlöse nicht in geplanter Höhe entstehen. Diese Risiken erhöhen das Ausfallrisiko des Emittenten, welches der Anleger trägt.

### **5.4 Eingeschränkte Übertragbarkeit**

Die Nachrangdarlehen sind nicht verbrieft und können nur mit Zustimmung des Emittenten im Wege der Vertragsübernahme auf einen Dritten übertragen werden. Ein geregelter Zweitmarkt existiert nicht. Die Vermögensanlage ist damit nur eingeschränkt handelbar.

## **6. Emissionsvolumen sowie Art und Anzahl der Anteile**

Der Funding-Höchstbetrag, den der Emittent maximal im Rahmen dieser Schwarmfinanzierung in Deutschland einwerben möchte, beträgt EUR 450.000. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um unverbrieftes Nachrangdarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt, die die Anleger über die dagobertinvest-Plattform mit Nachrangdarlehensbeträgen von mindestens EUR 100 bis zu maximal EUR 25.000 mit dem Emittenten abschließen können. Das tatsächliche Emissionsvolumen am Ende des Kampagnenzeitraums sowie die Anzahl der tatsächlich begebenen Nachrangdarlehen hängen neben dem Funding-Höchstbetrag insbesondere von Anzahl und Höhe der durch die Anleger abgegebenen Nachrangdarlehensgebote ab. Die maximale Anzahl der von Anlegern in Deutschland begebenen Nachrangdarlehen beträgt dabei 4.500.

Die in Deutschland angebotene Vermögensanlage ist Teil einer Emission, die in Deutschland, Österreich und der Schweiz stattfindet. Das maximale Emissionsvolumen, das der Emittent von Anlegern mit Wohnsitz in Deutschland, Österreich und der Schweiz insgesamt einwerben möchte, beträgt zusammen EUR 450.000. Das für Anleger aus Deutschland zur Verfügung stehende Emissionsvolumen verringert sich proportional, wenn in Österreich oder der Schweiz entsprechende Beträge eingeworben werden. Das öffentliche Angebot der Vermögensanlage in Österreich und der Schweiz soll am 14.06.2023 beginnen.

## **7. Verschuldungsgrad auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses**

Der auf Grundlage des letzten, für das Geschäftsjahr 2021 aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2021 berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten kann nicht angegeben werden, da das Eigenkapital des Emittenten, das sich aus diesem Jahresabschluss ergibt, negativ ist.

## **8. Aussichten für die vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen**

Zins- und Rückzahlungsansprüche des Anlegers stehen jederzeit unter dem Vorbehalt ausreichender Liquidität des Emittenten und unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt. Damit sind die Aussichten für die vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung in besonderem Maße von dem wirtschaftlichen Erfolg des Emittenten mit seiner unter Ziffer 2 beschriebenen Geschäftstätigkeit abhängig. Maßgebliche Faktoren für die Aussichten auf Zins- und Rückzahlung sind die positive oder negative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes im Großraum Graz (Österreich) und wie sich der Emittent auf diesem Markt behauptet.

Wesentliche Einflussfaktoren sind dabei insbesondere die Entwicklung der Nachfrage nach entsprechenden Immobilien, der Baurohstoffpreise, der Finanzierungs- sowie der Vertriebskosten.

Eine positive oder neutrale Entwicklung des genannten Immobilienmarktes sowie eine wettbewerbsfähige Positionierung des Emittenten auf diesem Markt verbessern die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und erhöhen damit die Aussichten auf eine vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung zugunsten des Anlegers. Zu einer positiven Entwicklung des genannten Immobilienmarktes tragen beispielsweise eine anhaltend hohe oder steigende Nachfrage nach Wohnraum im Umfeld des Immobilienprojekts, sinkende Baurohstoffpreise, sinkende Vertriebskosten beim Verkauf des Immobilienprojekts sowie sinkende Finanzierungskosten einer etwaigen für das Immobilienprojekt aufgenommenen Fremdkapital-Finanzierung bei. Im Szenario einer neutralen oder positiven Geschäftsentwicklung gestützt durch eine neutrale oder positive Marktentwicklung bestehen gute Voraussetzungen dafür, dass der Emittent die Zinszahlung sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages vertragsgemäß leistet.

Eine negative Marktentwicklung sowie eine weniger wettbewerbsfähige Positionierung des Emittenten auf diesem Markt verschlechtern die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und senken damit die Aussichten auf eine vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung an den Anleger. Anzeichen für eine negative Marktentwicklung sind beispielsweise negative makroökonomische Veränderungen, insbesondere Inflation, steigende Baurohstoffpreise, eine negative Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum und politische sowie regulatorische Anpassungen, die sich negativ auf das Marktumfeld auswirken und damit den Erfolg des Immobilienprojekts gefährden. Im Szenario einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung, ausgelöst oder verstärkt durch eine negative Marktentwicklung, besteht die Gefahr, dass der Emittent nicht zur vertragsgemäßen Zinszahlung und Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages in der Lage ist. Dies kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Nachrangdarlehenskapitals führen. Bezüglich der mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken wird auf Ziffer 5 dieses Vermögensanlagen-Informationsblatts verwiesen.

## **9. Kosten und Provisionen, einschließlich sämtlicher Entgelte und sonstiger Leistungen**

### **9.1 Vom Anleger zu tragende Kosten/Provisionen/sonstige Entgelte und Leistungen**

Der Anleger trägt bzw. erbringt keine Kosten/Provisionen/sonstigen Entgelte und Leistungen (mit Ausnahme des investierten Nachrangdarlehenskapitals selbst) in Verbindung mit der Vermögensanlage. Etwaige Kosten/Provisionen/sonstigen Entgelte und Leistungen, die dem Anleger gegenüber Dritten (z.B. Banken oder anderen Finanzinstituten im Zusammenhang mit einer Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehenskapitals und/oder gegenüber der Finanzverwaltung) entstehen, sind dem Emittenten nicht bekannt und sind ggf. durch den Anleger in eigener Verantwortung zu ermitteln und zu tragen.

### **9.2 Entgelt für die Vermittlungs- und Verwaltungstätigkeit von dagobertinvest**

Dagobertinvest erhält vom Emittenten ein Entgelt in Höhe von (1) EUR 11.250 einmalig als Beratungshonorar für die Unterstützung bei der Erstellung der notwendigen Informationen, (2) 4,50% einmalig vom eingeworbenen Nachrangdarlehenskapital im Falle einer erfolgreichen Finanzierung als Vermittlungshonorar und (3) 1,00% jährlich vom eingeworbenen Nachrangdarlehenskapital ab Auszahlung des Kapitals bis zur Beendigung der Vertragsbeziehung mit dem Emittenten für laufende Administration, (1) und (3) jeweils zusätzlich Umsatzsteuer. Diese Entgelte werden aus dem Nachrangdarlehenskapital finanziert.

## **10. Nichtvorliegen von maßgeblichen Interessensverflechtungen zwischen dem Emittenten und dem Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattform**

Es bestehen keine maßgeblichen Interessensverflechtungen zwischen dem Emittenten und dagobertinvest, der Betreiberin der dagobertinvest-Plattform. Insbesondere sind weder ein Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten oder deren Angehörige im Sinne des § 15 Abgabenordnung auch Mitglied der Geschäftsführung von dagobertinvest noch ist der Emittent mit dagobertinvest gemäß § 15 Aktiengesetz verbunden.

## **11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt**

Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß § 67 Absatz 3 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG), die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung verfolgen. Eine Zeichnung durch professionelle Kunden und/oder geeignete Gegenparteien gemäß § 67 WpHG ist jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Der Anleger muss einen kurzfristigen Anlagehorizont haben, da die Vermögensanlage 18 Monate (bzw. bei Ausübung der Verlängerungsoption durch den Emittenten maximal 30 Monate) gehalten werden muss. Aufgrund der mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken handelt es sich um eine Vermögensanlage für Anleger mit Grundkenntnissen und / oder Erfahrungen mit Vermögensanlagen. Der Anleger muss fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100% des Gesamtbetrages des eingesetzten Kapitals (Totalverlust), ggf. zusätzlich einer durch eine etwaige Fremdfinanzierung des Anlagekapitals entstehenden Zins- und Tilgungslast, zu tragen. Andernfalls können entsprechende Verluste und Belastungen zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

## **12. Schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen**

Es besteht keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche der veräußerten Vermögensanlage.

## **13. Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum von 12 Monaten angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen des Emittenten**

Der Emittent hat zum Stand der Aufstellung dieses Vermögensanlagen-Informationsblatts (Seite 1) in den vergangenen 12 Monaten in Deutschland keine Vermögensanlagen angeboten, verkauft oder vollständig getilgt.

## **14. Nichtvorliegen von Nachschusspflichten**

Die Vermögensanlage sieht keine Nachschusspflicht im Sinne des § 5b Abs. 1 VermAnlG vor.

## **15. Angaben zum Mittelverwendungskontrolleur**

Ein Mittelverwendungskontrolleur nach § 5c VermAnlG wurde bei der vorliegenden Vermögensanlage nicht bestellt.

## **16. Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells**

Bei der Vermögensanlage liegt kein Blindpool-Modell im Sinne von § 5b Absatz 2 VermAnlG vor.

## **17. Gesetzliche Hinweise:**

### **17.1 Keine inhaltliche Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“)**

Die inhaltliche Richtigkeit dieses Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin.

### **17.2 Keine Hinterlegung eines Verkaufsprospekts bei der BaFin**

Für die Vermögensanlage wurde kein von der BaFin gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von dem Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.

### **17.3 Letzter offengelegter Jahresabschluss des Emittenten**

Der letzte offengelegte Jahresbericht des Emittenten zum 31.12.2020 ist im elektronischen Bundesanzeiger unter [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de) veröffentlicht und kann online abgerufen werden. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wird im elektronischen Bundesanzeiger unter [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de) veröffentlicht und kann online abgerufen werden. Zukünftig aufgestellte Jahresabschlüsse werden im Unternehmensregister offengelegt und können unter [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de) abgerufen werden.

### **17.4 Ansprüche auf der Grundlage einer Angabe in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt**

Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

## **18. Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises vor Vertragsschluss**

Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises vor Vertragsschluss nach § 13 Absatz 4 Satz 1 VermAnlG erfolgt gemäß § 15 Absatz 4 VermAnlG in einer der Unterschriftleistung gleichwertigen Art und Weise.