

# DEGAG

Kapital GmbH

**Verkaufsprospekt für das  
öffentliche Angebot von  
Genussrechten mit der  
Emissionsbezeichnung  
„DEGAG WohnInvest 7“  
an der  
DEGAG Kapital GmbH**

**Hinweis:**

Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt ist nicht Gegenstand der Prüfung des Verkaufsprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

# Vorwort

## Liebe Leserinnen und Leser,

Immobilien werden für Generationen gebaut!

Diese Erkenntnis sollte besonders in Zeiten kurzfristigen, spekulativen Immobilienhandels wieder stärker in das Bewusstsein aller Akteure zurückgelangen.

Denn das Potential einer Immobilie kann nur durch langfristiges, konstantes Wirtschaften erreicht werden. Nur so, ohne ständige An- und Verkäufe machen Immobilien ihrem Ruf, eine stabile Anlage zu sein, alle Ehre. Kurzfristig gedacht bringen Immobilien eher Risiken und weniger planbare Sonderkosten mit sich.

Die erfolgreichsten Immobilienbestände werden, kaum wahrnehmbar von der Allgemeinheit, seit Generationen in Form von alten Familienstiftungen oder traditionellem Unternehmensvermögen geführt. Dies sind eben diejenigen Eigentümer, die auf langfristige Investments mit Immobilien bauen, fast schon verwachsen mit ihren Immobilien sind.

Wenn wir uns also die Frage stellen, wie und in welchem unternehmerischen Umfeld Immobilien am besten aufgehoben sind, dann punktet eben das langfristige Bestandhalten über Generationen eindeutig vor kurzfristigem, eher spekulativem Immobilienhandel.

Ein Beispiel für die enorme Wertschöpfungskraft aus einer Immobilie in einer solchen langfristigen Konstellation sind die Fuggerhöfe der Fugger-Stiftung in der Augsburger Altstadt aus dem Jahr 1514, dessen Wohnungen bis heute von der Stiftung wohnwirtschaftlich vermietet werden. Hier kann man zweifelsfrei davon sprechen, dass sich die damaligen Baukosten mehr als gelungen amortisiert haben.

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, die Muttergesellschaft der DEGAG Kapital GmbH, ist eine langfristig agierende Immobiliengesellschaft. Alle Aktien befinden sich ausschließlich im Eigentum der Unternehmensgründer. Fremde Aktionäre und somit andere Einflussgrößen gibt es nicht. Es gibt weder Ausschüttungen an die Aktionäre noch ist die Unternehmensphilosophie wie bei einem Großteil der modernen Aktiengesellschaften auf das kurzfristige gewinnoptimierte shareholder value ausgerichtet. Ziel allein ist der konstante wirtschaftliche Ausbau des Immobilienbestandes und somit die Wertsteigerung der Gesellschaft für die Zukunft für Generationen.

Mit den Genussrechten bietet die DEGAG Unternehmensgruppe seit Jahren außenstehenden Anlegern die außergewöhnliche Möglichkeit, an den Erfolgen der Grundbesitzgesellschaften zu partizipieren und somit ohne großen Aufwand Kapital genauso sinnvoll zu vermehren, wie es die grossen Stiftungen schon seit Jahrhunderten erfolgreich praktizieren.

Nutzen Sie weiterhin die Gelegenheit von lukrativen und vor allem verantwortungsvollen Vermögensanlagen!

Hannover, März 2018



**Birger Dehne**

Geschäftsführer

DEGAG Kapital GmbH

# Inhalt

<b>VORWORT</b> .....	<b>3</b>
<b>INHALT</b> .....	<b>4</b>
<b>VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>ZUSAMMENFASSUNG DES ANGEBOTES</b> .....	<b>8</b>
<b>WICHTIGE HINWEISE FÜR DEN ANLEGER</b> .....	<b>10</b>
Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers .....	10
Die für den Anleger entstehenden weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind. ....	10
Provisionen .....	10
Emissionskosten .....	10
<b>WESENTLICHE GRUNDLAGEN UND BEDINGUNGEN DER VERZINSUNG UND RÜCKZAHLUNG</b> ..11	
<b>AUSWIRKUNGEN DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SOWIE DER GESCHÄFTSAUSSICHTEN DER DEGAG KAPITAL GMBH AUF DIE FÄHIGKEIT ZUR ZINS- UND RÜCKZAHLUNG DER VERMÖGENSANLAGEN</b> .....	<b>14</b>
Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Kapital GmbH .....	14
Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Kapital GmbH .....	16
Darstellung der Geschäftsaussichten der DEGAG Kapital GmbH .....	17
Auswirkungen der Geschäftsaussichten der DEGAG Kapital GmbH .....	18
<b>RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGEN</b> .....	<b>22</b>
Allgemeiner Hinweis .....	22
Maximalrisiko .....	22
Prognose- und anlagegefährdende Risiken .....	22
Anlegergefährdende Risiken .....	28
Abschließender Risikohinweis .....	28
<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER DEGAG KAPITAL GMBH</b> .....	<b>29</b>
Geschäftstätigkeit der DEGAG Kapital GmbH .....	29
Geschäftstätigkeit der DEGAG Unternehmensgruppe .....	30
Marktumfeld .....	31
<b>INVESTITIONSVORHABEN DER DEGAG KAPITAL GMBH</b> .....	<b>33</b>
Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen .....	33
Anlageobjekte .....	34
Realisierungsgrad .....	36
Finanzierungs- und Investitionsplan (PROGNOSE) .....	36
<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>39</b>
Die Emittentin – DEGAG Kapital GmbH .....	39
Konzernstruktur/Beteiligungen .....	45
Hauptmerkmale der Anteile/Abweichende Rechte und Pflichten der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung .....	48
Die Vermögensanlagen (Genussrechte) – DEGAG WohnInvest 7 .....	48
<b>STEUERLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>53</b>
Allgemeiner Hinweis .....	53
Einkommensteuer .....	53
Sonstige Steuern .....	55
<b>WEITERE ANGABEN NACH DER VERMÖGENSANLAGEN-VERKAUFSPROSPEKTVERORDNUNG – VERMVERKPROSPV</b> .....	<b>55</b>

<b>FINANZTEIL</b> .....	<b>57</b>
Jahresabschluss und Lagebericht der DEGAG Kapital GmbH für das Rumpfgeschäftsjahr vom 05. Juli 2016 bis zum 31. Dezember 2016 sowie der dazugehörige Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	57
Zwischenübersicht der DEGAG Kapital GmbH zum 31. Januar 2018 .....	64
Erläuterungen der Zwischenübersicht der DEGAG Kapital GmbH zum 31. Januar 2018 .....	65
Wesentliche Änderungen der Zwischenübersicht, die nach dem Stichtag eingetreten sind .....	66
Allgemeine Ausführungen über die Geschäftsentwicklung der Emittentin nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2016, auf das sich der letzte offen gelegte Jahresabschluss bezieht .....	66
Angaben über die Geschäftsaussichten der Emittentin für das laufende Geschäftsjahr 2018.....	66
Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Kapital GmbH .....	68
Konzernabschluss nach IFRS und Konzernlagebericht der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG zum 31. Dezember 2015 .....	70
<b>VERTRAGSANHANG</b> .....	<b>80</b>
Gesellschaftsvertrag.....	80
Bedingungen der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ der DEGAG Kapital GmbH .....	83
<b>INFORMATIONEN FÜR DEN VERBRAUCHER</b> .....	<b>87</b>
Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin .....	87
Informationen über die Vermögensanlagen.....	87
<b>HINWEISE ZUR ZEICHNUNG</b> .....	<b>90</b>

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

# Verantwortlichkeitserklärung

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen sowie Prospektverantwortliche ist ausschließlich die

## **DEGAG Kapital GmbH**

**Sitz:** Hannover

**Geschäftsanschrift:**

Theaterstraße 13,  
D-30159 Hannover

Die Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortliche, vertreten durch ihren Geschäftsführer, übernimmt für den Inhalt dieses Verkaufsprospektes die Verantwortung und erklärt, dass die im Verkaufsprospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Hannover, 21. März 2018 (Datum der Prospektaufstellung)



---

Birger Dehne

Geschäftsführer

DEGAG Kapital GmbH

**Hinweis: Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlagen während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben werden.**

## Zusammenfassung des Angebotes

<b>Anbieterin/Emittentin/ Prospektverantwortliche</b>	DEGAG Kapital GmbH
<b>Rechtsform/Registergericht</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 214046.
<b>Sitz/Geschäftsanschrift</b>	Hannover/Theaterstraße 13, D-30159 Hannover
<b>Geschäftsführung</b>	Herr Birger Dehne
<b>Geschäftstätigkeit</b>	Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung an die Immobilienprojektgesellschaften über Darlehen, Stille Beteiligungen oder Genussrechte erfolgen soll. Insbesondere bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe) ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz die Vergabe von Darlehen möglich. Dabei wird es sich vorrangig um solche Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe handeln, in deren Tätigkeit die Emittentin eingebunden ist. Im Folgenden enthält der Verkaufsprospekt Ausführungen zu der DEGAG Unternehmensgruppe. Die Emittentin weist darauf hin, dass es sich dabei um die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG selbst und ihre Tochtergesellschaften handelt.
<b>Investitionsvorhaben</b>	Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen sollen für die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobilienprojektgesellschaften genutzt werden. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung an die jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften über Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte erfolgen soll. Bei konzerninternen Verträgen innerhalb der DEGAG Unternehmensgruppe ist unter der Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 des Kreditwesengesetzes die Vergabe von Darlehen möglich. Bei den zukünftig mit den Immobilienprojektgesellschaften abzuschließenden Finanzierungsverträgen handelt es sich jeweils um unmittelbare Anlageobjekte. Bei den von den Immobilienprojektgesellschaften zu realisierenden Immobilienprojekten handelt es sich jeweils um mittelbare Anlageobjekte. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder unmittelbare noch mittelbare Anlageobjekte fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool.
<b>Vermögensanlagen</b>	Mit diesem Verkaufsprospekt werden Vermögensanlagen in Form von auf den Namen des Anlegers lautende Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 7“ mit Anspruch auf Zinszahlung sowie Rückzahlung zum Anlagebetrag und ohne Verlustbeteiligung zum Erwerb angeboten. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 7“ beträgt EUR 50.000.000. Bei einem Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen von EUR 50.000.000 und einer Stückelung von EUR 100 je Genussrecht werden maximal 500.000 Genussrechte begeben. Der Mindestanlagebetrag des jeweiligen Anlegers beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte), so dass bei einem Gesamtbetrag der Vermögensanlage von EUR 50.000.000 maximal 5.000 Anleger Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ zeichnen können. Etwaige weitere Genussrechte die zukünftig von der Emittentin im Sinne von § 9 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“, Seite 85, ausgegeben werden, werden nicht Bestandteil der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 7“ sein. Sie werden also vom mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Gesamtbetrag von EUR 50.000.000 nicht umfasst.
<b>Besteuerung</b>	Zinszahlungen zählen zu den Einkünften aus Kapitalvermögen.
<b>Erwerbspreis</b>	Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte). Höhere Beträge müssen restfrei durch 100 teilbar sein.
<b>Agio</b>	Ein Agio (Ausgabeaufschlag) wird nicht erhoben.
<b>Begebungszeitpunkt</b>	Die Genussrechte gelten am Tag der Gutschrift des Anlagebetrags des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin als begeben. Ab diesem Zeitpunkt werden die Zinsen berechnet.



<b>Laufzeit und Kündigung</b>	Die Laufzeit der Vermögensanlagen ist unbestimmt. Sie beginnt für den einzelnen Anleger an dem Tag, an welchem die Emittentin den Zeichnungsantrag des jeweiligen Anlegers angenommen hat (Laufzeitbeginn), und endet durch Kündigung. Das Recht zur erstmaligen ordentlichen Kündigung besteht sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Die Mindestlaufzeit wird vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählt und beträgt wahlweise fünf oder zehn Jahre ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn. Somit haben die Vermögensanlagen für den jeweiligen Anleger eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit können die Vermögensanlagen jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin gekündigt werden. Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin zu erfolgen. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund der Emittentin erfolgt schriftlich an die im Genussrechtsregister erfasste Anschrift des Anlegers.
<b>Zinsen</b>	Die Vermögensanlagen werden ab dem jeweiligen Begebungszeitpunkt (Tag der Gutschrift des Anlagebetrags des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin) bezogen auf den valuierten Anlagebetrag verzinst. Die Höhe der Zinsen ist von der vom Anleger gewählten Mindestlaufzeit abhängig und beträgt bei einer gewählten Mindestlaufzeit von fünf Jahren 6,5 % p. a. und bei einer gewählten Mindestlaufzeit von zehn Jahren 6,9 % p. a.
<b>Zinszahlung</b>	Die Zinszahlungen erfolgen monatlich. Der erste Zinslauf beginnt am jeweiligen Begebungszeitpunkt und endet am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen am ersten Kalendertag eines Kalendermonats und enden am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats.
<b>Zinstermin</b>	Die Zinsen sind nach Ablauf des jeweiligen Zinslaufes am 15. des folgenden Kalendermonats zur Zahlung fällig. Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. des Kalendermonats folgt.
<b>Verlustbeteiligung</b>	Die Genussrechte sind nicht an etwaigen Verlusten der Emittentin beteiligt.
<b>Kapitalrückzahlung</b>	Der Anleger hat am Ende der Laufzeit vorbehaltlich der Regelungen des qualifizierten Ranrücktritts und des Zahlungsvorbehalts einen Anspruch auf Rückzahlung in Höhe seines eingezahlten Anlagebetrags.
<b>Zahlungsvorbehalt/Rangstellung</b>	Ein Anspruch der Anleger auf Zahlung von Zinsen sowie die Rückzahlung des Anlagebetrags besteht dann nicht, wenn durch einen solchen Anspruch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden würde (vgl. § 7 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 84 und 85). Die Forderungen aus den Genussrechten treten gemäß § 7 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ (Seite 84 und 85) im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen im Sinne der Insolvenzordnung sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Die Forderungen aus den Genussrechten werden erst nach Befriedigung dieser vorrangigen Forderungen befriedigt, jedoch gleichrangig mit den Forderungen aus anderen von der Emittentin ausgegebenen nachrangigen Kapitalanlagen im Sinne von § 39 Abs. 2 der Insolvenzordnung (z. B. Genussrechte „Serie L“ der Emittentin, andere Genussrechte, Nachrangdarlehen oder stille Beteiligungen). Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 7“ sind untereinander gleichrangig.
<b>Übertragbarkeit</b>	Die Übertragung der Vermögensanlagen erfolgt mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin durch Abtretung. Die Übertragung kann jederzeit und nur vollständig erfolgen.
<b>Zeichnungsfrist, Schließungsmöglichkeit, Kürzungen von Zeichnungen</b>	Gemäß § 9 Abs. 1 VermAnlG muss der Verkaufsprospekt mindestens einen Werktag vor dem öffentlichen Angebot veröffentlicht werden. Der Verkaufsprospekt ist in der Form zu veröffentlichen, dass er entweder auf der Internetseite des Anbieters und im Bundesanzeiger veröffentlicht wird oder auf der Internetseite des Anbieters veröffentlicht und bei den im Verkaufsprospekt benannten Zahlstellen zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird; dies ist im Bundesanzeiger bekannt zu machen. Einen Werktag nach

Veröffentlichung des Verkaufsprospektes beginnt das öffentliche Angebot der Vermögensanlage. Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung der Vermögensanlagen, jedoch spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes. Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger jederzeit berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen. Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin jederzeit berechtigt, ohne Angaben von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

## Wichtige Hinweise für den Anleger

### Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers

Neben der Verpflichtung, den vereinbarten Anlagebetrag zu leisten, ist der Erwerber der Vermögensanlagen nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere haftet er nicht. Es besteht keine Pflicht zur Zahlung von Nachschüssen.

Ein Anspruch der Anleger auf Zahlung von Zinsen sowie die Rückzahlung des Anlagebetrags besteht dann nicht, wenn durch einen solchen Anspruch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden würde (vgl. § 7 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 84 und 85). Die Forderungen aus den Genussrechten treten gemäß § 7 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ (Seite 84 und 85) im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen im Sinne der Insolvenzordnung sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Die Forderungen aus den Genussrechten werden erst nach Befriedigung dieser vorrangigen Forderungen befriedigt, jedoch gleichrangig mit den Forderungen aus anderen von der Emittentin ausgegebenen nachrangigen Kapitalanlagen im Sinne von § 39 Abs. 2 der Insolvenzordnung (z. B. Genussrechte „Serie L“ der Emittentin, andere Genussrechte, Nachrangdarlehen oder stille Beteiligungen). Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 7“ sind untereinander gleichrangig.

### Die für den Anleger entstehenden weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind.

Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus den Vermögensanlagen sowie die eigenen Aufwendungen für Kommunikations- und Portokosten trägt der Anleger. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden. Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden. Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere keine solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind.

### Provisionen

Die Gesamthöhe der Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen, betragen bei Vollplatzierung EUR 5.300.000. Das entspricht 10,6 % in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen in Höhe von EUR 50.000.000.

### Emissionskosten

Die Kosten der Emissionsplatzierung umfassen zum einen die Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen in Höhe von EUR 5.300.000 und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Vermögensanlagen, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe. Für die Konzeption der Vermögensanlagen, die Prospekterstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa EUR 200.000 an. Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung voraussichtlich EUR 5.500.000.

## Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung

Bei den vorliegenden Vermögensanlagen handelt es sich um Genussrechte mit fester Verzinsung und dem Recht auf Rückzahlung des eingezahlten Anlagebetrags.

Wesentliche Bedingung für Zinszahlungen an die Anleger sowie die Rückzahlung der Vermögensanlagen ist die Aufrechterhaltung der Liquidität der Emittentin. Die angebotenen Vermögensanlagen sind mit einem qualifizierten Rangrücktritt ausgestaltet. D. h., dass der Anspruch auf Zinszahlungen und/oder Rückzahlung des Anlagebetrags nicht besteht, wenn durch einen solchen Anspruch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden würde (vgl. § 7 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 84 und 85). In einem solchen Fall kommt es nicht zur Zinszahlung und/oder Rückzahlung des Anlagebetrags. Der Anspruch lebt jeweils wieder auf, wenn der Vorbehalt weggefallen ist. Liegt der Zahlungsvorbehalt nicht mehr vor, erfolgt eine Nachzahlung der Zinsen zum nächsten Zinstermin und die Rückzahlung des Anlagebetrags innerhalb von drei Bankarbeitstagen.

Aufgrund dessen ist eine wesentliche Grundlage für die laufenden Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlagen die planmäßige Investition in die Vergabe von Finanzierungen an anderen Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbaren Anlageobjekte) und die damit verbundene Erzielung des Anlageziels der Vermögensanlagen auf Ebene der Emittentin nachhaltige und langfristige Erträge aus den Finanzierungsverträgen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen zu generieren. Weitere wesentliche Grundlage für die laufenden Zinszahlungen und die Rückzahlung an die Anleger ist die Einhaltung der Annahmen zu Kosten der Emittentin (Aufwendungen für Rechts- und Steuerberatung, Provisionen und Nebenkosten für die Platzierung der Vermögensanlagen). Die vorstehenden Grundlagen sind wesentlich, damit die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit positiv weiterführen kann und die kalkulierten Einnahmen erzielt. Sollten die planmäßigen Investitionen der Emittentin in Anlageobjekte nur teilweise oder nicht möglich sein, würde die Emittentin geringere oder keine Einnahmen aus den beabsichtigten Investitionen erzielen, so dass die vorstehenden wesentlichen Grundlagen für die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen nicht erzielt und dementsprechend die Zahlung von Zinsen an die Anleger geringer ausfallen würden und die Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger entfallen könnte (siehe hierzu die Darstellung der Risiken „Risiko aus der Objekt-/ Projektauswahl“ auf Seite 23 sowie „Blind- Pool-Risiko“ auf Seite 23 und 24)

Die Emittentin plant, die zur Verfügung stehenden liquiden Mittel in die Vergabe von Finanzierungen (unmittelbare Anlageobjekte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobilienprojektgesellschaften, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte) zu investieren. Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien erfolgen. Entsprechende Finanzierungsverträge sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abgeschlossen. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung an die Immobilienprojektgesellschaften über Darlehen, Stille Beteiligungen oder Genussrechte erfolgen soll. Insbesondere bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe) ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz die Vergabe von Darlehen möglich. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlagen insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können. Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die Emittentin Zinsen in Höhe von maximal 12 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält. Insoweit handelt es sich bei diesem Angebot von Genussrechten um einen sogenannten Blind-Pool.

Die nachfolgende Darstellung beinhaltet eine Zusammenfassung der Investitionsgrundsätze der Emittentin für die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften; eine ausführliche Darstellung kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG Kapital GmbH“, Abschnitt „Anlageobjekte - Finanzierungsverträge (unmittelbare Anlageobjekte)“ Seite 34 sowie Abschnitt „Anlageobjekte - Investitionskriterien für die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte)“ Seite 35 des Verkaufsprospektes entnommen werden.

- Die Vergabe von Finanzierungen erfolgt an Immobilienprojektgesellschaften, wobei Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe fokussiert werden.
- Die Vergabe der Finanzierung an Immobilienprojektgesellschaften soll entweder durch Abschluss eines Darlehensvertrages oder Beteiligung als Stiller Gesellschafter oder über die Zeichnung von Genussrechten an der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft erfolgen. Bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe) ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz die Vergabe von Darlehen möglich.
- Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die Emittentin Zinsen in Höhe von maximal 12 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält.
- Vor jeder Investitionsentscheidung werden die Immobilienprojektgesellschaften analysiert, indem die wirtschaftliche Situation des Unternehmens (Finanzkraft und Kapitalisierung), das Geschäftsmodell und die Plausibilität der Unternehmenskonzepte geprüft.

- Die Emittentin beabsichtigt, Investitionen in Immobilienprojektgesellschaften vorzunehmen, welche verschiedene Dienstleistungen im Rahmen der Realisierung und/oder der Verwaltung von Immobilien erbringen.

Die nachfolgende Darstellung beinhaltet eine Zusammenfassung der Investitionsgrundsätze der Emittentin und der Immobilienprojektgesellschaften für die Realisierung von Immobilienprojekte; eine ausführliche Darstellung kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG Kapital GmbH“, Abschnitt „Anlageobjekte - Investitionskriterien für die Realisierung von Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte) Seite 35 und Seite 36 des Verkaufsprospektes entnommen werden.

- Für den Erwerb kommen nur Immobilien in Betracht, die sowohl der Prüfung durch die Einkaufsabteilung der DEGAG Unternehmensgruppe als auch der eines Sachverständigengutachtens Stand gehalten haben.
- Der Erwerb von Immobilien aus Gesellschaften, an denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin beteiligt bzw. bei denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin tätig ist, ist ebenso zulässig wie der Erwerb von Immobilien aus dem Privatbesitz des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin.
- Es werden ausschließlich Immobilien in Deutschland erworben, wobei die Bundesländer Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein sowie das Gebiet Nordhessen für die Objekte favorisiert werden.
- Der Schwerpunkt der Investitionen soll auf reine Wohnimmobilien gelegt werden. Insoweit liegen die von der Emittentin fokussierten Wohnimmobilien in den Bereichen Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen (jeweils ab acht Wohneinheiten). Eine Investition in gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser können aber ebenfalls erfolgen. Hierbei soll sich jedoch der Gewerbeanteil auf durchschnittlich 20% beschränken und eine Nutzung nur durch den Einzelhandel sowie durch das Dienstleistungsgewerbe erfolgen.
- Die jeweiligen Investitionsobjekte sollen maximal zum 11,5-fachen der Jahresnettokaltmiete (Sollmiete) bzw. nicht überdurchschnittlich EUR 650/m<sup>2</sup> zzgl. Investitionskosten erworben werden.

Sollten die planmäßigen Investitionen der Emittentin in Anlageobjekte aufgrund mangelnder Immobilienprojekte, die den Investitionskriterien entsprechen, nur teilweise oder nicht möglich sein, würde die Emittentin geringere oder keine Einnahmen aus den beabsichtigten Investitionen erzielen, so dass eine wesentliche Grundlage für die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen entfallen würde und dementsprechend die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger gefährdet sein können (siehe hierzu die Darstellung der Risiken „Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl“ auf Seite 23 sowie „Blind-Pool-Risiko“ auf Seite 23 und 24). Dagegen ist die Vollplatzierung der Genussrechte keine Voraussetzung für Investitionen der Emittentin in die Anlageobjekte und somit keine wesentliche Grundlage für die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger. Bereits mit den ersten Mittelzuflüssen können ertragswirksame Investitionen vorgenommen werden.

Wesentliche Grundlage und Bedingung auf Ebene der Emittentin für die Erzielung der Erträge aus den Finanzierungsverträgen und die damit verbundenen bedingungsgemäßen Zahlungen an die Anleger (Zinsen/Rückzahlungen) ist, dass die Finanzierungsverträge entsprechend den Vorstellungen der Emittentin abgeschlossen werden und sich die Immobilienprojektgesellschaften prognosegemäß entwickeln, so dass vertraglich vorgesehene Zinsen und Rückzahlungen aus den Investitionen entsprechend den Fälligkeiten der Ansprüche der Anleger der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen erfolgen. Weitere wesentliche Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen sind die Zahlungsfähigkeit der jeweiligen Vertragspartner sowie die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch die künftigen Vertragspartner der Emittentin. Die vorstehenden Grundlagen und Bedingungen sind wesentlich, damit die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit positiv weiterführen kann und die kalkulierten Einnahmen erzielt.

Voraussetzung für die Erzielung der Erträge aus den Finanzierungsverträgen ist, dass die jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften Erträge aus der Realisierung ihrer Geschäftstätigkeit (insbesondere Mieteinnahmen) und die damit verbundenen Zahlungen (Zinsen/Ergebnisbeteiligungen/Rückzahlungen) an die Emittentin erzielen. Wesentliche Grundlagen und Bedingungen auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften für die Erzielung von Einnahmen (insbesondere Mieteinnahmen) sind die Qualität der jeweiligen Immobilienprojekte, die Entwicklung des jeweiligen Standortes der Immobilien sowie die entsprechende Marktnachfrage bzgl. der Immobilien. Handelt es sich um eine Immobilie in einem strukturstarken Standort, mit niedriger Arbeitslosenquote und jährlichem Bevölkerungszuwachs, so besteht eine entsprechende Marktnachfrage hinsichtlich der Vermietung. Ebenso die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch vorhandene Knappheit an entsprechenden Wohnimmobilien, insbesondere in den Metropolregionen, führt zu einer erhöhten Marktnachfrage. Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es den jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften möglich die Immobilie zu entsprechenden Mietpreisen zu vermieten. In den bevorzugten Investitionsstandorten – Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und das Gebiet Nordhessen - existieren positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten den jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften unmittelbar sowie der Emittentin mittelbar entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele. Aber auch der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existierende Immobilienmarkt lässt positive Rückschlüsse auf die Erreichung des Anlageziels der Vermögensanlagen sowohl auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften als auch auf Ebene der Emittentin und somit auf das Erreichen der bedingungsgemäßen Zahlungen aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag an die Emittentin sowie an die Anleger (Zinsen/Rückzahlungen) zu.

Die Qualität einer Immobilie kann sich während der Realisierung abweichend von den Planungen negativ verändern, wodurch eine Vermietung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Auch kann sich während der Realisierung des Immobilienprojektes die Nachfrage an entsprechenden Immobilien aufgrund eines Überangebots an Immobilien negativ entwickeln, wodurch ebenfalls eine Vermietung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Entsprechend würde die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft geringere Mieteinnahmen erzielen, so dass die Zahlungsansprüche der



Emittentin aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag gefährdet sein könnten. Aufgrund dessen würde die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag erzielen, so dass die Zinszahlungsansprüche der Anleger gefährdet sein können. (siehe hierzu die Darstellung der Risiken „Risiken aus der Geschäftstätigkeit“ Seite 22 und Seite 23, „Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl“ auf Seite 23 sowie „Blind-Pool-Risiko“ Seite 23 und Seite 24)

Sollte die Erzielung der prognostizierten Ergebnisse aus den Investitionen in die Anlageobjekte nicht möglich sein und damit eine wesentliche Grundlage für Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen entfallen, hat dies eine negative Auswirkung auf die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlagen an den Anleger. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Darstellung der Risiken „Risiken aus der Geschäftstätigkeit“ Seite 22 und Seite 23, „Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl“ Seite 23, „Liquiditätsrisiko“ Seite 24 und „Risiko aufgrund Zahlungsvorbehalte“ auf Seite 25 verwiesen.

Nach Planungen der Emittentin soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus Erträgen der Geschäftstätigkeit und Mitteln aus der Auflösung von Finanzierungsverträgen erfolgen. Die Emittentin behält sich vor, auch eine Refinanzierung aus Bankkrediten oder Folgeemissionen durchzuführen, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist. Das ist z. B. der Fall, wenn die Konditionen der Bankkredite oder Folgeemissionen günstiger sind als die aktuellen Konditionen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können noch keine konkreten Aussagen zu den Bedingungen der Refinanzierungen durch Kreditinstitute getroffen werden. Maßgeblich für die Wahl der Art der Finanzierung zur Rückzahlung der Genussrechte ist die Verfassung der Märkte, insbesondere des Kredit- und Kapitalmarktes sowie des Immobilienmarktes.

**Beispiel 1:**

Wenn die Kreditmarktkonditionen zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussrechte günstig sind, ist es wirtschaftlich sinnvoll, zukünftige Finanzierungen über Banken zu realisieren. Die Rückzahlung der Genussrechte erfolgt hieraus.

**Beispiel 2:**

Wenn der Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussrechte keine interessanten Projekte bietet, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Dann können Finanzierungsverträge aufgelöst werden. Die Rückzahlung der Genussrechte erfolgt hieraus.

**Beispiel 3:**

Wenn zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussrechte die Konditionen am Kapitalmarkt günstig sind und zeitgleich am Immobilienmarkt interessante Projekte angeboten werden, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich sinnvoll. Die Rückzahlung der Genussrechte erfolgt aus den Mitteln einer Folgeemission. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Konditionen (Art der Vermögensanlagen, Erwerbspreis, Zinsrechte und/oder Gewinnbeteiligungen von Anlegern, Laufzeit) der geplanten Emission weiterer Vermögensanlagen nicht fest.

Bei den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 7“ handelt es sich nicht um eine Folgeemission der bereits öffentlich angebotenen Genussrechte „Serie L“. Die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ sind nicht Bestandteil der mit dem Verkaufsprospekt für das öffentliche Angebot von Genussrechten mit der Emissionsbezeichnung „Serie L“ an der DEGAG Kapital GmbH angebotenen Genussrechte. Sie werden nicht vom angebotenen Gesamtbetrag von EUR 50.000.000 der Genussrechte „Serie L“ umfasst. Etwaige weitere Genussrechte die zukünftig von der Emittentin im Sinne von § 9 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“, Seite 85, ausgegeben werden, werden nicht Bestandteil der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 7“ sein. Sie werden also vom mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Gesamtbetrag von EUR 50.000.000 nicht umfasst.

Wenn die vorstehenden wesentlichen Grundlagen und Bedingungen eingehalten werden, ist die Emittentin voraussichtlich in der Lage die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen zu leisten.

Wenn die wesentlichen Grundlagen und Bedingungen nicht eingehalten werden, kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen an den Anleger kommen (siehe hierzu die Darstellung der Risiken im Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ auf den Seiten 22 bis 28).

## Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten der DEGAG Kapital GmbH auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen

### Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Kapital GmbH (PROGNOSE)

Plan-Bilanzen der DEGAG Kapital GmbH (PROGNOSE)

**AKTIVA**

Geschäftsjahr:	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
<b>A. Anlagevermögen</b>						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.877	839	0	0	0	0
II. Sachanlagen	0	0	0	0	0	00
III. Finanzanlagen	64.790.380	68.172.380	68.172.380	68.172.380	54.672.380	19.672.380
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>64.796.257</b>	<b>68.173.219</b>	<b>68.172.380</b>	<b>68.127.380</b>	<b>54.672.380</b>	<b>19.672.380</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>						
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0	0
II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.274.749	5.169.376	8.070.520	10.253.642	5.777.032	642.2181
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>2.274.749</b>	<b>5.169.376</b>	<b>8.070.520</b>	<b>10.253.642</b>	<b>5.777.032</b>	<b>642.218</b>
<b>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	<b>5.474.294</b>	<b>3.267.973</b>	<b>820.422</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>72.545.300</b>	<b>76.610.568</b>	<b>77.063.322</b>	<b>78.426.022</b>	<b>60.449.412</b>	<b>20.314.598</b>

**PASSIVA**

Geschäftsjahr:	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
<b>A. Eigenkapital</b>						
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
II. Kapitalrücklage	0	0	0	0	0	0
III. Bilanzgewinn	-5.499.294	-3.292.973	-845.422	1.169.348	3.247.228	4.758.968
<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag / Summe Eigenkapital</b>	<b>-5.474.294</b>	<b>-3.267.973</b>	<b>-820.422</b>	<b>1.194.348</b>	<b>3.272.228</b>	<b>4.783.968</b>
<b>B. Rückstellungen</b>						
1. Steuerrückstellungen	0	265.268	718.022	886.374	1.213.439	827.585
2. Sonstige Rückstellungen	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>25.000</b>	<b>290.268</b>	<b>743.022</b>	<b>911.374</b>	<b>1.238.439</b>	<b>852.585</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0	0
2. Genussrechtskapital „Serie I“	26.320.300	26.320.300	26.320.300	26.320.300	5.938.745	3.948.045
3. Genussrechtskapital „DEGAG WohnInvest 7“	46.200.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	10.730.000
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0	0
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
davon aus Steuern	0	0	0	0	0	0
davon i. R. der sozialen Sicherheit	0	0	0	0	0	0
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>72.520.300</b>	<b>76.320.300</b>	<b>76.320.300</b>	<b>76.320.300</b>	<b>55.938.745</b>	<b>14.678.045</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>72.545.300</b>	<b>76.610.568</b>	<b>77.063.322</b>	<b>78.426.022</b>	<b>60.449.412</b>	<b>20.314.598</b>

Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen der DEGAG Kapital GmbH (PROGNOSE)	01.01.2018 bis 31.12.2018	01.01.2019 bis 31.12.2019	01.01.2020 bis 31.12.2020	01.01.2021 bis 31.12.2021	01.01.2022 bis 31.12.2022	01.01.2023 bis 31.12.2023
1. Marketing- und Vertriebsaufwand	5.082.000	418.000	0	0	0	0
2. Abschreibungen	5.039	5.038	839	0	0	0
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
4. Zinserträge	5.091.756	8.163.778	8.180.686	8.180.686	7.798.188	4.810.688
5. Zinsaufwendungen „Serie I“	1.934.542	1.934.542	1.934.542	1.934.542	1.161.869	296.280
6. Zinsaufwendungen „DEGAG WohnInvest 7“	1.389.080	3.269.609	3.280.000	3.280.000	3.280.000	2.110.083
7. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-3.383.905</b>	<b>2.471.589</b>	<b>2.900.305</b>	<b>2.901.144</b>	<b>3.291.319</b>	<b>2.339.325</b>
8. Gewerbesteuer	0	172.117	332.465	660.870	692.588	457.387
9. Körperschaftsteuer inkl. Soli.	0	93.151	120.289	225.504	520.851	370.198
10. <b>Jahresergebnis</b>	<b>-3.383.905</b>	<b>2.206.321</b>	<b>2.447.551</b>	<b>2.014.770</b>	<b>2.077.880</b>	<b>1.511.740</b>

Plan-Liquiditätsrechnungen der DEGAG Kapital GmbH (PROGNOSE)	01.01.2018 bis 31.12.2018	01.01.2019 bis 31.12.2019	01.01.2020 bis 31.12.2020	01.01.2021 bis 31.12.2021	01.01.2022 bis 31.12.2022	01.01.2023 bis 31.12.2023
Jahresüberschuss/-fehlbetrag bereinigt um die Zinsen auf die Genussrechte	-60.283	7.410.472	7.662.093	7.229.312	6.519.749	3.918.103
+ nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Rückstellungen)	-699.498	270.306	453.593	168.352	327.065	-385.854
- nicht liquiditätswirksame Erträge (z.B. Erträge aus Verlustzuweisungen)	-198.541	0	0	0	0	0
<b>= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-561.240</b>	<b>7.680.778</b>	<b>8.115.686</b>	<b>7.397.664</b>	<b>6.846.814</b>	<b>3.532.249</b>
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0	0	0	0	13.500.000	35.000.000
- Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens	43.202.380	3.382.000	0	0	0	0
<b>= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-43.202.380</b>	<b>-3.382.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.500.000</b>	<b>35.000.000</b>
Einzahlungen Gesellschafter	0	0	0	0	0	0
- Auszahlungen Gesellschafter	0	0	0	0	0	0
+ Einzahlungen Genussrechtsinhaber "Serie I"	2.342.000	0	0	0	0	0
+ Einzahlungen Genussrechtsinhaber "DEGAG WohnInvest 7"	46.200.000	3.800.000	0	0	0	0
- Auszahlungen Genussrechtsinhaber "Serie I"	1.934.542	1.934.542	1.934.542	1.934.542	21.543.424	2.286.980
- Auszahlungen Genussrechtsinhaber "DEGAG WohnInvest 7"	1.389.080	3.269.609	3.280.000	3.280.000	3.280.000	41.380.083
+/- Fremdmittelzahlungen (sald.)	0	0	0	0	0	0
<b>= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>45.078.378</b>	<b>-1.404.151</b>	<b>-5.214.542</b>	<b>-5.214.542</b>	<b>-24.823.424</b>	<b>-43.667.063</b>
<b>= Summe Cash-Flow</b>	<b>1.314.758</b>	<b>2.894.627</b>	<b>2.901.144</b>	<b>2.183.122</b>	<b>-4.476.610</b>	<b>-5.134.814</b>
+ verfügbare liquide Mittel Periodenbeginn	959.991	2.274.749	5.169.376	8.070.520	10.253.642	5.777.032
<b>= verfügbare liquide Mittel Periodenende</b>	<b>2.274.749</b>	<b>5.169.376</b>	<b>8.070.520</b>	<b>10.253.642</b>	<b>5.777.032</b>	<b>642.218</b>

## Erläuterungen

Die Planungsrechnungen der Emittentin wurden auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

### Plan-Bilanzen

#### Aktiva

Die im Anlagevermögen ausgewiesenen Finanzanlagen beinhalten die geplanten Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte). Der Schwerpunkt soll hierbei auf Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe liegen.

Zum Umlaufvermögen zählt das Guthaben bei Kreditinstituten einschließlich Kassenbestand.

Aufgrund der emissionsbedingten Anlaufkosten wird die Emittentin einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag aufweisen, der bis zum Jahr 2021 abgebaut wird. Ursache hierfür sind insbesondere die Vertriebsprovisionen, die in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 mit der Platzierung der Genussrechte "DEGAG WohnInvest 7" zu zahlen sind.

#### Passiva

Das Eigenkapital der Emittentin setzt sich plangemäß aus dem gezeichneten Kapital und dem Bilanzgewinn zusammen.

Rückstellungen werden für Steuern und die Prüfung des Jahresabschlusses gebildet.

In den Verbindlichkeiten sind insbesondere die Genussrechte "Serie L", die bis zum Ende der Zeichnungsfrist (29. November 2017) in Höhe von EUR 26.320.300 platziert worden sind, sowie die Genussrechte "DEGAG WohnInvest 7", die im Geschäftsjahr 2018 in Höhe EUR 46.200.000 und im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von weiteren EUR 3.800.000 platziert sein werden (PROGNOSE), ausgewiesen.

### Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen

Der geplante Marketing- und Vertriebsaufwand in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 umfasst zum einen die erfolgsabhängigen Vertriebsprovisionen in Höhe von ca. EUR 5.300.000 und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Vermögensanlagen, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe. Für die Konzeption der Vermögensanlagen, die Prospekterstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger- und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa EUR 200.000 an.

In den Abschreibungen sind Abschreibungen der Emittentin auf entgeltlich erworbene Nutzungsrechte enthalten.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist der Aufwand für die laufende Buchhaltung und Anlegerbetreuung ausgewiesen. Zinserträge generiert die Emittentin aus der Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften. Der Schwerpunkt soll hierbei auf Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe liegen. Es wurde in den Planungen ein Zinssatz von 12 % p. a. auf die Vergabe von Finanzierungen zu Grunde gelegt.

Die Position "Zinsaufwendungen Serie L" weist die Zinsen aus, welche die Emittentin vertragsgemäß auf die Genussrechte "Serie L" zu leisten hat. Ferner sind die Zinszahlungen der Emittentin auf die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte "DEGAG WohnInvest 7" unter "Zinsaufwendungen DEGAG WohnInvest 7" ausgewiesen.

Die Emittentin geht davon aus, ab dem Geschäftsjahr 2019 Steuern (Gewerbesteuer sowie Körperschaftsteuer inkl. Soli) zu zahlen.

Aufgrund der emissionsbedingten Anfangsverluste werden prognosegemäß erst ab dem Jahr 2019 auf die Jahresergebnisse Steuern anfallen.

### Plan-Liquiditätsrechnungen

Im Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurden vom Jahresergebnis (bereinigt um die Zinsen auf die Genussrechte) die nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen abgezogen. Dies betrifft bei der Emittentin die Rückstellungen, die für Jahresabschlüsse und Steuern zu bilden sind.

Bei den nicht liquiditätswirksamen Erträgen handelt es sich um die anteiligen Zinsen des Monats Dezember 2017 für die Darlehen, welche die Emittentin der DEGAG Achte Wohnen GmbH und DEGAG Siebte Wohnen GmbH gewährt hat. Die Zinsen werden erst zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 bezahlt, so dass diese bei der Liquiditätsrechnung für 2017 herausgerechnet und für 2018 konsequenterweise hinzugerechnet wurden.

Ausgewiesen wurde im Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit die geplante Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte) der Emittentin an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften. Der Schwerpunkt soll hierbei auf Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe liegen. Die Planungen sehen im Geschäftsjahr 2018 die Vergabe von Finanzierung in Höhe ca. EUR 43.202.380 und im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von ca. EUR 3.382.000 vor. Die Investitionen sollen nach den Planungen ausschließlich aus den liquiden Mitteln erfolgen, die der Emittentin aus der Platzierung der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte "DEGAG WohnInvest 7" zur Verfügung stehen.

Im Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit wurden die Ein-/Auszahlungen der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, ausgewiesen. Nach den Planungen der Emittentin erfolgen in den Geschäftsjahren 2018 bis 2023 keine Erhöhungen des gezeichneten Kapitals sowie keine Auszahlungen an die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Ferner sind im Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit für das Geschäftsjahr 2018 Einzahlungen der Anleger auf die Genussrechte „Serie L“ in Höhe von EUR 2.342.000 ausgewiesen. Das öffentliche Angebot der Genussrechte „Serie L“ wurde zum 29. November 2017 beendet. Jedoch stehen auf die vorgenommenen Zeichnungen der Anleger zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 noch Einzahlungen aus, welche nach den Planungen zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 vollständig eingezahlt werden sollen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind von den ausstehenden EUR 2.342.000 bereits EUR 2.042.000 eingezahlt, sodass noch Einzahlungen in Höhe von EUR 300.000 ausstehen. Des Weiteren sind im Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit die Einzahlungen der Anleger auf die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ ausgewiesen. Nach den Planungen sollen im Geschäftsjahr 2018 EUR 46.200.000 sowie im Geschäftsjahr 2019 EUR 3.800.000 auf die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ eingezahlt werden (PROGNOSE). Darüber hinaus enthält der Cash-Flow Finanzierung die Auszahlungen der Emittentin an die Anleger der Genussrechte „Serie L“. Dabei handelt es sich zum einen um die Zinszahlungen an die Anleger. Eine erstmalige Kündigung der Genussrechte „Serie L“ kann grundsätzlich zum 10. Dezember 2021 erfolgen, wobei die Rückzahlung dann zum 15. des nachfolgenden Kalendermonats, welcher dem Wirksamwerden der Kündigung folgt, also dem 15. Januar 2022 fällig ist. Aufgrund dessen enthalten die Auszahlungen an die Anleger der Genussrechte „Serie L“ ab dem Geschäftsjahr 2022 auch die Rückzahlungen an die Anleger. Ferner enthält der Cash-Flow Finanzierung die Auszahlungen der Emittentin an die Anleger der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“. Dabei handelt es sich zum einen um die Zinszahlungen an die Anleger.

Ab dem Geschäftsjahr 2023 sind entsprechend geplante Rückzahlungen der Emittentin an die Anleger der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“, welche eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren gewählt haben, enthalten.

Die Aufnahme von weiterem Fremdkapital ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung seitens der Emittentin nicht geplant. Der Cash-Flow eines jeden Geschäftsjahres zuzüglich des Mittelbestandes des Vorjahres ergibt die zum Ende eines Geschäftsjahres zur Verfügung stehenden liquiden Mittel.

## Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Kapital GmbH

Im Geschäftsjahr 2019 werden die angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 7“ in Höhe von EUR 50.000.000 vollständig platziert und eingezahlt sein (PROGNOSE). Die Emittentin wird im Geschäftsjahren 2018 die planmäßigen Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbaren Anlageobjekte) in Höhe von insgesamt EUR 43.202.380 und im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von EUR 3.382.000 vornehmen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete Anlageobjekte noch nicht fest. Dabei erfolgen die Investitionen aus den liquiden Mitteln, die der Emittentin aus der Platzierung der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 7“ zufließen.

Aus diesen Investitionen sowie aus den Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an die DEGAG Achte Wohnen GmbH sowie DEGAG Siebte Wohnen GmbH (näheres hierzu siehe Kapitel „Geschäftstätigkeit der DEGAG Kapital GmbH /Geschäftstätigkeit der DEGAG Unternehmensgruppe - Geschäftstätigkeit der DEGAG Kapital GmbH –Wesentliche Verträge“ Seite 29 und 30) fließen der Emittentin während der Laufzeit der Vermögensanlagen Zinserträge ab dem Geschäftsjahr 2018 zu. Diese werden gemäß den Planungen in den Geschäftsjahren 2018 bis 2023 insgesamt EUR 42.225.782 (PROGNOSE) betragen. Nach den Planungen erfolgen für die Geschäftsjahre 2018 bis 2023 die Zinszahlungen an die Anleger sämtlicher Genussrechte der Emittentin („Serie L“ und „DEGAG WohnInvest 7“) daher auch vertragsgemäß.

Aus Sicht der Emittentin werden alle wesentlichen Einflussfaktoren für die Emittentin in Zukunft konstant bleiben. Hierzu zählen insbesondere der Immobilienmarkt, auf dem die Emittentin aktiv ist, sowie das gesetzliche und steuerrechtliche Umfeld. Auf dieser Basis wurde auch die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin ermittelt. Da es sich bei den Investitionsvorhaben um einen sog. Blind Pool handelt, bei welchem die Anlageobjekte und damit die wesentlichen Faktoren für eine Planung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht feststehen, können Planungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage maximal für die Geschäftsjahre 2018 bis 2023 aufgestellt werden. Aufgrund dessen können Aussagen über die Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 7“ zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nur eingeschränkt erfolgen.

Auf die Fähigkeit der Emittentin Zinszahlungen sowie Rückzahlung der Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 7“ an die Anleger zu leisten, könnten sich Abweichungen der geplanten Einnahmen der Emittentin (Zinserträge) negativ auswirken. Eine Gefährdung der Zinszahlungen an die Anleger könnte entstehen, wenn die geplanten Einnahmen der Emittentin aus den geplanten Finanzierungsverträgen mit den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften nicht realisiert werden. Ursache hierfür könnte die Zahlungsunfähigkeit von Vertragspartnern sein, so dass die Emittentin nicht die prognostizierten Ergebnisse aus den Finanzierungsverträgen erzielt. Dadurch kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Zins- bzw. Rückzahlung der Vermögensanlagen kommen. Eine weitere Ursache könnte darin liegen, dass die Immobilienprojektgesellschaften die geplante Realisierung von Immobilienprojekten mangels ausreichender Immobilienobjekte nicht oder nicht im geplanten Umfang vornehmen kann, so dass ebenfalls



nicht die prognostizierten Ergebnisse aus den Finanzierungsverträgen auf Ebene der Emittentin erzielt werden. Bei Veränderungen der Rahmenbedingungen (z. B. durch tatsächliche oder rechtliche Beschränkungen der Investitionsvorhaben) für die Investitionsvorhaben der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen), könnte die Geschäftstätigkeit der Emittentin nachhaltig gestört werden. Die prognostizierten Einnahmen seitens der Emittentin könnten nicht realisiert werden. Dadurch kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Zins- bzw. Rückzahlung der Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 7“ kommen.

Auswirkungen auf die Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 7“ an die Anleger könnten auch unplanmäßige Kosten, Aufwendungen oder höhere Steuern haben. In einem solchen Fall müsste die Emittentin diese Kosten und Aufwendungen ebenfalls aus den generierten Einnahmen leisten, so dass in einem solchen Fall nicht genügend Mittel für die Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 7“ an die Anleger zur Verfügung stehen.

Die Genussrechte können wahlweise zum Ablauf einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren oder von zehn Jahren erstmals gekündigt werden. Bei einer Zeichnung der Genussrechte im Jahr 2018 ist eine erstmalige Kündigung bei einer gewählten Mindestlaufzeit von fünf Jahren im Jahr 2023 und bei einer gewählten Mindestlaufzeit von zehn Jahren im Jahr 2028 möglich. Zu den jeweiligen Zeitpunkten können somit erstmals Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend gemacht werden. Nach Planungen der Emittentin soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus Mitteln aus der Auflösung von Finanzierungsverträgen erfolgen. Nach den Planungen sollen im Jahr 2023 erste Rückzahlungen aus den Finanzierungsverträgen an die Emittentin erfolgen (PROGNOSE), welche dann für die Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger genutzt werden sollen. Die Emittentin behält sich vor, auch eine Refinanzierung aus Bankkrediten oder Folgeemissionen durchzuführen, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist. Das ist z. B. der Fall, wenn die Konditionen der Bankkredite oder Folgeemissionen günstiger sind als die aktuellen Konditionen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können noch keine konkreten Aussagen zu den Bedingungen der Refinanzierungen durch Kreditinstitute getroffen werden. Hinsichtlich der Auswahl einer der genannten Rückzahlungsmodalitäten durch die Emittentin wird auf die Ausführungen im nachfolgenden Abschnitt „Auswirkungen der Geschäftsaussichten der DEGAG Kapital GmbH“ im Unterabschnitt „Exit-Szenarien“ auf Seite 20 und Seite 21 verwiesen.

Sofern sämtliche Investitionen entsprechend den Planungen abgeschlossen und somit die prognostizierten Einnahmen generiert werden und keine unplanmäßigen Kosten, Aufwendungen oder Steuern von der Emittentin getragen werden müssen, ist die Emittentin nach den vorliegenden Prognosen in der Lage die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 7“ an die Anleger zum jeweiligen Fälligkeitstzeitpunkt zu bedienen.

Eine Gefährdung der Zinszahlung und der Rückzahlung der Vermögensanlagen würde dann eintreten, wenn liquide Mittel nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang aus den genannten Quellen generiert werden können.

## Darstellung der Geschäftsaussichten der DEGAG Kapital GmbH

Die Nettoeinnahmen aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 7“ sollen im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 43.202.380 und im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von EUR 3.382.000 in die Vergabe von Finanzierungen (unmittelbare Anlageobjekte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobilienprojektgesellschaften, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte) investiert werden. Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien, erfolgen. Entsprechende Finanzierungsverträge sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abgeschlossen. Insoweit handelt es sich bei diesem Angebot von Genussrechten „DEGAG WohnInvest 7“ um einen sogenannten Blind-Pool. Da es sich bei den Investitionsvorhaben um einen Blind-Pool handelt, bei welchem sowohl die unmittelbaren Anlageobjekte (Finanzierungsverträge mit anderen Immobilienprojektgesellschaften) als auch die mittelbaren Anlageobjekte (Immobilienprojekte) und damit die wesentlichen Faktoren für eine Planung nicht feststehen, können Planungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage maximal für das Geschäftsjahr 2018 bis 2023 aufgestellt werden. Aufgrund dessen können Aussagen über die geplanten Geschäftsaussichten und deren Auswirkungen auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ebenfalls nur eingeschränkt erfolgen. Jedoch bestehen bereits hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Investitionsgrundsätze, die das Mitglied der Geschäftsführung im Rahmen der Investitionen und somit bei der Geschäftstätigkeit der Emittentin zu berücksichtigen hat.

Die nachfolgende Darstellung beinhaltet eine Zusammenfassung der Investitionsgrundsätze der Emittentin für die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften; eine ausführliche Darstellung kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG Kapital GmbH“, Abschnitt „Anlageobjekte - Finanzierungsverträge (unmittelbare Anlageobjekte)“ Seite 34 sowie Abschnitt „Anlageobjekte - Investitionskriterien für die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte)“ Seite 35 des Verkaufsprospektes entnommen werden.

- Die Vergabe von Finanzierungen erfolgt an Immobilienprojektgesellschaften, wobei Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe fokussiert werden.
- Die Vergabe der Finanzierung an Immobilienprojektgesellschaften soll entweder durch Abschluss eines Darlehensvertrages oder Beteiligung als Stiller Gesellschafter oder über die Zeichnung von Genussrechten an der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft erfolgen. Bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Immobilienprojektgesellschaften der

DEGAG Unternehmensgruppe) ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz die Vergabe von Darlehen möglich.

- Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die Emittentin Zinsen in Höhe von maximal 12 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält.
- Vor jeder Investitionsentscheidung werden die Immobilienprojektgesellschaften analysiert, indem die wirtschaftliche Situation des Unternehmens (Finanzkraft und Kapitalisierung), das Geschäftsmodell und die Plausibilität der Unternehmenskonzepte geprüft.
- Die Emittentin beabsichtigt, Investitionen in Immobilienprojektgesellschaften vorzunehmen, welche verschiedene Dienstleistungen im Rahmen der Realisierung und/oder der Verwaltung von Immobilien erbringen.

Die nachfolgende Darstellung beinhaltet eine Zusammenfassung der Investitionsgrundsätze der Emittentin und der Immobilienprojektgesellschaften für die Realisierung von Immobilienprojekten; eine ausführliche Darstellung kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG Kapital GmbH“, Abschnitt „Anlageobjekte - Investitionskriterien für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte)“ Seite 35 und Seite 36 des Verkaufsprospektes entnommen werden.

- Für den Erwerb kommen nur Immobilien in Betracht, die sowohl der Prüfung durch die Einkaufsabteilung der DEGAG Unternehmensgruppe als auch der eines Sachverständigengutachtens Stand gehalten haben.
- Der Erwerb von Immobilien aus Gesellschaften, an denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin beteiligt bzw. bei denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin tätig ist, ist ebenso zulässig wie der Erwerb von Immobilien aus dem Privatbesitz des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin.
- Es werden ausschließlich Immobilien in Deutschland erworben, wobei die Bundesländer Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein sowie das Gebiet Nordhessen für die Objekte favorisiert werden.
- Der Schwerpunkt der Investitionen soll auf reine Wohnimmobilien gelegt werden. Insoweit liegen die von der Emittentin fokussierten Wohnimmobilien in den Bereichen Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen (jeweils ab acht Wohneinheiten). Eine Investition in gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser können aber ebenfalls erfolgen. Hierbei soll sich jedoch der Gewerbeanteil auf durchschnittlich 20% beschränken und eine Nutzung nur durch den Einzelhandel sowie durch das Dienstleistungsgewerbe erfolgen.
- Die jeweiligen Investitionsobjekte sollen maximal zum 11,5-fachen der Jahresnettokaltmiete (Sollmiete) bzw. nicht über durchschnittlich EUR 650/m<sup>2</sup> zzgl. Investitionskosten erworben werden.

Eine konkrete Ausgestaltung der jeweiligen Finanzierungsverträge ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vorhanden. Bei konzerninternen Verträgen innerhalb der DEGAG Unternehmensgruppe ist unter der Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 des Kreditwesengesetzes die Vergabe von Darlehen möglich. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlagen insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können. Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die Emittentin Zinsen in Höhe von maximal 12 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält.

Aus den vergebenen Finanzierungen erzielt die Emittentin über die Laufzeit der Vermögensanlagen Zinserträge. In der Kalkulation wurde von einer Verzinsung in Höhe von 12 % des jeweiligen Finanzierungsbetrags ausgegangen (PROGNOSE). Die Zinserträge müssen die Tragung der Verwaltungskosten der Emittentin sowie die Zinszahlungen an den Anleger über die Laufzeit der Vermögensanlagen decken. Bereits im Geschäftsjahr 2018 werden nach den Planungen Zinserträge von EUR 5.091.756, im Geschäftsjahr 2019 EUR 8.163.778, im Geschäftsjahr 2020 und im Geschäftsjahr 2021 jeweils EUR 8.180.686, im Geschäftsjahr 2022 EUR 7.798.188 und im Geschäftsjahr 2023 EUR 4.810.688 zufließen (PROGNOSE). Die Verringerung der Zinserträge im Geschäftsjahr 2022 beruht darauf, dass teilweise die von der Emittentin vergebenen Finanzierungen im Geschäftsjahr 2022 beendet sind (PROGNOSE). Ab dem Geschäftsjahr 2018 werden auf die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ Zinsen entsprechend geleistet, welche sich im Geschäftsjahr 2018 auf EUR 1.389.080, im Geschäftsjahr 2019 auf EUR 3.269.609 sowie in den Geschäftsjahren 2020 bis 2022 auf jeweils EUR 3.280.000 belaufen (PROGNOSE). Nach den Planungen erfolgen zum Geschäftsjahr 2022 erstmalige Kündigungen durch Anleger der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“, so dass sich die Zinszahlungen auf diese Genussrechte ab dem Geschäftsjahr 2023 verringern. Auf die Genussrechte „Serie L“ entfallen in den Geschäftsjahren 2018 bis 2021 Zinsen an die Anleger in Höhe von jeweils EUR 1.934.542 (PROGNOSE). Eine erstmalige Kündigung der Genussrechte „Serie L“ kann grundsätzlich zum 10. Dezember 2021 erfolgen, so dass sich ab dem Geschäftsjahr 2022 nach den Planungen die zu leistenden Zinsen auf die Genussrechte „Serie L“ verringern.

Die Emittentin geht davon aus, dass das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltende Recht und die steuerliche Situation der Emittentin über die gesamte Laufzeit der Genussrechte Aufrecht erhalten bleiben.

## Auswirkungen der Geschäftsaussichten der DEGAG Kapital GmbH

Aus Sicht der Emittentin werden alle wesentlichen Einflussfaktoren für die Emittentin in Zukunft konstant bleiben. Hierzu zählen insbesondere der Markt, auf dem die Emittentin aktiv ist, die Standortaussichten sowie das gesetzliche und steuer-

rechtliche Umfeld. Auf dieser Basis wurde auch die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ermittelt. Insofern wird hinsichtlich der konkreten Geschäftsaussichten inklusive des prognostizierten Emissions- und Investitionsverlaufs auf die Darstellung im vorherigen Abschnitt „Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Kapital GmbH“ Seite 14 sowie Abschnitt „Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Kapital GmbH“ Seite 16 und Seite 17 verwiesen.

Treten die geplanten Geschäftsaussichten und damit auch die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ein, sind Zinszahlungen auf die Genussrechte sowie deren Rückzahlung an den Anleger nicht gefährdet. Eine Vielzahl von Faktoren kann sich positiv aber auch negativ auf diese Geschäftsaussichten auswirken.

Da es sich bei den Investitionsvorhaben der Emittentin um einen sog. Blind Pool handelt, bei welchem die Anlageobjekte und damit die wesentlichen Faktoren für eine Planung nicht feststehen, können Aussagen über Auswirkungen der geplanten Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nur eingeschränkt erfolgen.

Nachfolgend werden die Faktoren dargestellt, die Einfluss auf die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage haben können:

## Investitionen

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an andere zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) zur Realisierung von noch nicht feststehenden Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte) erfolgreich durchgeführt werden und die Emittentin daraus entsprechende Rückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen auch die Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen an die Anleger zu bedienen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder unmittelbare noch mittelbare Anlageobjekte fest. Daher ist die Auswahl der jeweiligen Anlageobjekte entscheidend. Aufgrund dessen muss es sowohl der Emittentin als auch den Immobilienprojektgesellschaften gelingen, ausreichende Anlageobjekte zu generieren, die den Investitionskriterien entsprechen. Die Immobilienprojekte der Immobilienprojektgesellschaften können sich besser oder schlechter als erwartet entwickeln, was zu einer Erhöhung oder Verringerung der Fähigkeit der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft führen kann, Zinsen und Rückzahlung der von der Emittentin erhaltenen Finanzierung zu leisten. Dies hat dann Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin Zinsen und die Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger zu leisten. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte nachhaltig gestört werden, wenn die Anlageobjekte ausfallen bzw. Verluste erleiden, hieraus also nicht die Zinsen sowie Rückzahlung der investierten Mittel erwirtschaftet werden kann. Sofern die Immobilienprojektgesellschaften nicht die entsprechenden Einnahmen aus der Realisierung ihrer geplanten Immobilienprojekte erzielen, kann die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge aus den Finanzierungsverträgen erzielen. Dies kann die Fähigkeit der Emittentin, ihrer Verpflichtung zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen nachzukommen, negativ beeinträchtigen. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zinszahlungen oder reduzierenden Rückzahlung der Vermögensanlagen können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

## Markt und Standortaussichten

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen stark von den Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Immobilienmarktes ab. Einerseits wird von einer rückläufigen Bevölkerungszahl ausgegangen. Andererseits steigt die Anzahl der Privathaushalte. Die Zahl der Single-Haushalte nimmt stetig zu. Zudem steigen Wohnflächenansprüche. Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch vorhandene Knappheit an entsprechenden Wohnimmobilien, insbesondere in den Metropolregionen, führt zu einer erhöhten Marktnachfrage. Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich, die Immobilie zu entsprechenden Mietpreisen zu vermieten. In den von der Emittentin bevorzugten Investitionsstandorten - Bundesländer Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein sowie das Gebiet Nordhessen - existieren positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten den Immobilienprojektgesellschaften unmittelbar sowie für die Emittentin mittelbar entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele. Der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existierende Immobilienmarkt in Deutschland allgemein lässt positive Rückschlüsse hinsichtlich der Geschäftsaussichten zu. Insbesondere institutionelle Anleger aus dem In- und Ausland wie Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Family Office sehen Immobilien als wichtigen Baustein für die Vermögensstruktur in unruhigen Zeiten. Im Oktober / November 2016 hat die Ernst & Young Real Estate GmbH 135 professionelle Investoren darunter Banken, Family Office, Kapitalanlagegesellschaften sowie Wohnungsgesellschaften nach der allgemeinen Stimmung zum Immobilienstandort Deutschland befragt. Von den Befragten haben 96 % den Immobilienstandort Deutschland für 2017 als attraktiv oder sogar sehr attraktiv beschrieben. Die niedrigen Zinsen für Immobilientransaktionen in Deutschland verstärken hierbei die Attraktivität zusätzlich bei nationalen und internationalen Kaufinteressenten. Allein im Jahr 2016 wurden in Deutschland in gewerbliche und private Immobilien im Wert von EUR 240,5 Mrd. investiert, laut Schätzungen des Immobilienverbandes IVD. Das ist der höchste Wert seit Beginn der Erfassung im Jahr 1988. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte nachhaltig gestört werden, wenn sich während der Realisierung eines Immobilienprojektes durch eine Immobilienprojektgesellschaft die Nachfrage an entsprechenden Immobilien aufgrund eines Überangebots an Immobilien negativ entwickeln, wodurch ebenfalls eine Vermietung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Entsprechend könnte die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft und somit auch die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge erzielen. Dies kann die Fähigkeit der Emittentin, ihrer Verpflichtung zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage nachzukommen, negativ beeinträchtigen.



Wettbewerbsreaktionen und deren Einfluss auf den Markt z. B. durch neue Produkte, Preispolitik und besondere Strategien von Mitbewerbern lassen sich nicht voraussehen. Ebenso kann es zu einer negativen Veränderung der für die Immobilienprojekte bevorzugten Standorte kommen, wodurch die Vermietung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Sofern die Investitionen der Emittentin nicht erfolgreich verlaufen oder ganz ausfallen, kann dies zu geringeren Einnahmen der Emittentin aus ihrer Geschäftstätigkeit kommen, so dass die Fähigkeit der Emittentin ihrer Verpflichtung zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage nachzukommen, negativ beeinträchtigt ist.

### **Mieteinnahmen der Immobilienprojektgesellschaften**

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen ebenfalls davon ab, dass die Immobilienprojektgesellschaften, welche eine Finanzierung von der Emittentin erhalten, entsprechende Ergebnisse aus der Vermietung der Objekte erzielen, um so die Ansprüche der Emittentin aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag zu bedienen. Dabei sind die Qualität des Immobilienprojektes, die Entwicklung des Standortes und die Nachfrage nach entsprechenden Immobilien entscheidend. Handelt es sich um eine Immobilie in einem strukturstarken Standort, mit niedriger Arbeitslosenquote und jährlichem Bevölkerungszuwachs, so besteht eine entsprechende Marktnachfrage hinsichtlich der Vermietung. Ebenso die derzeit noch vorhandene Knappheit an entsprechenden Wohnimmobilien, insbesondere in den Metropolregionen, führt zu einer erhöhten Marktnachfrage. Weil seit dem Jahr 2000 nur 350.000 Wohnungen in Deutschland gebaut wurden, ist der Wohnungsmarkt in den Top-Standorten heute wie leergefegt. Der Anteil an leer stehenden Wohnungen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Aufgrund dessen sind weiterhin steigende Mietpreise zu erwarten, insbesondere bei Neuvermietungen. Gerade in den Großstädten nimmt auch der Wohnungsbedarf zum einen durch den Zuzug von Arbeitskräften, zum anderen aber auch durch die überproportional zunehmende Anzahl von Single- oder Zwei-Personen-Haushalten, zu. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung belaufen sich am bevorzugten Investitionsstandort Niedersachsen die Mieten auf durchschnittlich EUR 7,24 pro m<sup>2</sup> (für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> EUR 9,05 pro m<sup>2</sup>; Wohnungen zwischen 40 bis 120 m<sup>2</sup> zwischen EUR 7,11 bzw. 7,24 pro m<sup>2</sup> sowie für Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup> EUR 7,17 pro m<sup>2</sup>). Am bevorzugten Investitionsstandort Nordrhein-Westfalen belaufen sich die Mieten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf durchschnittlich EUR 7,01 pro m<sup>2</sup> (für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> EUR 9,07 pro m<sup>2</sup>; Wohnungen zwischen 40 bis 120 m<sup>2</sup> zwischen EUR 6,61 bzw. 7,43 pro m<sup>2</sup> sowie für Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup> EUR 8,58 pro m<sup>2</sup>). Am bevorzugten Investitionsstandort Schleswig-Holstein belaufen sich die Mieten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf durchschnittlich EUR 8,34 pro m<sup>2</sup> (für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> EUR 10,38 pro m<sup>2</sup>; Wohnungen zwischen 40 bis 120 m<sup>2</sup> zwischen EUR 8,08 bzw. 8,37 pro m<sup>2</sup> sowie für Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup> EUR 8,13 pro m<sup>2</sup>). Am bevorzugten Investitionsstandort Nordhessen belaufen sich die Mieten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf durchschnittlich EUR 10,13 pro m<sup>2</sup> (für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> EUR 13,12 pro m<sup>2</sup>; Wohnungen zwischen 40 bis 120 m<sup>2</sup> zwischen EUR 9,72 bzw. 9,84 pro m<sup>2</sup> sowie für Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup> EUR 10,80 pro m<sup>2</sup>). Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich, die Immobilie langfristig bzw. ohne langfristigen Leerstand zu vermieten. In den von der Emittentin bevorzugten Investitionsstandorten - Bundesländer Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein sowie das Gebiet Nordhessen - existieren ebenfalls positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten den jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften unmittelbar sowie für die Emittentin mittelbar entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte gestört werden, wenn während der Laufzeit eines Finanzierungsvertrages sich die Vermietbarkeit einer Immobilie verschlechtert, so dass die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft nicht die Erträge aus Vermietung erzielt, die für die Bedienung der Ansprüche der Emittentin aus dem Finanzierungsvertrag ausreichen. In diesem Fall könnten die Einnahmen der Emittentin geringer ausfallen, so dass die Fähigkeit der Emittentin zu Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger negativ beeinträchtigt wäre. Der Umfang der Beeinträchtigung und die Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zinszahlung und Rückzahlung der Vermögensanlagen der Höhe nach, hängt von der konkreten Änderung der Rahmenbedingungen an den jeweiligen Standorten ab und kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht kalkuliert werden.

### **Emissionsverlauf**

Der Kapitalzufluss der Emittentin aus der Platzierung der angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 7“ hat folgenden Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin, Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen zu leisten:

Für die geplanten Investitionen ist ein genügender Zufluss aus den Genussrechte erforderlich. Nur mit genügendem Zufluss von Anlegergeldern und den entsprechenden Investitionen können die Einnahmen in geplantem Umfang nachhaltig generiert werden. Allerdings hat ein verminderter Zufluss auch zur Folge, dass die Zins- und Rückzahlungspflicht der Emittentin geringer als erwartet ausfällt. Gleichzeitig reduzieren sich die platzierungsabhängigen Emissionskosten (Provisionen). Unabhängig davon ist nicht ausgeschlossen, dass aufgrund der fixen Emissionskosten (Initiierung der Vermögensanlage, Marketing und Gewinnung der Finanzvertriebe) der Kapitalzufluss aus der Platzierung der angebotenen Vermögensanlagen ausschließlich zur Deckung dieser Emissionskosten ausreicht und die Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger nicht fähig ist.

### **Recht und Steuern**

Änderungen in den Gesetzen können die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich positiv oder negativ auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Auch Änderungen in den Steuergesetzen können Einfluss auf die Fähigkeit nehmen, Zinsen und Rückzahlung zu leisten. So kann beispielsweise die Erhöhung oder Senkung der Körperschaftsteuer eine Veränderung in der Steuerlast der Emittentin auslösen, was je nach Änderungsrich-

tung zu höheren oder niedrigeren Nachsteuerergebnissen führt. Etwaig sinkende Steuer für die Emittentin könnten positive Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin und somit ihre Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen haben. Soweit Gesetzesänderungen zu erheblichen Aufwendungen und/oder Steuerzahlungen bei der Emittentin führen, könnte dies ihre Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen negativ beeinträchtigen. Der Umfang der Beeinträchtigung und die Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zinszahlung und Rückzahlung der Vermögensanlage der Höhe nach hängt von der konkreten Änderung der Rahmenbedingungen ab und kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht kalkuliert werden.

## Exit-Szenarien

Das öffentliche Angebot der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ soll erst ab dem Geschäftsjahr 2018 beginnen. Die Vermögensanlagen haben eine unbestimmte Laufzeit und enden durch Kündigung. Eine erstmalige Kündigung ist sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit möglich. Diese beginnt ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn (Tag an dem der Zeichnungsantrag des Anlegers durch die Emittentin angenommen worden ist) und hat wahlweise eine Dauer von fünf oder zehn Jahren, wobei eine Kündigungsfrist von sechs Monaten einzuhalten ist. Insoweit kann der Anleger bei einem Erwerb der Vermögensanlagen im Jahr 2018 mit einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren erstmals im Jahr 2023 Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend machen. Bei einem Erwerb der Vermögensanlagen im Jahr 2018 mit einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren kann der Anleger erstmals im Jahr 2028 Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend machen. Nach Planungen der Emittentin soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus Mitteln aus der Auflösung von Finanzierungsverträgen erfolgen. Nach den Planungen sollen im Jahr 2023 erste Rückzahlungen aus den Finanzierungsverträgen an die Emittentin erfolgen (PROGNOSE), welche dann für die Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger genutzt werden sollen. Die Emittentin behält sich vor, auch eine Refinanzierung aus Bankkrediten oder Folgeemissionen durchzuführen, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist. Das ist z. B. der Fall, wenn die Konditionen der Bankkredite oder Folgeemissionen günstiger sind als die aktuellen Konditionen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können noch keine konkreten Aussagen zu den Bedingungen der Refinanzierungen durch Kreditinstitute getroffen werden. Maßgeblich für die Wahl der Art der Finanzierung zur Rückzahlung der Genussrechte ist die Verfassung der Märkte, insbesondere des Kredit-, Immobilien- und Kapitalmarktes.

Beispiel 1: Wenn die Kreditmarktkonditionen zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussrechte günstig sind, ist es wirtschaftlich sinnvoll, zukünftige Finanzierungen über Banken zu realisieren. Die Rückzahlung der Genussrechte erfolgt hieraus.

Beispiel 2: Wenn der Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussrechte keine interessanten Projekte bietet, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Dann können Finanzierungsverträge aufgelöst werden. Die Rückzahlung der Genussrechte erfolgt hieraus.

Beispiel 3: Wenn zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussrechte die Konditionen am Kapitalmarkt günstig sind und zeitgleich am Immobilienmarkt interessante Projekte angeboten werden, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich sinnvoll. Die Rückzahlung der Genussrechte erfolgt aus den Mitteln einer Folgeemission. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Konditionen (Art der Vermögensanlagen, Erwerbspreis, Zinsrechte und/oder Gewinnbeteiligungen von Anlegern, Laufzeit) möglicher Folgeemissionen weiterer Vermögensanlagen nicht fest.

Sollten über die aufgezeigten Wege nicht ausreichende Mittel generiert werden können, wäre die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger negativ beeinträchtigt. Der Umfang der Beeinträchtigung und die Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung der Vermögensanlage kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht kalkuliert werden.

# Risiken der Vermögensanlagen

## Allgemeiner Hinweis

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um Vermögensanlagen der DEGAG Kapital GmbH, welche mit Risiken verbunden sind. Der Anleger sollte daher die nachfolgende Risikobelehrung vor dem Hintergrund der übrigen Angaben in diesem Verkaufsprospekt aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollten die vom Anleger erworbene Vermögensanlagen seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und sein Anlagebetrag nur einen unwesentlichen Teil seines weiteren Vermögens ausmachen. Eine gesetzliche oder anderweitige Einlagensicherung besteht nicht.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Vermögensanlagen dargestellt, die für die Bewertung der Vermögensanlagen von wesentlicher Bedeutung sind, sowie die Risikofaktoren, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, die kalkulierten Ergebnisse zu erwirtschaften. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zusätzliche Risiken auch aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben können. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen.

Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die prognostizierten Ergebnisse der Emittentin haben. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Maximalrisiko

Über den Totalverlust des eingesetzten Anlagebetrags hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu dessen Privatinsolvenz. Sofern der Anleger den Erwerb der Vermögensanlagen teilweise oder vollständig fremdfinanziert hat, hat er den Kapaldienst für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus den Vermögensanlagen erfolgen sollten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Vermögensanlagen sind vom Anleger im Falle fehlender Rückflüsse aus seinem weiteren Vermögen zu begleichen. Der betreffende Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung der Vermögensanlagen aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen und/oder die eventuellen zusätzlichen Steuern aus seinem weiteren Vermögen leisten. Dies könnte zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Das den Anleger treffende maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers.

## Prognose- und anlagegefährdende Risiken

Zunächst werden die prognose- und anlagegefährdenden Risiken dargestellt.

Bei den prognosegefährdenden Risiken handelt es sich um Risiken, die zu Geschäftsergebnissen der Emittentin führen können, die schwächer sind als die im Verkaufsprospekt abgebildeten Prognosen, und damit zu geringeren Zinszahlungen an den Anleger bis zum Totalverlust des Anlagebetrags führen können.

Bei den anlagegefährdenden Risiken handelt es sich um Risiken, die entweder die Anlageobjekte und/oder die gesamten Vermögensanlagen gefährden und somit bis zum Totalverlust des Anlagebetrags des Anlegers führen können.

## Risiken aus der Geschäftstätigkeit

### Vergabe von Finanzierungen

Da die Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften, aufgrund von noch abzuschließenden Finanzierungsverträgen investieren wird, können sich Risiken für die Anleger dadurch ergeben, dass

- die aus den Finanzierungen geplanten Ergebnisse nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden können, weil die Ergebnisse der Immobilienprojektgesellschaften nicht den Erwartungen entsprochen haben;
- die in die jeweilige Finanzierung investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von Insolvenzen wertberichtigt werden müssen und sich somit insgesamt geringere als die erwarteten Ergebnisse ergeben können.

Bei Eintritt eines Risikos oder mehrerer der aufgezählten Risiken kann es zu geringeren Ergebnissen der Emittentin kommen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Ferner sind die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin von den erzielten Ergebnissen der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben hat, abhängig. Insoweit stellen die Risiken aus dem jeweiligen Geschäftsbereich mittelbar auch Risiken für die Emittentin sowie für den Anleger dar. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete Anlageobjekte noch nicht fest, so dass eine abschließende Betrachtung sämtlicher Geschäftsrisiken der Immobilienprojektgesellschaften, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben wird, nicht möglich ist. Bei Eintritt eines Geschäftsrisikos oder mehrerer der Risiken bei einer Immobilienprojektgesellschaft, an welcher die Emittentin eine Finanzierung vergeben hat, kann es zu geringeren Ergebnissen der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen würden und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

### Risiken aus Immobilien

Da die Emittentin Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften vergeben wird, sind die Investitionen der Emittentin mittelbar auf Immobilienprojekte ausgerichtet und damit den typischerweise mit dem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt. Die Projekte sind insbesondere von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung von Immobilien abhängig. Im Folgenden werden die wesentlichen Risiken dargestellt:

- Durch eine Angebotsverknappung von Bestandsobjekten und eine damit verbundene Erhöhung der prognostizierten Kaufpreise besteht das Risiko, dass die jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften aufgrund höherer als in den Planungen vorgesehene Aufwendungen geringere Ergebnisse erwirtschaften.
- Aufgrund einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und/oder ungünstigere Finanzierungsbedingungen könnten sich für die Immobilienprojektgesellschaften Investitionshemmnisse ergeben, wodurch die Immobilienprojektgesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften.
- Die Standorte, in die investiert wurde, könnten sich aufgrund zwischenzeitlich verschlechterter Verkehrsanbindungen, Sozialstrukturen oder anderer sich nachteilig auf die Wertentwicklung von Immobilien auswirkende Faktoren negativ entwickeln, wodurch die Immobilienprojektgesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften würde.
- Des Weiteren können sich Entwertungen der Immobilien aus Lärm- und/oder Immissionsbelästigungen ergeben. Dies könnte auf Seiten der Immobilienprojektgesellschaften zu Ausfällen von Mieteinnahmen führen, wodurch die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaften würde.
- Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Qualität der geplanten Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite usw.) nicht bekannt ist, besteht das Risiko, dass sich für Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Aufgrund dessen würden die Immobilienprojektgesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften.
- Ferner besteht das Risiko, dass sich die Marktsituation an den Investitionsstandorten durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig verändert. Dies könnte sich negativ auf den Wert der Immobilien auswirken. Es besteht das Risiko, dass die Immobilienprojektgesellschaften dann nicht die geplanten Mieteinnahmen erzielen und somit geringere Ergebnisse erwirtschaften würde.
- Darüber hinaus können bei den Objekten Mängel (Baumängel, Mängel in der Strom- und/oder Wärmeversorgung) auftreten, die die Immobilienprojektgesellschaften zu vertreten haben. Die Immobilienprojektgesellschaften wären dann für die Beseitigung dieser Mängel verantwortlich und es würden Nachbesserungsaufwendungen entstehen. Es besteht somit das Risiko, dass aufgrund höherer als der geplanten Aufwendungen geringere Ergebnisse durch die Immobilienprojektgesellschaften erzielt werden.
- Des Weiteren besteht das Risiko, dass sich die Vermietung von Immobilien nicht oder nur zu schlechteren Konditionen durch die Immobilienprojektgesellschaften realisieren lassen und somit geringere als die geplanten Mieteinnahmen und somit auch geringere Ergebnisse der Immobilienprojektgesellschaften erzielt würden.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der aufgezählten Risiken könnte es zu geringeren Ergebnissen bei den jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften kommen, so dass Zahlungen der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften an die Emittentin geringer ausfallen würden und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

### Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl

Die Ergebnisse der Emittentin hängen von der Auswahl der Immobilienprojektgesellschaften, die eine Finanzierung seitens der Emittentin erhalten, und deren Entwicklung auf allen Investitionsebenen (d.h. auf Ebene der Emittentin: von der Auswahl der Immobilienprojektgesellschaften; auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften: von der Auswahl der Projekte) ab. Es besteht das Risiko, dass ungünstige Immobilienprojektgesellschaften auf der Ebene der Emittentin und/oder ungünstige Projekte auf der Ebene der Immobilienprojektgesellschaften ausgewählt werden und die ausgewählten Immobilienprojektgesellschaften und/oder deren Projekte sich negativ entwickeln. Dies kann zur geringeren Zahlungen der Immobilienprojektgesellschaften an die Emittentin führen, so dass die Emittentin geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.



## Blind-Pool-Risiko

Konkrete Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Anlageobjekte ab. Hier besteht das Risiko, dass ungünstige Anlageobjekte ausgewählt werden und/oder die ausgewählten Anlageobjekte sich negativ entwickeln. Es besteht das Risiko, dass die Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Emittentin aus den Finanzierungsverträgen nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden können und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Fremdfinanzierungsrisiko der Emittentin

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist neben den mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechten eine Fremdfinanzierung der geplanten Investitionen (Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften) durch Bankdarlehen Seitens der Emittentin nicht vorgesehen. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen für Investitionen besteht jedoch das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste die Emittentin möglicherweise durch Aufnahme von weiterem Fremdkapital schließen. Es besteht das Risiko, dass Verträge mit finanzierenden Banken nur zu Konditionen abgeschlossen werden, die erhebliche Kosten (z. B. Zinsen) für die Bereitstellung von Kapital vorsehen. Ein Abschluss zu solchen ungünstigen Konditionen könnte zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

Ferner besteht das Risiko, dass abgeschlossene Fremdfinanzierungsverträge vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin dadurch geringere Ergebnisse erzielt. Ferner besteht das Risiko, dass die Emittentin zahlungsunfähig und damit insolvent wird. Dies kann für den Anleger zu geringeren bzw. ausbleibenden Zinszahlungen bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Fremdfinanzierungsrisiko auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften

Die Finanzierung der einzelnen Immobilienprojekte, durch die Immobilienprojektgesellschaften, kann teilweise über Darlehen mit Kreditinstituten erfolgen. Sollten Zahlungen gegenüber den Kreditinstituten ausbleiben, besteht das Risiko, dass abgeschlossene Finanzierungsverträge über sämtliche oder einzelne Darlehen vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Dadurch würden erhebliche Kosten für die jeweils betroffenen Immobilienprojektgesellschaften entstehen. Es besteht das Risiko, dass die Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Emittentin aus den Finanzierungsverträgen nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden können und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

## Risiko aus der Planungsunsicherheit

Die Kalkulationen für die Emittentin berücksichtigen die Erwartungen der Anbieterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf der Grundlage von Branchenberichten und/oder Marktanalysen. Daher bestehen hinsichtlich des zukünftigen Eintritts der kalkulierten Entwicklung der prognostizierten Ergebnisse Unwägbarkeiten in einem nicht genau bezifferbaren Umfang. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen sowohl für Investitionen als auch für die Aufrechterhaltung der Geschäftstätigkeit besteht das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste durch Aufnahme von Fremdkapital, Reduzierung der Liquiditätsreserve oder durch andere Mittel der Emittentin geschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

## Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über genügend Liquidität verfügt, um ihre Zahlungsverpflichtungen vollständig, teilweise oder fristgerecht erfüllen zu können. Eine nicht ausreichende Liquidität kann sich insbesondere dann ergeben, wenn die Emittentin aufgrund der Auswahl von ungünstigen Anlageobjekten und/oder einer negativen Entwicklung von Anlageobjekten geringere bzw. keine Zinseinnahmen erzielt. Ferner kann sich beim Anfall unvorhergesehener Ausgaben (z. B. neue, nicht vorhergesehene Kosten im Zusammenhang mit den Anlageobjekten, Abgaben oder Steuern) die Liquidität der Emittentin verringern. Dies kann zu geringeren Ergebnissen bei der Emittentin führen, so dass sie nicht über die erforderliche Liquidität für die Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen gegenüber Vertragspartnern und/oder Gläubigern bzw. den Anlegern (Zins- und Rückzahlung) verfügt. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin zahlungsunfähig und damit insolvent wird. Dies kann für den Anleger zu geringeren bzw. ausbleibenden Zinszahlungen bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Schlüsselpersonenrisiko

Durch den Verlust von Kompetenzträgern der Emittentin besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden



kann. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

### **Risiko aus dem Vertrieb der Vermögensanlagen**

Der Kapitalzufluss der Emittentin ist von der Platzierung der Vermögensanlagen abhängig. Es besteht das Risiko, dass im Falle einer niedrigen Platzierung nicht genügend Kapital für sämtliche geplante Investitionen in Anlageobjekte zur Verfügung steht und somit Investitionen nur teilweise vorgenommen werden, so dass die Emittentin geringere bzw. keine Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

### **Risiko aufgrund Kürzungsmöglichkeit**

Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin jederzeit berechtigt, ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger, Zeichnungen von Anlegern zu kürzen. Insoweit besteht das Risiko, dass der Anlagebetrag des Anlegers geringer ausfällt, so dass der Anleger geringere Zinszahlungen als die bei der Zeichnung erwarteten Zinszahlungen erhält.

### **Risiko aufgrund vorzeitiger Beendigung der Platzierung**

Des Weiteren ist die Emittentin durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger jederzeit berechtigt, die Zeichnungsfrist zu verkürzen. Stellt die Emittentin die Platzierung der angebotenen Vermögensanlagen vor der Zeichnung des Gesamtanlagebetrags ein, steht ihr nicht das den Kalkulationen zu Grunde gelegte Kapital für Investitionen zur Verfügung. Es besteht das Risiko, dass geplante Investitionen nicht erfolgen können und die Emittentin geringere bzw. keine Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

### **Risiko aufgrund der Widerrufsrechte der Anleger**

Bei Inanspruchnahme des gesetzlichen Widerrufsrechts (§ 355 BGB) durch Anleger besteht aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung von bereits eingezahlten Anlagebeträgen das Risiko, dass es zu erheblichen Liquiditätsabflüssen bei der Emittentin kommt, so dass geplante Investitionen nicht oder nicht wie geplant vorgenommen werden können. In einem solchen Fall könnte die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaften. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen. In dem Fall, dass mehrere Anleger gleichzeitig ihre Zeichnung wirksam widerrufen, besteht das Risiko, dass die Emittentin zahlungsunfähig werden könnte. Dies kann zu einem Totalverlust des Anlagebetrags führen.

### **Risiko von Interessenkonflikten – Hinweise auf besondere Umstände**

Es besteht im Hinblick auf die Emittentin ein Verflechtungstatbestand dahingehend, dass der Aktionär und Vorstand der Muttergesellschaft der Emittentin, Herr Birger Dehne, zugleich Geschäftsführer der Emittentin ist. Herr Birger Dehne ist zugleich Gesellschafter und/oder Geschäftsführer in Unternehmen, die für die DEGAG Unternehmensgruppe Dienstleistungen um die im Bestand gehaltenen Immobilien erbringen (Immobilienverwaltung, Vermittlung, Facility Management) sowie von Unternehmen/Immobilienprojektgesellschaften des Konzerns der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, die Immobilien im Bestand halten.

Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass der Beteiligte bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangt, die er treffen würde, wenn der Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin aufgrund dessen geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

### **Risiko aufgrund von Zahlungsvorbehalten**

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger gilt ein Zahlungsvorbehalt. Anleger haben gegen die Emittentin nur dann einen Anspruch auf die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlagen, wenn durch diesen Anspruch ein Insolvenzeröffnungsgrund bei der Emittentin (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) nicht herbeigeführt werden würde. Daher ist das Bestehen eines Anspruchs der Anleger auf Zahlungen von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätsslage abhängig.

Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens eines solchen Zahlungsvorbehalts keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin mangels Vorliegens eines Anspruchs von der Emittentin verlangen kann. Dies hat den Totalverlust des Anlagebetrags für den Anleger zur Folge.

## Risiko aufgrund der Rangstellung der Ansprüche der Anleger

Die Anleger können nicht von der Emittentin verlangen, dass ihre Zins- und Rückzahlungsansprüche gegenüber anderen Ansprüchen vorrangig ausgezahlt werden, soweit diese anderen Ansprüche im gleichen Rang mit den Ansprüchen der Anleger stehen, auch nicht gegenüber Anlegern aus weiteren, von der Emittentin ausgegebenen anderen Finanzierungstiteln.

Im Falle der Liquidation der Emittentin treten die nachrangigen Ansprüche im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen im Sinne der Insolvenzordnung und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Dies kann zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über die Emittentin kann der Anleger seine Ansprüche (Zinsen, Rückzahlung) gegenüber dem Insolvenzverwalter nur als nachrangiger Insolvenzgläubiger geltend machen. Zahlungen an den Anleger aus der Insolvenzmasse erfolgen erst dann, wenn alle ihm vorgehenden Ansprüche, insbesondere die nicht nachrangigen Ansprüche sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung, vollständig erfüllt wurden. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf nachrangige Forderungen im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für den Anleger den Totalverlust des Anlagebetrags zur Folge.

## Risiko fehlender Mitwirkungs- und Vermögensrechte

Die Genussrechte begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin. Sie gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung oder Vermögensrechte in Bezug auf die Emittentin, so dass der Anleger Beschlüsse der Gesellschafterversammlung nicht beeinflussen kann. Insoweit besteht das Risiko, dass von dem Gesellschafter der Emittentin Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen. Die Emittentin könnte dadurch geringere Ergebnisse erwirtschaften. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

Den Anlegern stehen keine Mitwirkungsrechte in Bezug auf die Änderung der gesellschaftsrechtlichen Grundlagen der Emittentin (Gesellschaftsvertrag) zu, so dass eine Änderung des Gesellschaftsvertrages, insbesondere eine etwaige Neuausrichtung bei der Geschäftstätigkeit, nicht der Zustimmung der Anleger bedarf. In diesem Fall könnte die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin erheblich von den Prognosen abweichen, so dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Risiko aufgrund der Bindungsfrist des Kapitals und Kündigung

Eine ordentliche Kündigung der Vermögensanlagen ist sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin zum Ende der Mindestlaufzeit von entweder fünf oder zehn Jahren unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich. Es besteht das Risiko, dass der Anleger nicht vorzeitig über sein eingesetztes Kapital verfügen kann. Ferner besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über die entsprechende Liquidität für die Rückzahlung des Anlagebetrags verfügt. Dies kann zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Risiko Handelbarkeit

Die Übertragbarkeit sowie die freie Handelbarkeit der angebotenen Vermögensanlagen sind stark eingeschränkt. Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus den Vermögensanlagen sowie die Vermögensanlagen selbst sind durch Abtretung mit Zustimmung der Emittentin möglich.

Darüber hinaus gibt es zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keinen organisierten Markt, an dem die angebotenen Vermögensanlagen der Emittentin gehandelt werden. Eine Veräußerung der Vermögensanlagen ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger oder ggf. durch Vermittlung der Emittentin bzw. der Anbieterin möglich. Dabei besteht das Risiko, dass eine Veräußerung nicht oder nur mit erheblichen Verzögerungen und/oder nur unter dem ursprünglichen Anlagebetrag möglich ist und der Anleger einen teilweisen Verlust seines Anlagebetrags erleidet.

Im Falle, dass sich kein Käufer findet, besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt der erstmaligen Kündigungsmöglichkeit zum Ablauf der Mindestlaufzeit von fünf bzw. zehn Jahren die Emittentin nicht über die entsprechende Liquidität verfügt. Dies kann zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Risiko Verwässerung

Die Emittentin hat bereits Genussrechte der „Serie L“ begeben, welche im gleichen Rang mit den mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ stehen. Ferner ist die Emittentin berechtigt, weiteres Kapital aufzunehmen, das im gleichen Rang mit den angebotenen Genussrechte „Serie L“ sowie „DEGAG WohnInvest 7“ steht. Für den Anleger besteht das Risiko, dass bei geringeren Ergebnissen der Emittentin die Zahlung der tatsächlichen Zinsen geringer als der vereinbarte Zinssatz ausfällt, da die Emittentin auch die Zahlungen an Anleger der Genussrechte „Serie L“ sowie des ggf. weiteren aufgenommen Kapitals zu bedienen hat.

## Risiko Steuern

Zukünftige Änderungen der Steuergesetze sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Insoweit können Änderungen des Steuerrechts negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Risiko Gesetz

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. So können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Bundes- und/oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass auf Grund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die Emittentin zur Umstellung, Reduzierung oder auch der Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Prognoserisiko

Dieser Verkaufsprospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen in Form von Prognosen, die mit Unsicherheiten verbunden sind. Diese beruhen auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Annahmen, Marktbeobachtungen und Erwartungen der Anbieterin. Es handelt sich bei den Prognosen um subjektive Einschätzungen der Anbieterin und nicht um wissenschaftlich gesicherte Annahmen und Vorhersagen oder feststehende Tatsachen. Die Prognosen können sich als unzutreffend erweisen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Risiko fehlender Einlagensicherung und staatlicher Kontrolle

Die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte unterliegen keiner Einlagensicherung und keiner laufenden staatlichen Kontrolle. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht das Risiko, dass die vertraglich vereinbarten Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den angebotenen Vermögensanlagen nicht bedient werden. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Aufsichtsrechtsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, so dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin der Vermögensanlagen anordnen kann. Für den Fall, dass die Emittentin zum Zeitpunkt der Rückabwicklung nicht über die entsprechende Liquidität verfügt, kann es zum Totalverlust des Anlagebetrags kommen.

## Quellenangaben

Sofern in diesem Verkaufsprospekt Angaben von Dritten verwendet wurden, wurden diese entsprechend kenntlich gemacht. Eine Überprüfung dieser Angaben durch die Anbieterin ist nicht erfolgt. Es besteht das Risiko, dass diese von dritter Seite übernommenen Angaben zum Teil oder in Gänze unrichtig, unvollständig oder auch in dem hier gebrauchten Zusammenhang irreführend sind. Eine solche Unrichtigkeit könnte sich negativ auf die Ergebnisse der Emittentin auswirken. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## Ratingrisiko

Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde für die Emittentin weder ein Rating zur Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit noch ein Emissionsrating in Bezug auf die angebotenen Genussrechte durchgeführt. Eine Beurteilung der angebotenen Vermögensanlagen ist ausschließlich anhand dieses Verkaufsprospektes und sonstiger öffentlich zugänglicher Informationen über die Emittentin möglich. Es besteht insoweit das Risiko, dass diese Informationen und die Sachkunde des einzelnen Anlegers nicht ausreichen, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen. In einem solchen Fall kann es zu geringeren Rückflüssen (Zins- und Rückzahlung) als vom Anleger erwartet kommen.

## Beratungsrisiko

Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund der Ausführungen des vorliegenden Verkaufsprospektes getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des individuellen Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Sollte ein Anleger auf

eine entsprechende qualifizierte Beratung verzichten, besteht das Risiko, dass seine eigene Sachkunde zur Einschätzung der angebotenen Vermögensanlagen nicht ausreicht, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen. In einem solchen Fall kann es zu geringeren Rückflüssen (Zins- und Rückzahlung) als vom Anleger erwartet kommen.

## Anlegergefährdende Risiken

Die nachfolgenden Abschnitte stellen die Risiken dar, die nicht nur zu einem Totalverlust des Anlagebetrags des Anlegers führen können, sondern aufgrund der Verpflichtung zu Zahlungen aus dem weiteren Vermögen des Anlegers darüber hinaus auch zu einer Privatinsolvenz des Anlegers.

### Fremdfinanzierungsrisiko des Anlegers

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Vermögensanlagen ganz oder teilweise durch Fremdmittel (z. B. Bankdarlehen) zu finanzieren. Bei einer Fremdfinanzierung erhöht sich die Risikostruktur der Vermögensanlagen. Der Anleger ist unabhängig von Auszahlungen aus den Vermögensanlagen bzw. dem Totalverlust seines Anlagebetrags verpflichtet, Zinsen und Kosten der Fremdfinanzierung aus seinem weiteren Vermögen zu bedienen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### Risiko Steuern und Gesetz

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Genussrechte von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die kalkulierten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe oder die Rückzahlung der Genussrechte besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlustes des Anlagebetrags durch den Anleger aus seinem weiteren Vermögen zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

## Abschließender Risikohinweis

In dem Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ werden nach Kenntnis der Anbieterin alle zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit den Vermögensanlagen vollständig dargestellt.

# Geschäftstätigkeit der DEGAG Kapital GmbH / Geschäftstätigkeit der DEGAG Unternehmensgruppe

## Geschäftstätigkeit der DEGAG Kapital GmbH

### Geschäftstätigkeit der DEGAG Kapital GmbH

Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin wird die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften sein. Dabei wird es sich vorrangig um solche Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe handeln, in deren Tätigkeit die Emittentin eingebunden ist. Dahingehend wird die Emittentin mit den jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften einen entsprechenden Finanzierungsvertrag abschließen. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung an die Immobilienprojektgesellschaften über Darlehen, Stille Beteiligungen oder Genussrechte erfolgen soll. Insbesondere bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe) ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz die Vergabe von Darlehen möglich. Entsprechend dem Zufluss aus der Emission der Genussrechte der „DEGAG WohnInvest 7“ sollen dann sukzessive die Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen erfolgen. Weitere unternehmerische Tätigkeiten bzw. Investitionen wird die Emittentin nicht vornehmen. Die Tätigkeit der Emittentin ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

Die Emittentin hat der DEGAG Achte Wohnen GmbH mit Vertrag vom 20. Dezember 2016 ein Darlehen zu einem Gesamtbetrag von EUR 15.000.000 gewährt, worauf sie zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung EUR 14.784.000 auf den Gesamtbetrag des Darlehens ausgezahlt hat. Eine detaillierte Darstellung des Darlehensvertrages kann dem Abschnitt „Wesentliche Verträge“ Seite 29 entnommen werden. Ferner hat die Emittentin mit Vertrag vom 27. Februar 2017 sowie Nachtrag vom 20. September 2017 der DEGAG Siebte Wohnen GmbH ein Darlehen mit einem Gesamtbetrag von EUR 10.000.000 gewährt. Eine detaillierte Darstellung des Darlehensvertrages kann dem Abschnitt „Wesentliche Verträge“ Seite 29 und 30 entnommen werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin auf den Gesamtbetrag des Darlehens Zahlungen in Höhe von EUR 9.113.000 geleistet. Darüber hinaus tätig die Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine laufenden Investitionen.

### Wesentliche Verträge

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit hat die Emittentin sowohl mit der DEGAG Siebte Wohnen GmbH als auch mit der DEGAG Achte Wohnen GmbH jeweils einen Darlehensvertrag zum Zwecke der Realisierung von Immobilienprojekten abgeschlossen.

Bei den nachfolgenden Darlehensverträgen handelt es sich nicht um Anlageobjekte der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage „DEGAG WohnInvest 7“, da die Erfüllung dieser Verträge allein aus den liquiden Mitteln erfolgt, welche der Emittentin aus dem Angebot der Vermögensanlage „Serie L“ zufließen.

Die Emittentin ist von der Erfüllung dieser Darlehensverträge abhängig, da die Emittentin nur Einnahmen aus den von ihr angeschlossenen Finanzierungsverträge erzielt.

Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Abhängigkeiten der Emittentin von Patenten, Lizenzen, weiteren Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Emittentin sind.

### Darlehensvertrag mit der DEGAG Achte Wohnen GmbH

Mit Vertrag vom 20. Dezember 2016 hat die Emittentin der DEGAG Achte Wohnen GmbH ein Darlehen mit einem Gesamtbetrag von maximal EUR 15.000.000 gewährt. Dabei wird die Darlehenssumme in Teilbeträgen seit Dezember 2016 ausgezahlt. Das Darlehen wird mit 12 % p. a., nachträglich vom Tag der Auszahlung an, verzinst. Die Zinsen sind zum Monatsultimo zu entrichten. Ferner ist das Darlehen endfällig am 30. November 2019 in einer Summe zurückzuzahlen. Eine vorzeitige teilweise oder vollständige Rückzahlung ist möglich. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin auf den Gesamtbetrag des Darlehens Zahlungen in Höhe von Euro 14.784.000 geleistet. Die Zahlungen erfolgen aus den liquiden Mitteln, die der Emittentin aus der Emission der Genussrechte „Serie L“ zufließen.

Das durch die Emittentin gewährte Darlehen wird für die Sanierung und Renovierung eines Hochhauses in Detmold, von Hochhäusern in Hagen, von Hochhäusern in Kamen sowie von Mehrfamilienhäusern und Hochhäusern in Oerlinghausen durch die DEGAG Achte Wohnen GmbH genutzt. Die Sanierung und Renovierung erfolgt durch die DEGAG WOBA GmbH.

### Darlehensvertrag mit der DEGAG Siebte Wohnen GmbH

Mit Vertrag vom 27. Februar 2017 und Nachtrag vom 20. September 2017 hat die Emittentin der DEGAG Siebte Wohnen GmbH ein Darlehen mit einem Gesamtbetrag von EUR 10.000.000 gewährt. Dabei wird die Darlehenssumme in Teilbeträgen seit März 2017 ausgezahlt. Das Darlehen wird mit 12 % p. a., nachträglich vom Tag der Auszahlung an, verzinst. Die Zinsen sind zum Monatsultimo zu entrichten. Ferner ist das Darlehen endfällig am 28. Februar 2020 in einer Summe zu-



rückzuzahlen. Eine vorzeitige teilweise oder vollständige Rückzahlung ist möglich. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin auf den Gesamtbetrag des Darlehens Zahlungen in Höhe von Euro 9.113.000 geleistet. Die Zahlungen erfolgen aus den liquiden Mitteln, die der Emittentin aus der Emission der Genussrechte "Serie L" zufließen.

Das durch die Emittentin gewährte Darlehen wird für die Sanierung und Renovierung von Mehrfamilienhäusern in Radevormwalde durch die DEGAG Siebte Wohnen genutzt. Die Sanierung und Renovierung erfolgt durch die DEGAG WOBA GmbH.

## Geschäftstätigkeit der DEGAG Unternehmensgruppe

Das Kerngeschäft der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG und ihrer Tochtergesellschaften liegt in der Verwaltung des eigenen Immobilienvermögens sowie im Erwerb von weiteren Immobilien, denen eine wohnwirtschaftliche Nutzung zu Grunde liegt. Dabei steht für die Gesellschaft der konstante Ausbau des Immobilienbestandes als auch die damit im Zusammenhang stehende Wertsteigerung der Gesellschaft im Fokus der Investitionsvorhaben.

Aufgrund der jahrelangen Erfahrung in der Immobilienwirtschaft verfügt der Vorstand der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG über ausgezeichnete Marktkenntnisse.

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG kann in den wesentlichen Bereichen wie Immobilieneinkauf, Verwaltung, Facility Management und im Sanierungsbereich auf ein aufeinander abgestimmtes Team von kreativen, unkompliziert denkenden Mitarbeitern zurückgreifen. Eine hohe Effizienz kann in diesen Bereichen nur durch eigene, jahrelang aufeinander abgestimmte Fachabteilungen erreicht werden.

### Leistungsbilanz

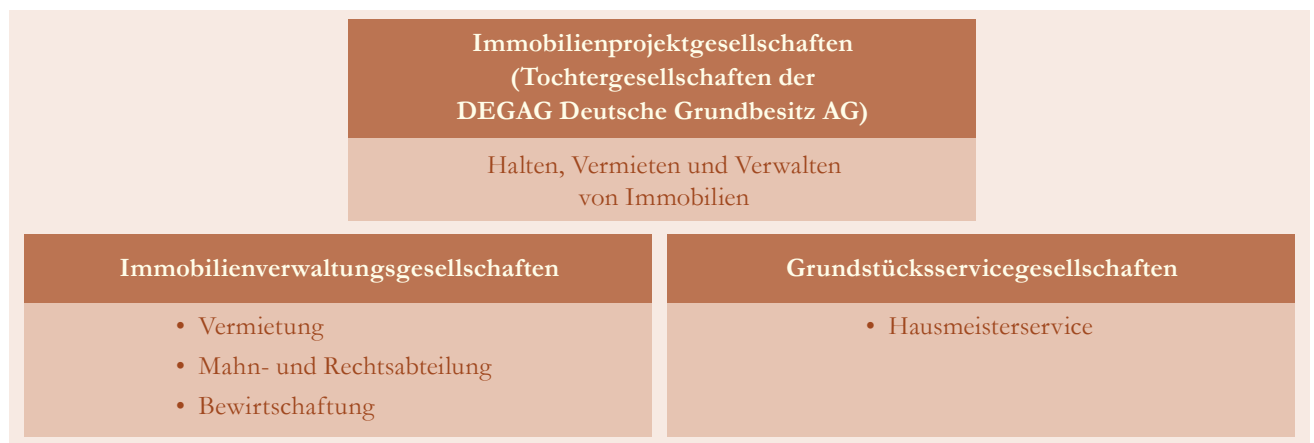
Trotz des hohen Anforderungsprofils an die zu erwerbenden Immobilien hat die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG über ihre Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) an insgesamt 72 Standorten 6.136 Wohneinheiten, 57 Gewerbeeinheiten und 1.806 Garagen, -Tiefgaragen -und Stellplätze in den Bundesländern Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen sowie Schleswig-Holstein erworben.

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG hat seit ihrer Gründung bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mittelbar über 100%ige Tochtergesellschaften Immobilien mit einem Marktwert von über 290 Mio. € erworben und hält diese im Bestand.

### Verwaltung des Immobilienbestandes

Die DEGAG Unternehmensgruppe ist einerseits in ihrem Tagesgeschäft, der klassischen Bewirtschaftung der im Bestand gehaltenen wohnwirtschaftlichen Objekte tätig, andererseits ist die DEGAG Unternehmensgruppe aber auch bemüht, der ständige Entwicklung in den Bereichen der funktionellen und gestalterischen Wohnansprüche gerecht zu werden. So werden die in dem Bestand befindlichen Immobilien fortlaufend diesen neuen Entwicklungen angepasst, um auch zukünftigen Mietgenerationen zu jedem Zeitpunkt einen lebenswerten Wohnraum mit zeitgemäßem, modernem Standard zur Verfügung zu stellen.

Zur Bewirtschaftung der von ihr gehaltenen Immobilien schließen die jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften verschiedene Verträge. Diese Struktur kann dem nachfolgenden Organigramm entnommen werden.



Die Immobilienverwaltungsgesellschaften übernehmen die Verwaltung der Immobilien. Zu den Aufgaben gehören die Vermietung, die Überwachung der Mietzahlungen inklusive Mahn- und Rechtswesen sowie die Bewirtschaftung der im Bestand gehaltenen Einheiten. Von den Grundstücksservicegesellschaften wird die Betreuung der Immobilien mit einem Hausmeister erbracht.

## Immobilienwerb

Grundsätzlich liegt der Schwerpunkt der Investitionen auf vermieteten Immobilien mit wohnlicher Nutzung in Deutschland, wobei der Fokus auf Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Nordhessen und Schleswig-Holstein liegt.

Vor dem Erwerb wird das Objekt durch das Management und die Mitarbeiter der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG genau analysiert. Erst nachdem eine positive Analyse und ein langfristiges Nutzungskonzept vorliegen, wird die Immobilie durch die Gesellschaft erworben und verbleibt im Bestand der Gesellschaft.

Als klassischer Bestandhalter reinvestiert die DEGAG Unternehmensgruppe ihre Erträge in den Zukauf neuer wohnwirtschaftlicher Bestände. Dank einer langjährig am deutschen Immobilienmarkt etablierten Einkaufsabteilung zählt die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG zu den am besten vernetzten Teilnehmern am Markt. Durch dieses Netzwerk wird es der Emittentin auch ermöglicht, Erwerbspreise unterhalb des Marktpreises der Immobilie zu erhalten.

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG nutzt die Möglichkeit, in revitalisierungsbedürftige Immobilien zu investieren. So setzt die Gesellschaft mit einem signifikanten Anteil des vorhandenen jährlichen Investitionsvolumens auf den Erwerb revitalisierungsbedürftiger Immobilien. In diesem Geschäftsbereich der Revitalisierung werden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Wohnimmobilien vorgenommen, um Wertsteigerungspotenziale nach Abschluss der Maßnahmen nutzen zu können. Als weiteren Investitionsbereich erwirbt die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG hochwertige, bereits in Nutzung befindlichen Immobilien.

Vorteilhaft stellt sich in diesem Zusammenhang für die DEGAG Unternehmensgruppe ihre langjährige Erfahrung bereits auch in diesem Segment des Marktes dar. Mit der DEGAG WOBA GmbH verfügt die DEGAG Unternehmensgruppe über einen Partner mit Spezialisierung „Sanierung“, welcher aufgrund seines langjährig gesammelten praktischen Wissens aus unzähligen Wohnanlagen- und Mehrfamilienhaussanierungen mittlerweile quasi in Systembauweise und Fließbandgeschwindigkeit Objektsanierungen durchführen kann.

## Unternehmensphilosophie

Das Ziel der Initiatoren der DEGAG Unternehmensgruppe ist der langfristige Aufbau eines umfangreichen Immobilienbestands. Daher sehen die Planungen nicht vor, wesentliche Teile des Immobilienbestandes zu veräußern. Alle Dienstleistungen um die Immobilie, wie der Einkauf, die laufende Verwaltung und Vermietung sollen durch Unternehmen erbracht werden, mit denen die Initiatoren verbunden sind.

## Marktumfeld

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt ist nach wie vor einer der wichtigsten Wirtschaftszweige Deutschlands. Immobilienwerte in Deutschland bieten besonders stabile Wertverhältnisse im Vergleich zu zahlreich anderen Ländern weltweit. Die deutsche Wirtschaft, mit ihrer soliden Struktur und dem starken Mittelstand, ist für viele Investoren auch aus dem Ausland ein guter Grund Deutschland als sicheren Hafen für Investitionen zu sehen.

Im Oktober / November 2016 hat die Ernst & Young Real Estate GmbH 135 professionelle Investoren darunter Banken, Family Office, Kapitalanlagegesellschaften sowie Wohnungsgesellschaften nach der allgemeinen Stimmung zum Immobilienstandort Deutschland befragt. Von den Befragten haben 96 Prozent den Immobilienstandort Deutschland für 2017 als attraktiv oder sogar sehr attraktiv beschrieben. (Quelle: Trendbarometer Immobilien- Investmentmarkt – Deutschland 2017 Ernst & Young Real Estate GmbH (2017))

Die niedrigen Zinsen für Immobilientransaktionen in Deutschland verstärken hierbei die Attraktivität zusätzlich bei nationalen und internationalen Kaufinteressenten. Auf den deutschen Immobilienmärkten sind im Jahr 2016 ca. 240,5 Mrd. Euro investiert worden. Das ist der höchste Wert seit Beginn der Erfassung 1988. Gegenüber 2015 ist dies ein Anstieg um ca. 21 Mrd. Euro (9,6 %). (Quelle: Transaktionsvolumen 2016 das höchste je erfasste - IVD.net vom 02.02.2017)

Die Entscheidung für den Erwerb einer Immobilie ist immer eng mit dem Standort und der Mikrolage verknüpft. Hierbei entscheiden die Standortfaktoren welcher Preis sinnvoll ist und welche Zukunftsperspektiven mit dieser Investition verbunden sind in Bezug auf Mietentwicklung, Wertsteigerung und Wiederveräußerbarkeit. Eine gute Infrastruktur, demographische Entwicklungsprognosen sowie das wirtschaftliche und politische Umfeld sind hier weitere Einflussfaktoren.

Insbesondere deutsche Metropolen wie Berlin, Hamburg, München oder Frankfurt am Main sind aufgrund ihrer ausgezeichneten Standortfaktoren von in- und ausländischen Investoren hoch im Kurs. Allein in Berlin wuchs das Transaktionsvolumen für gewerbliche und private Immobilien laut dem Immobilienverband IVD im Jahr 2016 auf über 18,31 Mrd. Euro. (Quelle: Transaktionsvolumen 2016 das höchste je erfasste - IVD.net vom 02.02.2017) Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den Preisentwicklungen für Immobilien wieder. In den sieben deutschen Großstädten sind die Preise im Durchschnitt um 8,4 % gestiegen. (Quelle: Deutschlands Immobilienmärkte trotzten politischen Unsicherheiten (14.02.2017) ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.)

In Deutschland gibt es insgesamt ca. 35 Mio. Grundstücke, von denen etwa ca. 25 Mio. den Wohnimmobilien zuzuordnen sind. Der Wert aller Immobilien in Deutschland wird demnach auf ca. Euro 10 Bio. geschätzt, wovon etwa 50 % auf Wohnimmobilien entfallen. (Quelle: Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Immobilienmarktbericht Deutschland 2011)

In Wohnimmobilien, insbesondere in Mehrfamilienhäusern, steckt ein enormes Potential, insbesondere da in Deutschland die Eigentumsquote gering ist. Mit gerade mal 44 % liegt Deutschland im europäischen Vergleich an vorletzter Stelle. Damit stellt Deutschland einen Mietermarkt dar. An dieser Situation wird sich voraussichtlich mittelfristig wenig ändern. In Deutschland leben ca. 82 Mio. Menschen. Nach Schätzungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung werden es im Jahr 2020 81,1 Mio. Einwohner sein mit weiterem Abwärtstrend. Doch trotz rückläufiger Bevölkerungszahl, wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen. Gründe ergeben sich aus verschiedenen Entwicklungstendenzen: So nimmt zum einen die Zahl der Single-Haushalte stetig zu. Nach verschiedenen Schätzungen werden im Jahr 2020 15,6 Mio. Single Haushalt erwartet. Im Jahr 2000 lebten etwa 13,9 Mio. Menschen allein in einem Haushalt. Insgesamt geht das Statistische Bundesamt von einem deutschlandweiten Anstieg der Haushalte bis zum Jahr 2020 um fast eine Million auf 41,1 Mio. Haushalte aus.

Zum anderen wird nach einer Studie der BulwienGesa AG mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnfläche pro Person gerechnet. Demnach wird die Wohnfläche pro Person von durchschnittlich 42,2 m<sup>2</sup> im Jahr 2008 auf durchschnittlich 46 bis 48 m<sup>2</sup> im Jahr 2025 steigen.

In vielen deutschen Metropolen sind Wohnungen bereits jetzt wieder Mangelware geworden. Dieser Mangel wird sich in den nächsten Jahren stetig ausweiten, da die Zahl der Baufertigstellungen sich seit langem im Abwärtstrend befindet. Weil seit dem Jahr 2000 nur 350.000 Wohnungen gebaut wurden, ist der Wohnungsmarkt in den Top-Standorten heute wie leergefegt. Der Anteil an leer stehender Wohnungen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. (Quelle: DG HYP- Immobilienmarkt Deutschland 2015/2016)

Nach der Wohnungsmarktprognose 2025 des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) besteht ein jährlicher Neubaubedarf von ca. 183.000 Wohnungen im Zeitraum 2010 bis 2025, wovon ca. 154.000 Wohnungen auf West- und ca. 29.000 Wohnungen auf Ostdeutschland entfallen.

Aufgrund dessen sind weiterhin steigende Mietpreise zu erwarten, insbesondere bei Neuvermietungen. Gerade in den Großstädten nimmt auch der Wohnungsbedarf zum einen durch den Zuzug von Arbeitskräften, zum anderen aber auch durch die überproportional zunehmende Anzahl von Single- oder Zwei-Personen-Haushalten, zu. Gerade in den deutschen Metropolen kommt es aufgrund geringem Angebot und steigender Wohnraumnachfrage zu einem Anstieg der Wohnungsmieten.

Neben steigenden Mieten wird allgemein auch ein Anstieg der Kaufpreise für Wohnhäuser erwartet. Insbesondere in den Top-Lagen werden die Neubaupreise in den nächsten fünf Jahren deutlich anziehen. Aufgrund des deutlichen Rückgangs des Wohnungsneubaus stehen Transaktionen von und Investitionen in Bestandsimmobilien im zunehmenden Fokus des Immobilienmarktes. Auch für Bestandsimmobilien wird ein Preisanstieg von ca. 2,8 % erwartet (BulwienGesa AG).

Im deutschen Immobilienbestand stecken gewaltige Wertschöpfungs-Potentiale. Ca. 80 % der Bauinvestitionen fließen in Modernisierung oder Instandhaltung (Quelle: BBSR, Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016). Der Grund liegt darin, dass sich der Lebenszyklus einer Immobilie durch einen rascheren Wandel und eine größere Differenzierung der Anforderungen generell verkürzt hat.

Zur Verlängerung und Erneuerung des Lebenszyklus ist die stetige Sanierung bzw. Neuentwicklung der Immobilien sowie die Planung alternativer Nutzungsformen zwingend erforderlich.

Gründe für den eintretenden Leerstand sind sichtbarer Investitionsstau bei Sanierungen, Mängel hinsichtlich Zuschnitt, Teilbarkeit und Ausstattung der Flächen. Hierin liegt ein großes Revitalisierungspotenzial. Dieses besteht jedoch nicht nur bei Leerbeständen, sondern auch bei schlecht vermieteten Gebäuden und solchen, bei denen absehbar ist, dass sie bei Auslaufen der Mietverträge nicht mehr marktgerecht sind und daher neu positioniert werden müssen.

Darüber hinaus nimmt die energetische Sanierung eine immer größer werdende Rolle ein. Jährlich sollen 2 % des Gebäudebestands bis 2050 umfassend saniert werden, um den Primärenergiebedarf um 80 % zu senken. Nach Schätzungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) werden Euro 750 Mrd. in die Sanierung und Instandsetzung von Bestandsimmobilien fließen.

Angesichts der hohen Anzahl von veralteten Immobilien, die lediglich in ihrem Ist-Zustand verwaltet werden, finden Immobilieninvestoren in Deutschland einen gewaltigen Markt. Besonders gefragt sind Objekte in wirtschaftlichen Wachstumsregionen mit positiven Fundamentaldaten (Einwohnerzahl, Arbeitslosenquote, Haushalte, Wirtschaft). Die Bedeutung von Bestandsimmobilien wird weiter zunehmen. Wenn bestehende Objekte nicht oder nicht mehr den Markterfordernissen entsprechen und die gegenwärtigen Eigentümer nicht in der Lage sind, die notwendigen Veränderungen an dem Objekt durchzuführen, kann die Immobilie mit einem deutlichen Wertabschlag erworben werden. Aufgrund einer durchdachten Projektentwicklung kann durch Sanierung, Umnutzung und Revitalisierung das Objekt im Wert gesteigert werden, da nachhaltig die Miete erhöht und eine Verringerung des Leerstandes erreicht werden kann. Wichtiger Faktor hierfür ist nicht allein die Immobilie, sondern auch eine erfolgreiche Konzeption der Neuentwicklung des Objektes.



# Investitionsvorhaben der DEGAG Kapital GmbH

## Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen sollen für die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobilienprojektgesellschaften genutzt werden. Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien, erfolgen. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Investitionsgrundsätze, die das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin bei seinen Entscheidungen zu berücksichtigen hat, fest. Eine Darstellung der Investitionsgrundsätze erfolgt im Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG Kapital GmbH - Anlageobjekte“ auf den Seiten 34 bis Seite 36. Für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik sind die Nettoeinnahmen aus dieser Emission auf Ebene der Emittentin allein ausreichend. Auf der Ebene der Immobilienprojektgesellschaften, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben wird, kann Fremdkapital zur Realisierung von Immobilienprojekten aufgenommen werden, so dass die Nettoeinnahmen auf der Ebene dieser Immobilienprojektgesellschaften alleine nicht ausreichen. Da es sich auf Ebene dieser Immobilienprojektgesellschaften um einen Blind-Pool handelt, kann zur Höhe des Fremdkapitals noch keine Aussage getroffen werden. Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik und der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften sind nicht vorgesehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, den Gesellschaftsvertrag entsprechend zu ändern, wozu eine qualifizierte Mehrheit der Gesellschafter notwendig ist. Als alleinige Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kann die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG allein über die Änderung des Gesellschaftsvertrages beschließen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Möglichkeiten einer Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik.

Anlageziel der Vermögensanlagen auf Ebene der Emittentin ist es, nachhaltige und langfristige Erträge aus den Finanzierungsverträgen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen zu erzielen. Anlageziel der Vermögensanlagen auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften ist es, nachhaltige und langfristige Erträge aus der Vermietung von Immobilien zu erzielen.

Die Anlagepolitik der Vermögensanlagen auf Ebene der Emittentin sieht Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften vor. Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien erfolgen. Im Rahmen der Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften wird das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin auf ein ausgewogenes Verhältnis von Rentabilität, Sicherheit und Liquidität der Investitionen achten. Vor jeder Investitionsentscheidung werden die Immobilienprojektgesellschaften analysiert, indem die wirtschaftliche Situation der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft (Finanzkraft und Kapitalisierung), das Geschäftsmodell und die Plausibilität der Unternehmenskonzepte geprüft werden sowie eine Standort- und Marktanalyse und Analyse der Wettbewerbssituation durchgeführt wird. Die Emittentin beabsichtigt Investitionen in Immobilienprojektgesellschaften vorzunehmen, welche verschiedene Dienstleistungen im Rahmen der Realisierung und/oder der Verwaltung von Immobilien erbringen. Im Rahmen der Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften wird das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin bei der Identifikation und Auswahl von möglichen Immobilienprojekten darauf achten, dass es sich ausschließlich um Wohnimmobilien in Deutschland, insbesondere in den Bundesländern Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein sowie im Gebiet Nordhessen, handelt. Grundsätzlich kommen nur solche Immobilien für eine Investition infrage, die die Investitionskriterien erfüllen (siehe folgender Abschnitt „Anlageobjekte – Investitionskriterien für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte)“ Seite 35 und Seite 36). Wichtigster Bestandteil der Anlagepolitik ist eine durchgeführte Prüfung jeder einzelnen Immobilie der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft. Danach wird die Auswahl möglicher Immobilien nach qualitativen Merkmalen optimiert und die endgültige Investitionsauswahl getroffen. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung an die Immobilienprojektgesellschaften über Darlehen, Stille Beteiligungen oder Genussrechte erfolgen soll. Insbesondere bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe) ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz die Vergabe von Darlehen möglich. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlagen insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können. Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die Emittentin Zinsen in Höhe von maximal 12 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält.

Die Anlagepolitik der Vermögensanlagen auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften sieht die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien vor. Dabei unterliegen die Investitionen aufgestellten Investitionskriterien, deren detaillierte Darstellung dem nachfolgenden Abschnitt „Anlageobjekte - Investitionskriterien für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte)“ Seite 35 und Seite 36 entnommen werden kann. In die Investitionsentscheidung werden sowohl das Management der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft als auch Gutachten und Analysen von Sachverständigen miteinbezogen. Dabei wird hauptsächlich die Einkaufsabteilung der

DEGAG Unternehmensgruppe mit der Prüfung dieser Objekte betraut, die aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit in diesem Bereich bereits auf diesem Gebiet etabliert ist. In besonderen Fällen wird auch ein zukünftiges Nutzungskonzept für die Revitalisierung einer Immobilie in die Analyse miteinbezogen, das dieses Anlageobjekt für bevorstehende Vermietungen wieder attraktiver gestalten soll. Auch in diesem Bereich wird auf die jahrelange Erfahrung der DEGAG Unternehmensgruppe mit der DEGAG WOBA GmbH, welche sich auf „Sanierung“ spezialisiert hat, zurückgegriffen, um eine Einschätzung der erforderlichen Maßnahmen für jede Immobilie im Einzelfall vornehmen zu können. Erst nachdem eine positive Analyse und ggf. ein Nutzungskonzept vorliegen, wird die Immobilie durch die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft erworben und verbleibt danach plangemäß im Bestand der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft. Im Rahmen der Investitionen auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften ist der Erwerb von Immobilien aus Gesellschaften, an denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin beteiligt ist bzw. bei denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin tätig ist, ebenso zulässig wie der Erwerb von Immobilien aus dem Privatbesitz des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin.

Die Anlagestrategie der Vermögensanlagen auf Ebene der Emittentin besteht darin, durch Einhaltung der Anlagepolitik und der Investitionskriterien aus der Vergabe von Finanzierungen gewinnbringende Ergebnisse aus der Geschäftstätigkeit der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft zu erzielen. Die Emittentin wird die ihr zur Verfügung stehenden liquiden Mittel nicht nur in eine Immobilienprojektgesellschaft investieren, sondern ein Portfolio aus verschiedenen Finanzierungsverträgen mit verschiedenen Immobilienprojektgesellschaften aufbauen, um so stabile Einnahmen zu erzielen.

Die Anlagestrategie der Vermögensanlagen auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften besteht darin, durch Einhaltung ihrer Anlagepolitik und der Investitionskriterien bezüglich der zum Zeitpunkt der Prospektstellung noch nicht feststehenden mittelbaren Anlageobjekten ein Portfolio an Immobilien aufzubauen, das geeignet ist, langfristige Erträge aus der Vermietung von Immobilien zu erzielen.

## Anlageobjekte

Aufgrund des Anlageziels und der Anlagepolitik der Vermögensanlagen handelt es sich bei den zukünftig mit den Immobilienprojektgesellschaften abzuschließenden Finanzierungsverträgen jeweils um unmittelbare Anlageobjekte. Die zu realisierenden Immobilienprojekte der Immobilienprojektgesellschaften, die eine Finanzierung von der Emittentin erhalten, stellen jeweils mittelbare Anlageobjekte dar. Zum Zeitpunkt der Prospektstellung stehen weder Immobilienprojektgesellschaften fest, die eine Finanzierung von der Emittentin erhalten (unmittelbare Anlageobjekte) noch stehen Immobilienprojekte dieser Immobilienprojektgesellschaften (mittelbare Anlageobjekte) fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool. Es bestehen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Investitionsgrundsätze, die das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin bei den Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen hat.

### Finanzierungsverträge (unmittelbare Anlageobjekte)

Nach den Planungen der Emittentin wird sie an andere zum Zeitpunkt der Prospektstellung noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften jeweils Finanzierungen in zum Zeitpunkt der Prospektstellung noch nicht feststehender Höhe vergeben. Dabei soll die Vergabe der Finanzierungen entweder durch den Abschluss eines Darlehensvertrages mit der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft oder Zeichnung von Genussrechten der Emittentin an der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft oder einer Beteiligung der Emittentin als Stiller Gesellschafter bei der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft erfolgen. Hierzu ist jeweils der Abschluss eines Vertrages zwischen der Emittentin und der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft erforderlich. Eine konkrete Ausgestaltung der jeweiligen Finanzierungsverträge ist zum Zeitpunkt der Prospektstellung noch nicht vorhanden. Bei konzerninternen Verträgen innerhalb der DEGAG Unternehmensgruppe ist unter der Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 des Kreditwesengesetzes die Vergabe von Darlehen möglich. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlagen insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können. Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die Emittentin Zinsen in Höhe von maximal 12 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält.

Bei Abschluss des jeweiligen Finanzierungsvertrages in Form der Vergabe von Darlehen oder Genussrechten sind wesentliche Hauptmerkmale, dass die Emittentin verpflichtet ist, der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft einen Geldbetrag in der vorher vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen und die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft, der Emittentin den vorher vereinbarten Zins zu zahlen und das zur Verfügung gestellte Darlehen zurückzuerstatten. Der weitere Inhalt von Darlehen oder Genussrechten, insbesondere die Rangstellung der Rückzahlungsansprüche, ist jedoch nicht näher gesetzlich geregelt, so dass sich das Rechtsverhältnis der Emittentin zu der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft ausschließlich aus dem jeweiligen Vertrag ergibt, in dem Einzelheiten wie die Höhe der Zinsen, Gewinnbeteiligungen, Zahlungsvorbehalte, Laufzeit etc. geregelt sind.

Wesentliche Hauptmerkmale einer Beteiligung als stiller Gesellschafter sind die Pflicht zur Erbringung der Einlage, Gewinnbeteiligung, Kündigung der Beteiligung, Rückzahlungsanspruch der Einlage, Recht auf Übertragung der Beteiligung sowie Informations- und Kontrollrechte.

## **Investitionskriterien für die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte)**

Die Emittentin wird eine Auswahl unter den sich ihr anbietenden bzw. angebotenen Immobilienprojektgesellschaften treffen, an denen sie eine Finanzierung vergeben wird. Bei der Vergabe von Finanzierungen wird das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin insbesondere auf ein ausgewogenes Verhältnis von Rentabilität, Sicherheit und Liquidität der Investitionen achten.

Vor jeder Investitionsentscheidung werden die Immobilienprojektgesellschaften analysiert, indem die wirtschaftliche Situation des Unternehmens (Finanzkraft und Kapitalisierung), das Geschäftsmodell und die Plausibilität der Unternehmenskonzepte geprüft.

Die Emittentin beabsichtigt, Investitionen in Immobilienprojektgesellschaften vorzunehmen, welche verschiedene Dienstleistungen im Rahmen der Realisierung und/oder der Verwaltung von Immobilien erbringen. Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien erfolgen.

Ziel der Emittentin ist es, ihr Kapital den Unternehmen für Investitionen in deren operatives Geschäft zur Verfügung zu stellen und im Gegenzug an deren wirtschaftlichem Erfolg sowie dem Unternehmenswachstum durch laufende Erträge teilzunehmen.

## **Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte)**

Die jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften werden die liquiden Mittel, die sie aufgrund der noch zu schließenden Finanzierungsverträge von der Emittentin erhalten, für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) nutzen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete Immobilienprojekte noch nicht fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool.

## **Investitionskriterien für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte)**

Nur wenn eine Immobilie den aufgestellten Kriterien entspricht, wird sie für eine Investition in Erwägung gezogen. In diese Entscheidung werden sowohl das Management der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft als auch Gutachten und Analysen von Sachverständigen miteinbezogen. Dabei wird hauptsächlich die Einkaufsabteilung der DEGAG Unternehmensgruppe mit der Prüfung dieser Objekte betraut, die aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit in diesem Bereich bereits auf diesem Gebiet etabliert ist.

So kommen für den Erwerb nur Immobilien in Betracht, die sowohl der Prüfung durch die Einkaufsabteilung der DEGAG Unternehmensgruppe als auch der eines Sachverständigengutachtens Stand gehalten haben. In besonderen Fällen wird auch ein zukünftiges Nutzungskonzept für die Revitalisierung einer Immobilie in die Analyse miteinbezogen, das dieses Anlageobjekt für bevorstehende Vermietungen wieder attraktiver gestalten soll. Dabei rücken ausdrücklich Aufgabenbereiche in den Vordergrund, die sich sowohl von einfachen Aufräumarbeiten über Sanierung des Gebäudes bis hin zu Zwangsräumungen erstrecken können. Auch in diesem Bereich wird auf die jahrelange Erfahrung der DEGAG Unternehmensgruppe mit der DEGAG WOBA GmbH, welche sich auf „Sanierung“ spezialisiert hat, zurückgegriffen, um eine Einschätzung der erforderlichen Maßnahmen für jede Immobilie im Einzelfall vornehmen zu können. Erst nachdem eine positive Analyse und ggf. ein Nutzungskonzept vorliegen, wird die Immobilie durch die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft erworben und verbleibt danach plangemäß im Bestand der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft.

Dabei ist der Erwerb von Immobilien aus Gesellschaften, an denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin beteiligt ist bzw. bei denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin tätig ist, ebenso zulässig wie der Erwerb von Immobilien aus dem Privatbesitz des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin.

## **Standort**

Einen wichtigen Grundsatz der Investitionsstrategie bildet der Standort der Immobilien. Es werden ausschließlich Investitionen in Deutschland vorgenommen, wobei die Bundesländer Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein sowie das Gebiet Nordhessen für die Objekte favorisiert werden.

## **Objektart**

Der Schwerpunkt der Investitionen soll auf reine Wohnimmobilien gelegt werden. Insoweit liegen die von der Emittentin fokussierten Wohnimmobilien in den Bereichen Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen (jeweils ab acht Wohneinheiten). Eine Investition in gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser können aber ebenfalls erfolgen. Hierbei soll sich jedoch der Gewerbeanteil auf durchschnittlich 20% beschränken und eine Nutzung nur durch den Einzelhandel sowie durch das Dienstleistungsgewerbe erfolgen.

## Investitionshöhe

Die jeweiligen Investitionsobjekte sollen maximal zum 11,5-fachen der Jahresnettokaltmiete (Sollmiete) bzw. nicht über durchschnittlich EUR 650/m<sup>2</sup> zzgl. Investitionskosten erworben werden.

## Realisierungsgrad

Die Immobilienprojektgesellschaften, in die die Emittentin zukünftige Investitionen vornehmen wird, stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existieren auch noch keine Vorverträge. Die Emittentin prüft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mögliche Anlageobjekte gemäß ihren Investitionsgrundsätzen hinsichtlich der Aufnahme ins Portfolio. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung konkrete Anlageobjekte nicht feststehen, können keine Aussagen zu den Ausgestaltungen von Finanzierungsverträgen (unmittelbare Anlageobjekte), Immobilienprojektgesellschaften (mittelbare Anlageobjekte), Beschreibungen zu Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) und Höhe einzelner Investitionen getroffen werden. Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, erfolgen. Hinsichtlich der Art der Finanzierungsverträge hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob es sich dabei um Darlehen, Stille Beteiligungen oder Genussrechte handeln soll. Insbesondere bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe) ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz die Vergabe von Darlehen möglich. Im Rahmen der Ausgestaltung der Finanzierungsverträge wird gemäß der Anlagepolitik auf die Konditionen der angebotenen Vermögensanlagen Rücksicht genommen. Insbesondere sollen aus dem Rückfluss der Finanzierungsverträge die Ansprüche der Anleger auf Zinsen sowie Rückzahlungen der angebotenen Vermögensanlagen bedient werden. Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die Emittentin Zinsen in Höhe von 12 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält. Investitionen der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften in Immobilienprojekte erfolgen nur auf Basis der auf Seite 35 und Seite 36 unter dem Abschnitt „Anlageobjekte – Investitionskriterien für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte)“ dargestellten Investitionsgrundsätze. In die Entscheidung über eine Investition werden Gutachten und Analysen von Sachverständigen mit einbezogen. Dabei wird hauptsächlich die Einkaufsabteilung der DEGAG Unternehmensgruppe mit der Prüfung dieser Objekte betraut, die aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit in diesem Bereich bereits auf diesem Gebiet etabliert ist. Im Rahmen der Investitionen ist der Erwerb von Immobilien aus Gesellschaften, an denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin beteiligt ist bzw. bei denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin tätig ist, ebenso zulässig wie der Erwerb von Immobilien aus dem Privatbesitz des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin.

## Finanzierungs- und Investitionsplan (PROGNOSE)

Auf der Ebene des Emittenten besteht die Mittelverwendung in der Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) in Form von Darlehen, Stille Beteiligung, Genussrechte.

Auf der Ebene dieser Immobilienprojektgesellschaften besteht die Mittelverwendung in der Investition in die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte). Es handelt sich um einen Blind-Pool.

Ebenso steht seitens der Emittentin nicht fest, in welche Höhe in einzelne Anlageobjekte investiert werden soll. Der Blind-Pool-Charakter macht eine abschließende Betrachtung der Mittelverwendung auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften, die eine Finanzierung erhalten werden, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unmöglich. Da es sich um einen Blind-Pool handelt können auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften keine Aussagen zu den voraussichtlichen Gesamtkosten getroffen werden. Da es sich um einen Blind-Pool handelt können auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften auch keine Aussagen zu der geplanten Finanzierung, Fremdkapitalquote sowie zu etwaigen Hebelwirkungen getroffen werden.

Aufgrund dessen folgt nur eine Darstellung des Finanzierungs- und Investitionsplans auf Ebene der Emittentin.

## Finanzierungs- und Investitionsplan der Emittentin (PROGNOSE)

Die nachfolgende Übersicht stellt in Bezug auf die geplanten Investitionen die Herkunft der einzusetzenden Mittel sowie deren Einsatz in Verbindung mit den Emissionskosten dar.

Bei der Darstellung des Finanzierungs- und Investitionsplans handelt es sich um eine Prognose, die für den Investitionszeitraum aufgestellt wurden. Die Planung beruht im Wesentlichen auf dem plangemäßen Zufluss des Kapitals aus den Vermögensanlagen.



**Finanzierungsplan (PROGNOSE)**

	absolut in EUR	in %
1. Eigenkapital	0	0,00%
2. Fremdkapital	50.000.000	100,00%
Finanzierungsmittel insgesamt	50.000.000	100,00%

**Investitionsplan (PROGNOSE)**

	absolut in EUR	in % des Gesamtaufwandes	in % des Emissionsvolumens
3. Aufwand für die Realisierung der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten	44.500.000	89,00%	89,00%
4. Emissionskosten	5.500.000	11,00%	11,00%
Gesamtaufwand	50.000.000	100,00%	100,00%

**Erläuterungen Finanzierungsplan****Eigenkapital**

Der Einsatz von Eigenkapital ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht geplant.

**Fremdkapital**

In dieser Position wird das Kapital ausgewiesen, das der Emittentin prognosegemäß aus der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Emission der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ zufließt. Es handelt sich um Fremdkapital, welches als Endfinanzierung der geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften für die Realisierung von Immobilienprojekten dient.

Der Gesamtbetrag der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ beläuft sich auf EUR 50.000.000. Der Erwerbspreis der Genussrechte entspricht dem gewählten Anlagebetrag. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000. Die Laufzeit der Vermögensanlagen ist unbestimmt. Sie beginnt am jeweiligen Laufzeitbeginn (Tag, an welchem der Zeichnungsantrag des Anlegers durch die Emittentin angenommen worden ist) und endet durch Kündigung. Das Recht zur erstmaligen ordentlichen Kündigung besteht sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Die Mindestlaufzeit wird vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählt und beträgt wahlweise fünf oder zehn Jahre ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit können die Vermögensanlagen jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin gekündigt werden. Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. Der Anleger hat gegen die Emittentin grundsätzlich einen Anspruch auf Rückzahlung des Anlagebetrags. Die Rückzahlung der Vermögensanlagen erfolgt am 15. des auf die Kündigung folgenden Kalendermonats. Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. des Kalendermonats folgt.

Die Genussrechte werden während der Laufzeit mit einem festen Zinssatz, durch die Emittentin bedient. Die Höhe der Zinsen ist von der vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählten Mindestlaufzeit abhängig und beträgt bei einer gewählten Mindestlaufzeit von fünf Jahren 6,5 % p. a. und bei einer gewählten Mindestlaufzeit von zehn Jahren 6,9 % p. a. Die Zinszahlungen an den Anleger erfolgen monatlich. Der erste Zinslauf beginnt am jeweiligen Begebungszeitpunkt und endet am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen am ersten Kalendertag eines Kalendermonats und enden am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats. Die Zinsen sind nach Ablauf des jeweiligen Zinslaufes am 15. des folgenden Kalendermonats zur Zahlung fällig. Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. des Kalendermonats folgt.

Neben den mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechten „DEGAG WohnInvest 7“ wird die Emittentin kein weiteres Fremdkapital über Bankdarlehen für die geplanten Investitionen nutzen. Eine Zwischenfinanzierung über Fremdkapital liegt nicht vor. Eine zukünftige Zwischenfinanzierung über Fremdkapital ist nicht geplant und auch nicht verbindlich zugesagt.

Bei den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 7“ handelt es sich jeweils um eine Endfinanzierung. Eine weitere Endfinanzierung über Fremdkapital liegt nicht vor. Eine zukünftige Endfinanzierung über Fremdkapital ist nicht geplant und auch nicht verbindlich zugesagt.

Die Prognosen sehen insgesamt die Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von voraussichtlich EUR 50.000.000 vor, was einer angestrebten Fremdkapitalquote von 100 % entspricht.

Durch die Aufnahme von Fremdkapital zur Realisierung einer Investition entsteht ein sogenannter (positiver) Hebeleffekt. Dieser tritt ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen geringer ausfallen, als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Ein positiver Hebeleffekt bewirkt höhere Rückflüsse in Prozent bezogen auf das Eigenkapital, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital zu erzielen wären. Höhere Rückflüsse führen für den Anleger dazu, dass dieser die vertragsgemäßen Zinszahlungen seitens der Emittentin erhält.

Ein negativer Hebeleffekt tritt dann ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen höher ausfallen, als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Dies könnte zu einer Minderung der Ergebnisse der Emittentin führen.

### **Investitionsplan**

#### **Aufwand für die Realisierung der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten**

Die Emittentin wendet insgesamt rund EUR 44,5 Mio. für die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte) an Immobilienprojektgesellschaften für die Realisierung von Immobilienprojekten auf.

#### **Emissionskosten**

Die Kosten der Emissionsplatzierung umfassen zum einen die Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen in Höhe von EUR 5.300.000 und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Vermögensanlagen, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe. Für die Konzeption der Vermögensanlagen, die Prospekterstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa EUR 200.000 an. Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung voraussichtlich EUR 5.500.000.

# Rechtliche Grundlagen

## Die Emittentin – DEGAG Kapital GmbH

### Firma, Sitz, Geschäftsanschrift

Die Firma des emittierenden Unternehmens lautet

DEGAG Kapital GmbH.

Sitz der Gesellschaft ist Hannover (Geschäftsanschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover).

### Gründung, Rechtsform, Rechtsordnung, Dauer

Die Emittentin wurde am 04. Juli 2016 mit Vertragsschluss errichtet. Sie ist mit Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht Hannover unter der Nr. HRB 214046 am 18. Juli 2016 gegründet worden. Die Rechtsform der Emittentin ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Die Emittentin unterliegt der deutschen Rechtsordnung. Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.

### Unternehmensgegenstand

Der Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens. Die Gesellschaft betreibt keine Geschäfte, die nach dem KWG oder dem Kapitalanlagegesetz genehmigungspflichtig sind. Die Gesellschaft ist befugt, alle Tätigkeiten ausüben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, zu pachten, sich an solchen zu beteiligen, deren persönliche Haftung und Vertretung zu übernehmen, Betriebsstätten und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten sowie alle Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, die Unternehmungen der Gesellschaft zu fördern.

### Geschäftsjahr, Bekanntmachungen

Das Geschäftsjahr der DEGAG Kapital GmbH ist das Kalenderjahr. Die Bekanntmachungen der Emittentin, die die Gesellschafter betreffen, werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

### Kapitalausstattung

#### Stammkapital

Die Höhe des gezeichneten Kapitals beträgt EUR 25.000 und ist eingeteilt in 25.000 GmbH-Anteile zu einem Nennbetrag von EUR 1. Das Stammkapital wurde in voller Höhe zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt. Es stehen keine Einlagen auf das Kapital aus.

#### Bisher ausgegebene Wertpapiere/Vermögensanlagen

Die Emittentin hat vom 10. Dezember 2016 (Platzierungsbeginn) bis zum 29. November 2017 (Platzierungsende) Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „Serie L“ mit einem Gesamtbetrag von EUR 50.000.000 öffentlich angeboten. Der Erwerbspreis entsprach dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag betrug EUR 10.000 (100 Genussrechte). Höhere Beträge müssen restfrei durch 100 teilbar sein. Bei Erbringung des Mindestanlagebetrages betrug der Erwerbspreis dementsprechend EUR 10.000.

Die Vermögensanlagen beinhalten einen Anspruch auf Zahlung eines festen Zinssatzes von 7,35 % p. a. bezogen auf den valutierten Anlagebetrag über die gesamte Laufzeit. Die Zinszahlungen an den Anleger erfolgen wahlweise jährlich oder monatlich. Der Anleger wählt auf dem Zeichnungsschein die Zinszahlungsvariante.

Die Laufzeit der Vermögensanlagen ist unbestimmt. Sie beginnt für den einzelnen Anleger an dem Tag, an welchem die Emittentin den Zeichnungsantrag des jeweiligen Anlegers angenommen hat (Laufzeitbeginn), und endet durch Kündigung. Das Recht zur erstmaligen ordentlichen Kündigung besteht zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten.

Die Mindestlaufzeit wird vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählt und beträgt wahlweise fünf oder zehn Jahre ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit können die Vermögensanlagen jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt werden. Bei einer Zeichnung der Vermögensanlagen am 10. Dezember 2016 und einer gewählten Mindestlaufzeit von fünf Jahren besteht das Recht zur erstmaligen Kündigung zum 10. Dezember 2021. Bei einer Zeichnung der Vermögensanlagen am 10. Dezember 2016 und einer gewählten Mindestlaufzeit von zehn Jahren besteht das Recht zur erstmaligen Kündigung zum 10. Dezember 2026.

Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. Die Kündigung durch den Anleger hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin zu erfolgen. Die Kündigung der Emittentin erfolgt durch Bekanntmachung.

Die Zinsen sind im Falle der jährlichen Zinszahlungen nachträglich am 15. Januar des folgenden Kalenderjahres zur Zahlung fällig. Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. Januar folgt. Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind auf die Genussrechte „Serie L“ in der Variante der jährliche Zinszahlungen Zinsen in Höhe von EUR 85.571,39 angefallen, welche vollständig zum Fälligkeitszeitpunkt, 15. Januar 2018, an die Anleger

ausgeschüttet worden sind. Im Falle der monatlichen Zinszahlungen sind die Zinsen nach Ablauf des jeweiligen Zinslaufes am 15. des folgenden Kalendermonats zur Zahlung fällig. Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. des Kalendermonats folgt. Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind auf die Genussrechte „Serie L“ in der Variante der monatlichen Zinszahlungen Zinsen in Höhe von EUR 859.000,97 angefallen, welche vollständig zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt an die Anleger ausgeschüttet worden sind.

Der Anleger hat gegen die Emittentin einen Anspruch auf Rückzahlung des Anlagebetrags. Die Rückzahlung der Vermögensanlagen erfolgt am 15. des Kalendermonats, welcher dem Wirksamwerden der Kündigung folgt. Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. Januar folgt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind Ansprüche auf Rückzahlungen der Vermögensanlagen noch nicht fällig.

Die Genussrechte nehmen nicht an etwaigen Verlusten der Emittentin teil.

Der Anspruch des Anlegers auf Zinszahlungen und Rückzahlung des Anlagebetrags entfällt allerdings, wenn bei der Emittentin durch Zahlung der Zinsen oder eine Rückzahlung des Anlagebetrags ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden würde. Das Vorliegen der Voraussetzungen ist von der Emittentin durch geeignete Unterlagen nachzuweisen. In einem solchen Fall kommt es nicht zur Zinszahlung oder Rückzahlung des valutierten Anlagebetrags. Der Anspruch des Anlegers auf Zahlung der Zinsen oder Rückzahlung des Anlagebetrags lebt wieder auf, wenn der Zahlungsvorbehalt nachträglich beseitigt wurde. Dabei ist regelmäßig von der Emittentin das Bestehen des Zahlungsvorbehaltes zu prüfen.

Die Genussrechte „Serie L“ in der Zeichnungsvariante „Mindestlaufzeit fünf Jahre, monatliche Zinsen“ sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in Höhe von EUR 20.544.800 platziert worden und in Höhe von EUR 20.344.800 eingezahlt. Die Genussrechte „Serie L“ in der Zeichnungsvariante „Mindestlaufzeit zehn Jahre, monatliche Zinsen“ sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in Höhe von EUR 2.352.500 platziert und in Höhe von EUR 2.252.500 eingezahlt worden. Die Genussrechte „Serie L“ in der Zeichnungsvariante „Mindestlaufzeit fünf Jahre, jährliche Zinsen“ sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in Höhe von EUR 2.916.000 platziert worden und eingezahlt. Die Genussrechte „Serie L“ in der Zeichnungsvariante „Mindestlaufzeit zehn Jahre, jährliche Zinsen“ sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in Höhe von EUR 507.000 platziert und eingezahlt. Aufgrund dessen sind vom angebotenen Gesamtbetrag von EUR 50.000.000 insgesamt EUR 26.320.300 platziert, worauf Einzahlungen in Höhe von EUR 26.020.300 zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erfolgt sind. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen Einzahlungen auf die platzierten Genussrechte „Serie L“ in Höhe von EUR 300.000 aus.

Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind von den Nettoeinnahmen aus der Emission der Genussrechte „Serie L“ in Höhe von EUR 26.020.300 Investitionen in die Finanzierung der DEGAG Achte Wohnen GmbH sowie der DEGAG Siebte Wohnen GmbH in Höhe von EUR 23.897.000 getätigt worden (siehe hierzu die Darstellung unter „Geschäftstätigkeit der DEGAG Kapital GmbH / Geschäftstätigkeit der DEGAG Unternehmensgruppe - Geschäftstätigkeit der DEGAG Kapital GmbH – Wesentliche Verträge“ Seite 29 und Seite 30 des Verkaufsprospektes). Der verbleibenden Restbetrag von EUR 2.123.300 wurde für die Zahlungen von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen, an Vertriebe für die Platzierung der Genussrechte „Serie L“ in Höhe von 10,6 % des platzierten Gesamtbetrags, Zinszahlungen inkl. Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag sowie zur Bildung einer Liquiditätsreserve genutzt.

Darüber hinaus wurden in Bezug auf die Emittentin bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Wertpapiere oder weitere Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Absatz 2 des Vermögensanlagengesetzes ausgegeben.

## **Gründungsgesellschafterin/Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung**

Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft mit Sitz in Hannover. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat eine Einlage in Höhe von EUR 25.000,- (Gesamtbetrag) insgesamt gezeichnet und eingezahlt. Bei der Einlage handelt es sich um GmbH-Anteile der Emittentin. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist unter der Geschäftsanschrift Theaterstraße 13, D-30159 Hannover geschäftsansässig.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nimmt mit ihrer Einlage (GmbH-Anteile) am Jahresüberschuss der Emittentin teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden die Ergebnisse der Emittentin eines Geschäftsjahres zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung als Alleingesellschafterin der Emittentin. Die für den Zeitraum 2018 bis 2023 prognostizierten Jahresüberschüsse der Emittentin belaufen sich auf insgesamt Euro 6.874.357 (PROGNOSE). Nach den aktuellen Prognosen des Verkaufsprospektes sollen sämtliche Jahresüberschüsse bei der Emittentin vorgetragen werden, so dass an die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinne ausgezahlt werden (PROGNOSE).

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nimmt mit ihrer jeweiligen Einlage (jeweiligen GmbH-Anteile) am Jahresüberschuss ihrer Tochtergesellschaften DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH teil. Der jeweilige



Jahresüberschuss der jeweiligen Tochtergesellschaft entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden die Ergebnisse der jeweiligen Tochtergesellschaft eines Geschäftsjahres zugewiesen; ihr stehen als jeweilige Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte bei den jeweiligen Tochtergesellschaften zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gesellschafterversammlung der jeweiligen Tochtergesellschaft.

Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu einem Gesamtbetrag in Höhe von Euro 6.874.357 zzgl. der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden Gewinnbeteiligungen an den Tochterunternehmen DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH (PROGNOSE) zu, wobei die darin berücksichtigten Jahresüberschüsse in Höhe von Euro 6.874.357 nicht für die maximale Laufzeit, sondern lediglich für den Zeitraum von 2018 bis 2023 berechnet wurden und nicht zur Ausschüttung kommen, sondern plangemäß bei der Emittentin vorgetragen werden.

Darüber hinaus stehen der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt zu.

Bei der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung handelt es sich um eine juristische Person, deren Sitz und Geschäftsleitung sich im Inland befinden und die somit strafrechtlich im Inland nicht verfolgt werden kann. Für juristische Personen ist die Erstellung eines Führungszeugnisses nicht möglich. Bezüglich der soeben genannten juristischen Person bestehen keine ausländischen Verurteilungen.

Über das Vermögen der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Es wurde keine Erlaubnis der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht aufgehoben.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist Alleingesellschafterin der Immobilienprojektgesellschaften innerhalb der DEGAG Unternehmensgruppe, an welche die Emittentin nach den Planungen vorrangig Finanzierungen für die Realisierung von Immobilienprojekten vergibt. Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung als Alleingesellschafterin an der DEGAG WOBA GmbH beteiligt, welche ggf. die Sanierung erworbener Immobilien übernehmen wird. Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist bei folgenden mit der Emittentin und Anbieterin, DEGAG Kapital GmbH, verbundenen Unternehmen gleichzeitig als Alleingesellschafterin unmittelbar beteiligt:

DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Sechste Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH. Hinsichtlich der Höhe der jeweiligen Beteiligung der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird auf die Darstellung der Konzernstruktur im Kapitel „Rechtliche Grundlagen – Die Emittentin – DEGAG Kapital GmbH“, Abschnitt „Konzernstruktur/Beteiligungen“ auf Seite 45 verwiesen.

Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind oder der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist im Rahmen des Erwerbs und der Sanierung von Immobilien (Prüfung von Immobilien; Erstellen von Sanierungs- und Nutzungskonzepten) durch Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe mit eingebunden. Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stellt der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vermittelt der Emittentin kein Fremdkapital.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist im Rahmen des Erwerbs und der Sanierung von Immobilien (Prüfung von Immobilien; Erstellen von Sanierungs- und Nutzungskonzepten) durch Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe mit eingebunden. Darüber hinaus erbringt die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

## Mitglied der Geschäftsführung

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nimmt die Geschäftsführung wahr und hat unter eigener Verantwortung die Gesellschaft zu leiten und sie gerichtlich als auch außergerichtlich zu vertreten. Insbesondere entscheidet das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin über alle Angelegenheiten des laufenden Geschäftsbetriebs, allgemeine Fragen der Finanzierung und der Festsetzungen der Bedingungen für das Aktiv-, Passiv- und Dienstleistungsgeschäft sowie den Erwerb und die Veräußerung von Grundbesitz.

Gemäß des Gesellschaftsvertrages hat die Emittentin einen oder mehrere Geschäftsführer.

Einziges Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist Herr Birger Dehne. Er ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist unter der Geschäftsanschrift Theaterstraße 13, D-30159 Hannover geschäftsansässig.

Einen Beirat bzw. Aufsichtsgremien hat die Emittentin nicht errichtet.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nimmt mit seiner Einlage (GmbH-Anteil) in Höhe von 50 % der GmbH-Anteile am Jahresüberschuss der Dehne & Krüger Holding GmbH teil. Der jeweilige Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gesellschafterversammlung.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nimmt mit seiner Einlage (Aktien) in Höhe von 6 % der Aktien am Jahresüberschuss der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Hauptversammlung.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung als Gesellschafter an der Dehne & Krüger Holding GmbH nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar am Jahresüberschuss der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, an welcher die Dehne & Krüger Holding GmbH als Aktionärin (88 % der Aktien) beteiligt ist, teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Dehne & Krüger Holding GmbH werden die Ergebnisse der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer GmbH-Anteile (88 % der Aktien) zugewiesen. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließen die Dehne & Krüger Holding GmbH, Herr Birger Dehne sowie Frau Dragana Krüger als Aktionäre der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung als Gesellschafter an der Dehne & Krüger Holding GmbH nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar am Jahresüberschuss der Altro Mondo GmbH, an welcher die Dehne & Krüger Holding GmbH als Alleingesellschafterin (100 % der GmbH-Anteile) beteiligt ist, teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Dehne & Krüger Holding GmbH werden die Ergebnisse der Altro Mondo GmbH eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer GmbH-Anteile (100 % der GmbH-Anteile) zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Dehne & Krüger Holding GmbH als Alleingesellschafterin der Altro Mondo GmbH.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung als Gesellschafter an der Dehne & Krüger Holding GmbH nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar am Jahresüberschuss der Deutsche Grundstücksservice GmbH, an welcher die Dehne & Krüger Holding GmbH als Alleingesellschafterin (100 % der GmbH-Anteile) beteiligt ist, teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Dehne & Krüger Holding GmbH werden die Ergebnisse der Deutsche Grundstücksservice GmbH eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer GmbH-Anteile (100 % der GmbH-Anteile) zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Dehne & Krüger Holding GmbH als Alleingesellschafterin der Deutsche Grundstücksservice GmbH.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung als Aktionär an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar am Jahresüberschuss der Emittentin, an welcher die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG als Alleingesellschafterin (100 % der GmbH-Anteile) beteiligt ist, teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG werden die Ergebnisse der Emittentin eines Geschäftsjahres zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG als Alleingesellschafterin der Emittentin. Die für den Zeitraum 2018 bis 2023 prognostizierten Jahresüberschüsse der Emittentin belaufen sich auf insgesamt Euro 6.874.357 (PROGNOSE). Nach den aktuellen Prognosen des Verkaufsprospektes sollen sämtliche Jahresüberschüsse bei der Emittentin vorgetragen werden, so dass an die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG keine Gewinne ausgezahlt werden (PROGNOSE).

Gleiches gilt aufgrund der mittelbaren Beteiligung des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, an welcher die Dehne & Krüger Holding GmbH zu 88 % GmbH-Anteile beteiligt ist, bei welcher das Mitglied der Geschäftsführung zu 50 % der GmbH-Anteile beteiligt ist.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung als Aktionär an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin jeweils mittelbar am jeweiligen Jahresüberschuss der DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH, an welchen die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG jeweils als Alleingesellschafterin (jeweils 100 % der GmbH-Anteile) beteiligt ist, teil. Der jeweilige Jahresüberschuss der DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH, entspricht dabei jeweils den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die jeweilige konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG werden die jeweiligen Ergebnisse der DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH, eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer jeweiligen GmbH-Anteile (jeweils 100 % der GmbH-Anteile) zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin jeweils sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die jeweilige DEGAG Deutsche Grundbesitz AG als Alleingesellschafterin der DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH.

Gleiches gilt aufgrund der mittelbaren Beteiligung des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, an welcher die Dehne & Krüger Holding GmbH zu 88 % GmbH-Anteile beteiligt ist, bei welcher das Mitglied der Geschäftsführung zu 50 % der GmbH-Anteile beteiligt ist.

Dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin stehen keine Vergütungen für die Übernahme der Geschäftsführung der DEGAG Kapital GmbH (Emittentin), DEGAG Deutsche Grundbesitz AG (Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung), Dehne & Krüger Holding GmbH, Altro Mondo GmbH, Deutsche Grundstücksservice GmbH, DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH zu.

Dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu einem Gesamtbetrag von

- in Höhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden unmittelbaren Gewinnbeteiligungen an der Dehne & Krüger Holding GmbH;
- in Höhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden unmittelbaren Gewinnbeteiligungen an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG;
- in Höhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden mittelbaren Gewinnbeteiligungen an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG;
- in Höhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden mittelbaren Gewinnbeteiligungen an der DEGAG Erste Wohnen GmbH bis DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, DEGAG WOBA GmbH, DEGAG Premium GmbH, Altro Mondo GmbH und Deutsche Grundstücksservice GmbH sowie
- in Höhe von Euro 6.874.357 feststehenden mittelbaren Gewinnbeteiligungen an der Emittentin (PROGNOSE)

für den Zeitraum von 2018 bis 2023 zu. Darüber hinaus stehen dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen aller Art insgesamt zu.



Es sind keine Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 119 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung in einem Führungszeugnis enthalten. Das Führungszeugnis ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate.

Bei dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin handelt es sich um einen deutschen Staatsangehörigen. Ausländische Verurteilungen liegen nicht vor.

Über das Vermögen des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Es wurde keine Erlaubnis in Bezug auf das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht früher aufgehoben.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht für Unternehmen tätig, die der Emittentin Fremdkapital geben.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, ist als Vorstand der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, tätig, welche im Rahmen des Erwerbs und der Sanierung von Immobilien (Prüfung von Immobilien; Erstellen von Sanierungs- und Nutzungskonzepten) durch Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe mit eingebunden ist. Darüber hinaus ist Herr Birger Dehne als Mitglied der Geschäftsführung der DEGAG WOBA GmbH tätig, welche ggf. die Sanierung erworbener Immobilien übernehmen wird. Ferner ist es zulässig, dass Immobilien durch die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften aus dem Privatbesitz des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Birger Dehne, ebenso wie von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften, an denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin beteiligt bzw. bei denen er tätig ist, erworben werden können. Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, für zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienverwaltungsgesellschaften tätig, welche im Rahmen der Verwaltung von Immobilien der Immobilienprojektgesellschaften, Lieferungen und Leistungen erbringen können. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nicht für Unternehmen tätig, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist bei folgenden mit der Emittentin und Anbieterin verbundenen Unternehmen gleichzeitig als Geschäftsführer tätig:

Dehne & Krüger Holding GmbH, Deutsche Grundstückservice GmbH, Altro Mondo GmbH, DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Sechste Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist bei folgendem mit der Emittentin und Anbieterin verbundenem Unternehmen gleichzeitig als Mitglied des Vorstands tätig: DEGAG Deutsche Grundbesitz AG.

Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital geben.

Die Immobilienprojektgesellschaften können Immobilien von Gesellschaften erwerben, bei denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin unmittelbar als Gesellschafter beteiligt ist. Ferner können im Rahmen der Immobilienverwaltung Servicegesellschaften oder Bauträgergesellschaften für etwaige Leistungen beauftragt werden, bei denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin unmittelbar als Gesellschafter beteiligt ist. Ferner ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, über seine unmittelbare Beteiligung an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG mittelbar an der DEGAG WOBA GmbH beteiligt, welche ggf. die Sanierung erworbener Immobilien übernehmen wird. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, ist in Höhe von 50 % der GmbH-Anteile an der Dehne & Krüger Holding GmbH, unmittelbar beteiligt. Die Dehne & Krüger Holdings GmbH ist zu 88 % der Aktien an der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, sowie in Höhe von 100 % der GmbH-Anteile an der Altro Mondo GmbH sowie in Höhe von 100 % der GmbH-Anteile an der Deutsche Grundstückservice GmbH beteiligt. Aufgrund der unmittelbaren Beteiligung des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin an der Dehne & Krüger Holding GmbH ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar

an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, der Altro Mondo GmbH sowie an der Deutsche Grundstücksservice GmbH beteiligt. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist darüber hinaus in Höhe von 6 % der Aktien an der an der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, unmittelbar beteiligt. Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung sowie seiner mittelbaren Beteiligung an der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar an folgenden mit der Emittentin und Anbieterin verbundenen Unternehmen beteiligt:

DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Sechste Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH sowie DEGAG Premium GmbH.

Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt, stellt der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung und vermittelt der Emittentin kein Fremdkapital.

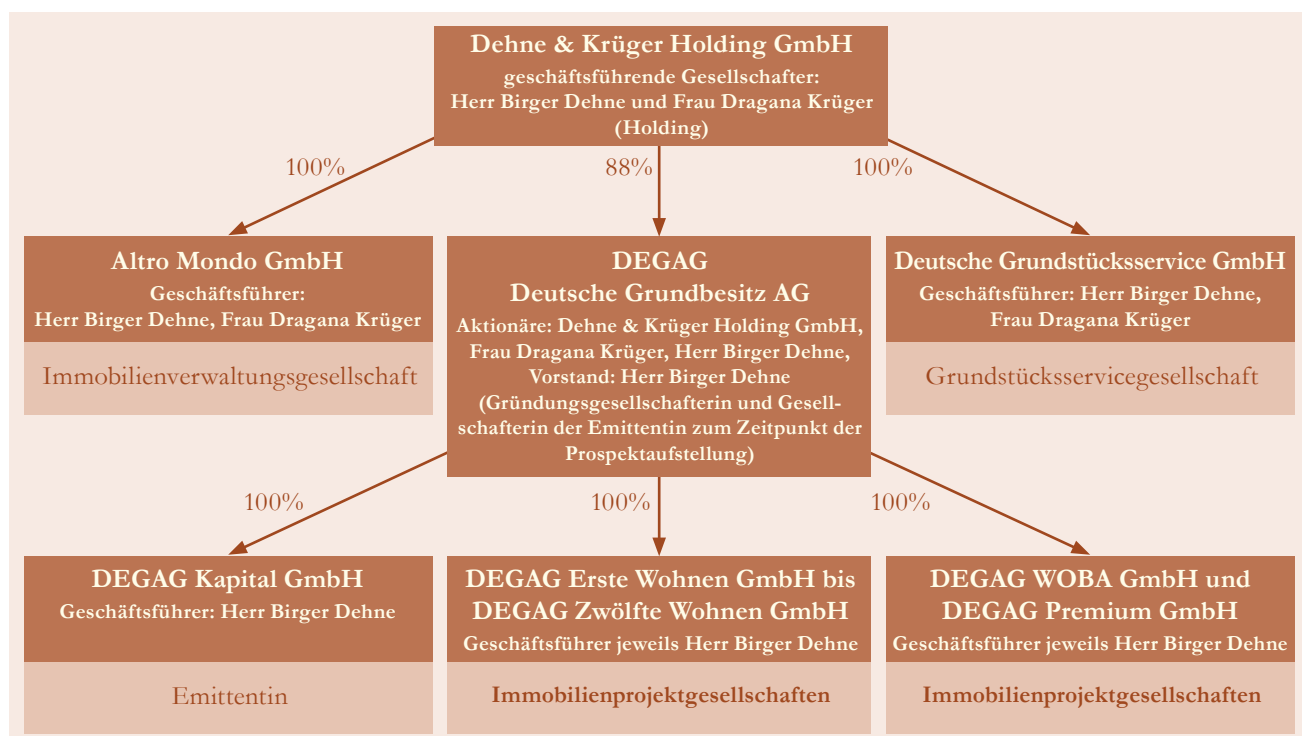
Der Erwerb von Immobilien durch Immobilienprojektgesellschaften ist auch aus dem Privatbesitz des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin zulässig. Darüber hinaus ist Herr Birger Dehne als Mitglied der Geschäftsführung der DEGAG WOBA GmbH tätig, welche ggf. die Sanierung erworbener Immobilien übernehmen wird. Ferner ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, für Immobilienverwaltungsgesellschaften tätig, welche im Rahmen der Verwaltung von Immobilien der Immobilienprojektgesellschaften, Lieferungen und Leistungen erbringen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erbringt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte keine Lieferungen oder Leistungen.

### Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung fasst Beschlüsse im Hinblick auf die gesellschaftsrechtlichen und sonstigen Grundlagen der GmbH, insbesondere über Änderungen des Gesellschaftsvertrages, Maßnahmen der Kapitalbeschaffung oder der Kapitalherabsetzung und über die Verwendung des Bilanzgewinns. Alleingesellschafterin der Emittentin ist die DEGAG Deutsche Grundstücks AG, vertreten durch das einzige Mitglied des Vorstands, Herrn Birger Dehne. Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG als Alleingesellschafterin der Emittentin steht ein alleiniges Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung zu, welches entsprechend durch Herrn Birger Dehne als einziges Mitglied des Vorstands ausgeübt wird.

## Konzernstruktur/Beteiligungen

Die Emittentin ist eine 100% ige Tochtergesellschaft der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG. Die Emittentin ist ein Konzernunternehmen. Hinsichtlich des Konzernabschlusses der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG wird auf die Seiten 70 bis 79 des Verkaufsprospektes verwiesen. Die Struktur, in welche die Emittentin eingegliedert ist, stellt sich wie folgt dar:





## Dehne & Krüger Holding GmbH

Die Dehne & Krüger Holding GmbH mit Sitz in Hannover (Geschäftsanschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover) ist zu 88 % Aktionärin der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG sowie Alleingesellschafterin der Altro Mondo GmbH und der Deutsche Grundstücksservice GmbH. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an Unternehmen sowie die Beratung dieser Beteiligungsunternehmen, die Übernahme der organisatorischen und strategischen Leitung dieser Unternehmen, ferner der Erwerb eigenen Vermögens und die Verwaltung eigenen Vermögens. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter der HRB 207747 eingetragen. Geschäftsführende Gesellschafter sind zu jeweils 50% der GmbH-Anteile Herr Birger Dehne und Frau Dragana Krüger.

## Altro Mondo GmbH

Die Altro Mondo GmbH mit Sitz in Ronnenberg (Geschäftsanschrift: Ronnenberger Str. 22, D-30952 Ronnenberg) ist eine Schwestergesellschaft der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 62158 eingetragen. Innerhalb der DEGAG Unternehmensgruppe übernimmt sie Aufgaben der Immobilienverwaltung. Geschäftsführer sind Herr Birger Dehne und Frau Dragana Krüger.

## Deutsche Grundstücksservice GmbH

Die Deutsche Grundstücksservice GmbH mit Sitz in Hannover (Geschäftsanschrift: Theaterstr. 13, D-30159 Hannover) ist eine weitere Schwestergesellschaft der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 57679 eingetragen. Innerhalb der DEGAG Unternehmensgruppe übernimmt sie Grundstücksserviceaufgaben. Geschäftsführer sind Herr Birger Dehne und Frau Dragana Krüger.

## DEGAG Deutsche Grundbesitz AG

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG mit Sitz in Hannover (Geschäftsanschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover) wurde am 20. Oktober 2009 nach deutschem Recht gegründet. Es handelt sich um eine Aktiengesellschaft, welche der deutschen Rechtsordnung unterliegt. Sie ist am 05. Januar 2010 unter der Nr. HRB 205119 beim Amtsgericht Hannover im Handelsregistereingetragen worden. Unternehmensgegenstand DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung eigenen Immobilienvermögens. Das Grundkapital beträgt EUR 5.050.000. Aktionäre der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG sind die Dehne & Krüger Holding GmbH zu 88% sowie zu je 6% Frau Dragana Katharina Krüger und Herr Birger Dehne. Mitglied des Vorstandes ist Herr Birger Dehne.

## DEGAG Kapital GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Kapital GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens. Die Gesellschaft betreibt keine Geschäfte, die nach dem KWG oder dem Kapitalanlagegesetz genehmigungspflichtig sind. Die Gesellschaft ist befugt, alle Tätigkeiten ausüben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, zu pachten, sich an solchen zu beteiligen, deren persönliche Haftung und Vertretung zu übernehmen, Betriebsstätten und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten sowie alle Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, die Unternehmungen der Gesellschaft zu fördern. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 214046 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

## DEGAG Erste Wohnen GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Erste Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 209948 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

## DEGAG Zweite Wohnen GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Zweite Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 209904 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

## DEGAG Dritte Wohnen GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Dritte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 210178 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

## DEGAG Vierte Wohnen GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Vierte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover

(Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 210721 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Fünfte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Fünfte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist Der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften. Dazu gehört auch die Beteiligung als persönlich haftende und geschäftsführende Gesellschafterin an Kommanditgesellschaften. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 210165 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Sechste Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Sechste Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 211580 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Siebte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Siebte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 211583 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Achte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Achte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 211582 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Neunte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Neunte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 212809 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Zehnte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Zehnte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 212893 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Elfte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Elfte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 212884 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 212906 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

### **DEGAG WOBA GmbH**

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG WOBA GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, die Verwaltung und Vermietung eigenen Grundbesitzes. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 211660 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

## DEGAG Premium GmbH

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG ist Alleingesellschafterin der DEGAG Premium GmbH mit Sitz in Hannover (Theaterstraße 13, D-30159 Hannover). Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 11. November 2013 wurde die DEGAG Geschäftsführungs GmbH in die DEGAG Premium GmbH umfirmiert sowie der Unternehmensgegenstand geändert. Gegenstand des Unternehmens ist nunmehr der Erwerb, die Vermietung und die Verwaltung eigenen Grundbesitzes, sowie der Vertrieb und der Handel von Möbeln und Waren aus dem Bereich der Einrichtungsgegenstände. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 208524 eingetragen. Geschäftsführer ist Herr Birger Dehne.

## Hauptmerkmale der Anteile/Abweichende Rechte und Pflichten der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Bei den von den Anlegern zu erwerbenden Vermögensanlagen handelt es sich um Genussrechte. Die Anleger erwerben keine GmbH-Anteile und werden somit nicht Gesellschafter der Emittentin. Aufgrund dessen haben sie ganz andere Rechte und Pflichten als die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Die Rechte und Pflichten der zukünftigen Anleger werden in dem folgenden Abschnitt „Hauptmerkmale der Anteile (Genussrechte) zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)“ Seite 48 und die Rechte und Pflichten der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden in dem Abschnitt „Hauptmerkmale der Anteile (GmbH-Anteile) der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (abweichende Rechte und Pflichten)“ auf der Seite 48 dargestellt.

### Hauptmerkmale der Anteile (Genussrechte) zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)

- Recht auf Zinszahlungen (§ 4 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 84), wenn und soweit dadurch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird (§ 7 Abs. 1 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 84). Die Forderungen treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück (§ 7 Abs. 2 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 84).
- Recht auf Rückzahlung der Vermögensanlagen (§ 5 Abs. 2 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 84), wenn und soweit dadurch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird (§ 7 Abs. 1 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 84). Die Forderungen treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück (§ 7 Abs. 2 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 84).
- Kündigungsrecht (§ 6 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 84);
- Recht auf Übertragung (§ 5 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 84);
- Recht auf Eintragung in das Genussrechtsregister (jeweils § 2 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 83);
- Pflicht zur Erbringung des gezeichneten Anlagebetrags;
- Mitteilungspflicht über Änderung der Stammdaten (§ 2 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 83);
- Pflicht zur Tragung der mit der Übertragung der Genussrechte verbundenen Kosten (§ 5 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 84).

### Hauptmerkmale der Anteile (GmbH-Anteile) der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (abweichende Rechte und Pflichten)

- Pflicht zur Erbringung der Stammeinlage;
- Informations- und Kontrollrecht;
- Recht auf Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung;
- Recht auf Ergebnisbeteiligung;
- Recht auf Zahlung von Abfindungsguthaben bei Ausscheiden, welches höher als die erbrachte Stammeinlage sein kann;
- Recht zur Übertragung der GmbH-Anteile;
- Recht zur Bestellung/Abberufung des/der Mitglieds/er der Geschäftsführung der Emittentin oder Prokuristen;
- Pflicht zur Feststellung des Jahresabschlusses und Bestimmung über die Verwendung des Ergebnisses;
- Recht auf Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- Recht auf Erhöhung des Stammkapitals;
- Recht auf Auflösung der Gesellschaft.

Es existieren keine ehemaligen Gesellschafter, denen Ansprüche aus ihrer Beteiligung bei der Emittentin zustehen.

# Die Vermögensanlagen (Genussrechte) – DEGAG WohnInvest 7

## Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen

### Art der angebotenen Vermögensanlagen

Mit diesem Verkaufsprospekt werden Vermögensanlagen in Form von auf den Namen des Anlegers lautende Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 7“ zum Erwerb angeboten.

Die Genussrechte gewähren das Recht auf Rückzahlung des jeweiligen Anlagebetrags am Ende der Laufzeit sowie auf eine feste Verzinsung des Anlagebetrags während der Laufzeit. Sie sind mit einem qualifiziertem Rangrücktritt ausgestattet. Die Ansprüche aus den Genussrechten, insbesondere die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung des valutierten Anlagebetrags, stehen unter dem Vorbehalt, dass bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird. Die Ansprüche aus den Genussrechten auf Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung des Anlagebetrags leben wieder auf, wenn der Vorbehalt weggefallen ist. In diesem Fall hat die Zahlung der Zinsen zum nächsten Zinstermin und die Rückzahlung des Anlagebetrags innerhalb von drei Bankarbeitstagen zu erfolgen. Die Forderungen aus den Genussrechten treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen im Sinne der Insolvenzordnung sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück.

Bei den angebotenen Vermögensanlagen handelt es sich nicht um Treuhandvermögen im Sinne des § 1 Absatz 2 Nummer 2 des Vermögensanlagengesetzes. Es wurde kein Treuhänder beauftragt und es existiert somit kein Treuhandvertrag.

Bei den angebotenen Vermögensanlagen erfolgt keine Mittelverwendungskontrolle. Es wurde kein Mittelverwendungskontrollleur beauftragt und es existiert somit kein Mittelverwendungskontrollvertrag.

Es handelt es sich um Gläubigerrechte, die in den sog. Genussrechts-Bedingungen geregelt sind. Gesellschaftliche Mitwirkungsrechte wie Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung gewähren die Genussrechte nicht.

### Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt EUR 50.000.000. Der Gesamtbetrag ist eingeteilt in 500.000 Genussrechte mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100. Bei einem Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen von EUR 50.000.000 werden maximal 500.000 Genussrechte begeben. Der Mindestanlagebetrag des jeweiligen Anlegers beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte), so dass bei einem Gesamtbetrag der Vermögensanlage von EUR 50.000.000 maximal 5.000 Anleger Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ zeichnen können. Etwaige weitere Genussrechte, die zukünftig von der Emittentin im Sinne von § 9 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“, Seite 85, ausgegeben werden, werden nicht Bestandteil der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 7“ sein. Sie werden also vom mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Gesamtbetrag von EUR 50.000.000 nicht umfasst.

## Rechtliche Grundlagen des Angebotes

Bei den angebotenen Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 7“ handelt es sich um Gläubigerrechte. In Deutschland gibt es keine gesetzlichen Vorgaben zur Ausgestaltung von Genussrechten. Deshalb ergeben sich die Rechte und Pflichten der Anleger gegenüber der Emittentin ausschließlich aus den auf den Seiten 83 bis Seite 86 dieses Verkaufsprospektes abgedruckten Genussrechts-Bedingungen, in denen Einzelheiten wie die Höhe der Zinsen, Nachrangigkeit des Rückzahlungsanspruchs, Zahlungsvorbehalte, Laufzeit etc. geregelt sind.

### Erwerbspreis der angebotenen Vermögensanlagen

Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte). Höhere Beträge müssen restfrei durch 100 teilbar sein. Bei Erbringung des Mindestanlagebetrages beträgt der Erwerbspreis dementsprechend EUR 10.000.

### Begebungszeitpunkt

Die Vermögensanlagen gelten am Tag der Gutschrift des Anlagebetrags des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin als begeben und sind ab diesem Zeitpunkt zinsberechtigigt.

### Zinsrechte

Die Vermögensanlagen beinhalten grundsätzlich einen Anspruch auf Zahlung eines festen Zinssatzes bezogen auf den valutierten Anlagebetrag über die gesamte Laufzeit. Die Höhe der Zinsen ist von der vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählten Mindestlaufzeit abhängig und beträgt:



- bei einer gewählten Mindestlaufzeit von fünf Jahren 6,5 % p. a. sowie
- bei einer gewählten Mindestlaufzeit von zehn Jahren 6,9 % p. a.

Die Zinszahlungen an den Anleger erfolgen monatlich.

Der erste Zinslauf beginnt am jeweiligen Begebungszeitpunkt des Anlegers (Tag der Gutschrift des Anlagebetrags des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin) und endet am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen am ersten Kalendertag eines Kalendermonats und enden am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats.

Die Zinsen sind nach Ablauf des jeweiligen Zinslaufes am 15. des folgenden Kalendermonats zur Zahlung fällig. Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. des Kalendermonats folgt.

## Laufzeit, Kündigungsrechte

Die Laufzeit der Vermögensanlagen ist unbestimmt. Sie beginnt für den einzelnen Anleger an dem Tag, an welchem die Emittentin den Zeichnungsantrag des jeweiligen Anlegers angenommen hat (Laufzeitbeginn), und endet durch Kündigung. Das Recht zur erstmaligen ordentlichen Kündigung besteht sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten.

Die Mindestlaufzeit wird vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählt und beträgt wahlweise fünf oder zehn Jahre ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn. Somit haben die Vermögensanlagen für den jeweiligen Anleger eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz.

Nach Ablauf der Mindestlaufzeit können die Vermögensanlagen jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten sowohl durch die Anleger als auch die Emittentin gekündigt werden.

Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin zu erfolgen. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund der Emittentin erfolgt schriftlich an die im Genussrechtsregister erfasste Anschrift des Anlegers.

## Rückzahlungsanspruch

Der Anleger hat gegen die Emittentin grundsätzlich einen Anspruch auf Rückzahlung des Anlagebetrags. Die Rückzahlung der Vermögensanlagen erfolgt am 15. des Kalendermonats, welcher dem Wirksamwerden der Kündigung folgt („grundsätzlicher Fälligkeitstag“). Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. Januar folgt.

## Verlustbeteiligung

Die Genussrechte nehmen nicht an etwaigen Verlusten der Emittentin teil.

## Zahlungsvorbehalt

Der Anspruch des Anlegers auf Zinszahlungen und Rückzahlung des Anlagebetrags entfällt allerdings, wenn bei der Emittentin durch Zahlung der Zinsen oder eine Rückzahlung des Anlagebetrags ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden würde (vgl. § 7 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 84 und Seite 85). Das Vorliegen der Voraussetzungen ist von der Emittentin durch geeignete Unterlagen nachzuweisen. In einem solchen Fall kommt es nicht zur Zinszahlung oder Rückzahlung des valutierten Anlagebetrags. Der Anspruch des Anlegers auf Zahlung der Zinsen oder Rückzahlung des Anlagebetrags lebt wieder auf, wenn der Zahlungsvorbehalt nachträglich beseitigt wurde. Dabei ist regelmäßig von der Emittentin das Bestehen des Zahlungsvorbehaltes zu prüfen.

## Rangstellung der Zahlungsansprüche

Gemäß § 7 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ (Seite 84 und Seite 85) begründen die Ansprüche aus den Vermögensanlagen einschließlich der Zinszahlungen unmittelbare, nachrangige und nicht dinglich besicherte Forderungen gegen die Emittentin. Die Forderungen aus den Genussrechten treten gemäß § 7 der Genussrechts-Bedingungen „DEGAG WohnInvest 7“ (Seite 84 und Seite 85) im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen im Sinne der Insolvenzordnung sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Die Forderungen aus den Genussrechten werden erst nach Befriedigung dieser vorrangigen Forderungen befriedigt, jedoch gleichrangig mit den Forderungen aus anderen von der Emittentin ausgegebenen nachrangigen Kapitalanlagen im Sinne von § 39 Abs. 2 der Insolvenzordnung (z. B. Genussrechte „Serie L“ der Emittentin, andere Genussrechte, Nachrangdarlehen oder stille Beteiligungen). Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 7“ sind untereinander gleichrangig.



## Zahlungen und Zahlstelle für Auszahlungen an den Anleger

Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführt, ist die DEGAG Kapital GmbH (Geschäftsanschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover) in eigener Durchführung. Die Emittentin ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen und die Benennung einzelner Zahlstellen zu widerrufen. Weitere Zahlstellen oder Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen, wurden nicht eingerichtet.

## Übertragbarkeit der Vermögensanlagen

Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus den Vermögensanlagen sowie die Vermögensanlagen selbst sind mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin durch Abtretung jederzeit zulässig. Die Übertragung der Genussrechte eines Anlegers kann nur vollständig erfolgen. Die Kosten der Übertragung der Rechte aus den Vermögensanlagen trägt der Anleger.

Im Falle des Todes des Inhabers der Vermögensanlagen treten die Erben an dessen Stelle.

## Freie Handelbarkeit der Vermögensanlagen

Da der Anleger die Vermögensanlagen auf Dritte übertragen kann, sind sie auch handelbar. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gibt es keinen organisierten Markt, an dem die Genussrechte der Emittentin gehandelt werden. Eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger oder gegebenenfalls durch Vermittlung der Emittentin möglich. Ferner ist eine Übertragung der Genussrechte nur vollständig sowie mit schriftlicher Zustimmung durch die Emittentin möglich. Aufgrund der vorgenannten Voraussetzungen der Übertragung sowie des Fehlens eines organisierten Marktes ist die freie Handelbarkeit stark eingeschränkt.

## Rückerwerb

Die Emittentin ist berechtigt, eigene Genussrechte am Markt oder auf sonstige Weise zu erwerben und zu veräußern. Gleiches gilt für etwaige Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen der Emittentin.

## Liquidationserlös

Die Anleger haben keine Rechte an den Vermögensgegenständen und Rechten der Emittentin und sind auch nicht am Liquidationserlös der Emittentin beteiligt.

## Mitgliedschaftsrechte

Nach den gesetzlichen Bestimmungen obliegt die Geschäftsführung allein dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin. Dem Anleger stehen keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung zu.

## Mitwirkungspflicht

Um einen reibungslosen Ablauf der Vermögensanlagen zu gewährleisten, sind die Anleger verpflichtet, Änderungen des Namens (z. B. infolge einer Heirat), der Anschrift oder anderer für die Verwaltung der Vermögensanlagen relevanter Daten (wie z. B. Kontoverbindung) der Emittentin unverzüglich anzuzeigen. Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die im Genussrechtsregister eingetragenen Anleger zu leisten.

## Erwerbsvoraussetzungen

### Zeichnungsschein

Für den Erwerb der Genussrechte der Emittentin ist die Übermittlung des vollständig ausgefüllten und von dem Anleger eigenhändig unterschriebenen Zeichnungsscheins Voraussetzung. Die Zeichnung der Vermögensanlagen durch den Anleger wird mit Annahme des Zeichnungsscheins durch die DEGAG Kapital GmbH, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, wirksam.

Die Annahme durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin setzt einen vollständigen und richtig ausgefüllten Zeichnungsschein voraus, insbesondere muss der Anleger angeben, wie hoch sein Anlagebetrag bei der Emittentin sein soll, welche Laufzeit und welche Zinszahlungsvariante er wählt.

Auf dem Zeichnungsschein bestätigt der Anleger u. a., dass er den Verkaufsprospekt inkl. der Informationen für den Verbraucher mit der Widerrufsbelehrung einschließlich etwaiger Nachträge, die Vermögensanlagen-Informationsblätter sowie eine Durchschrift des Zeichnungsscheins erhalten hat.

Die Stelle, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt, ist die DEGAG Kapital GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover.

### **Einzahlungen, Zahlungsweise**

Die Überweisung des Erwerbspreises erfolgt auf das Konto der DEGAG Kapital GmbH bei der Commerzbank Hannover, IBAN: DE23 2504 0066 0440 0305 00, BIC: COBADEFFXXX. Im Verwendungsbereich hat der Anleger Name und Vorname sowie „Genussrechte DEGAG WohnInvest 7“ anzugeben.

Der Erwerbspreis ist mit Zeichnung zur Zahlung fällig.

Die Anleger erhalten über den Eingang der Zahlungen (Gutschrift auf dem Konto) eine Mitteilung von der Emittentin.

### **Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlagen abzielen**

Das Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Ein gleichzeitiges Angebot in anderen Staaten erfolgt nicht und ist auch nicht vorgesehen.

Die Vermögensanlagen richten sich an Privatkunden (natürliche oder juristische Personen) gemäß § 67 Absatz 3 des Wertpapierhandelsgesetzes, die über ausreichende Kenntnisse und Erfahrungen mit Vermögensanlagen verfügen, um die Risiken aus den angebotenen Vermögensanlagen (siehe Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ Seite 22 bis Seite 28) angemessen beurteilen zu können. Die Anleger müssen über einen Wohnsitz/Sitz in der Bundesrepublik Deutschland und deutscher Steueridentifikationsnummer verfügen.

Der Anlagehorizont des Anlegers sollte auf eine mittel- bis langfristige Investition in die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilienprojekten ausgerichtet sein. Die Laufzeit der Vermögensanlagen ist unbestimmt. Eine ordentliche Kündigung der Vermögensanlagen ist sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin zum Ende der Mindestlaufzeit von entweder fünf oder zehn Jahren unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich.

Der Anleger sollte wirtschaftlich fähig sein, Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, zu tragen. Insbesondere sollte er wirtschaftlich fähig sein, einen Totalverlust des eingesetzten Anlagebetrags bis zu 100 % des eingesetzten Kapitals tragen zu können, wobei eine Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers nicht ausgeschlossen ist. Sofern der Anleger den Erwerb der Vermögensanlagen teilweise oder vollständig fremdfinanziert hat, hat er den Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus den Vermögensanlagen erfolgen sollten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Vermögensanlagen sind vom Anleger im Falle fehlender Rückflüsse aus seinem weiteren Vermögen zu begleichen. Der Anleger sollte wirtschaftlich fähig sein, solche etwaigen Aufwendungen auch ohne Rückflüsse aus den Vermögensanlagen zu erbringen. In diesem Zusammenhang wird auf das den Anleger treffende Maximalrisiko, welches im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf Seite 22 ausführlich dargestellt ist, verwiesen.

Es wird empfohlen, individuellen fachlichen Rat, durch eine unabhängige Beratung, einzuholen.

### **Bekanntmachungen**

Bekanntmachungen der Emittentin betreffend die Genussrechte erfolgen in den gesetzlich geregelten Fällen im elektronischen Bundesanzeiger und im Übrigen schriftlich gegenüber den im Genussrechtsregister angegebenen Anleger.

### **Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand**

Für alle aus den Vermögensanlagen erwachsenden Rechtsstreitigkeiten ist die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland maßgeblich. Als Gerichtsstand wird – soweit dies gesetzlich zulässig ist – der Sitz der Gesellschaft vereinbart. Für den Fall, dass der Anleger nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, wird ebenfalls der Sitz der Gesellschaft als örtlich zuständiger Gerichtsstand vereinbart.

### **Änderungen der Genussrechts-Bedingungen**

Die Emittentin ist nur in den nachfolgenden Fällen berechtigt, die Genussrechts-Bedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen:

- Änderung der Fassung, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge;
- Änderungen, die für eine Zulassung der Genussrechte zum Handel an einem organisierten Markt oder einem privat-rechtlich organisierten Markt erforderlich sind, wie z. B. die Einteilung der Genussrechte bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag der Genussrechte;
- Änderung des Gesamtnennbetrags und der Einteilung der Genussrechte.

Bestimmungen der Genussrechts-Bedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anlegern erfolgen.

### **Zeichnungsfrist, Schließungsmöglichkeit, Kürzungsmöglichkeit**

Gemäß § 9 Abs. 1 VermAnlG muss der Verkaufsprospekt mindestens einen Werktag vor dem öffentlichen Angebot veröffentlicht werden. Der Verkaufsprospekt ist in der Form zu veröffentlichen, dass er entweder auf der Internetseite des Anbieters und im Bundesanzeiger veröffentlicht wird oder auf der Internetseite des Anbieters veröffentlicht und bei den im Verkaufsprospekt benannten Zahlstellen zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird; dies ist im Bundesanzeiger bekannt

zu machen. Einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes beginnt das öffentliche Angebot der Vermögensanlage. Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung der Vermögensanlagen, jedoch spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes.

Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger jederzeit berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen. Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin jederzeit berechtigt, ohne Angaben von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

## **Verkaufsprospekt, Nachträge, Veröffentlichungspflicht**

### **Prospektdatum**

Datum der Prospektaufstellung ist der 21. März 2018.

### **Nachtrag**

Soweit während der Zeichnungsfrist der Vermögensanlagen neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben auftreten oder festgestellt werden, die für die Beurteilung der Emittentin oder der angebotenen Vermögensanlagen von wesentlicher Bedeutung sind, so hat die Anbieterin von Gesetzes wegen diese Veränderungen unverzüglich in einem Nachtrag zum Verkaufsprospekt zu veröffentlichen.

### **Veröffentlichungspflicht gemäß § 11a Vermögensanlagengesetz**

Die Emittentin der Vermögensanlagen ist nach Beendigung des öffentlichen Angebotes der Vermögensanlagen verpflichtet, jede Tatsache, die sich auf sie oder die von ihr emittierten Vermögensanlagen unmittelbar bezieht und nicht öffentlich bekannt ist, unverzüglich zu veröffentlichen, wenn sie geeignet ist, die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen gegenüber dem Anleger erheblich zu beeinträchtigen. Die Verpflichtung entfällt mit vollständiger Tilgung der Vermögensanlagen.

### **Zahlstellen oder andere Stellen, an denen der Verkaufsprospekt, die Vermögensanlagen-Informationenblätter, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden**

Der Verkaufsprospekt, etwaige Nachträge, die Vermögensanlagen-Informationenblätter sowie der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht werden zur kostenlosen Ausgabe bei der Zahlstelle DEGAG Kapital GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover, bereitgehalten. Weitere Zahlstellen oder andere Stellen, an denen der Verkaufsprospekt, die Vermögensanlagen-Informationenblätter, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden, wurden nicht eingerichtet.

## **Steuerliche Grundlagen**

### **Allgemeiner Hinweis**

Die nachfolgende Darstellung behandelt die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlagen. Grundlage der Ausführungen in diesem Abschnitt, sowie im gesamten Verkaufsprospekt ist das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (21. März 2018) geltende nationale Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, veröffentlichte Verwaltungsanweisungen, aktuelle Rechtsprechung der Finanzgerichte) der Bundesrepublik Deutschland. Zur Darstellung der steuerlichen Konzeption werden steuerliche Fachausdrücke verwendet, die nicht mit dem allgemeinen Sprachgebrauch übereinstimmen müssen. Sollte der Anleger nicht mit der Verwendung dieser Fachausdrücke vertraut sein, sollten zum Verständnis des Textes entsprechend qualifizierte Berater (z. B. Steuerberater) in Anspruch genommen werden.

Die nachfolgenden Erläuterungen gelten für im Inland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Anleger, die bei der Emittentin Genussrechte als Anleger zeichnen und die Vermögensanlagen im Privatvermögen halten. Zählen die Vermögensanlagen dagegen zum Betriebsvermögen des Anlegers ergeben sich abweichende steuerliche Rechtsfolgen, die in diesem Abschnitt nicht dargestellt werden. Ebenfalls werden keine Aussagen zu den steuerlichen Auswirkungen getroffen, die sich bei Anlegern ergeben, die ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben.

Bei den nachfolgenden Ausführungen ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahmen- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. In Zweifelsfragen – insbesondere im Hinblick auf die persönliche Steuersituation – sollte in jedem Fall der eigene Steuerberater zu Rate gezogen werden.

### **Einkommensteuer**

Die Emittentin führt die Abgeltungsteuer sowie den Solidaritätszuschlag für den Anleger an das zuständige Finanzamt ab. Seit dem 01. Januar 2015 ist die Emittentin verpflichtet, die auf die Kapitalertragsteuer entfallende Kirchensteuer automa-

tisch einzubehalten und den Kirchensteuerbetrag an das für den Anleger zuständige Finanzamt abzuführen (§ 51a Abs. 1, Abs. 2, Abs. 2b, Abs. 2c EStG i.V.m § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG, § 43 Abs. 1 EStG). Unabhängig davon übernimmt weder die Emittentin noch eine andere Person die Zahlung von Steuern für den Anleger.

## Einkunftsart

Durch die Einzahlung des Anlagebetrags überlässt der Anleger dem Unternehmen Kapitalvermögen zur Nutzung. Aus dieser Nutzungsüberlassung fließt dem Anleger während der Laufzeit ein Entgelt, die Zinsen, zu. Die Einnahmen (Zinszahlungen) rechnen daher steuerlich zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG) und unterliegen damit der Einkommensteuer.

## Abgeltungsteuer

Die Zinsen und Gewinnanteile des Anlegers werden von der Abgeltungsteuer (§ 32d EStG) erfasst. Bei der Abgeltungsteuer handelt es sich um einen besonderen Steuersatz für Einkünfte aus Kapitalvermögen. Der Abgeltungsteuersatz beträgt dabei einheitlich 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und eventueller Kirchensteuer. Der abgeltende Steuersatz ist auf die Bruttoeinnahmen anzuwenden. Der Steuerabzug wird vom Unternehmen vorgenommen und an die Finanzverwaltung abgeführt. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuer des Anlegers grundsätzlich abgegolten, so dass er die Einkünfte aus dem Kapitalvermögen nicht mehr in seiner Einkommensteuererklärung angeben muss (§ 43 Abs. 5 EStG).

Steuerpflichtige mit einem geringeren persönlichen Einkommensteuersatz als dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % haben jedoch die Möglichkeit, eine Veranlagungsoption (Günstigerprüfung) in Anspruch zu nehmen (§ 32d Abs. 6 EStG). Auf Antrag des Anlegers können die Erträge aus Zinsen auch mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, wenn der persönliche Steuersatz unter 25 % liegt. Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen. Das Finanzamt prüft bei der Steuerfestsetzung von Amts wegen, ob die Anwendung der allgemeinen Regel zu einer niedrigeren Steuerfestsetzung führt.

## Kirchensteuer

Ab dem 01. Januar 2015 ist die Emittentin verpflichtet, die auf die Kapitalertragsteuer entfallende Kirchensteuer automatisch einzubehalten und den Kirchensteuerbetrag an das für den Anleger zuständige Finanzamt abzuführen § 51a Abs. 1, Abs. 2, Abs. 2b, Abs. 2c EStG i. V. m. § 20 Abs. 1 Nr. 2 EStG, § 43 Abs. 1 EStG). Im Rahmen dessen hat die Emittentin die Religionszugehörigkeit aller Anleger einmal jährlich, unter Angabe der Identifikationsnummer und des Geburtsdatums des Anlegers, beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) im Zeitraum vom 01. September bis 31. Oktober abzufragen. Die Abfrage erfolgt erstmalig bei Zeichnung der Genussrechte.

Das BZSt teilt dann für Anleger einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft das sog. Kirchensteuerabzugsmerkmal (KISTAM) mit. Das KISTAM gibt Auskunft über die Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft und den gültigen Kirchensteuersatz. Die Emittentin ermitteln dann die für den betreffenden Anleger zutreffende Kirchensteuer auf die Abgeltungsteuer und führt diese an das zuständige Finanzamt ab.

Sofern ein Anleger die auf die Kapitalertragsteuer entfallende Kirchensteuer nicht von der Emittentin, sondern von dem zuständigen Finanzamt erheben lassen möchten, kann er der Übermittlung seines KISTAM widersprechen (sog. Sperrvermerk). Dabei muss der Anleger die Sperrvermerkserklärung auf einem amtlich vorgeschriebenen Vordruck beim BZSt einreichen (§ 51a Absatz 2c und 2e EStG). Der Vordruck steht auf der Internetseite [www.formulare-bfinv.de](http://www.formulare-bfinv.de) unter dem Stichwort Kirchensteuer zur Verfügung oder kann bei den Informations- und Annahmestellen der Finanzämter in Papierform abholt werden.

Anträge auf Sperrvermerke müssen spätestens am 30. Juni beim BZSt eingehen. In diesem Fall sperrt das BZSt bis auf Widerruf die Übermittlung des KISTAM für den aktuellen und alle folgenden Abfragezeiträume (jeweils 1. September bis 31. Oktober). Ein Kirchensteuerabzug durch die Emittentin erfolgt dann nicht. Das BZSt informiert aufgrund gesetzlicher Vorschrift das Finanzamt des jeweiligen Anlegers über den Sperrvermerk. Der Anleger muss dann weiterhin eine Einkommensteuererklärung mit Anlage KAP abgeben, damit die Kirchensteuer korrekt abgeführt wird.

Vor Durchführung der Abfrage des KISTAM hat die Emittentin jeden Anleger auf die Datenabfrage und das gegenüber dem BZSt bestehende Widerspruchsrecht bzgl. der Übermittlung des KISTAM schriftlich hinzuweisen.

## Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Hält der Anleger die Genussrechte im Privatvermögen, unterliegt der Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer seit dem 01. Januar 2009 als Einkunft aus Kapitalvermögen ebenfalls der Abgeltungsteuer (§ 20 Abs. 2 Nr. 7 EStG). Zur Höhe der Abgeltungsteuer sowie zum Verfahren des Steuerabzugs wird auf die obigen Erläuterungen verwiesen. Eine Verrechnung von Verlusten mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten sowie ein Verlustrücktrag (Verlustabzug nach § 10d EStG) sind ausgeschlossen. Verluste können jedoch grundsätzlich mit allen Gewinnen aus Kapitalerträgen verrechnet werden.



## Sparer-Pauschbetrag

Die Einnahmen (Zinsen bzw. Veräußerungsgewinne, die der Abgeltungsteuer unterliegen) bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von jährlich EUR 801,- (EUR 1.602,- bei zusammen veranlagten Eheleuten) nicht übersteigen (§ 20 Abs. 9 EStG). Tatsächlich angefallene Werbungskosten, selbst wenn sie den Sparer-Pauschbetrag übersteigen, können nicht geltend gemacht werden.

## Sonstige Steuern

Der Erwerb der Genussrechte durch Erbfall oder Schenkung unterliegt der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Voraussetzung dafür ist, dass der Erblasser zur Zeit seines Todes bzw. der Schenker zur Zeit der Ausführung der Schenkung oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer ein Inländer im Sinne des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (§ 2 ErbStG) ist.

Familienangehörige und Verwandte können Freibeträge in Anspruch nehmen und damit ggf. eine Besteuerung vermeiden. Die Höhe der möglichen Freibeträge sowie der anwendbare Steuersatz bestimmen sich nach dem Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser bzw. Schenker und dem Erwerber.

Der Erwerb und die Veräußerung der Genussrechte unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Ebenso ist der Abzug einer eventuell anfallenden Vorsteuer grundsätzlich ausgeschlossen.

Anleger sollten sich auf jeden Fall durch einen Steuerberater beraten lassen.

## Weitere Angaben nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung – VermVerkProspV

### Weitere Angaben zur Geschäftstätigkeit der Emittentin

Es gibt keine Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin und die Vermögensanlagen haben können.

### Weitere Angaben über das Anlageziel und Anlagepolitik der Vermögensanlagen

Die Immobilien, die durch Immobilienprojektgesellschaften, welche eine Finanzierung durch die Emittentin erhalten, erworben werden, können im Eigentum von Gesellschaften stehen, an denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin beteiligt ist oder bei denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin tätig ist. Ferner können Immobilien aus dem Privatbesitz des Mitglieds der Geschäftsführung erworben werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht oder stand weder der Prospektverantwortlichen und Anbieterin, DEGAG Kapital GmbH, noch der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, das Eigentum an den Anlageobjekten oder an wesentlichen Teilen desselben zu. Diesen Personen steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten zu.

Die Vergabe von Finanzierungen der Emittentin an Immobilienprojektgesellschaften wird ohne die Vereinbarung von dinglichen Belastungen erfolgen. Der Erwerb von Immobilien durch die Immobilienprojektgesellschaften kann teilweise über Fremdfinanzierungen von Banken erfolgen. Im Rahmen dessen können sich die finanzierenden Banken dingliche Sicherungen an den Immobilien (mittelbare Anlageobjekte), wie z.B. Sicherungsübereignungen oder Sicherungsabtretungen, einräumen lassen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine nicht nur unerheblichen Belastungen der Anlageobjekte.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Vermögensanlagen, nicht gegeben.

Behördliche Genehmigungen im Zusammenhang mit der Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht erforderlich. Behördliche Genehmigungen können im Zusammenhang mit den Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) erforderlich sein. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen keine erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor und sind auch nicht beantragt.

Die Emittentin hat noch keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

Im Rahmen der Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften werden keine Gutachten durch Sachverständige angefertigt. Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien werden Gutachten durch Sachverständige angefertigt. Weitere Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können keine Angaben zu den Namen der Person oder Gesellschaft, die ein Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte erstellt hat, das Datum des Bewertungsgutachtens und dessen Ergebnis getroffen werden.



Die nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieterin und Prospektverantwortliche, DEGAG Kapital GmbH, emittiert die angebotenen Vermögensanlagen und schließt mit den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften die Finanzierungsverträge im Rahmen ihrer Anlagepolitik ab.

Die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, ist im Rahmen des Erwerbs und der Sanierung von Immobilien (Prüfung von Immobilien; Erstellen von Sanierungs- und Nutzungskonzepten) durch Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe mit eingebunden.

Das nach § 12 VermVerkProspV zu nennende Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, erbringt im Rahmen der Geschäftsführung der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, der Anbieterin/Emittentin und Prospektverantwortlichen, DEGAG Kapital GmbH, der Dehne & Krüger Holding GmbH, der DEGAG Erste Wohnen GmbH, DEGAG Zweite Wohnen GmbH, DEGAG Dritte Wohnen GmbH, DEGAG Vierte Wohnen GmbH, DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, DEGAG Sechste Wohnen GmbH, DEGAG Siebte Wohnen GmbH, DEGAG Achte Wohnen GmbH, DEGAG Neunte Wohnen GmbH, DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, DEGAG Elfte Wohnen GmbH, DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, DEGAG WOBA GmbH, DEGAG Premium GmbH, der Altro Mondo GmbH sowie der Deutsche Grundstückservice GmbH Lieferungen und Leistungen. Ferner ist es zulässig, dass Immobilien durch die Immobilienprojektgesellschaften aus dem Privatbesitz des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Birger Dehne, ebenso wie von Gesellschaften, an denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin beteiligt bzw. bei denen er tätig ist, erworben werden können. Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, für Immobilienverwaltungsgesellschaften tätig, welche im Rahmen der Verwaltung von Immobilien der Immobilienprojektgesellschaften, Lieferungen und Leistungen erbringen.

Darüber hinaus erbringen die nach §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV zu nennende Personen, die Anbieterin und Prospektverantwortliche, DEGAG Kapital GmbH, die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Birger Dehne, keine Lieferungen und Leistungen.

## **Angaben über Anbieterin, Prospektverantwortliche und sonstige Personen**

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche ist die DEGAG Kapital GmbH. Aufgrund der Personenidentität wird hinsichtlich der Angaben zu dem Mitglied der Geschäftsführung der Anbieterin und Prospektverantwortlichen gemäß § 12 Absatz 6 VermVerkProspV i.V.m. den Absätzen 1 bis 4 auf die Darstellung der Angaben zu dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin im Kapitel "Rechtliche Grundlagen – Die Emittentin – Mitglied der Geschäftsführung" Seite 42 bis Seite 45 verwiesen.

Es gibt keine sonstigen Personen, die nicht in den Kreis der nach der VermVerkProspV angabepflichtigen Personen fallen, die jedoch die Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlagen wesentlich beeinflusst haben.

## **Angaben über Gewährleistungen**

Für die Verzinsung oder Rückzahlung den angebotenen Vermögensanlagen hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

## **Weitere Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin**

Die Emittentin ist zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nicht verpflichtet.

## **Angaben zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Rumpfgeschäftsjahr 05. Juli 2016 bis 31. Dezember 2016**

Abschlussprüfer, der den auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellten Jahresabschluss und den Lagebericht der Emittentin für das Rumpfgeschäftsjahr vom 05. Juli 2016 bis 31. Dezember 2016 nach § 25 Vermögensanlagengesetz i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft hat, ist die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Stuttgart, Niederlassung Hannover. Der Abschlussprüfer ist unter der Geschäftsanschrift der Niederlassung Landschaftstraße 8, 30159 Hannover geschäftsansässig. Der Bestätigungsvermerk ist in seinem vollen Wortlaut auf den Seiten 62 bis 63 abgedruckt.

## Finanzteil

### Jahresabschluss und Lagebericht der DEGAG Kapital GmbH für das Rumpfgeschäftsjahr vom 05. Juli 2016 bis zum 31. Dezember 2016 sowie der dazugehörige Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

#### Bilanz der DEGAG Kapital GmbH zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	Euro	05.07.2016 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>Finanzanlagen</b>		
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	400.000,00	0
	<u>400.000,00</u>	<u>0</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Eingefordertes, noch nicht eingezahltes Kapital	0,00	25
2. Sonstige Vermögensgegenstände	366,67	0
	<u>366,67</u>	<u>25</u>
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	121.251,64	0
	<u>121.618,31</u>	<u>25</u>
<b>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	72.839,57	0
	<u>594.457,88</u>	<u>25</u>

PASSIVA	Euro	05.07.2016 TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	25.000,00	25
<b>II. Jahresfehlbetrag</b>	-97.839,57	0
<b>III. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	72.839,57	0
	<u>0,00</u>	<u>25</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	22.000,00	0
	<u>22.000,00</u>	<u>0</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10,00	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.613,28	0
3. Genussrechtskapital	498.000,00	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten	834,60	0
davon aus Steuern EUR 220,12 (Vj. TEUR 0)		
	<u>572.457,88</u>	<u>0</u>
	<u>594.457,88</u>	<u>25</u>

#### Gewinn- und Verlustrechnung der DEGAG Kapital GmbH für das Rumpfgeschäftsjahr vom 05. Juli 2016 bis zum 31. Dezember 2016

	Euro
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	97.371,64
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 366,67	366,67
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	834,60
4. Ergebnis nach Steuern / Jahresfehlbetrag	<u>-97.839,57</u>

## Anhang

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Nach den in § 267a HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine Kleinstkapitalgesellschaft. Die größenabhängigen Erleichterungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden in Anspruch genommen. Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB aufgestellt.

Der vorliegende Jahresabschluss ist unter Beibehaltung der für die Eröffnungsbilanz angewendeten Gliederungs- und Bewertungsgrundsätze nach den für Kleinstkapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht: DEGAG Kapital GmbH  
 Firmensitz laut Registergericht: Hannover  
 Registereintrag: Handelsregister  
 Registergericht: Hannover  
 Register-Nr.: HRB 214046

### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei den Finanzanlagen werden die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Entwicklung der Finanzanlagen ist im Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet. Sämtliche Forderungen weisen eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr auf.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren und ungewissen Verpflichtungen.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### Angaben zur Bilanz

Art der Verbindlichkeit	Gesamt TEUR	davon mit einer Restlaufzeit		
		kleiner 1 J. TEUR	1 bis 5 J. TEUR	größer 5 J. TEUR
aus Lieferungen und Leistungen	73,6	73,6	0,0	0,0
Genussrechtskapital	498,0	0,0	113,0	385,0
sonstige Verbindlichkeiten	0,9	0,9	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>572,5</b>	<b>74,5</b>	<b>113,0</b>	<b>385,0</b>

### Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 1 HGB) aufgestellt.

### Sonstige Angaben

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus zukünftig anfallenden Bestandsprovisionen. Diese belaufen sich auf insgesamt TEUR 42,6. Hiervon sind im Geschäftsjahr 2018 TEUR 7,6 fällig.

#### Geschäftsführung

Während des abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Person geführt: Birger Dehne, Vorstand der DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft (Hannover)

Der Geschäftsführer ist alleinvertretungsberechtigt und befugt, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

#### Mitarbeiter

Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr hat die Gesellschaft keine Mitarbeiter beschäftigt.

### Konzernverhältnisse

Die Gesellschaft gehört zum Konzern der Dehne & Krüger Holding GmbH, Hannover, welche einen Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Die DEGAG Kapital GmbH, Hannover, wird als Tochterunternehmen in diesen Konzernabschluss einbezogen.

### Änderung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 und des Lageberichts

Der von uns am 15. Oktober 2017 aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 inklusive Lagebericht wird auf der Grundlage bislang nicht berücksichtigter Erkenntnisse in folgenden Abschnitten geändert:

- Anhang (Nachtragsbericht): Mittelverwendung aus Genussrechtsbeteiligungen
- Lagebericht (Prognose- und Chancenbericht, Vermögenslage): Anpassung der Ergebnisprognose auf der Grundlage aktualisierter Planungen

### Nachtragsbericht

Im Geschäftsjahr 2017 ist das alte Finanzprodukt (Genussrechts-Beteiligung „Serie L“) ausgelaufen. Es ist beabsichtigt eine neue Genussrechts-Beteiligung mit der Bezeichnung „DEGAG Wohninvest 7“ bei der BaFin zu beantragen.

Im Rahmen unserer üblichen Geschäftstätigkeit haben wir im Geschäftsjahr 2017 weitere Genussrechte in Höhe von 23,5 Mio. Euro vereinnahmt und daraus zusätzlich 21,2 Mio. Euro in Form von Darlehen an verbundene Unternehmen ausgezahlt.

### Unterschrift der Geschäftsführung

Hannover, 31. Januar 2018

DEGAG Kapital GmbH  
(Geschäftsführung)

### DEGAG Kapital GmbH, Hannover

#### Entwicklung des Anlagevermögens für das Rumpfgeschäftsjahr vom 5. Juli 2016 bis zum 31. Dezember 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	05.07.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016	05.07.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016	31.12.2016	05.07.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Finanzanlagen</b>												
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00
	0,00	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00

### DEGAG Kapital GmbH, Hannover

#### LAGEBERICHT für das Rumpfgeschäftsjahr vom 5. Juli 2016 bis zum 31. Dezember 2016

##### Allgemein

Die DEGAG Kapital GmbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 4. Juli 2016 gegründet. Sie ist beim Amtsgericht Hannover unter der Nummer HRB 214046 im Handelsregister eingetragen. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr vom 5. Juli 2016 bis zum 31. Dezember 2016.

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens. Die DEGAG Kapital GmbH betreibt keine Geschäfte, die nach dem Kreditwesengesetz (KWG) oder dem Kapitalanlagegesetz genehmigungspflichtig sind. Die Gesellschaft ist befugt, alle Tätigkeiten auszuüben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Der Geschäftszweck der Gesellschaft besteht insbesondere darin, Genussrechtsbeteiligungen herauszugeben und die erhaltenen liquiden Mittel ihren Schwestergesellschaften als Darlehen zur Verfügung zu stellen. Die Schwestergesellschaften sind insgesamt Immobilienbestandhalter und setzen die erhaltenen Mittel für Immobilienzukäufe oder Sanierung der vorhandenen Portfolien ein.

## Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Das Weltwirtschaftswachstum erreichte 2016 in der Definition und Gewichtung des Internationalen Währungsfonds (IWF) 3,1% und liegt somit auf Vorjahresniveau. In der Länderstruktur setzte sich das Wachstum jedoch anders als im Vorjahr 2015 zusammen. Die Dynamik in den Industrieländern ließ 2016 gegenüber 2015 deutlich nach. Dagegen präsentierten sich die Schwellenländer recht stabil.

Die Wachstumsrate im Bundesgebiet betrug 1,9 % und lag somit im oberen Mittelfeld der europäischen Wachstumsraten. Zu verdanken war das insgesamt gute Wachstum der deutschen Wirtschaft vornehmlich der Binnennachfrage. Die Bruttoanlageinvestitionen haben 2016 real um 2,5 % zugelegt. Hierbei sind die Bauinvestitionen mit einem realen Zuwachs von 3,1 % stärker gewachsen. Diese Entwicklung war jedoch uneinheitlich. Der öffentliche Bau und die Bauinvestitionen der Unternehmen blieben dahinter zurück wobei eine überproportionale Entwicklung bei den Wohnbauten (+4,3 %) zu verzeichnen war.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erhöhten sich 2016 um 2,0 %. Die Sparquote der privaten Haushalte bleibt 2016 mit 9,7 % gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Der private Verbrauch stützte sich weiterhin auf die gute Lage am Arbeitsmarkt und steigende Lohneinkommen. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erhöhte sich noch einmal um 1,0 % auf knapp 43,5 Millionen. Die amtliche Arbeitslosenquote reduzierte sich auf 5,8 %.

Im März 2016 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihren Zins für die Einlagefazilität noch tiefer ins Negative abgesenkt. Die weiter anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB stellt die Banken im Bundesgebiet zunehmend vor Herausforderungen. Die künstlich herbeigeführten dauerhaft niedrigen Zinsen wirken sich auf das Geschäft der Banken aus und belasten die Ergebnisse. Neben den Banken werden Versicherungsunternehmen, Bausparkassen und alle anderen Unternehmen, die auf eine gleichzeitig sichere und rentierliche Kapitalanlage angewiesen sind, durch die Niedrigzinspolitik geschädigt.

## Geschäftsverlauf

Mit der Geschäftsentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Gesellschaft insgesamt zufrieden. Sie wurde erst im Jahr 2016 gegründet und hat erst im Dezember den eigentlichen Geschäftsbetrieb aufgenommen.

Das von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigte Produkt Genussrechts-Beteiligungen „Serie L“ der DEGAG Kapital GmbH wurde mit leichter Verzögerung erst zum Ende des Jahres 2016 an den Markt gebracht. Bis zum 31. Dezember 2016 wurden insgesamt 498.000 Euro durch Anleger gezeichnet. Hiervon wurden zum Stichtag 31. Dezember 2016 400.000 Euro an Schwestergesellschaften als Darlehen weitergereicht.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 auf 594.458 Euro wobei ein Jahresfehlbetrag von 98.840 Euro ausgewiesen wird.

Aufgrund der besonderen „Finanzierungsform“ durch Genussrechtskapital sind herkömmliche Betrachtungen des Jahresergebnisses bzw. daraus abzuleitenden Kennzahlen und Leistungsindikatoren auf die Gesellschaft nicht anwendbar. Derzeit werden durch die Gesellschaft Leistungsindikatoren ausgearbeitet, die zur internen Steuerung des Unternehmens herangezogen werden sollen.

## Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist insbesondere durch Gründungs- und Platzierungskosten der Genussrechtsserie L belastet. Diese Kosten belaufen sich in 2016 auf 38.096 Euro. Ferner sind Vertriebsprovisionen in Höhe von 35.700 Euro angefallen.

Den Zinserträgen in Höhe von 367 Euro stehen Zinsaufwendungen in Höhe von 835 Euro gegenüber.

Letztendlich weist die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag von 97.840 Euro aus.

## Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der DEGAG Kapital GmbH war im Berichtsjahr aufgrund einer planvollen und ausgewogenen Liquiditätsvorsorge jederzeit gegeben. Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 121.252 Euro.

Nach der derzeitigen Finanzplanung ist die Zahlungsfähigkeit auch für die absehbare Zukunft gesichert.

## Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 weist die Gesellschaft eine bilanzielle Überschuldung aus, welche insbesondere durch die einmaligen Gründungs- und Platzierungskosten sowie die Vertriebsprovisionen verursacht sind. Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist mittelfristig angelegt, so dass voraussichtlich ab dem Jahr 2019 Überschüsse erzielt werden.



Den ausgereichten Darlehen in Höhe von 400.000 Euro stehen gezeichnete Genussrechtsbeteiligungen in Höhe von 498.000 Euro gegenüber.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

### **Kapitalstruktur**

Die Zusammensetzung und die Entwicklung der Kapitalstruktur der DEGAG Kapital GmbH ist der Bilanz (Anlage 1) zu entnehmen.

### **Risikobericht**

Der professionelle und verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken ist ein entscheidender Erfolgsfaktor für die Gesellschaft. Die Geschäftsführung beschließt die Risikopolitik einschließlich der anzuwendenden Methoden und Verfahren zur Risikosteuerung und -überwachung. Sie trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement.

Die Gesellschaft versteht unter Risiko die negative Abweichung von einem erwarteten Wert. Dabei wird das Ausfallrisiko der vergebenen Darlehen gegenüber der Schwestergesellschaften als wesentlich bewertet. Die Gesellschaft hat sich zur Absicherung dieser Darlehen von der Muttergesellschaft, der DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft, eine Patronats-erklärung eingeholt. Die Muttergesellschaft hat hierin die uneingeschränkte, unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche Verpflichtung erklärt, dass sie dafür sorgt, dass die Schwestergesellschaften stets so geleitet und finanziell so ausgestattet werden, dass ihre Bonität erhalten bleibt und sie jederzeit in der Lage sind, ihre Verpflichtungen aus den Darlehen der DEGAG Kapital GmbH zu erfüllen.

### **Prognose- und Chancenbericht**

Die folgenden Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung der DEGAG Kapital GmbH im Jahr 2017 stellen Einschätzungen dar, die auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts zur Verfügung stehenden Informationen getroffen werden. Prognosen sind naturgemäß mit Unsicherheit behaftet. Treten die zugrunde gelegten Annahmen nicht ein, können die tatsächlichen von den erwarteten Ergebnissen abweichen.

Für die weitere Entwicklung der Weltwirtschaft bestehen in der aktuellen Situation besonders große Risiken. Sie beziehen sich nicht nur auf die kurzfristigen konjunkturellen Perspektiven, sondern auch auf grundlegende Weichenstellungen.

Die EZB hat ihre europäische Geldpolitik für 2017 bereits im Wesentlichen festgelegt. Das Ankaufprogramm wurde zwar ab April 2017 auf ein monatliches Volumen von 60 Mrd. Euro reduziert. Die Käufe an sich sollen aber mindestens bis zum Ende des Jahres 2017 fortgeführt werden. Vor dem Ende der Käufe ist auch eine Anhebung der Leitzinsen praktisch ausgeschlossen.

In Deutschland dürften die Bauinvestitionen weiterhin im Bereich des Wohnungsbaus zulegen.

Die DEGAG Kapital GmbH erwartet gemäß des vorläufig aufgestellten Abschlusses für das Jahr 2017 einen deutlichen Anstieg der Bilanzsumme durch weitere Einzahlungen von Genussrechtsbeteiligungen. Die Schwestergesellschaften haben durch Immobilienkäufe und große Sanierungsmaßnahmen einen großen Kapitalbedarf. Die Voraussetzungen für den Bedarf von entsprechenden Darlehen der Gesellschaft an die Schwestergesellschaften sind somit erfüllt.

Aufgrund des anhaltenden Zinstiefs suchen immer mehr Anleger alternative Investitionsmöglichkeiten. Hier hat sich die Gesellschaft am Markt bereits gut positioniert und durch Vertriebspartner ihr Finanzprodukt potentiellen Investoren von Kleinanlegern bis zu institutionellen Anlegern angeboten. Die Zeichnungen im Jahr 2017 sind äußerst positiv.

Durch die zu zahlenden Vertriebsprovisionen wird gemäß des vorläufig aufgestellten Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 voraussichtlich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von rund 2 Mio. EUR erzielt werden. Auf Basis aktualisierter Planungen gehen wir nunmehr davon aus, dass die Gesellschaft erstmalig ab dem Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss erzielen wird. Für 2018 wird sich der Jahresfehlbetrag gegenüber 2017 jedoch noch einmal deutlich erhöhen.

### **Angaben nach § 24 VermAnlG**

Die Gesellschaft in ihrer Eigenschaft als Emittentin von Vermögensanlagen hat keine besonderen Gewinnbeteiligungen gewährt. Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen betrug 835 Euro. Es handelt sich hierbei ausschließlich um feste von der Emittentin gezahlte Vergütungen. Die Zahl der Begünstigten belief sich zum Bilanzstichtag auf 16.

Die Gesellschaft beschäftigt weder Angestellte noch selbständige Mitarbeitende, die aufgrund ihrer Tätigkeit durch die Emission der Genussrechte begünstigt werden. Demzufolge wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr weder feste noch variable Vergütungen an Führungskräfte oder andere Mitarbeiter gezahlt.

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter zur Lagedarstellung

Die Geschäftsführung versichert, dass der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft im Lagebericht so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild abgegeben wird. Weiterhin wird versichert, dass die wesentlichen Chancen und Risiken im Lagebericht beschrieben sind.

Hannover, den 31. Januar 2018

-----  
gez. Birger Dehne  
(Geschäftsführung)

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

### Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DEGAG Kapital GmbH, Hannover, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 5. Juli bis 31. Dezember 2016 geprüft.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

### Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben. Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 25 VermAnlG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

### Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 5. Juli bis 31. Dezember 2016 den gesetzlichen Vorschriften. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Diese Bestätigung erteilen wir aufgrund unserer pflichtgemäßen, am 30. November 2017 abgeschlossenen Abschlussprüfung und unserer Nachtragsprüfung, die sich auf die Änderung des Anhangs (Nachtragsbericht) und des Lageberichts (Prognose- und Chancenbericht sowie Vermögenslage) bezog. Auf die Begründung der Änderung durch die Gesellschaft im geänderten Anhang, Abschnitt „Änderung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 und des Lageberichts“, wird verwiesen. Die Nachtragsprüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Hannover, 30. November 2017/begrenzt auf die vorgenannte Änderung:  
31. Januar 2018

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kreninger  
Wirtschaftsprüferin



Bartelt  
Wirtschaftsprüfer



## Ergänzende Informationen zum Jahresabschluss und Lagebericht der DEGAG Kapital GmbH für das Rumpfgeschäftsjahr vom 05. Juli 2016 bis zum 31. Dezember 2016

### Begriffserklärung

Der im Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2016 verwandte Begriff „Genussrechts-Beteiligung“ entspricht der im Verkaufsprospekt angewandten Bezeichnung der Art der Vermögensanlagen als „Genussrechte“.

### Angaben nach § 24 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 und 2 VermAnlG

Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 von der DEGAG Kapital GmbH als Emittentin von Vermögensanlagen gezahlten festen Vergütungen betrug EUR 835. Die Zahl der Begünstigten belief sich auf 16. Dabei handelt es sich nicht um Mitarbeiter der Emittentin, sondern um 16 Anleger, die bis zum Bilanzstichtag (31. Dezember 2016) Genussrechte gezeichnet haben.

Unter den Begünstigten dieser Vergütungen befinden und befanden sich keine sog. Risktaker, also niemand, dessen Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Emittenten auswirkte und auswirkt.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden keinerlei besondere Gewinnbeteiligungen und keinerlei variable Vergütungen von der Emittentin ausgezahlt.

## Zwischenübersicht der DEGAG Kapital GmbH zum 31. Januar 2018

ZWISCHENBILANZ			
DEGAG Kapital GmbH Verwaltung von eigenem Vermögen, Hannover zum 31. Januar 2018			
AKTIVA		EUR	31. Januar 2018 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			10.496,09
II. Finanzanlagen Ausleihungen an verbundene Unternehmen			23.438.000
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	413.996,67		
2. sonstige Vermögensgegenstände	7.766,95		421.763,62
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			38.681,57
<b>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>			2.199.813,76
			<u>26.108.755,04</u>
<b>PASSIVA</b>			
		EUR	31. Januar 2018 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital			25.000,00
II. Verlustvortrag			-2.120.058,52
III. Jahresfehlbetrag			-104.755,24
nicht gedeckter Fehlbetrag			2.199.813,76
buchmäßiges Eigenkapital			<u>0,00</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
sonstige Rückstellungen			44.000,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.203,88		
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	140.000,00		
3. Genussrechtskapital	25.825.300,00		
4. sonstige Verbindlichkeiten	97.251,16		26.064.755,04
			<u>26.108.755,04</u>

**ZWISCHEN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2017 bis 31.01.2018**  
**DEGAG Kapital GmbH Verwaltung von eigenem Vermögen, Hannover**

	01. Januar 2017 bis 31. Januar 2018 EUR
<b>1. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>31,95</b>
<b>2. Abschreibungen</b>	
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.618,91
<b>3. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2.616.058,40</b>
<b>4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>1.531.373,02</b>
<b>5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>1.037.906,26</b>
<b>6. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.127.178,60-</b>
<b>7. Jahresfehlbetrag</b>	<b>2.127.178,60</b>

## Erläuterungen der Zwischenübersicht der DEGAG Kapital GmbH zum 31. Januar 2018

### Zwischen-Bilanz der DEGAG Kapital GmbH zum 31. Januar 2018

Im „Anlagevermögen“ unter der Position „Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten“ sind die von der Emittentin erworbenen gewerblichen Nutzungsrechte ausgewiesen. Ferner sind im „Anlagevermögen“ in der Position „Finanzanlagen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen“ die von der Emittentin an die DEGAG Achte Wohnen GmbH und an die DEGAG Siebte Wohnen GmbH vergebenen Darlehen ausgewiesen. Die Emittentin hat der DEGAG Achte Wohnen GmbH mit Vertrag vom 20. Dezember 2016 ein Darlehen zu einem Gesamtbetrag von EUR 15.000.000 gewährt. Eine detaillierte Darstellung des Darlehensvertrages kann dem Abschnitt „Wesentliche Verträge“ Seite 29 entnommen werden. Ferner hat die Emittentin mit Vertrag vom 27. Februar 2017 sowie Nachtrag vom 20. September 2017 der DEGAG Siebte Wohnen GmbH ein Darlehen mit einem Gesamtbetrag von EUR 10.000.000 gewährt. Eine detaillierte Darstellung des Darlehensvertrages kann dem Abschnitt „Wesentliche Verträge“ Seite 29 und 30 entnommen werden. Ausgewiesen sind hier die zum Stichtag (31. Januar 2018) durch die Emittentin getätigte Einzahlungen auf die Darlehen.

Im „Umlaufvermögen“ sind unter der Position „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ die „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“, insbesondere die für den Monat Dezember 2017 angefallenen Zinsansprüche der Emittentin für die Darlehen, welche die Emittentin der DEGAG Achte Wohnen GmbH und DEGAG Siebte Wohnen GmbH gewährt hat, enthalten. Die Zinsen werden erst zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 bezahlt. Die „sonstigen Vermögensgegenstände“ enthalten durchlaufende Posten der Emittentin. Ferner enthält das „Umlaufvermögen“ unter der Position „Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“ die liquiden Mittel der Emittentin.

Das „Eigenkapital“ setzt sich aus dem „gezeichneten Kapital“ der Emittentin von EUR 25.000, aus dem „Verlustvortrag“ sowie dem „Jahresfehlbetrag“ zusammen. Der „Verlustvortrag“ beinhaltet den den Jahresfehlbetrag aus dem Geschäftsjahr 2016 zzgl. dem Jahresfehlbetrag aus dem Geschäftsjahr 2017. Der „Jahresfehlbetrag“ beinhaltet den Jahresfehlbetrag, welcher seit Abschluss des Geschäftsjahres 2017 (31. Dezember 2017) bis zum Stichtag der Zwischenübersicht erwirtschaftet worden ist. Aus dem Saldo dieser Positionen ergibt sich der dargestellte „nicht deckte Fehlbetrag“. Somit beträgt das „buchmäßige Eigenkapital“ der Emittentin EUR 0.

Die Position „Rückstellungen“ enthält die Rückstellungen der Emittentin für die Aufwendungen für die Erstellung von Abschlüssen und deren Prüfung.

Die „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ beinhalten die Verbindlichkeiten der Emittentin für bezogene Lieferungen und Leistungen. Die „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ beinhalten ein Darlehen der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG an die Emittentin. Das gewährte Darlehen ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits durch die Emittentin an die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG vollständig zurückgezahlt worden. In der Position „Genussrechtskapital“ ist das zum 31. Januar 2018 eingezahlte Genussrechtskapital aus der Emission der Genussrechte „Serie L“ ausgewiesen. Die „sonstigen Verbindlichkeiten“ beinhalten insbesondere die Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgaben.

### Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2017 bis zum 31. Januar 2018

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist insbesondere durch Platzierungskosten sowie Aufwendungen für Vertriebsprovisionen der Genussrechte „Serie L“ sowie die Kosten für die Initiierung der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 7“ belastet. In der Position „sonstige betriebliche Erträge“ sind die Erträge der Emittentin aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 31,95 enthalten. Die „Abschreibungen“ enthalten die Abschreibungen der Emittentin auf entgeltlich erworbene Nutzungsrechte. Die „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ belaufen sich auf EUR 2.616.058,40. Darin enthalten sind die Aufwendungen für Vertriebsprovisionen der Genussrechte „Serie L“ sowie die Kosten für die Initiierung der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen „DEGAG WohnInvest 7“, die Aufwendungen für Buchführung, Abschluss- und Prüfungskosten, Werbekosten, Bürobedarf sowie Nebenkosten des Geldverkehrs. Den in der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthaltenen Zinserträgen in Höhe von



EUR 1.531.373,02 aus der Vergabe von Darlehen an die DEGAG Siebte Wohnen GmbH sowie DEGAG Achte Wohnen GmbH stehen die in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthaltenen Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 1.037.906,26 gegenüber, welche insbesondere die monatlichen Zinszahlungen auf die Genussrechte „Serie L“ bis zum Stichtag der Zwischenübersicht in Höhe von EUR 765.824,33 beinhalten. Das „Ergebnis nach Steuern“ ergibt sich aus dem Saldo der vorhergehenden Positionen. Letztendlich weist die Emittentin einen Jahresfehlbetrag von EUR 2.127.178,60 aus.

## Wesentliche Änderungen der Zwischenübersicht, die nach dem Stichtag eingetreten sind

Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erhöhte sich die in der Zwischenbilanz zum 31. Januar 2018 unter der Position „Passiva – C. Verbindlichkeiten – 4. Genussrechtskapital“ ausgewiesene Summe der eingezahlten Genussrechte der „Serie L“ von EUR 25.825.300 auf EUR 26.020.300.

Das unter der Position „Passiva – C. Verbindlichkeiten – 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ ausgewiesene Darlehen der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG an die Emittentin ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits durch die Emittentin an die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG vollständig zurückgezahlt worden.

Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erhöhte sich die in der Zwischenbilanz zum 31. Januar 2018 unter der Position „Aktiva – A. Anlagevermögen - II. Finanzanlagen Ausleihungen an verbundene Unternehmen“ ausgewiesene Summe der eingezahlten Darlehensbeträge auf die an die DEGAG Siebte Wohnen GmbH und DEGAG Achte Wohnen GmbH von EUR 23.438.000 auf EUR 23.897.000.

Ferner sind seit dem Stichtag der Zwischenübersicht zum 31. Januar 2018 Zinseinnahmen aus der Vergabe von Darlehen an die DEGAG Siebte Wohnen GmbH sowie DEGAG Achte Wohnen GmbH in Höhe von EUR 235.674 vereinnahmt worden.

Darüber hinaus sind seit dem Stichtag der Zwischenübersicht zum 31. Januar 2018 Zinszahlungen auf die Genussrechte „Serie L“ in den Varianten der monatlichen Zinszahlungen in Höhe von EUR 93.176,64 geleistet worden.

Weitere wesentliche Änderungen der Zwischenübersicht, die nach dem Stichtag eingetreten sind, bestehen nicht.

## Allgemeine Ausführungen über die Geschäftsentwicklung der Emittentin nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2016, auf das sich der letzte offen gelegte Jahresabschluss bezieht

Seit dem Stichtag des letzten offen gelegten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 hat die Emittentin das am 10. Dezember 2016 begonnene öffentliche Angebot der Genussrechte „Serie L“ mit einem Gesamtbetrag von EUR 50.000.000 bis zum 29. November 2017 fortgesetzt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind aufgrund dessen Genussrechte „Serie L“ in Höhe von insgesamt EUR 26.320.300 platziert und in Höhe von EUR 26.020.300 eingezahlt worden sind.

Darüber hinaus hat die Emittentin Auszahlungen in Höhe von EUR 14.784.000 auf den Gesamtbetrag des Darlehens, welches die Emittentin der DEGAG Achte Wohnen GmbH mit Vertrag vom 20. Dezember 2016 gewährt hat vorgenommen. Eine detaillierte Darstellung des Darlehensvertrages kann dem Abschnitt „Wesentliche Verträge“ Seite 29 entnommen werden.

Ferner hat die Emittentin mit Vertrag vom 27. Februar 2017 und Nachtrag vom 20. September 2017 der DEGAG Siebte Wohnen GmbH ein Darlehen mit einem Gesamtbetrag von EUR 10.000.000 gewährt. Eine detaillierte Darstellung des Darlehensvertrages kann dem Abschnitt „Wesentliche Verträge“ Seite 29 und Seite 30 entnommen werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin auf den Gesamtbetrag des Darlehens Zahlungen in Höhe von EUR 9.113.000 geleistet.

Aufgrund dessen sind bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung von den Nettoeinnahmen aus der Emission der Genussrechte „Serie L“ in Höhe von EUR 26.020.300 Investitionen in die Finanzierung der DEGAG Achte Wohnen GmbH sowie der DEGAG Siebte Wohnen GmbH in Höhe von EUR 23.897.000 getätigt worden. Der verbleibenden Restbetrag von EUR 2.123.300 wurde für die Zahlungen von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen, an Vertriebe für die Platzierung der Genussrechte „Serie L“ in Höhe von 10,6 % des platzierten Gesamtbetrages, Zinszahlungen inkl. Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag sowie zur Bildung einer Liquiditätsreserve genutzt.

## Angaben über die Geschäftsaussichten der Emittentin für das laufende Geschäftsjahr 2018

Nach den Planungen der Emittentin werden im Geschäftsjahr 2018 die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ in Höhe von EUR 46.200.000 und im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von EUR 3.800.000 platziert und eingezahlt sein (PROGNOSE).

Die Nettoeinnahmen aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 7“ sollen im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 43.202.380 und im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von EUR 3.382.000 in die Vergabe von Finanzierungen (unmittelbare Anlageobjekte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobilienprojektgesellschaften, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte) investiert werden. Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekte, erfolgen. Entsprechende Finanzierungsverträge sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abgeschlossen. Insoweit handelt es sich bei diesem Angebot von Genussrechten um einen sogenannten Blind-Pool.

Aus diesen Investitionen sowie aus den Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an die DEGAG Achte Wohnen GmbH sowie DEGAG Siebte Wohnen GmbH (näheres hierzu siehe Kapitel „Geschäftstätigkeit der DEGAG Kapital GmbH / Geschäftstätigkeit der DEGAG Unternehmensgruppe - Geschäftstätigkeit der DEGAG Kapital GmbH – Wesentliche Verträge“ Seite 29 und 30) fließen der Emittentin während der Laufzeit der Vermögensanlagen Zinserträge ab dem Geschäftsjahr 2018 zu. Diese werden sich gemäß den Planungen in den Geschäftsjahren 2018 bis 2023 auf insgesamt EUR 42.225.782 (PROGNOSE) belaufen. Ab dem Geschäftsjahr 2018 werden auf die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ Zinsen entsprechend geleistet, welche sich im Geschäftsjahr 2018 auf EUR 1.389.080, im Geschäftsjahr 2019 auf EUR 3.269.609 sowie in den Geschäftsjahren 2020 bis 2022 auf jeweils EUR 3.280.000 belaufen (PROGNOSE). Im Geschäftsjahr 2023 belaufen sich nach den Planungen die Zinsen an die Anleger auf EUR 2.110.083 (PROGNOSE). Dies beruht auf den geplanten Beendigungen der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ zum Ablauf der Mindestlaufzeit von fünf Jahren. Auf die Genussrechte „Serie L“ entfallen in den Geschäftsjahren 2018 bis 2021 Zinsen an die Anleger in Höhe von jeweils EUR 1.934.542 (PROGNOSE). Eine erstmalige Kündigung der Genussrechte „Serie L“ kann grundsätzlich zum 10. Dezember 2021 erfolgen, so dass sich ab dem Geschäftsjahr 2022 nach den Planungen die zu leistenden Zinsen auf die Genussrechte „Serie L“ verringern.

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an andere zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) zur Realisierung von noch nicht feststehenden Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte) erfolgreich durchgeführt werden und die Emittentin daraus entsprechende Rückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen auch die Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen an die Anleger zu bedienen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder unmittelbare noch mittelbare Anlageobjekte fest. Daher ist die Auswahl der jeweiligen Anlageobjekte entscheidend. Sofern die Immobilienprojektgesellschaften nicht die entsprechenden Einnahmen aus der Realisierung ihrer geplanten Immobilienprojekte erzielen, kann die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge aus den Investitionen erzielen.

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen stark von den Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Immobilienmarktes ab. Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch vorhandene Knappheit an entsprechenden Wohnimmobilien, insbesondere in den Metropolregionen, führt zu einer erhöhten Marktnachfrage. Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich, die Immobilie zu entsprechenden Mietpreisen zu vermieten. In den von der Emittentin bevorzugten Investitionsstandorten – Bundesländer Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein sowie das Gebiet Nordhessen - existieren positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten den Immobilienprojektgesellschaften unmittelbar sowie für die Emittentin mittelbar entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele. Der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existierende Immobilienmarkt in Deutschland allgemein lässt positive Rückschlüsse hinsichtlich der Geschäftsaussichten zu. Im Oktober / November 2016 hat das Wirtschaftsprüfungsunternehmen Ernst & Young 135 professionelle Investoren darunter Banken, Family Office, Kapitalanlagegesellschaften sowie Wohnungsgesellschaften nach der allgemeinen Stimmung zum Immobilienstandort Deutschland befragt. Von den Befragten haben 96 % den Immobilienstandort Deutschland für 2017 als attraktiv oder sogar sehr attraktiv beschrieben. Allein im Jahr 2016 wurden in Deutschland in gewerbliche und private Immobilien im Wert von EUR 240,5 Mrd. investiert, laut Schätzungen des Immobilienverbandes IVD.

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen ebenfalls davon ab, dass die Immobilienprojektgesellschaften, welche eine Finanzierung von der Emittentin erhalten, entsprechende Ergebnisse aus der Vermietung der Objekte erzielen, um so die Ansprüche der Emittentin aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag zu bedienen. Dabei sind die Qualität des Immobilienprojektes, die Entwicklung des Standortes und die Nachfrage nach entsprechenden Immobilien entscheidend. Handelt es sich um eine Immobilie in einem strukturstarken Standort, mit niedriger Arbeitslosenquote und jährlichem Bevölkerungszuwachs, so besteht eine entsprechende Marktnachfrage hinsichtlich der Vermietung. Weil seit dem Jahr 2000 nur 350.000 Wohnungen in Deutschland gebaut wurden, ist der Wohnungsmarkt in den Top-Standorten heute wie leergefegt. Der Anteil an leer stehenden Wohnungen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Aufgrund dessen sind weiterhin steigende Mietpreise zu erwarten, insbesondere bei Neuvermietungen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung belaufen sich am bevorzugten Investitionsstandort Niedersachsen die Mieten auf durchschnittlich EUR 7,24 pro m<sup>2</sup> (für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> EUR 9,05 pro m<sup>2</sup>; Wohnungen zwischen 40 bis 120 m<sup>2</sup> zwischen EUR 7,11 bzw. 7,24 pro m<sup>2</sup> sowie für Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup> EUR 7,17 pro m<sup>2</sup>). Am bevorzugten Investitionsstandort Nordrhein-Westfalen belaufen sich die Mieten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf durchschnittlich EUR 7,01 pro m<sup>2</sup> (für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> EUR 9,07 pro m<sup>2</sup>; Wohnungen zwischen 40 bis 120 m<sup>2</sup> zwischen EUR 6,61 bzw. 7,43 pro m<sup>2</sup> sowie für Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup> EUR 8,58 pro m<sup>2</sup>). Am bevorzugten Investitionsstandort Schleswig-Holstein belaufen sich die Mieten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf durchschnittlich EUR 8,34 pro m<sup>2</sup> (für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> EUR 10,38 pro m<sup>2</sup>; Wohnungen zwischen 40 bis 120 m<sup>2</sup> zwischen EUR 8,08 bzw. 8,37 pro m<sup>2</sup> sowie für Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup> EUR 8,13 pro m<sup>2</sup>). Am bevorzugten Investitionsstandort Nordhessen belaufen sich die Mieten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf durchschnittlich EUR 10,13 pro m<sup>2</sup> (für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> EUR 13,12 pro m<sup>2</sup>; Wohnungen zwischen 40 bis 120 m<sup>2</sup> zwischen EUR 9,72 bzw. 9,84 pro m<sup>2</sup> sowie für Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup> EUR 10,80 pro m<sup>2</sup>). Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich, die Immobilie langfristig bzw. ohne langfristigen Leerstand zu vermieten. In den von der Emittentin bevorzugten Investitionsstandorten - Bundesländer Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein sowie das Gebiet Nordhessen - existieren ebenfalls positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten den jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften unmittelbar sowie für die Emittentin mittelbar entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele.

Die Emittentin geht davon aus, dass das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltende Recht und die steuerliche Situation der Emittentin über die gesamte Laufzeit der Genussrechte Aufrecht erhalten bleiben.

## Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Kapital GmbH

Die nachfolgende Vermögens-, Finanz- und Ertragsplanung stellt die prognostizierte Entwicklung der Emittentin für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 dar. Eine prognostizierte Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin für die Geschäftsjahre 2018 bis 2023 kann dem Abschnitt „Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Kapital GmbH“ im Kapitel „Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit der DEGAG Kapital GmbH zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen“ auf Seite 14 bis Seite 16 entnommen werden. Gleiches gilt für die Erläuterungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragsplanung. Die Vermögenslage wird in Form von Plan-Bilanzen abgebildet und zeigt die prognostizierte Entwicklung des Eigen- und des Fremdkapitals (Passiva) der Emittentin unter besonderer Berücksichtigung der Kapitalmarktmission sowie die hieraus abgeleitete Vermögenslage (Aktiva). Die Kalkulation der Entwicklung der Ertragslage wird in Form von Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen abgebildet. Die geplante Finanzlage (Plan-Liquiditätsrechnungen) der Emittentin wird im Rahmen einer Kapitalflussrechnung dargestellt. Die Zahlen basieren im Wesentlichen auf Annahmen und Schätzungen und nur untergeordnet auf geschlossenen Verträgen. Insoweit wird auf das Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ und insbesondere den Abschnitt „Prognoserisiko“ (siehe Seite 27) verwiesen.

### Plan-Bilanzen der DEGAG Kapital GmbH (PROGNOSE)

<b>AKTIVA</b>		
<b>Geschäftsjahr:</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.877	839
II. Sachanlagen	0	0
III. Finanzanlagen	64.790.380	68.172.380
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>64.796.257</b>	<b>68.173.219</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0
II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.274.749	5.169.376
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>2.274.749</b>	<b>5.169.376</b>
<b>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	<b>5.474.294</b>	<b>3.267.973</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>72.545.300</b>	<b>76.610.568</b>

<b>PASSIVA</b>		
<b>Geschäftsjahr:</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000
II. Kapitalrücklage	0	0
III. Bilanzgewinn	-5.499.294	-3.292.973
<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag/Summe Eigenkapital</b>	<b>-5.474.294</b>	<b>-3.267.973</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	0	265.268
2. Sonstige Rückstellungen	25.000	25.000
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>25.000</b>	<b>290.268</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute	0	0
2. Genussrechtskapital „Serie L“	26.320.300	26.320.300
3. Genussrechtskapital „DEGAG WohnInvest 7“	46.200.000	50.000.000
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0	0
davon aus Steuern	0	0
davon i. R. der sozialen Sicherheit	0	0
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>72.520.300</b>	<b>76.320.300</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>72.545.300</b>	<b>76.610.568</b>

## Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen der DEGAG Kapital GmbH (PROGNOSE)

	01.01.2018 bis 31.12.2018	01.01.2019 bis 31.12.2019
	Euro	Euro
1. Marketing- und Vertriebsaufwand	5.082.000	418.000
2. Abschreibungen	5.039	5.038
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	65.000	65.000
4. Zinserträge	5.091.756	8.163.778
5. Zinsaufwendungen „Serie L“	1.934.542	1.934.542
6. Zinsaufwendungen „DEGAG WohnInvest 7“	1.389.080	3.269.609
<b>7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-3.383.905</b>	<b>2.471.589</b>
8. Gewerbesteuer	0	172.117
9. Körperschaftsteuer inkl. Soli.	0	93.151
<b>10. Jahresergebnis</b>	<b>-3.383.905</b>	<b>2.206.321</b>

## Plan-Liquiditätsrechnungen der DEGAG Kapital GmbH (PROGNOSE)

	01.01.2018 bis 31.12.2018	01.01.2019 bis 31.12.2019
	Euro	Euro
Jahresüberschuss/-fehlbetrag bereinigt um die Zinsen auf die Genussrechte	-60.283	7.410.472
+ nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Rückstellungen)	-699.498	270.306
- nicht liquiditätswirksame Erträge (z.B. Erträge aus Verlustzuweisungen)	-198.541	0
<b>= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-561.240</b>	<b>7.680.778</b>
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0	0
- Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens	43.202.380	3.382.000
<b>= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-43.202.380</b>	<b>-3.382.000</b>
Einzahlungen Gesellschafter	0	0
- Auszahlungen Gesellschafter	0	0
+ Einzahlungen Genussrechtsinhaber „Serie L“	2.342.000	0
+ Einzahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG WohnInvest 7“	46.200.000	3.800.000
- Auszahlungen Genussrechtsinhaber „Serie L“	1.934.542	1.934.542
- Auszahlungen Genussrechtsinhaber „DEGAG WohnInvest 7“	1.389.080	3.269.609
+/- Fremdmittelzahlungen (sald.)	0	0
<b>= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>45.078.378</b>	<b>-1.404.151</b>
<b>= Summe Cash-Flow</b>	<b>1.314.758</b>	<b>2.894.627</b>
+ verfügbare liquide Mittel Periodenbeginn	959.991	2.274.749
<b>= verfügbare liquide Mittel Periodenende</b>	<b>2.274.749</b>	<b>5.169.376</b>

## Konzernabschluss nach IFRS und Konzernlagebericht der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG zum 31. Dezember 2015

Nachfolgend wird der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der Muttergesellschaft der Emittentin, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, abgebildet. Hierbei handelt es sich um eine freiwillige Angabe der Emittentin.

### Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte		
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	9.968,00	6.272,00
Sachanlagen	39.208,00	44.206,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	295.672.754,17	205.141.156,62
Latente Steueransprüche	4.650.165,00	107.457,00
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>300.372.095,17</b>	<b>205.299.091,62</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.759.338,38	2.365.845,20
Steuerforderungen	970.075,82	5.313,34
Sonstige Forderungen	8.984.154,14	4.949.854,02
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.259.480,39	26.156.603,14
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>23.973.048,73</b>	<b>33.477.615,70</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>324.345.143,90</b>	<b>238.776.707,32</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	5.050.000,00	5.050.000,00
Sonstige Rücklagen		
Gewinnrücklagen	23.612.250,27	9.775.971,50
<b>SUMME Eigenkapital</b>	<b>28.662.250,27</b>	<b>14.825.971,50</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	205.546.150,55	149.218.188,32
Sonstige Verbindlichkeiten 66.538,98 5.849,29		
Genussrechtskapital	65.407.293,14	60.166.293,14
Latente Steuerverbindlichkeiten	9.146.337,00	4.313.444,00
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>280.166.319,67</b>	<b>213.703.774,75</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Sonstige Rückstellungen	183.700,00	125.000,00
Steuerschulden	4.209.100,71	1.240.373,88
Finanzverbindlichkeiten	2.624.555,34	2.755.184,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.374.321,96	3.593.848,28
Sonstige Verbindlichkeiten	4.124.895,95	2.532.554,53
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>15.516.573,96</b>	<b>10.246.961,07</b>
<b>SUMME Schulden</b>	<b>295.682.893,63</b>	<b>223.950.735,82</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>324.345.143,90</b>	<b>238.776.707,32</b>



**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015**

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Umsatzerlöse aus der Vermietung von Anlageimmobilien</b>	22.517.241,28	10.246.614,02
Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen	15.511.268,30	6.843.206,83
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Anlageimmobilien</b>	7.005.972,98	3.403.407,19
Sonstige Erträge	1.068.688,71	6.219.841,16
Sonstige Aufwendungen	4.973.463,36	4.353.753,49
<b>Betriebsergebnis</b>	3.101.198,33	5.269.494,86
Finanzaufwand	28.201.587,60	12.846.146,89
Nicht realisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	41.812.202,65	32.683.499,50
Nicht realisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	3.027.964,00-	10.288.377,40-
Sonstige Finanzerträge	441.450,58	134.048,29
<b>Gewinn vor Steuern</b>	14.125.299,96	14.952.518,36
Ertragsteuern	289.021,19	2.838.204,94
<b>Gewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nach Steuern</b>	<b>13.836.278,77</b>	<b>12.114.313,42</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>13.836.278,77</b>	<b>12.114.313,42</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>13.836.278,77</b>	<b>12.114.313,42</b>

**Konzern-Kapitalflussrechnung vom 01. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015**

	2015 TEUR	2014 TEUR
Jahresergebnis	13.836	12.114
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-38.784	-22.395
Abschreibungen	42	21
Veränderung der Rückstellungen	59	910
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties	1.390	-111
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-2.393	-393
Veränderung anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-9.542	-1.586
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	780	3.159
Veränderung anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	9.463	5.464
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-25.149</b>	<b>-2.817</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties	1.000	3.323
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-54.292	-95.037
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-16	-4
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-53.308</b>	<b>-91.718</b>
Einzahlungen aus der Ausgabe von Genussrechten	5.422	6.232
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	120.601	107.197
Auszahlungen aus der Rückgabe von Genussrechten -	181	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-64.288	-1.346
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>61.554</b>	<b>112.083</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-16.903	17.548
Finanzmittel am Beginn des Geschäftsjahres	26.153	8.605
<b>Finanzmittel am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>9.250</b>	<b>26.153</b>

Der Finanzmittelbetand beinhaltet die liquiden Mittel (TEuro 9.259) sowie die jederzeit fälligen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEuro 9).

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2015

	Gezeichnetes Kapital in Euro	Gewinnrücklagen in Euro	Summe in Euro
<b>Saldo zum 31.12.2013</b>	<b>5.050.000,00</b>	<b>-2.338.341,92</b>	<b>2.711.658,08</b>
Gesamtergebnis	0,00	12.114.313,42	12.114.313,42
Dividenden	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo zum 31.12.2014</b>	<b>5.050.000,00</b>	<b>9.775.971,50</b>	<b>14.825.971,50</b>
Gesamtergebnis	0,00	13.836.278,77	13.836.278,77
Dividenden	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo zum 31.12.2015</b>	<b>5.050.000,00</b>	<b>23.612.250,27</b>	<b>28.662.250,27</b>

## Konzernanhang

### INHALT

- A. Grundlagen und Methoden
  - I. Grundlegende Informationen
  - II. Aussage zur Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards
  - III. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
  - IV. Grundlagen der Konsolidierung
  - V. Angaben zu den bestehenden Finanzrisiken
- B. Erläuterungen zu ausgewählten Positionen der Konzernbilanz
- C. Erläuterungen zu ausgewählten Positionen der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung
- D. Erläuterung der Kapitalflussrechnung
- E. Sonstige Angaben

### A. GRUNDLAGEN UND METHODEN

#### I. Grundlegende Informationen

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG („DEGAG“) und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der „Konzern“) erwerben und verwalten eigenen Grundbesitz.

Die Muttergesellschaft des DEGAG Konzerns, die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, ist eine nach deutschem Recht gegründete Aktiengesellschaft und ist beim Handelsregister des Amtsgerichtes Hannover unter HRB 205119 geführt. Die Geschäftsadresse lautet Theaterstr. 13, 30159 Hannover.

Das Geschäftsjahr ist gleich dem Kalenderjahr.

In den Konzernabschluss wurden neben der Muttergesellschaft folgende Gesellschaften einbezogen:

- DEGAG Erste Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
- DEGAG Zweite Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
- DEGAG Dritte Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
- DEGAG Vierte Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
- DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
- DEGAG Sechste Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
- DEGAG Siebte Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
- DEGAG Achte Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
- DEGAG Neunte Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
- DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
- DEGAG Elfte Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
- DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
- DEGAG Premium GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
- DEGAG WOBA GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover

#### II. Aussage zur Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards

Der Konzernabschluss der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG zum 31. Dezember 2015 wird im Einklang mit den International Financial Reporting Standards und ergänzend nach § 315a Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 HGB aufgestellt.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Finanzielle Vermögenswerte, finanzielle Verbindlichkeiten sowie die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Wert bewertet.

Verschiedene Posten der Konzernbilanz und der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung sind zusammengefasst, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Diese Posten werden im Anhang entsprechend aufgegliedert und erläutert.

Rundungen der ausgewiesenen Beträge wurden nicht vorgenommen. Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt.

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden.

Diese werden bei Fälligkeiten über einem Jahr als langfristig und bei Fälligkeiten unter einem Jahr als kurzfristig dargestellt. Latente Steuern werden generell als langfristig ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.

Die im Folgenden dargestellten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden sind stetig in allen hier dargestellten Berichtsperioden angewandt worden. Sie werden auch stetig und einheitlich von allen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen angewendet.

Die Anforderungen der angewandten Standards werden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die IFRS werden in der Form angewendet, wie sie im Rahmen des Anerkennungsverfahrens durch die Europäische Kommission in nationales Recht umgesetzt wurden.

### **Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen**

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2015 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEGAG:

Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2010–2012

Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2011–2013

Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“

IFRIC 21 „Abgaben“

### **Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden**

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2015 noch nicht verpflichtend. Die DEGAG hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

#### **Änderungen folgender Standards:**

IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ (ab 01.01.2016)

IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“ (ab 01.01.2017)

IAS 12 „Ertragsteuern“ (ab 01.01.2017)

IAS 16 „Sachanlagen“ (ab 01.01.2016)

IAS 27 „Einzelabschlüsse“ (ab 01.01.2016)

IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ (ab 01.01.2016)

IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“ (ab 01.01.2016)

IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ (ab 01.01.2016)

IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ (ab 01.01.2016)

IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ (ab 01.01.2016)

#### **Neue Standards:**

IFRS 9 „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“ (ab 01.01.2018)

IFRS 14 „Regulatorische Abgrenzungsposten“ (ab 01.01.2016)

IFRS 15 „Umsatzrealisierung“ ab (01.01.2018)

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ ab (01.01.2019)

### **IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“**

Nach den Änderungen des IAS 7 hat ein Unternehmen Angaben über die Änderungen von Finanzverbindlichkeiten zu machen, deren Einzahlungen und Auszahlungen in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gezeigt werden. Dazugehörige finanzielle Vermögenswerte sind ebenfalls in die Angaben einzubeziehen. Das IASB schlägt vor, die Angaben in Form einer Überleitungsrechnung oder anderen Darstellungen anzugeben. Die Änderungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig.

### **IFRIC 21 „Abgaben“**

IFRIC 21 bietet Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die von einer Regierung auferlegt wird. Die Interpretation gilt sowohl für Abgaben, die nach IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen bilanziert werden, als auch für Abgaben, bei denen Zeitpunkt und Betrag bekannt sind. IFRIC 21 tritt für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

### **IFRS 16 „Leasingverhältnisse“**

IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen im Abschluss von Unternehmen, die nach IFRS bilanzieren.

Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges (single) Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt 12 Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert (jeweils Wahlrecht). Der Leasinggeber unterscheidet für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungs- oder Mietleasingvereinbarungen (finance bzw. operate lease). Das Bilanzierungsmodell von IFRS 16 unterscheidet sich hierbei nicht wesentlich von dem in IAS 17 Leasingverhältnisse. IFRS 16 wurde im Januar 2016 veröffentlicht und ist erstmals auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen, verpflichtend anzuwenden.

Eine Beschreibung der weiteren neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen und deren mögliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss von DEGAG ist bereits im Vorjahresabschluss erfolgt.

### III. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt. Die beschriebenen Methoden wurden stetig auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet, sofern nichts anderes angegeben ist.

#### Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG wurde im Einklang mit den IFRS aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter Berücksichtigung der erfolgswirksamen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Anlageimmobilien.

Die Aufstellung von im Einklang mit den IFRS stehenden Konzernabschlüssen erfordert Schätzungen. Bereiche, in denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter den Erläuterungen zu wesentlichen Bilanzpositionen aufgeführt.

#### Unternehmensfortführung

Der Vorstand erwartet, dass dem Konzern ausreichende Mittel zur Verfügung stehen werden, um in der näheren Zukunft operativ tätig sein zu können. Der Konzern hat infolgedessen den Konzernabschluss auf Basis der Unternehmensfortführung aufgestellt.

#### Sonstige Grundsätze

Der Konzernabschluss wurde, mit Ausnahme der Kapitalflussrechnung, nach dem Konzept der Periodenabgrenzung aufgestellt. Jede wesentliche Gruppe gleichartiger Posten wurde gesondert dargestellt. Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen wurden grundsätzlich nicht miteinander saldiert, sofern nicht die Saldierung von einem IFRS vorgeschrieben oder gestattet wird.

#### Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen angesetzt.

Die Abschreibung erfolgt linear über die erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer des jeweiligen Gegenstandes.

#### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen angesetzt.

Die Abschreibung der abnutzbaren Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer des jeweiligen Gegenstandes.

Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich.

#### Anlageimmobilien

Sämtliche sich im Eigentum des Konzerns befindlichen Immobilien stellen Anlageimmobilien dar und sind gemäß IAS 40 „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bilanziert. Es handelt sich um Grundstücke, die langfristig zum Zwecke der Wertsteigerung und zur Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden. Die Immobilien werden einheitlich zu jedem Bilanzstichtag mit Marktwerten nach dem „fair-value-Modell“ bewertet. Änderungen des Marktwertes werden ertragswirksam erfasst.

#### Latente Steuern

Latente Steuern werden für alle temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt (Verbindlichkeiten-Methode). Wenn jedoch im Rahmen einer Transaktion, die keinen Unternehmenszusammenschluss darstellt, eine latente Steuer aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit entsteht, die zum Zeitpunkt der Transaktion weder einen Effekt auf den bilanziellen noch auf den steuerlichen Gewinn oder Verlust hat, unterbleibt die Steuerabgrenzung zum Zeitpunkt des Erstansatzes als auch danach. Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze und Steuervorschriften bewertet, die am Bilanzstichtag gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird.

Latente Steuerforderungen werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

#### Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Forderungen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten (Nennwert) angesetzt. Wertminderungen werden ergebniswirksam erfasst, soweit objektive Anzeichen für eine dauerhafte Wertminderung vorliegen.

#### Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Euro-Guthaben sind bei Kreditinstituten im Inland angelegt. Der Ausweis erfolgt zum Nennbetrag.

#### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt Euro 5.050.000,00. Das gezeichnete Kapital hat sich hinsichtlich Höhe und Zusammensetzung nach Stamm- und Vorzugsaktien gegenüber dem Jahr 2014 nicht verändert. Es ist eingeteilt in 5.050.000 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 Euro. Es handelt sich um nennbetragslose Stückaktien.

Bei den Rücklagen handelt es sich um Gewinnrücklagen. Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie die Entwicklung des Eigenkapitals ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

## Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, soweit rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten bestehen, die auf zurückliegenden Geschäftsvorfällen oder Ereignissen beruhen, zu einem Vermögensabfluss führen und zuverlässig ermittelbar sind.

Sie werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zum voraussichtlichen Erfüllungsbetrag angesetzt. Dabei wird von dem Erfüllungsbetrag mit der höchsten Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen. Der Verpflichtungsbetrag ist abzuzinsen, wenn der Effekt wesentlich ist.

## Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten werden bei erstmaliger Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Nennwert) unter Einbeziehung von ggf. entstandenen Finanzierungskosten bewertet. Nach ihrem erstmaligen Ansatz werden alle finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Tilgungen bewertet, die Verteilung von Disagien erfolgt nach der Effektivzinsmethode.

Das Genussrechtskapital ist gemäß IAS 32 unter dem Fremdkapital ausgewiesen.

## Erträge und Aufwendungen

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren aufgestellt.

Die Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Mieteinnahmen aus der Vermietung von Wohnimmobilien.

Die Mieteinnahmen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit dem zugrundeliegenden Vertrag erfasst.

Aufwendungen für Werbung und Absatzförderung sowie sonstige absatzbezogene Aufwendungen werden im Zeitpunkt ihres Anfalls erfasst.

Zinsen und sonstige Fremdkapitalkosten werden als Aufwand der Periode gebucht.

Unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind im vorliegenden Konzernabschluss im Wesentlichen Aufwendungen aus latenten Steuern erfasst.

## IV. Grundlagen der Konsolidierung

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik ausübt. Dies ist regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50%. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden Existenz und Auswirkung potenzieller Stimmrechte, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind, berücksichtigt. Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), zu dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt endkonsolidiert, zu dem die Kontrolle endet.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt.

Konzerninterne Transaktionen, Salden sowie unrealisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert.

## V. Angaben zu den bestehenden Finanzrisiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die DEGAG verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt.

Den Risiken wird insgesamt durch geeignete Maßnahmen im Rahmen eines Risikomanagementsystems begegnet. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken wie folgt dar:

### Marktrisiken

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist DEGAG zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiken durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen ausgesetzt.

### Kreditrisiken

DEGAG ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert.

### Liquiditätsrisiken

Der DEGAG Konzern ist in nennenswertem Umfang durch Fremdkapital finanziert. Die Finanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU AUSGEWÄHLTEN POSITIONEN DER KONZERNBILANZ

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Bei den ausgewiesenen Anlageimmobilien handelt es sich fast ausschließlich um Wohnimmobilien.

Die Einnahmen für Immobilien, aus denen Mieteinnahmen erzielt wurden, belaufen sich auf TEuro 22.517. Die Ausgaben für die entsprechenden Immobilien belaufen sich auf TEuro 15.511.

Die Immobilien werden zu jedem Bilanzstichtag mit ihren Marktwerten bewertet. Die Marktwerte der Anlageimmobilien ergeben sich aus zum Bilanzstichtag erstellten Gutachten. Diese Verkehrswerte wurden gemäß § 194 BauGB nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie nach den IVSC International Valuation Standards (IVS) 2013 ermittelt.

Der beizulegende Zeitwert der Immobilien beträgt zum 31.12.2015 insgesamt TEuro 295.673.

Die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung betragen im Geschäftsjahr 2015 TEuro 41.812. Die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung belaufen sich auf TEuro 3.028.



Die zur Bewertung der als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien verwendeten Bewertungsmethoden fallen in die Hierarchiestufe 3 i.S.d. IFRS 13 (nicht beobachtbare Parameter).

Fremdkapitalkosten im Sinne des IAS 23 waren nicht zu aktivieren.

Auf den Immobilien lasten Grundschulden, die zur Besicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten dienen.

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten vor allem Verpflichtungen aus der Jahresabschlusserstellung.

Sie entwickelten sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt:

Buchwert zum 01.01.2015	125.000,00 Euro
Verwendete Beträge	121.585,24 Euro
Auflösung von Rückstellungen	3.414,76 Euro
Zuführung von Rückstellungen	<u>183.700,00 Euro</u>
Buchwert zum 31.12.2015	183.700,00 Euro

### Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten die Finanzierungen für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Anlageimmobilien. Sie sind durch Grundschulden gesichert. Im Berichtsjahr wurden TEuro 140.020 aus den langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten in die langfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst.

### Sonstige Verbindlichkeiten

Unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten werden vornehmlich erhaltene Mietkautionen sowie erhaltene Mietzahlungen für Januar 2016 ausgewiesen.

### Genussrechtskapital

Das Genussrechtskapital ist gemäß IAS 32 unter dem Fremdkapital auszuweisen. Die Forderungen aus den Genussrechten treten gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern gegenüber der Gesellschaft im Rang zurück.

### Latente Steuerverbindlichkeiten

Die aktiven latenten Steuern sind aufgrund von ertragsteuerlichen Verlustvorträgen gebildet worden, die mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Der Konzern weist zum 31. Dezember 2015 aktive latente Steueransprüche in Höhe von TEuro 4.650 aus.

Die passiven latenten Steuern sind aufgrund von temporären Differenzen zwischen den Zeitwerten in der IFRS-Bilanz und den entsprechenden Buchwerten in der Steuerbilanz gebildet worden. Der Konzern weist zum 31. Dezember 2015 passive latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von TEuro 9.146 aus. Aus der Neubewertung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien resultierte ein Zugang zu den passiven latenten Steuern in Höhe vom TEuro 4.833

Der tatsächliche Ertragssteueraufwand im Konzern betrug in 2015 TEuro -2.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZU AUSGEWÄHLTEN POSITIONEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Es wird das Umsatzkostenverfahren angewandt.

### Umsatzerlöse

Die Einnahmen aus der Vermietung von Anlageimmobilien beinhalten sowohl die Mieteinnahmen als auch die Einnahmen aus Nebenkosten. Der Konzern vermietet im Wesentlichen Wohnimmobilien.

Im Geschäftsjahr 2015 sind Einnahmen in Höhe von 22.517.241,27 Euro (TEuro 10.247 im Vorjahr) erzielt worden.

### Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen

Im Zusammenhang mit der Vermietung von Anlageimmobilien sind im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von 15.511.268,30 Euro (TEuro 6.843 im Vorjahr) angefallen.

### Sonstige Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Mietausfallerstattungen in Höhe von TEuro 918 enthalten.

### Personalaufwand

Der Personalaufwand betrug im Berichtszeitraum TEuro 164.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung als Aufwendungen erfasst.

Hier sind die Kosten für die Vermittlung des Genussrechtskapitals (TEuro 771), Kosten für Objektintegration (TEuro 1.420) sowie Verluste aus Sachanlageverkäufen (TEuro 1.390) hervorzuheben.

### Ertragsteuern

Unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind im vorliegenden Jahresabschluss im Wesentlichen Aufwendungen aus latenten Steuern erfasst.

## D. ERLÄUTERUNGEN DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

Zur Entwicklung der Liquidität und der Finanzkraft des Konzerns wurde eine Kapitalflussrechnung erstellt, die zeigt, wie sich die Zahlungsmittel (Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten) im Berichtszeitraum durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Dabei wird zwischen Zahlungsströmen aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Es wurde die indirekte Methode angewandt.

**Bestandteile der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Die in der Kapitalflussrechnung ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen ausschließlich Bankguthaben sowie die jederzeit fälligen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

**Mittelzufluss/-abfluss aus Geschäftstätigkeit**

Nicht zahlungswirksame operative Aufwendungen und Erträge sowie Erträge aus Anlagenabgängen wurden eliminiert.

**Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit**

Aus der Investitionstätigkeit ist im Berichtsjahr ein Mittelabfluss von TEuro 53.308 zu verzeichnen.

Dieser Mittelabfluss ist auf den Erwerb von Anlageimmobilien zurückzuführen.

**Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit**

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit weist im Berichtsjahr einen Mittelzufluss von insgesamt TEuro 61.554 auf. Dieser ist im Wesentlichen auf erhaltene Darlehensauszahlungen (TEuro 120.601) abzüglich Darlehensrückführungen (TEuro 64.288) zurückzuführen.

**E. SONSTIGE ANGABEN****Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse bestehen zum 31.12.2015 nicht.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Neben den Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Haftungsverhältnissen bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

**Anzahl der Mitarbeiter**

Am Bilanzstichtag waren im Konzern 2 Personen beschäftigt (im Vorjahr 3).

**Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres gehörte die folgende Person dem Vorstand an:

Herr Birger Dehne, Kaufmann, Hannover

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Frau Dragana Krüger, Kauffrau (Hannover), Vorsitzende

Herr Igor Ruge, Hotelkaufmann (Hannover)

Herr André Bischoff, Versicherungskaufmann (Holle)

**Vergütungen an Mitglieder der Geschäftsleitung und Angaben nach § 314 Abs.1 Nr. 6 HGB**

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhielten im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Vergütungen, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen o.ä.

**Ergebnisverwendung**

Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit den Aktionären vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

**Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mindestens 20 Prozent der Anteile**

Gemäß § 313 Abs. 2 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

**Firmenname / Sitz Anteil Jahresergebnis Eigenkapital**

DEGAG Erste Wohnen GmbH, Hannover	100%	6.990.691,55	15.400.858,06
DEGAG Zweite Wohnen GmbH, Hannover	100%	-7.185.116,39	10.441.187,87
DEGAG Dritte Wohnen GmbH, Hannover	100%	-813.776,68	6.532.932,29
DEGAG Vierte Wohnen GmbH, Hannover	100%	2.577.031,00	12.680.883,85
DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, Hannover	100%	3.621.196,48	12.988.843,26
DEGAG Sechste Wohnen GmbH, Hannover	100%	-81.500,99	-59.199,85
DEGAG Siebte Wohnen GmbH, Hannover	100%	2.064.855,50	5.682.720,64
DEGAG Achte Wohnen GmbH, Hannover	100%	2.885.557,83	9.807.810,47
DEGAG Neunte Wohnen GmbH, Hannover	100%	-15.133,56	9.866,44
DEGAG Zehnte Wohnen GmbH, Hannover	100%	-2.908,69	22.091,31
DEGAG Elfte Wohnen GmbH, Hannover	100%	-2.849,74	22.150,26
DEGAG Zwölfte Wohnen GmbH, Hannover	100%	-2.849,74	22.150,26
DEGAG Premium GmbH, Hannover	100%	-102.757,18	6.968.323,73
DEGAG WOBA GmbH, Hannover	100%	0,00	25.000,00

**Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres traten keine Vorgänge von besonderer Bedeutung auf, über die zu berichten wäre.

Hannover, den 20. Dezember 2016



gez. Birger Dehne  
(Vorstand)

# Konzernlagebericht der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG

## A. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Als eigentümergeführtes Wohnungsunternehmen liegt das Kerngeschäft der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG und Ihrer Tochtergesellschaften in der Verwaltung des eigenen, langfristig gehaltenen Immobilienvermögens sowie im Erwerb und der Entwicklung von neuen Immobilien für die langfristige wohnwirtschaftliche Bestandshaltung.

Dabei steht für die Gesellschaft der konstante Ausbau des Immobilienbestandes als auch die damit im Zusammenhang stehende Wertsteigerung der Bestände im Fokus der Investitionsvorhaben.

Alle Aktien befinden sich ausschließlich im Eigentum der Unternehmensgründer.

Fremde Aktionäre und somit andere Einflussgrößen gab es auch im laufenden Geschäftsjahr 2015 nicht.

## B. Marktentwicklung Wohnungsmarkt

Laut einer aktuellen Studie des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. erlebt Deutschland seit 2010 eine Nettozuwanderung aus dem Ausland, die von Jahr zu Jahr gestiegen ist. Im Jahr 2015 ist ohne vollständige Berücksichtigung der aktuellen Flüchtlingszuwanderung mit deutlich über 600.000 Personen zu rechnen. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2015 sind pro Jahr durchschnittlich 400.000 Personen netto nach Deutschland zugewandert. Die weit überwiegende Zahl sind Arbeitsmigranten. Die Zuwanderer stammen zu drei Vierteln aus Europa und davon zu über 90% aus der Europäischen Union.

In Deutschlands Ballungsregionen gibt es demnach seit geraumer Zeit durch die Nettozuwanderung und die starke Binnenwanderung Engpässe bei den bezahlbaren Mietwohnungen. Eine aktuelle Studie des Pestel Instituts (Hannover) zeigt, dass vor dem Hintergrund der geschilderten Entwicklung rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen – und das in den kommenden fünf Jahren. Die Zinsen bieten derzeit für die Baufinanzierung ein historisch günstiges Niveau. So lagen die Zinsen bei Wohnungsbaudarlehen mit einer Zinsbindung von zehn Jahren Ende September 2015 bei rund 1,5 %.

Bundesweit gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Sozialwohnungen.

Ihre Zahl sank von etwa 2,6 Millionen im Jahr 2002 auf schätzungsweise noch rund 1,4 Millionen Wohnungen im Jahr 2014. Dies sind inzwischen nur noch 3,4 % aller 41,2 Millionen Wohnungen in Deutschland.

## C. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Die Vermögenslage des Konzerns hat sich weiterhin deutlich verbessert.

Bei einer Bilanzsumme von Euro 324.345.143,90 weist der Konzern langfristige Vermögenswerte, insbesondere Anlageimmobilien, in Höhe von Euro 295.672.754,17 aus. Die langfristigen Vermögenswerte sind durch langfristige Schulden in Höhe von Euro 270.953.443,69 sowie durch Eigenkapital finanziert.

Die Gewinnrücklagen konnten gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt werden und liegen nun bei Euro 23.612.250,27. Das Eigenkapital beträgt Euro 28.662.250,27.

Neben den langfristigen Vermögenswerten weist der Konzern insbesondere liquide Mittel in Höhe von Euro 9.259.480,39 in seiner Bilanz aus. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2015 jederzeit gesichert. Die Eigenmittel sind mit täglich fälliger Laufzeit angelegt.

## D. Unternehmensverlauf und weitere Entwicklung

Durch ihre konstante auf die Wohnungswirtschaft fokussierte Unternehmensstrategie hat sich die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG zu einem der größten inhabergeführten mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland entwickelt. Das gute Jahresergebnis des Vorjahres konnte im Geschäftsjahr 2015 noch übertroffen werden. Das Unternehmen blickt erneut auf das erfolgreichste Jahr seit Unternehmensgründung zurück.

Im Jahr 2015 hat sich der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um Euro 90.531.597,55 auf insgesamt Euro 295.672.754,17 erhöht.

Die Wachstumsfinanzierung wird auch zukünftig vornehmlich aus Eigenmitteln des Konzerns, durch Refinanzierung freien Immobilienvermögens, durch Ausfinanzierungen im Revitalisierungsprozess befindlicher Immobilien, aus den Erträgen aus der Vermietungstätigkeit oder aus Gesellschafterkreisen zur Verfügung gestellten Mitteln erfolgen.

Als klassischer Wohnungsbestandhalter wird auch für das Jahr 2016 der weitere Ausbau des Wohnungsbestandes durch weitere Zukäufe angestrebt.

Weiterhin wird der Konzern günstige Einkaufspreise vor höheres Wachstum stellen.

Auch in den nächsten Jahren soll das jährliche Investitionsvolumen durch Zukäufe je nach am Markt verfügbaren Opportunitäten konstant im zwei- bis dreistelligen Millionenbereich liegen, so dass schon bis zum Jahr 2020 ein für langfristige Refinanzierungseffizienz vorteilhaftes Bestandsvolumen von min. 750 Mio. Euro erreicht werden soll.

Große Teile der in den letzten drei Geschäftsjahren erworbenen Wohnimmobilien befinden sich mittlerweile schon wieder in der Revitalisierungs-Endphase, so dass weiterhin durch aktive Aufvermietung die sanierungsbedingt hohen Leerstandsquoten deutlich reduziert werden können. Ebenso können diese Objekte dann in die eigenkapitalschonende Langfristfinanzierung übergehen, was wiederum erhebliche neue freie Mittel für weiteres Wachstum bedeutet.

In der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2015 wurde begonnen fertigrevitalisierte oder sich in der Revitalisierungsphase befindliche Wohnungsbestände (ca. zwei Drittel des Bestandes) langfristig neu zu deutlich reduzierten Zinskonditionen gegenüber den bisherigen Zinskosten während der Entwicklungsphase neu zu refinanzieren.

Hierdurch wird der Zinsaufwand des Konzerns deutlich reduziert und die Ertragslage weiterhin erhöht. Dieses Refinanzierungsvorhaben wird in der zweiten Jahreshälfte 2016 abgeschlossen sein.

### E. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Der Konzern hat durch den vorhandenen Immobilienbestand und die für weiteres Wachstum zur Verfügung stehenden Mittel aus Eigenmitteln, durch Refinanzierung freien Immobilienvermögens, durch Ausfinanzierungen im Revitalisierungsprozess befindlicher Immobilien oder aus Gesellschafterkreisen zur Verfügung gestellten Mitteln eine solide Geschäftsgrundlage.

Das Abvermietungsrisiko ist aufgrund der hohen, stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum auch für 2016 weiterhin auf niedrigem Niveau und wird durch das Angebot ausschließlich sanierter Wohnungen zu einem attraktiven Mietpreis deutlich reduziert.

Mit einer Veränderung der für Vermieter günstigen Marktlage ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

Die Geschäftsführung rechnet damit, dass sich für das Jahr 2016 die Kosten für die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien und deren Instandhaltung nicht wesentlich verändern werden. Ebenso ist auch für 2016 auf dem für die Revitalisierung notwendigen Bausektor nicht mit wesentlichen Marktveränderungen oder Preissteigerungen zu rechnen.

Hannover, im Dezember 2016



gez. Birger Dehne

# Vertragsanhang

## Gesellschaftsvertrag

### § 1 Firma, Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

**DEGAG Kapital GmbH**

2. Der Sitz der Gesellschaft ist Hannover.

### § 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Der Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens. Die Gesellschaft betreibt keine Geschäfte, die nach dem KWG oder dem Kapitalanlagegesetz genehmigungspflichtig sind. Die Gesellschaft ist befugt, alle Tätigkeiten ausüben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.
2. Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, zu pachten, sich an solchen zu beteiligen, deren persönliche Haftung und Vertretung zu übernehmen, Betriebsstätten und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten sowie alle Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, die Unternehmungen der Gesellschaft zu fördern.

### § 3 Stammkapital, Gesellschafter

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt

25.000,00€

(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro).

2. Das Stammkapital ist eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile zu einem Nennbetrag von jeweils 1,00€.

Auf das Stammkapital übernimmt:

die DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft  
mit dem Sitz in Hannover,  
(HRB 205119 Registergericht Hannover)

Geschäftsanschrift; Theaterstraße 13, 30159 Hannover,

25.000 Geschäftsanteile in Höhe von jeweils nominal 1,00 € (lfd. Nrn. 1 bis 25.000 der Gesellschafterliste),  
zusammen somit in Höhe von nominal 25.000,00 €.

3. Auf die Geschäftsanteile sind die übernommenen Einlagen zum Nennbetrag in Geld zu leisten.  
Die Einlagen sind sofort in voller Höhe sofort zu zahlen.
4. Die Kosten etwaiger Kapitalerhöhungen werden von der Gesellschaft getragen, soweit im Erhöhungsbeschluss nichts anderes geregelt wird.

### § 4 Vertretung

1. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist nur ein Geschäftsführer vorhanden, so vertritt dieser die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen vertreten.

Durch Gesellschafterbeschluss können einzelne oder alle Geschäftsführer allgemein, für den Einzelfall oder für eine bestimmte Art von Rechtsgeschäften von dem Verbot befreit werden, die Gesellschaft auch bei solchen Rechtsgeschäften zu vertreten, die sie mit sich selbst oder mit einem von ihnen vertretenen Dritten abschließen (Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB). Einem oder mehreren Geschäftsführern kann Einzelvertretungsbefugnis erteilt werden.

2. Vorstehende Regelung gilt auch für Liquidatoren. Wird die Gesellschaft nach § 66 Abs. 1 GmbHG von den bisherigen Geschäftsführern liquidiert, so besteht deren konkrete Vertretungsbefugnis auch als Liquidatoren fort.



## § 5 Dauer der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

## § 6 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet mit dem auf die Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister folgenden am 31. Dezember.

## § 7 Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im elektronischen Bundesanzeiger.

## § 8 Verfügung über Geschäftsanteile

Jede Verfügung über Geschäftsanteile oder Teile von solchen bedarf der schriftlichen Zustimmung aller Gesellschafter.

## § 9 Einziehung von Geschäftsanteilen

1. Die Einziehung von Geschäftsanteilen kann beschlossen werden, wenn der betroffene Gesellschafter zustimmt oder wenn
  - a) über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder
  - b) die Zwangsvollstreckung in einen Geschäftsanteil betrieben wird oder
  - c) der Gesellschafter die Gesellschaft kündigt oder
  - d) sonst in der Person des Gesellschafters Person ein wichtiger Grund liegt, der seine Ausschließung rechtfertigt.
2. Die Beschlussfassung erfolgt mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen; der betroffene Gesellschafter hat kein Stimmrecht.
3. Statt der Einziehung kann beschlossen werden, dass der Anteil auf die Gesellschaft oder auf eine oder mehrere andere von ihr benannte Personen zu übertragen ist.
4. Der ausscheidende Gesellschafter erhält eine Abfindung nach § 10 dieses Vertrages. In den Fällen der Zwangsabtretung ist diese vom Abtretungsempfänger zu bezahlen.
5. Die Einziehung/Verpflichtung zur Abtretung wird unabhängig von der Bezahlung der Abfindung mit der Erklärung der Einziehung/der Bekanntgabe des Einziehungsbeschlusses wirksam.

## § 10 Abfindung eines Gesellschafters

1. Ein ausscheidender Gesellschafter erhält eine Abfindung, die zu ermitteln ist wie folgt:

Der Verkehrswert seines Geschäftsanteils ist durch einen Schiedsgutachter gemäß § 317 BGB für alle Beteiligten verbindlich zu bestimmen. Er hat auch die angemessene Bewertungsmethode nach seinem Ermessen zu bestimmen, insbesondere inwieweit dieser Wert nach der Substanz, dem Ertrag oder einer Mischung aus beiden ermittelt wird. Ein Firmenwert ist nicht in Ansatz zu bringen.

Der Schiedsgutachter kann nach seinem Ermessen den Wert der Wirtschaftsgüter selbst bestimmen oder für die Bewertung einzelner Wirtschaftsgüter weitere Gutachter einbeziehen.

Soweit sich die Gesellschafter auf Wertansätze einigen, ist der Schiedsgutachter an diese Werte gebunden.

Bewertungszeitpunkt ist der mit dem Ausscheiden zusammenfallende Bilanzstichtag, sonst der vorausgehende Bilanzstichtag.

Der Abfindungsbetrag ist der so ermittelte Wert des Geschäftsanteils.

2. Schiedsgutachter soll der im Zeitpunkt des Ausscheidens des betreffenden Gesellschafters für die Gesellschaft tätige Steuerberater sein.

Will ihm ein Gesellschafter den Auftrag zu dieser Tätigkeit erteilen, so hat er dies allen Gesellschaftern und der Gesellschaft schriftlich mit einer Frist von einem Monat anzuzeigen. Innerhalb dieser Monatsfrist kann jeder Beteiligte den Steuerberater als Schiedsgutachter ohne Angabe von Gründen ablehnen.

Lehnt der Steuerberater selbst oder - innerhalb dieser Monatsfrist - ein Gesellschafter ab, so ist ein anderer Schiedsgutachter zu wählen. Einigen sich die Gesellschafter dann nicht binnen eines weiteren Monats auf einen anderen Schiedsgutachter, so ist dieser auf Antrag eines Gesellschafters durch die für den Sitz der Gesellschaft zuständige Industrie- und Handelskammer zu bestimmen.

Über seine Kosten soll der Schiedsgutachter entsprechend der Regelung der §§ 91 ff. ZPO verbindlich für die Gesellschafter entscheiden.

3. Die Abfindung ist in maximal drei gleichen Halbjahresraten zu bezahlen. Die erste Rate ist sechs Monate nach dem Ausscheidungsstichtag fällig. Die weiteren Raten sind jeweils in den darauffolgenden sechs Monaten an dem Tage fällig, der dem Datum der Fälligkeit der ersten Rate entspricht.

Die Raten sind ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit der ersten Rate mit zwei Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils mit der Rate zu entrichten.

Eine frühere Zahlung der Abfindung ist ganz oder teilweise zulässig. Es besteht kein Anspruch auf Ersatz der dadurch ausgefallenen Zinsen.

4. Der ausscheidende Gesellschafter kann für die an ihn zu zahlende Abfindung keine Sicherheit verlangen.
5. Änderungen der Jahresabschlüsse, die sich nach dem Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters ergeben, insbesondere aufgrund einer Buch- oder Betriebsprüfung, bleiben ohne Einfluss auf die Höhe des Abfindungsguthabens.

## § 11

### Wettbewerbsverbot

Die Gesellschafter und die Geschäftsführer unterliegen keinem Wettbewerbsverbot Eine Entschädigung ist hierfür nicht zu leisten. Es ist zulässig, in gesonderter schriftlicher Vereinbarung (insbesondere in Anstellungsverträgen der Geschäftsführer) im Einzelfall oder generell Wettbewerbsverbote zu vereinbaren.

## § 12

### Gründungs Aufwand

Die Gesellschaft trägt den Gründungsaufwand (Kosten für Notar und Gericht, etwaige Genehmigungen, Rechtsanwalt, Steuerberater) bis zu einem Gesamtbetrag von 2.500,00 €.

Hannover, 04. Juli 2016



**Birger Dehne**

**Geschäftsführer**

# Bedingungen der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ der DEGAG Kapital GmbH

## § 1 Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke der Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 7“ gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- a) **DEGAG WohnInvest 7** ist die Emissionsbezeichnung der Genussrechtsemission;
- b) **Anlagebetrag** bezeichnet die Erfassung der Einzahlung der Genussrechts-Inhaber auf den Nennbetrag der Genussrechte bei der Emittentin;
- c) **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;
- d) **Begebungszeitpunkt** bezeichnet den Tag, an dem der Anlagebetrag des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin gutgeschrieben worden ist;
- e) **Emittentin** bezeichnet die DEGAG Kapital GmbH, Hannover;
- f) **Genussrechts-Inhaber** bezeichnet den Inhaber von Genussrechten, welcher im Genussrechtsregister der Emittentin eingetragen ist;
- g) **Genussrechtsregister** erfasst sämtliche Genussrechts-Inhaber der Emittentin; es kann in schriftlicher oder elektronischer Form geführt werden;
- h) **Gesamtnennbetrag** hat die in § 2 Absatz 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- i) **Geschäftsjahr** bezeichnet den Zeitraum, für den der Jahresabschluss der Emittentin erstellt werden muss. Gem. § 240 Absatz 2 Handelsgesetzbuch (HGB) darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten. Das Geschäftsjahr der Emittentin entspricht dem Kalenderjahr.
- j) **Laufzeitbeginn** bezeichnet den Tag, an welchem die Emittentin den Zeichnungsantrag des jeweiligen Anlegers angenommen hat;
- k) **Methode act/act** ist eine Berechnungsmethode, bei der die Anzahl der Tage für die Zahlungsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zu Grunde gelegt werden, so dass die Tage eines Jahres 365 bzw. 366 (Schaltjahr) betragen.

## § 2 Nennbetrag und Einteilung der Genussrechte, Verwaltung

1. Die Emittentin gewährt gegen die Einzahlung von Genusskapital mit einem Gesamtnennbetrag von

EUR 50.000.000

(in Worten: EUR Fünfzig Millionen)

Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 7“ zu den nachfolgenden Bedingungen.

2. Die Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 7“ lauten auf den Namen des jeweiligen Anlegers und sind eingeteilt in untereinander gleichberechtigte Genussrechte im Nennbetrag von jeweils EUR 100.
3. Der Genussrechts-Inhaber wird in ein Genussrechtsregister eingetragen. Das Genussrechtsregister wird bei und von der Emittentin geführt. In dem Genussrechtsregister werden die Stammdaten (Name, Anschrift, Kontoverbindung) des Genussrechts-Inhabers sowie Höhe des gezeichneten Nennbetrags, Zahlungen und Ausschüttungen erfasst. Der Genussrechts-Inhaber ist verpflichtet, Änderungen der Stammdaten der Emittentin unverzüglich anzuzeigen.
4. Genussrechts-Inhaber haben keinen Anspruch auf Einsicht in das Genussrechtsregister, soweit dies Informationen über andere Anleger betrifft. Daten anderer Anleger werden von der Emittentin nicht herausgegeben.

## § 3 Erwerb von Genussrechten, Einzahlung

1. Jede natürliche und juristische Person kann Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 7“ durch Zeichnung und Annahme durch die Geschäftsführung der Emittentin erwerben. Das Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Ein gleichzeitiges Angebot in anderen Staaten erfolgt nicht und ist auch nicht vorgesehen.
2. Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt 100 Genussrechte mit einem Nennbetrag zu je EUR 100 (EUR 10.000).
3. Die Einzahlung des Anlagebetrags gegen Gewährung der Genussrechte erfolgt durch Einmalzahlung auf das von der Emittentin benannte Konto.

## § 4 Verzinsung, Zinslauf, Fälligkeit, Verlustbeteiligung

1. Die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ werden während der Laufzeit (§ 5) vorbehaltlich § 7 bezogen auf den Anlagebetrag verzinst. Die Höhe der Zinsen ist von der vom Anleger gewählten Mindestlaufzeit abhängig und beträgt
  - bei einer gewählten Mindestlaufzeit von fünf Jahren 6,5 % p. a. sowie
  - bei einer gewählten Mindestlaufzeit von zehn Jahren 6,9 % p. a.
2. Die Zinszahlungen an den Anleger erfolgen monatlich.. Der erste Zinslauf beginnt am am jeweiligen Begebungszeitpunkt und endet am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen am ersten Kalendertag eines Kalendermonats und enden am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats.
3. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung taggenau nach der Methode act / act.
4. Die Zinsen sind am 15. eines Kalendermonats nach Ablauf des jeweiligen Zinslaufes an die im Register eingetragenen Anleger zur Zahlung fällig („grundsätzlicher Fälligkeitstag“). Handelt es sich dabei nicht um einen Bankarbeitstag, so ist die Zinszahlung am ersten Bankarbeitstag, welcher auf den 15. des Kalendermonats folgt, zur Zahlung fällig.
5. Soweit die Emittentin die Zinsen für einen Zinstermin nicht am grundsätzlichen Fälligkeitstag zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Es gilt die Zinsmethode act / act.
6. Die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ nehmen nicht an etwaigen Verlusten der Emittentin teil.

## § 5 Laufzeit, Rückzahlung, Veräußerung

1. Die Laufzeit der Genussrechte DEGAG WohnInvest 7“ beginnt für den einzelnen Anleger an dem Tag, an welchem die Emittentin den Zeichnungsantrag des jeweiligen Anlegers angenommen hat (Laufzeitbeginn), ist unbestimmt und endet durch Kündigung nach Maßgabe des § 6.
2. Die Rückzahlung der wirksam gekündigten Genussrechte erfolgt nach Ablauf der Laufzeit vorbehaltlich § 7 zum valuierten Anlagebetrag. Der Rückzahlungsanspruch ist am 15. des Kalendermonats, welcher der Wirksamkeit der Kündigung folgt, fällig.
3. Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 7“ erfolgt mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin durch Abtretung. Die mit der Übertragung verbundenen Kosten sind vom Anleger zu tragen.
4. Die Emittentin ist grundsätzlich berechtigt – soweit gesetzlich zulässig –, eigene Genussrechte zurück zu erwerben.

## § 6 Kündigungsrechte

1. Die Genussrechte der „DEGAG WohnInvest 7“ können sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf der Mindestlaufzeit ordentlich gekündigt werden. Die Mindestlaufzeit wird vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählt. Sie beginnt am jeweiligen Laufzeitbeginn und endet nach der Mindestlaufzeit von wahlweise fünf oder zehn Jahren. Nachfolgend ist eine ordentliche Kündigung jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist gemäß Satz 1 zulässig. Ein Recht zur Kündigung des Anlegers aus wichtigem Grund bleibt hierdurch unberührt.
2. Die Kündigung des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin und die ordentliche Kündigung der Emittentin durch Bekanntmachung gemäß § 12 zu erfolgen.

## § 7 Nachrangigkeit, Liquidationserlös

1. Die Ansprüche aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 7“, insbesondere auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des valuierten Anlagebetrags, stehen unter dem Vorbehalt, dass bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird. Die Ansprüche aus den Genussrechten auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des valuierten Anlagebetrags leben wieder auf, wenn der Vorbehalt weggefallen ist. In diesem Fall haben die Zahlung der Zinsen zum nächsten Zinstermin und die Rückzahlung des Anlagebetrags innerhalb von drei Bankarbeitstagen zu erfolgen.
2. Die Forderungen aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 7“ treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen im Sinne der Insolvenzordnung sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Die Forderungen aus den Genussrechten werden erst nach Befriedigung dieser vorrangigen Forderungen befriedigt, jedoch gleichrangig mit den Forderungen aus anderen von der Emittentin ausgegebenen nachrangigen Kapitalanlagen im Sinne von § 39 Abs.2 der Insolvenzordnung (z. B. andere Genussrechte, Nachrangdarlehen oder stille Beteiligungen). Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 7“ sind untereinander gleichrangig.

3. Die Genussrechte begründen keinen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös im Falle der Auflösung der Emittentin.

## § 8 Zahlungen, Steuern

1. Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung auf das im Genussrechtsregister eingetragene Konto des Genussrechts-Inhabers Zahlungen zu leisten.
2. Alle Zahlungen, insbesondere Zahlungen von Zinsen und Rückzahlung der Genussrechte zum valuierten Anlagebetrag, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zum Einbehalt gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anlegern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
3. Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zum Einbehalt von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf derartige Verpflichtungen der Anleger.

## § 9 Ausgabe neuer Genussrechte

1. Die Begebung weiterer Genussrechte, die mit den Genussrechten dieser Tranche keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (z. B. in Bezug auf Zinsen und Laufzeit) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten bleibt der Emittentin unbenommen. Auch hier bedarf es nicht der Zustimmung der Genussrechts-Inhaber. Die Genussrechts-Inhaber dieser Tranche haben keinen Anspruch darauf, dass ihre Ausschüttungsansprüche sowie ihr Rückzahlungsanspruch vorrangig vor den Ansprüchen bedient werden, die auf weitere Genussrechte oder andere Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten entfallen.
2. Ein Bezugsrecht der Genussrechts-Inhaber bei einer neuen Tranche an Genussrechte ist nur gegeben, wenn die Gesellschafterversammlung der Emittentin dies beschließt.

## § 10 Abgrenzung von Gesellschaftsrechten

1. Die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ gewähren Zinsrechte, die keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin beinhalten.
2. Mit dem Erwerb der Genussrechte ist weder von der Emittentin noch dem Genussrechts-Inhaber der Abschluss einer stillen Beteiligung im Sinne der §§ 230 ff. HGB beabsichtigt.

## § 11 Änderungen der Genussrechts-Bedingungen

1. Die Emittentin ist nur in den nachfolgenden Fällen berechtigt, die Genussrechts-Bedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen:
  - a.) Änderung der Fassung, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge;
  - b.) Änderungen, die für eine Zulassung der Genussrechte zum Handel an einem organisierten Markt oder einem privatrechtlich organisierten Markt erforderlich sind, wie z. B. die Einteilung der Genussrechte bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag der Genussrechte;
  - c.) Änderung des Gesamtnennbetrags und der Einteilung der Genussrechte.
2. Änderungen der Bestimmungen der Genussrechts-Bedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anlegern erfolgen.

## § 12 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Emittentin, die die Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ betreffen, erfolgen schriftlich an die im Genussrechtsregister erfasste Anschrift des Genussrechts-Inhabers.

## § 13 Schlussbestimmungen

1. Form und Inhalt der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Genussrechts-Inhaber und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Genussrechts-Inhaber und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Genussrechts-Inhabers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.



3. Diese Genussrechts-Bedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, bleiben die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller verbleibenden Bestimmungen dieser Anleihebedingungen unberührt.

Hannover, 21. März 2018

**DEGAG Kapital GmbH**

Geschäftsführung

## Informationen für den Verbraucher

Aufgrund des Art. 246 b EGBGB sind für alle Fernabsatzverträge (Verträge, die unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z. B. per E-Mail, Fax, Internet) zustande kommen) sowie Verträge, die außerhalb von Geschäftsräumen der Anbieterin/Emittentin geschlossen werden, dem Anleger folgende Informationen zur Verfügung zu stellen.

### Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin

DEGAG Kapital GmbH mit Sitz in Hannover, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung Birger Dehne.

Geschäftsanschrift/ladungsfähige Anschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover.

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter der Nr. HRB 214046.

Hauptgeschäftstätigkeit der DEGAG Kapital GmbH ist laut dem Gesellschaftsvertrag die Verwaltung eigenen Vermögens. Die Gesellschaft betreibt keine Geschäfte, die nach dem KWG oder dem Kapitalanlagegesetz genehmigungspflichtig sind. Die Gesellschaft ist befugt, alle Tätigkeiten ausüben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, zu pachten, sich an solchen zu beteiligen, deren persönliche Haftung und Vertretung zu übernehmen, Betriebsstätten und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten sowie alle Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, die Unternehmungen der Gesellschaft zu fördern.

Die DEGAG Kapital GmbH unterliegt keiner gesonderten staatlichen Aufsichtsbehörde.

### Informationen über die Vermögensanlagen

#### Wesentliche Merkmale der Vermögensanlagen und Zustandekommen des Vertrages

Der Anleger erwirbt auf den Namen lautende Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 7“ der DEGAG Kapital GmbH mit einem Anspruch auf Zinszahlungen sowie Rückzahlung zum Anlagebetrag und ohne Verlustbeteiligung. Die Genussrechte beinhalten einen Rangrücktritt der Zahlungsansprüche der Anleger gegenüber sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin im Falle der Liquidation oder Insolvenz der Emittentin. Zahlungen können nur verlangt werden, wenn hierdurch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird (siehe § 7 der Bedingungen der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ Seite 84 und Seite 85). Die Forderungen aus den Genussrechten treten gemäß § 7 der Bedingungen der Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ (Seite 84 und Seite 85) im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen im Sinne der Insolvenzordnung sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Die Forderungen aus den Genussrechten werden erst nach Befriedigung dieser vorrangigen Forderungen befriedigt, jedoch gleichrangig mit den Forderungen aus anderen von der Emittentin ausgegebenen nachrangigen Kapitalanlagen im Sinne von § 39 Abs. 2 der Insolvenzordnung (z. B. Genussrechte „Serie L“ der Emittentin, andere Genussrechte, Nachrangdarlehen oder stille Beteiligungen). Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 7“ sind untereinander gleichrangig.

Die wesentlichen Merkmale der Vermögensanlagen sind in dem Verkaufsprospekt der DEGAG Kapital GmbH (Stand: 21. März 2018), insbesondere im Kapitel „Rechtliche Grundlagen - Hauptmerkmale der Anteile/Abweichende Rechte und Pflichten der Gesellschafter der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung - Hauptmerkmale der Genussrechte zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)“ Seite 48 und im Kapitel „Rechtliche Grundlagen - Die Vermögensanlagen (Genussrechte) – DEGAG WohnInvest 7“ Seite 48 bis Seite 52, enthalten. Der Vertragsschluss kommt mit Annahme des Zeichnungsscheins durch die Geschäftsführung der DEGAG Kapital GmbH zustande.

#### Spezielle Hinweise wegen der Art der Finanzdienstleistung

Die angebotenen Vermögensanlagen sind mit speziellen Risiken behaftet. Das Hauptrisiko der hier angebotenen Vermögensanlagen liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin. Deshalb verbindet sich mit den Vermögensanlagen das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals und (noch) nicht ausgeschütteter Zinsen. Über den Totalverlust der Vermögensanlagen hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu dessen Privatinsolvenz. Sofern der Anleger den Erwerb der Vermögensanlagen teilweise oder vollständig fremdfinanziert hat, hat er den Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus den Vermögensanlagen erfolgen sollten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Vermögensanlagen sind vom Anleger im Falle fehlender Rückflüsse aus seinem weiteren Vermögen zu begleichen. Der betreffende Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung der Vermögensanlagen aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen und/oder die eventuellen zusätzlichen Steuern aus seinem weiteren Vermögen leisten. Dies könnte zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Das den Anleger treffende maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers.

Die in der Vergangenheit erwirtschafteten Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge. Eine ausführliche Risikodarstellung befindet sich in dem Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf Seite 22 bis Seite 28. Die Finanzdienstleistung bezieht sich nicht auf Finanzinstrumente, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängig ist.

### **Mindestlaufzeit, vertragliche Kündigungsbedingungen, Vertragsstrafen**

Die Laufzeit der Vermögensanlagen ist unbestimmt. Sie beginnt für den einzelnen Anleger an dem Tag, an welchem die Emittentin den Zeichnungsantrag des jeweiligen Anlegers angenommen hat (Laufzeitbeginn), und endet durch Kündigung. Das Recht zur erstmaligen ordentlichen Kündigung besteht sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Die Mindestlaufzeit wird vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählt und beträgt wahlweise fünf oder zehn Jahre ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn. Somit haben die Vermögensanlagen für den jeweiligen Anleger eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit können die Vermögensanlagen jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin gekündigt werden. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin zu erfolgen. Sowohl die ordentliche Kündigung als auch die Kündigung aus wichtigem Grund der Emittentin erfolgt schriftlich an die im Genussrechtsregister erfasste Anschrift des Anlegers.

Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.

### **Gesamtpreis, Preisbestandteile, abgeführte Steuern**

Der Erwerbspreis beträgt mindestens EUR 10.000 (100 Genussrechte). Ein Agio wird nicht erhoben.

Weitere Preisbestandteile existieren nicht.

Die Zeichnung der Vermögensanlagen ist von der Umsatzsteuer befreit, die Besteuerung der Erträge aus den Vermögensanlagen erfolgt nach dem Einkommensteuergesetz, insoweit wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ auf Seite 53 bis Seite 55 im Verkaufsprospekt hingewiesen.

### **Zusätzlich anfallende Kosten, Steuern, die nicht über das Unternehmen abgeführt werden**

Im Zusammenhang mit den Vermögensanlagen können weitere Kosten entstehen. Diese können der Darstellung im Kapitel „Wichtige Hinweise für den Anleger – Die für den Anleger entstehenden Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden“ auf Seite 10 dieses Verkaufsprospektes entnommen werden.

### **Zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat und vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden**

Solche Kosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt.

### **Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung**

Die Einzelheiten zur Einzahlungsart und zu den Zahlungsterminen ergeben sich aus dem Abschnitt „Erwerbsvoraussetzungen“ im Kapitel „Rechtliche Grundlagen - Die Vermögensanlagen (Genussrechte) – DEGAG WohnInvest 7“ auf Seite 51 und Seite 52 des Verkaufsprospektes. Es erfolgt keine Verbriefung, sondern die Eintragung im Genussrechtsregister der Emittentin.

### **Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

Das Unternehmen sowie der Vertrag über die Vermögensanlagen und die Rechte und Pflichten aus den Vermögensanlagen unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anlegers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben.

### **Befristung der Informationen**

Die Zeichnungsfrist für das Angebot der Vermögensanlagen endet mit Vollplatzierung des Angebotes, spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes.

## Vertragsprache

Die Vermögensanlagen werden nur in deutscher Sprache angeboten und die Kommunikation zwischen der Emittentin/Anbieterin und dem Anleger wird während der Laufzeit der Vermögensanlagen in deutscher Sprache erfolgen.

## Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, eine vom Bundesamt für Justiz für diese Streitigkeiten anerkannte private Verbraucherschlichtungsstelle oder die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle (Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle, Postfach 111 232, D-60047 Frankfurt/Main; Telefax: 069 709090-9901, Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)) anzurufen.

In dem genannten Schlichtungsverfahren hat der Anleger zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

## Bestehen eines Garantiefonds bzw. anderer Entschädigungsregelungen

Es besteht keine Einlagensicherung, kein Garantiefonds und es bestehen keine Entschädigungsregelungen.

## Mitglied-Staat der EU, dessen Recht das Unternehmen unterliegt

Bundesrepublik Deutschland

## Widerrufsbelehrung

Der Anleger kann seine Zeichnungserklärung widerrufen.

### Widerrufsbelehrung

#### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

DEGAG Kapital GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover

Fax: 0511 / 533 55 99 - 11

E-Mail: [info@degag-wohnen.de](mailto:info@degag-wohnen.de)

#### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

#### Ende der Widerrufsbelehrung

## Hinweise zur Zeichnung

So zeichnen Sie die Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 7“ der DEGAG Kapital GmbH:

### Prospektunterlagen prüfen

Sollten Sie die Zeichnung der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ erwägen, lesen Sie bitte den Verkaufsprospekt aufmerksam durch. Eine fachkundige Beratung ist bei der Entscheidungsfindung immer als vorteilhaft anzusehen.

### Zeichnungsschein

Füllen Sie den Zeichnungsschein vollständig aus und senden Sie zwei Exemplare des Zeichnungsscheines unterschrieben an:

DEGAG Kapital GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover

Der Erwerbspreis entspricht vom Anleger gewählten Anlagebetrag. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte).

Bei Zeichnung via Internet drucken Sie bitte zwei Exemplare des Zeichnungsscheines aus, welche Sie vollständig ausfüllen und davon ein Exemplar unterschrieben an die vorgenannte Adresse übersenden.

### Widerruf

Bitte beachten Sie, dass Sie als Verbraucher innerhalb einer Frist von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen die Zeichnung der Vermögensanlagen nach § 355 BGB widerrufen können (siehe Widerrufsbelehrung in den „Informationen für den Verbraucher“ auf Seite 89 des Verkaufsprospektes).

Anleger, die vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt der angebotenen Genussrechte gezeichnet haben, können ihre Zeichnung innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags nach § 11 Absatz 2 VermAnlG widerrufen, sofern keine Erfüllung eingetreten ist.

### Überweisung

Den Erwerbspreis überweisen Sie bitte auf das Konto der DEGAG Kapital GmbH:

Commerzbank Hannover,

IBAN: DE23 2504 0066 0440 0305 00,

BIC: COBADEFFXXX

Verwendungszweck: Name, Vorname, Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“

Der Erwerbspreis ist mit Zeichnung zur Zahlung auf das genannte Konto fällig. Bitte beachten Sie hierbei die übliche Überweisungsdauer von drei Bankarbeitstagen.



Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

DEGAG Kapital GmbH  
**Geschäftsführung: Herr Birger Dehne**

Theaterstraße 13  
D-30159 Hannover

**E-Mail: [info@degag-wohnen.de](mailto:info@degag-wohnen.de)**  
**Internet: [www.degag-wohnen.de](http://www.degag-wohnen.de)**

**Telefon: (05 11) 533 55 99-0**  
**Telefax: (05 11) 533 55 99-11**

21. März 2018