

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

Stand: 05.11.2021

Anzahl der Aktualisierungen: 0

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

Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein 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 P308 | Steinblick AG: Neuenhof bei Zürich CH.

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

Anbieter und Emittent des Nachrangdarlehens ist Steinblick AG, Mellingerstrasse 20, 5400 Baden (Schweiz), CHE-332.261.003, Handelsregisteramt des Kantons Aargau (nachfolgend „**Emittent**“). Der Emittent ist eine Projektentwicklungsgesellschaft und seine Geschäftstätigkeit umfasst Erwerb, Verkauf, Halten und Verwalten sowie Bau, Sanierung und Renovation von Immobilien oder Immobilienanteilen im In- und Ausland, Erbringen von Dienstleistungen im Bauwesen, insbesondere Bauleistungen, Bauberatungen, Baumanagement, Planung, Konzeption und Realisierung von Immobilien-Projekten sowie Erbringung weiterer Dienstleistungen in diesem oder ähnlichen Bereichen; kann Zweigniederlassungen errichten, Beteiligungen an anderen in- und ausländischen Unternehmen erwerben, halten, verwalten und veräussern sowie Liegenschaften erwerben, belehnen, verwalten und veräussern, wobei sich die Geschäftstätigkeit aktuell schwerpunktmäßig auf Entwicklung und Verkauf von Wohnimmobilien im Großraum Zürich (Schweiz) 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**

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 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 „P308 | Steinblick AG: Neuenhof bei Zürich CH“, bei dem es sich um ein Bauvorhaben handelt, in dessen Rahmen auf dem 1.024 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit der Parzellenummer 2731 in 5432 Neuenhof (Schweiz), eine Wohnungsimmoblie mit gesamt rund 1.270 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und 9 Wohneinheiten mit einer Wohnnutzfläche zwischen 149 m<sup>2</sup> und 166 m<sup>2</sup> errichtet und anschließend verkauft wird (nachfolgend „**Immobilienprojekt**“) sowie sämtliche Maßnahmen, die der Realisierung des Immobilienprojektes dienlich sind. Der Emittent hat bereits die grundbücherliche Eintragung des Eigentumsrechts am Grundstück (Grundbuchsamt Baden, Gemeinde Neuenhof / 4034, Grundstücksnummer 2731 / - / 4034 / -, E-GRID CH188283959749) am 27.07.2021 beantragt. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Immobilienprojektes soll die Baugenehmigung für das Immobilienprojekt spätestens im Dezember 2021 beantragt werden und nach der 3 Monate später zu erwartenden Baugenehmigung soll mit dem Bau begonnen werden. Entsprechende Bauverträge wurden bereits geschlossen. Für den Bau der Immobilie wird nach Erlangung der Baugenehmigung mit der Bank über eine Finanzierung über umgerechnet EUR 5.149.650 (CHF 5.500.000 bei einem Wechselkurs von 1 CHF = 0,9363 EUR) verhandelt. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern allein sind für die Realisierung des Immobilienprojektes nicht ausreichend. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Immobilienprojekts belaufen sich auf umgerechnet EUR 5.898.690 (CHF 6.300.000 bei einem Wechselkurs von 1 CHF = 0,9363 EUR). Der Emissionserlös aus der Schwarmfinanzierung ist zweckgebunden. Der Emittent wird die Nettoeinnahmen des vom Anleger ausgereichten Nachrangdarlehens zur Realisierung des beschriebenen Immobilienprojekts und, sofern diese gemeinsam mit der vorgenannten Bankfinanzierung (bei deren Zustandekommen) die Gesamtkosten des Immobilienprojekts übersteigen, den übersteigenden Teil zur Refinanzierung der vorgenannten Bankfinanzierung verwenden. Die (neben den Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern) übrigen voraussichtlich benötigten Mittel zur Realisierung des Immobilienprojekts werden durch die vorgenannte Bankfinanzierung über umgerechnet EUR 5.149.650 oder (bei deren Nicht-Zustandekommen) vom Emittenten durch Eigenmittel bereitgestellt. Letzteres gilt auch sofern aufgrund des tatsächlichen Emissionsvolumens am Ende des Kampagnenzeitraums weitere Mittel benötigt werden. Eine anderweitige Verwendung des durch die Schwarmfinanzierung eingeworbenen Nachrangdarlehenskapitals ist dem Emittenten nicht gestattet.

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

Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beträgt 24 Monate, beginnend mit dem Auszahlungstichtag. Die Laufzeit des Nachrangdarlehens verlängert sich automatisch einmalig um bis zu 6 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 das Immobilienprojekt abgeben kann, sofern in diesem Fall auch der Funding-Mindestbetrag erreicht ist. Die Zeichnungsfrist endet planmäßig am 31.10.2021. Sie kann um bis zu 60 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 7,85% 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 6 Monate, so erhöht sich der Zinssatz ab Eintritt der Verlängerung mit Wirkung für den Zeitraum der Laufzeitverlängerung um 1,25% p.a. Zinsen werden am Tag des Ablaufes der Nachrangdarlehenslaufzeit bezahlt. Im Falle einer Verlängerung werden Zinsen am Tag des ursprünglichen Ablaufes der Nachrangdarlehenslaufzeit und zusätzlich am Tag des Ablaufes der verlängerten Nachrangdarlehenslaufzeit bezahlt. 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. 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. 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 Nachrangdarlehenskaptals und/oder die Zahlung von Zinsen. Dies kann zu verzögerten Zahlungen, Zinsausfällen oder im Falle einer Insolvenz des Emittenten zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Nachrangdarlehenskaptals führen. Im Fall einer Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehenskaptals 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 Nachrangdarlehenskaptals und/oder der Zahlung von Zinsen auf das Nachrangdarlehen tragen zu müssen. Dies kann zu einer Privatinsolvenz 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 Nachrangdarlehenskaptals 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 Risiko der Nichtverwertbarkeit der Nachranglichkeiten aufgrund des qualifizierten Nachrangs**

Zur Sicherung sämtlicher bestehender und künftiger Forderungen des Anlegers gegen den Emittenten aus und im Zusammenhang mit dieser Vermögensanlage stellt der Emittent sicher, dass die unter Ziffer 12 beschriebenen Nachranglichkeiten bestellt werden. Ansprüche und Rechte aus den Nachranglichkeiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt entsprechend vorstehender Ziffer 5.2. Das bedeutet, dass die Nachranglichkeiten im Verwertungsfall nur solange und soweit zugunsten der Anleger verwertet werden können, wie der Erfüllung der Forderungen aus und im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehensvertrag nicht ein in Ziffer 5.2 genannter Grund entgegensteht. Trotz der wirksamen Bestellung der Nachranglichkeiten besteht also weiterhin das Risiko des vollständigen Verlusts des vom Anleger eingesetzten Nachrangdarlehenskaptals. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Nachranglichkeiten ganz oder teilweise unverwertbar sind.

### **5.4 Immobilienspezifische Risiken**

Der Gewinn des Emittenten erfolgt überwiegend aus den Verkaufs- oder Mieterlösen 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.

### **5.5 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 743.480. 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 7.434.

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 950.000. 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 hat am 06.10.2021 begonnen. Da dort bereits entsprechende Beträge eingeworben wurden, steht zum Stand der Aufstellung dieses Vermögensanlagen-Informationsblatts (siehe Seite 1) daher nur noch das unter dieser Ziffer 6 in Satz 1 genannte Volumen für Anleger aus Deutschland zur Verfügung.

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

Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2020 (Geschäftsjahr 2020) berechnet sich ein Verschuldungsgrad von 0,16%.

## **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 Zürich (Schweiz) 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 28.500 einmalig als Beratungshonorar für die Unterstützung bei der Erstellung der notwendigen Informationen, (2) 8,00% 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 oder des Vorstands 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 unternehmerisch 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 24 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 Privatinsolvenz des Anlegers führen.

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

Zur schuldrechtlichen Besicherung sämtlicher bestehender und künftiger Forderungen des Anlegers gegen den Emittenten aus und im Zusammenhang mit dieser Vermögensanlage stellt der Emittent sicher, dass eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von EUR 500.000 durch Herrn Shaqir Berisha, geb. 18.06.1986 (nachfolgend „Bürge“), zu Gunsten der Gesamtheit der Anleger bestellt wird (nachfolgend „Bürgschaft“) sowie ein unbefristetes Kaufangebot des Herrn Shaqir Berisha, geb. 18.06.1986 (nachfolgend („Kaufinteressent“) mit dem Inhalt, sämtliche fälligen Ansprüche aus dem Nachrangdarlehensvertrag frühestens ab dem Tag, der auf das Ende der Laufzeit (siehe Ziffer 4) folgt, auf jederzeitige Aufforderung zu kaufen, gegenüber dem Anleger abgegeben wird. Die vorgenannten Sicherheiten unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt entsprechend vorstehender Ziffer 5.2 (nachfolgend daher „Nachranglichkeiten“), der haftungsbegrenzend wirkt und dazu führt, dass die Nachranglichkeiten zugunsten des Anlegers nur solange und soweit verwertet werden können, wie (i) eine Inanspruchnahme des Emittenten oder des Kaufinteressenten wegen Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung nicht ausgeschlossen ist, oder (ii) - im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder der Liquidation außerhalb eines Insolvenzverfahrens - nur solange und soweit dies aus der Vermögensmasse, die nach der Befriedigung der vorrangigen und vorrangig besicherten Gläubiger verbleibt, möglich wäre. Vorbehaltlich der Nachrangigkeit kann der Bürge aus der Bürgschaft in Anspruch genommen werden, sobald der Emittent fällige Forderungen nach erfolgloser außergerichtlicher Mahnung nicht erfüllt hat bzw. der Kaufinteressent ab dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt. Eine dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche der veräußerten Vermögensanlage besteht nicht.

## **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 vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.

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

Es wurde noch kein Jahresabschluss des Emittenten offengelegt. Der letzte, für das Geschäftsjahr 2020 aufgestellte Jahresabschluss des Emittenten kann unter [welcome@dagobertinvest.at](mailto:welcome@dagobertinvest.at) angefordert werden. Zukünftige Jahresabschlüsse werden im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt und können unter [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.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.