

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

Stand: 30.09.2022 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 „P396 | Vicit Immobilien: Wohnungssanierungen in Graz“.

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

Anbieter und Emittent des Nachrangdarlehens ist Vicit Immobilien GmbH, Wielandgasse 14-16 B4, 8010 Graz (Österreich), FN 547314z, Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz (nachfolgend „**Emittent**“). Der Emittent ist eine Projektentwicklungsgesellschaft und seine Geschäftstätigkeit umfasst Erwerb, Entwicklung, Verwaltung, Verkauf und Handel mit 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, Wohlebensgasse 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**

Die **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 die nachfolgend beschriebenen Immobilienprojekte realisiert werden sollen. **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 **Anlageobjekt** besteht aus den folgenden sechs Immobilienprojekten sowie aus sämtlichen Maßnahmen, die der jeweiligen Realisierung dieser Immobilienprojekte dienen. **Immobilienprojekt 1** (nachfolgend „**Immobilienprojekt 1**“) ist ein Sanierungsvorhaben, in dessen Rahmen auf einem 927 m<sup>2</sup> großen und zusammenhängenden Grundstück in der Frankstraße 39, 8010 Graz (Österreich), eine Wohneinheit mit einer Gesamtgröße von 77 m<sup>2</sup> (Baujahr: 1957) saniert und anschließend verkauft werden soll. **Immobilienprojekt 2** (nachfolgend „**Immobilienprojekt 2**“) ist ein Sanierungsvorhaben, in dessen Rahmen auf einem 948 m<sup>2</sup> großen und zusammenhängenden Grundstück in der Wegernergasse 21, 8010 Graz (Österreich), eine Wohneinheit mit einer Gesamtgröße von 393 m<sup>2</sup> (Baujahr: 1890) saniert und anschließend verkauft werden soll. **Immobilienprojekt 3** (nachfolgend „**Immobilienprojekt 3**“) ist ein Sanierungsvorhaben, in dessen Rahmen auf einem 367 m<sup>2</sup> großen und zusammenhängenden Grundstück in der Wielandgasse 26, 8010 Graz (Österreich), zwei Wohneinheiten mit einer gemeinsamen Gesamtgröße von 180 m<sup>2</sup> (Baujahr: 1868) saniert und anschließend verkauft werden sollen. **Immobilienprojekt 4** (nachfolgend „**Immobilienprojekt 4**“) ist ein Sanierungsvorhaben, in dessen Rahmen auf einem 376 m<sup>2</sup> großen und zusammenhängenden Grundstück in der Eggenberger Gürtel 20, 8020 Graz (Österreich), eine Wohneinheit mit einer Gesamtgröße von 125 m<sup>2</sup> (Baujahr: 1890) saniert und anschließend verkauft werden soll. **Immobilienprojekt 5** (nachfolgend „**Immobilienprojekt 5**“) ist ein Sanierungsvorhaben, in dessen Rahmen auf einem 5.242 m<sup>2</sup> großen und zusammenhängenden Grundstück in der Floßendstraße 34, 8020 Graz (Österreich), eine Wohneinheit mit einer Gesamtgröße von 70 m<sup>2</sup> (Baujahr: 1992) saniert und anschließend verkauft werden soll. **Immobilienprojekt 6** (nachfolgend „**Immobilienprojekt 6**“) ist ein Sanierungsvorhaben, in dessen Rahmen auf einem 385 m<sup>2</sup> großen und zusammenhängenden Grundstück in der Lerchengasse 11, 8020 Graz (Österreich), sechs Wohneinheiten mit einer gemeinsamen Gesamtgröße von 290 m<sup>2</sup> (Baujahr: 1900) saniert und anschließend verkauft werden sollen (nachfolgend Immobilienprojekte 1 bis 6 die „**Immobilienprojekte**“). Der Emittent ist bereits Eigentümer der vorgenannten Wohneinheiten; Grundbucheintragen liegen vor. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Immobilienprojekte wurden durch den Emittenten bereits erste Sanierungsarbeiten vorgenommen; Baugenehmigungen sind für diese Sanierungen nicht notwendig. Der Start der Sanierungsarbeiten ist für Mitte Oktober 2022 geplant; Verträge hierzu wurden noch nicht abgeschlossen, Verhandlungen hierzu laufen. Weiters wurde eine Bankfinanzierung über EUR 162.000 für die Sanierungsarbeiten aufgenommen. Weitere Verträge im Zusammenhang mit der Realisierung der Immobilienprojekte wurden bisher nicht geschlossen. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern allein sind für die Realisierung der Immobilienprojekte nicht ausreichend. Die voraussichtlichen Gesamtkosten der Immobilienprojekte belaufen sich auf EUR 637.000. Der Emissionserlös aus der Schwarmfinanzierung ist zweckgebunden. Der Emittent wird die Nettoeinnahmen des vom Anleger ausgereichten Nachrangdarlehens zur Realisierung der beschriebenen Immobilienprojekte verwenden. Hierbei werden jeweils ein Anteil von 6,8 % der Nettoeinnahmen für das Immobilienprojekt 1, ein Anteil von 34,6 % der Nettoeinnahmen für das Immobilienprojekt 2, ein Anteil von 15,9 % der Nettoeinnahmen für das Immobilienprojekt 3, ein Anteil von 11,0 % der Nettoeinnahmen für das Immobilienprojekt 4, ein Anteil von 6,2 % der Nettoeinnahmen für das Immobilienprojekt 5 sowie ein Anteil von 25,5 % der Nettoeinnahmen für das Immobilienprojekt 6, verwendet. Die übrigen benötigten Mittel werden durch die vorgenannte Bankfinanzierung über EUR 162.000 sowie vom Emittenten durch Eigenmittel bereitgestellt. Eine anderweitige Verwendung des durch die Schwarmfinanzierung eingeworbenen Nachrangdarlehenskapitals ist dem Emittenten nicht gestattet. Der Emittent wird die zur Leistung von Zins- und Rückzahlungen auf die Nachrangdarlehen erforderlichen Mittel vollständig oder teilweise aus dem Erlös der Veräußerung der Immobilienprojekte 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 250.000 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 die Immobilienprojekte abgeben kann, sofern in diesem Fall auch der Funding-Mindestbetrag erreicht ist. Die Zeichnungsfrist endet planmäßig am 15.11.2022. 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 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 9,2% 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 1,8% p.a.

Zinszahlungen erfolgen quartalsweise im Nachhinein, erstmals ein Jahr nach dem Auszahlungstichtag 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 endgültig. 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 4,00% 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 Privatsolvenz 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 der Immobilienprojekte. 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 475.000. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um unverbrieft 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 4750.

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 475.000. 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 05.10.2022 beginnen.

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

Da der Emittent erst seit der Neugründung am 14.01.2021 besteht, wurde noch kein Jahresabschluss aufgestellt, auf dessen Grundlage der Verschuldungsgrad des Emittenten berechnet werden kann.

## **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 die Immobilienprojekte 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 der Immobilienprojekte, sinkende Baurohstoffpreise, sinkende Vertriebskosten beim Verkauf der Immobilienprojekte sowie sinkende Finanzierungskosten einer etwaigen für die Immobilienprojekte 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 die Immobilienprojekte 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 der Immobilienprojekte 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 11.400 einmalig als Beratungshonorar für die Unterstützung bei der Erstellung der notwendigen Informationen, (2) 4,25% 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 zuzüglich 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. zuzüglich einer durch eine etwaige Fremdfinanzierung des Anlagekapitals entstehenden Zins- und Tilgungslast, zu tragen. Andernfalls können entsprechende Verluste und Belastungen zur Privatsolvenz 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**

Es existiert noch kein offengelegter Jahresabschluss des Emittenten, weil der Emittent erst seit dem 14.01.2021 besteht. Zukünftig aufgestellte Jahresabschlüsse ab dem Geschäftsjahr 2022 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. Sonstige Hinweise**

Nutzer der dagobertinvest-Plattform haben die Möglichkeit als Tippgeber durch Bekanntmachung gegenüber dagobertinvest neue Kunden zu werben. Für aufgrund der Bekanntmachung bis einschließlich 31.01.2020 erfolgreich als Anleger gewonnene Interessenten erhält der Tippgeber eine Provisionszahlung in Höhe von 1% des jeweils erworbenen und investierten Nachrangdarlehensbetrages von dagobertinvest. Für aufgrund der Bekanntmachung nach dem 31.01.2020 erfolgreich als Anleger gewonnene Interessenten erhält der Tippgeber einmalig EUR 75 bei der ersten Investition des neugeworbenen Anlegers und der neugeworbene Anleger erhält eine einmalige Zahlung in Höhe von 1% seines Erstinvestments von dagobertinvest.

#### **19. 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.