

DEGAG

Kapital GmbH

**Verkaufsprospekt für das
öffentliche Angebot von
Genussrechts-Beteiligungen
mit der Emissionsbezeichnung
„Serie L“ 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 Genussrechts-Beteiligungen 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, November 2016



Birger Dehne

Geschäftsführer

DEGAG Kapital GmbH

Inhalt

VORWORT	3
INHALT	4
VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG	7
ZUSAMMENFASSUNG DES ANGEBOTES	8
WICHTIGE HINWEISE FÜR DEN ANLEGER	10
Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers	10
Kosten des Anlegers	10
Provisionen	10
Emissionskosten	10
WESENTLICHE GRUNDLAGEN UND BEDINGUNGEN DER VERZINSUNG UND RÜCKZAHLUNG ..11	
AUSWIRKUNGEN DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SOWIE DER GESCHÄFTSAUSSICHTEN DER DEGAG KAPITAL GMBH AUF DIE FÄHIGKEIT ZUR ZINS- UND RÜCKZAHLUNG DER VERMÖGENSANLAGEN	13
Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Kapital GmbH	13
Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Kapital GmbH	15
Darstellung der Geschäftsaussichten der DEGAG Kapital GmbH	15
Auswirkungen der Geschäftsaussichten der DEGAG Kapital GmbH	16
RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGEN	19
Allgemeiner Hinweis	19
Maximalrisiko	19
Prognose- und anlagegefährdende Risiken	19
Anlegergefährdende Risiken	24
Abschließender Risikohinweis	25
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER DEGAG KAPITAL GMBH	26
Marktumfeld	26
Geschäftstätigkeit der DEGAG Kapital GmbH	27
Geschäftstätigkeit der DEGAG Unternehmensgruppe	27
Geschäftsgang und Aussichten für das laufende Geschäftsjahr 2016 der DEGAG Kapital GmbH	28
INVESTITIONSVORHABEN DER DEGAG KAPITAL GMBH	30
Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen	30
Anlageobjekte	31
Realisierungsgrad	32
Finanzierungs- und Investitionsplan (PROGNOSE)	32
RECHTLICHE GRUNDLAGEN	35
Die Emittentin – DEGAG Kapital GmbH	35
Konzernstruktur/Beteiligungen	36
Hauptmerkmale der Anteile/Abweichende Rechte und Pflichten der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung	38
Die Vermögensanlagen (Genussrechts-Beteiligungen) – Serie L	39
STEUERLICHE GRUNDLAGEN	44
Allgemeiner Hinweis	44
Einkommensteuer	44
Sonstige Steuern	45
WEITERE ANGABEN NACH DER VERMÖGENSANLAGEN-VERKAUFSPROSPEKTVERORDNUNG – VERMVERKPROSPV	46

FINANZTEIL	53
Eröffnungsbilanz zum 04. Juli 2016	53
Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEGAG Kapital GmbH	53
VERTRAGSANHANG	58
Gesellschaftsvertrag	58
Bedingungen der Genussrechts-Beteiligungen „Serie L“ der DEGAG Kapital GmbH	61
INFORMATIONEN FÜR DEN VERBRAUCHER	65
Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin	65
Informationen über die Vermögensanlagen	65
HINWEISE ZUR ZEICHNUNG	66

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, 25. November 2016 (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

Anbieterin/Emittentin/ Prospektverantwortliche	DEGAG Kapital GmbH
Rechtsform/Registergericht	Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 214046.
Sitz/Geschäftsanschrift	Hannover/Theaterstraße 13, D-30159 Hannover
Geschäftsführung	Herr Birger Dehne
Geschäftstätigkeit	Vergabe von Finanzierungen insbesondere zur Realisierung von Immobilienprojekten. Dabei wird es sich vorrangig um solche 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.
Investitionsvorhaben	Die Emittentin beabsichtigt, die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen für die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte) für zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobilienprojekte, insbesondere von solchen der DEGAG Unternehmensgruppe, zu nutzen. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung an die jeweiligen Projektgesellschaften 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 Projektgesellschaften abzuschließenden Finanzierungsverträgen handelt es sich jeweils um unmittelbare Anlageobjekte. Bei den von den Projektgesellschaften 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.
Vermögensanlagen	Mit diesem Verkaufsprospekt werden Vermögensanlagen in Form von auf den Namen des Anlegers lautende Genussrechts-Beteiligungen mit der Emissionsbezeichnung „Serie L“ mit Anspruch auf Zinszahlung sowie Rückzahlung zum Anlagebetrag und ohne Verlustbeteiligung zum Erwerb angeboten. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen mit der Emissionsbezeichnung „Serie L“ 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. Die Emittentin ist berechtigt, den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen Emissionsbezeichnung „Serie L“ um EUR 25.000.000 auf EUR 75.000.000 zu erhöhen. Bei einem Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen von EUR 75.000.000 und einer Stückelung von EUR 100 je Genussrecht werden maximal 750.000 Genussrechte begeben. Weitere Erhöhungen des Gesamtbetrags der Vermögensanlagen mit der Emissionsbezeichnung „Serie L“ sind nicht geplant. Etwaige weitere Genussrechte die zukünftig von der Emittentin im Sinne von § 9 der Genussrechts-Bedingungen „Serie L“, Seite 63, ausgegeben werden, werden nicht Bestandteil der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechts-Beteiligungen mit der Emissionsbezeichnung „Serie L“ sein. Sie werden also vom mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Gesamtbetrag von EUR 50.000.000 (bzw. EUR 75.000.000 inklusive der Erhöhungsoption) nicht umfasst.
Besteuerung	Zinszahlungen zählen zu den Einkünften aus Kapitalvermögen.
Erwerbspreis	Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte). Höhere Beträge müssen restfrei durch 100 teilbar sein.
Agio	Ein Agio (Ausgabeaufschlag) wird nicht erhoben.

Begebungszeitpunkt	Die Genussrechts-Beteiligungen gelten am Tag der Gutschrift des Anlagebetrags nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin als begeben. Ab diesem Zeitpunkt werden die Zinsen berechnet.
Laufzeit und Kündigung	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. Somit haben die Vermögensanlagen 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 gekündigt werden. Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.
Zinsen	Die Vermögensanlagen werden ab dem jeweiligen Begebungszeitpunkt mit 7,35 % p. a. bezogen auf den valuierten Anlagebetrag verzinst.
Zinszahlung	Die Zinszahlungen erfolgen wahlweise monatlich oder jährlich. Im Falle der vom Anleger gewählten jährlichen Zinszahlungen beginnt der erste Zinslauf am jeweiligen Begebungszeitpunkt und endet am 31. Dezember des gleichen Kalenderjahres. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember des gleichen Kalenderjahres. Im Falle der vom Anleger gewählten monatlichen Zinszahlungen beginnt der erste Zinslauf 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.
Zinstermin	Die Zinsen sind im Falle der jährlichen Zinszahlungen nachträglich am 15. Januar des folgenden Kalenderjahres zur Zahlung fällig. Sollte dies keine Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. Januar folgt. 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.
Verlustbeteiligung	Die Genussrechte sind nicht an etwaigen Verlusten der Emittentin beteiligt.
Kapitalrückzahlung	Der Anleger hat am Ende der Laufzeit vorbehaltlich der Regelungen des qualifizierten Rangrücktritts und des Zahlungsvorbehalts einen Anspruch auf Rückzahlung in Höhe seines eingezahlten Anlagebetrags.
Zahlungsvorbehalt/Rangstellung	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 „Serie L“ Seite 62 und Seite 63). Die Forderungen aus den Genussrechts-Beteiligungen 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. Der Anleger übernimmt insoweit Finanzierungsverantwortung.
Übertragbarkeit	Übertragung erfolgt mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin durch Abtretung. Die Übertragung kann nur vollständig erfolgen.
Zeichnungsfrist, Schließungsmöglichkeit, Kürzungen von Zeichnungen	Das öffentliche Angebot der Vermögensanlagen beginnt gemäß § 9 Absatz 1 VermAnlG einen Tag nach Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes. 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 berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen. Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin berechtigt, jederzeit und

ohne Angaben von Gründen, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

Angesprochene Anlegerkreise Die Vermögensanlagen zielen sowohl auf Privatpersonen mit Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland und deutscher Steueridentifikationsnummer, die über rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Grundkenntnisse verfügen, als auch auf Unternehmen und sonstigen Personenvereinigungen (Stiftungen) mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland ab. Das Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Ein gleichzeitiges Angebot in anderen Staaten erfolgt nicht und ist auch nicht vorgesehen.

Dabei muss sich der Anleger der im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ (Seite 19 bis 25) dargestellten Risiken bewusst sein.

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 „Serie L“ Seite 62 und Seite 63). Die Forderungen aus den Vermögensanlagen 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. Für den Anleger kann dies zum Totalverlust des Anlagebetrags führen (vgl. hierzu die im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ unter „Risiko aufgrund von Zahlungsvorbehalten“ sowie „Risiko aufgrund der Rangstellung der Ansprüche“ der Anleger auf Seite 22 des Verkaufsprospektes ausführlich beschriebene Auswirkung für den Anleger).

Weitere Kosten des Anlegers, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind

Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus den Vermögensanlagen sowie die Aufwendungen für Kommunikations- und Portokosten trägt der Anleger. 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.

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 Genussrechts-Beteiligungen 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 „Serie L“ Seite 62 und Seite 63). 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 unmittelbaren Anlageobjekte (Vergabe von Finanzierungen) und die damit verbundene Erzielung des Anlageziels der Vermögensanlagen nachhaltige und langfristige Erträge aus den Finanzierungsverträgen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen zu generieren.

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 Gesellschaften, insbesondere Immobilienprojektgesellschaften, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Investitionen (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 Gesellschaften über Darlehen, Stille Beteiligungen oder Genussrechte erfolgen soll. Insbesondere bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Gesellschaften 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 Genussrechts-Beteiligungen um einen sogenannten Blind-Pool.

Wesentliche Bedingung 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 Gesellschaften, an denen jeweils eine Finanzierung vergeben wird, in der Geschäftstätigkeit und somit in der Erzielung von entsprechenden Ergebnissen für Zahlungen an die Emittentin prognosegemäß entwickeln.

Bei der Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften für die Realisierung von Immobilien ist für die Zahlungen von Zinsen sowie Rückzahlungen an die Emittentin Voraussetzung, dass die jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften Erträge aus der Realisierung von Immobilienprojekten (Erträge aus Vermietung) erzielen oder sich der Wert der Immobilien durch Sanierungen erhöht. 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. 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 positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten den jeweiligen Projektgesellschaften unmittelbar sowie für die 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 und somit auf das Erreichen der bedingungsgemäßen Zahlungen an die Anleger (Zinsen/Rückzahlungen) zu. Begriffe wie Eurokrise, Realzinsfalle oder auch die schwankenden Kapitalmärkte beschäftigen nicht nur die Medien, sondern auch Investoren. Insbesondere institutionelle Anleger aus dem In- und Ausland wie Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Family Office sehen Immobilien als wichtigen Baustein für die Ver-

mögensstruktur in unruhigen Zeiten. Die niedrigen Zinsen für Immobilientransaktionen in Deutschland verstärken hierbei die Attraktivität zusätzlich bei nationalen und internationalen Kaufinteressenten. Allein im Jahr 2013 wurde in Deutschland in gewerbliche und private Immobilien im Wert von EUR 183,3 Mrd. investiert, laut Schätzungen des Immobilienverbandes IVD. Dieser Wert liegt etwa EUR 15 Mrd. bzw. 9 % höher als im Vorjahr.

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. Entsprechend könnte die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag erzielen, so dass die Zahlungsansprüche der Emittentin gefährdet sein können. 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 könnte die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag erzielen, so dass die Zahlungsansprüche der Emittentin gefährdet sein können.

Wettbewerbsreaktionen und deren Einfluss auf den Markt z. B. durch neue Produkte, Preispolitik und besondere Strategien von Mitbewerbern lassen sich nicht voraussehen. Sollte sich die Auswahl der Emittentin als ungünstig herausstellen und negativ entwickeln, so könnten Zinsansprüche der Anleger gefährdet sein. Die Anlagestrategie der Vermögensanlagen beruht auf dem Grundsatz der Diversifikation. D. h., das Portfolio der Emittentin soll aus mehreren Finanzierungsverträgen mit anderen Gesellschaften bestehen. Dadurch soll eine ausgeglichene Ertragslage für die Emittentin geschaffen werden, umso die Zins- sowie Rückzahlungsansprüche an die Anleger zu erfüllen.

Die vorstehenden Grundlagen und Bedingungen sind wesentlich für Zins- und Rückzahlungen der Vermögensanlagen, damit die Emittentin die kalkulierten Einnahmen erzielt.

Nach Planungen der Emittentin soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus Mitteln aus der Auflösung der Finanzierungsverträge erfolgen. Nach den Planungen sollen im Jahr 2021 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 Genussrechts-Beteiligungen ist die Verfassung der Märkte, insbesondere des Kredit-, Immobilien- und Kapitalmarktes.

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

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

Beispiel 3: Wenn zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussrechts-Beteiligungen die Konditionen am Kapitalmarkt günstig sind und zeitgleich am Immobilienmarkt interessante Projekte angeboten werden, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich sinnvoll. Die Rückzahlung der Genussrechts-Beteiligungen erfolgt aus den Mitteln einer Folgeemission.

Nach den Planungen geht die Emittentin jedoch von ausreichenden Mitteln aus der Auflösung der Finanzierungsverträge aus.

Wenn die vorstehenden wesentlichen Grundlagen und Bedingungen eingehalten werden, sind nach Einschätzung der Emittentin die Voraussetzungen zur Zahlung der Verzinsung und der Rückzahlung der Vermögensanlagen gegeben.

Wenn die wesentlichen Grundlagen und Bedingungen nicht eingehalten werden, kann es zur einer Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen an den Anleger kommen. Es ist möglich, dass die Emittentin ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Zinsen und der Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommt (siehe hierzu die Darstellung der Risiken im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf den Seiten 19 bis 25).

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

Plan-Bilanzen (PROGNOSE)	Alle Beiträge in EUR				
AKTIVA	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A. Anlagevermögen					
I. Finanzanlagen	4.450.000	44.500.000	44.500.000	44.500.000	44.500.000
Summe Anlagevermögen	4.450.000	44.500.000	44.500.000	44.500.000	44.500.000
B. Umlaufvermögen					
I. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	35.487	921.039	2.576.039	4.231.039	5.886.039
Summe Umlaufvermögen	35.487	921.039	2.576.039	4.231.039	5.886.039
C. Nicht durch EK gedeckter Fehlbetrag	517.513	4.583.961	2.928.961	1.273.961	0
Bilanzsumme	5.003.000	50.005.000	50.005.000	50.005.000	50.386.039
PASSIVA					
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
II. Kapitalrücklage	0	0	0	0	0
III. Gewinn-/Verlustvortrag	-542.513	-4.608.961	-2.953.961	-1.298.961	242.374
nicht gedeckter Fehlbetrag / Eigenkapital buchmäßiges Eigenkapital	-517.513	-4.583.961	-2.928.961	-1.273.961	267.374
B. Rückstellungen					
1. Steuerrückstellungen	0	0	0	0	113.665
2. Sonstige Rückstellungen	3.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Summe Rückstellungen	3.000	5.000	5.000	5.000	118.665
C. Verbindlichkeiten					
1. Genusssrechtskapital	5.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Summe Verbindlichkeiten	5.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Bilanzsumme	5.003.000	50.005.000	50.005.000	50.005.000	50.386.039
Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen (PROGNOSE)	01.01.2016 bis 31.12.2016	01.01.2017 bis 31.12.2017	01.01.2018 bis 31.12.2018	01.01.2019 bis 31.12.2019	01.01.2020 bis 31.12.2020
1. Marketing- und Vertriebsaufwand	550.000	4.950.000	0	0	0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.000	10.000	10.000	10.000	10.000
3. Zinserträge	40.050	2.865.802	5.340.000	5.340.000	5.340.000
4. Zinsaufwendungen	27.563	1.972.250	3.675.000	3.675.000	3.675.000
5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-542.513	-4.066.448	1.655.000	1.655.000	1.655.000
6. Gewerbesteuer	0	0	0	0	57.322
7. Körperschaftsteuer inkl. Soli.	0	0	0	0	56.343
8. Jahresergebnis	-542.513	-4.066.448	1.655.000	1.655.000	1.541.335
Plan-Liquiditätsrechnung (PROGNOSE)	01.01.2016 bis 31.12.2016	01.01.2017 bis 31.12.2017	01.01.2018 bis 31.12.2018	01.01.2019 bis 31.12.2019	01.01.2020 bis 31.12.2020
Jahresüberschuss bereinigt um Zinsen der Genussrechte	-514.950	-2.094.198	5.330.000	5.330.000	5.216.335
nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z. B. Abschreibungen, Rückstellungen)	3.000	2.000	0	0	113.665
Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit	-511.950	-2.092.198	5.330.000	5.330.000	5.330.000
Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens	4.450.000	40.050.000	0	0	0
Cash-Flow Investitionstätigkeit	-4.450.000	-40.050.000	0	0	0
Einzahlungen Gesellschafter	25.000	0	0	0	0
Einzahlungen Genussrechtsinhaber (ohne Agio)	5.000.000	45.000.000	0	0	0
Auszahlungen Genussrechtsinhaber	27.563	1.972.250	3.675.000	3.675.000	3.675.000
Cash-Flow Finanzierung	4.997.437	43.027.750	-3.675.000	-3.675.000	-3.675.000
Summe Cash-Flow	35.487	885.552	1.655.000	1.655.000	1.655.000
verfügbare liquide Mittel alt	0	35.487	921.039	2.576.039	4.231.039
verfügbare liquide Mittel neu	35.487	921.039	2.576.039	4.231.039	5.886.039

Erläuterungen

Plan-Bilanzen

Aktiva

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

Zum Umlaufvermögen zählt das Guthaben bei Kreditinstituten einschließlich Kassenbestand.

Aufgrund der emissionsbedingter Anlaufkosten wird die Emittentin einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag aufweisen, der bis zum Jahr 2020 abgebaut wird. Ursache sind hierfür insbesondere die Vertriebsprovisionen, die mit der Platzierung der Genussrechts-Beteiligungen zu zahlen sind.

Passiva

Das Eigenkapital der Emittentin setzt sich plangemäß aus dem Stammkapital und den Jahresergebnissen einschließlich der Gewinn- und Verlustvorträge zusammen.

Rückstellungen werden für Steuern und die Prüfung des Jahresabschlusses gebildet.

In den Verbindlichkeiten wurden die Genussrechts-Beteiligungen ausgewiesen.

Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen

Der geplante Aufwand für Marketing und Vertrieb umfasst zum einen die erfolgsabhängigen Platzierungsprovisionen 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.

Unter den sonstigen betrieblichen Kosten ist der Aufwand für die laufende Buchhaltung und Anlegerbetreuung ausgewiesen.

Zinserträge generiert die Emittentin aus der Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte). Der Schwerpunkt soll hierbei auf Immobilienprojekte der DEGAG Unternehmensgruppe liegen. Es wurde in den Planungen ein Zinssatz von 12% p.a. auf die Vergabe von Finanzierungen zu Grunde gelegt.

Die ausgewiesenen Zinszahlungen beruhen auf Zinsen, die vertragsgemäß auf die Genussrechts-Beteiligungen zu zahlen sind.

Aufgrund der emissionsbedingten Anfangsverluste werden prognosegemäß erst ab dem Jahr 2020 auf die Jahresergebnisse Steuern anfallen.

Es wurde der Saldo aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und den Steuern ausgewiesen.

Plan-Liquiditätsrechnungen

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

Ausgewiesen wurde im Cash-Flow der Investitionstätigkeit die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte). Der Schwerpunkt soll hierbei auf Immobilienprojekte der DEGAG Unternehmensgruppe liegen. Die Planungen sehen im Geschäftsjahr 2016 Investitionen in Höhe von ca. EUR 4.450.000 und im Geschäftsjahr 2017 von ca. EUR 40.050.000 vor.

Im Cash-Flow der Finanzierung wurden die Einzahlungen der Gesellschafter auf das Stammkapital und der Anleger auf die Genussrechts-Beteiligungen ausgewiesen. Die Planungen sehen die Einzahlung von EUR 5 Mio. im Jahr 2016 und von EUR 45 Mio. im Jahr 2017 vor. Ferner wurden die Zinsen, die vertragsgemäß auf die Genussrechts-Beteiligungen zu zahlen sind, in dieser Position berücksichtigt.

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

Nach Bedienung sämtlicher geplanter Aufwendungen (inklusive der Zinszahlungen) und Investitionen stehen der Emittentin für den dargestellten Zeitraum zum Ende eines jeden Geschäftsjahres nach den Prognosen ausreichende liquide Mittel zur Verfügung. Nach den Planungen erfolgen für die Geschäftsjahre 2016 bis 2020 die Zinszahlungen daher auch vertragsgemäß.

Mit Ausnahme der Geschäftsjahre 2016 und 2017, in denen die Emittentin einen Jahresfehlbetrag erwirtschaftet, werden plangemäß Jahresüberschüsse im abgebildeten Zeitraum generiert. Die Ursachen für die negativen Jahresergebnisse der Geschäftsjahre 2016 und 2017 liegen insbesondere in den Emissionskosten, die im Wesentlichen platzierungsabhängig und damit plangemäß in diesem Zeitraum zu zahlen sind.

Eine Gefährdung der Zinszahlungen könnte entstehen, wenn die geplanten Einnahmen nicht realisiert werden. Eine Ursache hierfür könnte in geringeren Zinserträgen aus der Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte) an Projektgesellschaften für die Realisierung von Immobilienprojekten liegen. Ursache hierfür könnte die Zahlungsfähigkeit der Projektgesellschaften sein.

Hingegen hätte eine Platzierung der Genussrechts-Beteiligungen, die hinter den Planungen zurück bleibt, nur geringere Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin, die Zinszahlung zu leisten. Bereits mit den ersten Mittelzuflüssen können ertragswirksame Investitionen vorgenommen werden.

Die Genussrechts-Beteiligungen können nach Ablauf der gewählten Mindestvertragsdauer von fünf oder zehn Jahren erstmals gekündigt werden. Bei einer Zeichnung im Jahr 2016 kann bei einer gewählten Mindestvertragsdauer von fünf Jahren ein Rückzahlungsanspruch frühestens im Jahr 2021 und bei einer gewählten Mindestvertragsdauer von zehn Jahren frühestens im Jahr 2026 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 2021 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 Genussrechts-Beteiligungen ist die Verfassung der Märkte, insbesondere des Kredit-, Immobilien- und Kapitalmarktes.

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

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

Beispiel 3: Wenn zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussrechts-Beteiligungen die Konditionen am Kapitalmarkt günstig sind und zeitgleich am Immobilienmarkt interessante Projekte angeboten werden, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich sinnvoll. Die Rückzahlung der Genussrechts-Beteiligungen erfolgt aus den Mitteln einer Folgeemission.

Nach den Planungen geht die Emittentin jedoch von ausreichenden Mitteln aus der Auflösung der Finanzierungsverträge aus.

Eine Gefährdung 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 Genussrechts-Beteiligungen sollen in die Vergabe von Finanzierungen (unmittelbare Anlageobjekte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Gesellschaften, insbesondere Immobilienprojektgesellschaften, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Investitionen (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 Genussrechts-Beteiligungen 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 Gesellschaften) als auch die mittelbaren Anlageobjekte (Immobilien und noch nicht feststehende Investitionen) und damit die wesentlichen Faktoren für eine Planung nicht feststehen, können Planungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage maximal für das laufende und die folgenden drei Geschäftsjahr aufgestellt werden. Aufgrund dessen können Aussagen über die geplanten Geschäfts-

aussichten und deren Auswirkungen auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ebenfalls nur eingeschränkt erfolgen. Jedoch bestehen bereits hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Parameter, 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; eine ausführliche Darstellung kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG Kapital GmbH“, Abschnitt „Anlageobjekte“ Seite 31 und 32 des Verkaufsprospektes entnommen werden.

- Die Vergabe von Finanzierungen erfolgt an andere Gesellschaften, insbesondere an Immobilienprojektgesellschaften, wobei Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe fokussiert werden.
- Die Vergabe der Finanzierung an andere Gesellschaften soll entweder durch Abschluss eines Darlehensvertrages oder Beteiligung als Stiller Gesellschafter oder über eine Genussrechts-Beteiligung an der jeweiligen Gesellschaft erfolgen. Bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Gesellschaften 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 Gesellschaften analysiert, indem die wirtschaftliche Situation des Unternehmens (Finanzkraft und Kapitalisierung), das Geschäftsmodell und die Plausibilität der Unternehmenskonzepte geprüft.
- Die Emittentin beabsichtigt, insbesondere Investitionen in Gesellschaften aus dem Bereich des Immobiliensektors vorzunehmen, welche verschiedene Dienstleistungen im Rahmen der Realisierung und/oder der Verwaltung von Immobilienenerbringen.
- Investitionen der jeweiligen Gesellschaften in Immobilien erfolgen nur auf Basis folgender Investitionsgrundsätze:
 - 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 die reinen Wohnimmobilien gelegt werden. Insoweit liegen die von der Emittentinfokussierten Wohnimmobilien in den Bereichen Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen (jeweils ab acht Wohneinheiten).
 - Die jeweiligen Investitionsobjekte sollen maximal zum 11,5-fachen der Jahresnettokaltmiete (Sollmiete) bzw. nicht über durchschnittlich EUR 650/m² zzgl. Investitionskosten erworben werden.

Bereits im Geschäftsjahr 2016 plant die Emittentin die Vergabe von Finanzierungen an Gesellschaften in Höhe von EUR 4.050.000 sowie im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 40.050.000. (PROGNOSE).

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 2016 sollen nach den Planungen Zinserträge von ca. EUR 40.050,- erzielt werden (PROGNOSE). Auf die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen „Serie L“ entfallen Zinsen in Höhe von EUR 27.536. In den folgenden Geschäftsjahren werden prognosegemäß ausreichende Einnahmen aus Zinsen aus den Finanzierungsverträgen erzielt, um die entsprechenden Zinsen auf die angebotenen Genussrechts-Beteiligungen zu leisten. Die vertraglich vorgesehene Rückzahlung der Finanzierungen aus den Finanzierungsverträgen soll entsprechend den Bedingungen der angebotenen Vermögensanlagen „Serie L“ vereinbart werden.

Die Emittentin geht davon aus, dass das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltende Recht und die steuerliche Situation der Emittentin über die gesamte Laufzeit der Genussrechts-Beteiligungen 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, sowie das gesetzliche und steuerrechtliche Umfeld. Auf dieser Basis wurde auch die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ermittelt. Insoweit wird hinsichtlich der konkreten Geschäftsaussichten inklusive des prognostizierten Emissions- und Investitionsverlaufs auf die Darstellung im vorherigen Abschnitt verwiesen. Treten die geplanten Geschäftsaussichten und damit auch die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin ein, sind Zinszahlungen auf die Vermögensanlagen nicht gefährdet.

Eine Vielzahl von Faktoren kann sich positiv aber auch negativ auf diese Geschäftsaussichten auswirken. Nachfolgend werden die Faktoren dargestellt, die Einfluss auf die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen haben können:

Investitionen

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften (unmittelbare 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. Einerseits muss es der Emittentin gelingen, ausreichende Anlageobjekte zu generieren, die den Investitionskriterien entsprechen. Andererseits können sich Anlageobjekte besser oder schlechter als erwartet darstellen, was zu einer Erhöhung oder Verringerung der Fähigkeit der Emittentin führen kann, Zinsen und die Rückzahlung zu leisten. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte nachhaltig gestört werden, wenn die Anlageobjekte ausfallen bzw. Verluste erleiden, hieraus also nicht die Rückzahlung der investierten Mittel erwirtschaftet werden kann. Der Entwicklung der Anlageobjekte kommt eine hohe Bedeutung zu.

Markt und Standortaussichten (branchenspezifische Einflussgröße)

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 derzeit noch vorhandene Knappheit an entsprechenden Wohnimmobilien, insbesondere in den Metropolregionen, führt zu einer erhöhten Marktnachfrage. Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich die Immobilie mit entsprechenden Aufschlägen zu veräußern. In den von der Emittentin bevorzugten Investitionsstandorten - Bundesländer Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein sowie das Gebiet Nordhessen - existieren positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten den Projektgesellschaften unmittelbar sowie für die Emittentin mittelbar entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele. Aber auch der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existierende Immobilienmarkt 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. Die niedrigen Zinsen für Immobilientransaktionen in Deutschland verstärken hierbei die Attraktivität zusätzlich bei nationalen und internationalen Kaufinteressenten. Allein im Jahr 2013 wurde in Deutschland in gewerbliche und private Immobilien im Wert von EUR 183,3 Mrd. investiert, laut Schätzungen des Immobilienverbandes IVD. Dieser Wert liegt etwa EUR 15 Mrd. bzw. 9 % höher als im Vorjahr. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte nachhaltig gestört werden, wenn sich während der Realisierung eines Immobilienprojektes die Nachfrage an entsprechenden Immobilien aufgrund eines Überangebots an Immobilien negativ entwickeln, wodurch ebenfalls eine Veräußerung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Entsprechend könnte die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag erzielen. Wettbewerbsreaktionen und deren Einfluss auf den Markt z. B. durch neue Produkte, Preispolitik und besondere Strategien von Mitbewerbern lassen sich nicht voraussehen.

Mieteinnahmen der Immobilienprojektgesellschaften (branchenspezifische Einflussgröße)

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. Seit 2000 zog die durchschnittliche Erstbezugsmiete der sieben Top-Standorte um über 40 % auf heute rund EUR 12,50 pro m² an. Die Bandbreite reicht von etwas mehr als EUR 11,- in Stuttgart bis zu über EUR 15,- in München. Im Spitzensegment fiel der Anstieg vergleichbar kräftig aus. Im Durchschnitt stieg die Miete auf weit über EUR 17 pro m². 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 Projektgesellschaften 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.

Emissionsverlauf

Der Kapitalzufluss der Emittentin aus der Platzierung der angebotenen Vermögensanlagen hat nur einen geringen Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin, Zinsen und Rückzahlung zu leisten. Für Investitionen ist ein Zufluss aus den angebotenen Vermögensanlagen erforderlich. Nach den Planungen soll der Gesamtbetrag bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017 vollständig platziert sein (PROGNOSE). Nur mit diesem Zufluss und den Investitionen können Umsatzerlöse generiert werden. Allerdings hat ein verminderter Zufluss auch zur Folge, dass die Zinszahlungspflicht der Emittentin geringer als erwartet ausfällt. Gleichzeitig reduzieren sich die platzierungsabhängigen Emissionskosten, so dass die geringeren Umsatzerlöse nicht zwangsläufig auch zu geringeren Ergebnissen bei der Emittentin führen müssen.

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 Änderungsrichtung zu höheren oder niedrigeren Nachsteuerergebnissen führt.

Exit-Szenarien

Die Vermögensanlagen haben eine unbestimmte Laufzeit und enden durch Kündigung. Eine erstmalige Kündigung ist 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 2016 mit einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren erstmals im Jahr 2021 Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend machen. Bei einem Erwerb der Vermögensanlagen im Jahr 2016 mit einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren kann der Anleger erstmals im Jahr 2026 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 2021 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 Genussrechts-Beteiligungen ist die Verfassung der Märkte, insbesondere des Kredit-, Immobilien- und Kapitalmarktes.

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

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

Beispiel 3: Wenn zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussrechts-Beteiligungen die Konditionen am Kapitalmarkt günstig sind und zeitgleich am Immobilienmarkt interessante Projekte angeboten werden, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich sinnvoll. Die Rückzahlung der Genussrechts-Beteiligungen erfolgt aus den Mitteln einer Folgeemission.

Nach den Planungen geht die Emittentin jedoch von ausreichenden Mitteln aus der Auflösung der Finanzierungsverträge aus.

Risiken der Vermögensanlagen

Allgemeiner Hinweis

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um Vermögensanlagen der DEGAG Kapital GmbH, welche mit Risiken verbunden ist. 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 übrigen 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 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 (maximales Risiko) des Anlegers führen.

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 andere Gesellschaften, insbesondere 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 des Projektes 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 Gesellschaft, 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 Gesellschaften, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben wird, nicht möglich ist. Bei Eintritt eines Geschäftsrisikos oder mehrerer der Risiken bei einer Gesellschaft, an welcher die Emittentin eine Finanzierung vergeben hat, kann es zu geringeren Ergebnissen der jeweiligen Gesellschaft 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 insbesondere 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 Projektgesellschaften 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 Projektgesellschaften Investitionshemmnisse ergeben, wodurch die Projektgesellschaften 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 Projektgesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften würde.
- Des Weiteren können sich Entwertungen der Immobilien aus Lärm- und/oder Immissionsbelästigungen ergeben. Dies könnte auf Seiten der Projektgesellschaften zu Ausfällen von Mieteinnahmen und/oder geringeren Veräußerungserlösen 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 Projektgesellschaften 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 Projektgesellschaften dann nicht die geplanten Mieteinnahmen bzw. Veräußerungserlöse 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 Projektgesellschaften zu vertreten haben. Die Projektgesellschaften 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 Projektgesellschaften erzielt werden.
- Des Weiteren besteht das Risiko, dass sich Veräußerungen von Immobilien nicht oder nur zu schlechteren Konditionen durch die Projektgesellschaften realisieren lassen und somit geringere als die geplanten Veräußerungserlöse und somit auch geringere Ergebnisse der Projektgesellschaften erzielt würden.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der aufgezählten Risiken könnte es zu geringeren Ergebnissen der jeweiligen Projekte 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.

Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl

Die Ergebnisse der Emittentin hängen insbesondere von der Auswahl der jeweiligen Projekte aus dem Bereich der Immobilien und deren Entwicklung ab. Es besteht das Risiko, dass ungünstige Projekte ausgewählt werden bzw. die ausgewählten Projekte sich negativ entwickeln und die Emittentin somit 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 Genussrechts-Beteiligungen eine Fremdfinanzierung der geplanten Investitionen (Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften) 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 nicht zustande kommen oder nur zu Konditionen, 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. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Fremdfinanzierungsrisiko auf Ebene der Projektgesellschaften

Die Finanzierung der einzelnen Projekte, in welche die Emittentin zu investieren plant, 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 Projektgesellschaften 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

Das Erreichen der Geschäftsziele sowie die Angaben zu der Kapitalrückzahlung haben die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Liquidität zur Voraussetzung. Die Liquidität der Emittentin hängt entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen erfolgreich durchgeführt werden und die Emittentin daraus entsprechende Rückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen und Verbindlichkeiten auch die Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen des Anlagebetrags an die Anleger zu bedienen. Es besteht das Risiko, dass ungünstige Anlageobjekte ausgewählt werden und/oder die ausgewählten Anlageobjekte sich negativ entwickeln. Dies könnte zu geringeren Ergebnissen bei der Emittentin führen, so dass sie nicht über die erforderliche Liquidität verfügt. Ebenso können geringere Ergebnisse und mangelnde Liquidität bei der Emittentin dazu führen, dass sie anstehende Zahlungsverpflichtungen nicht, nicht uneingeschränkt und/oder nicht fristgerecht ihren Vertragspartnern und/oder Gläubigern gegenüber erfüllen kann. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger 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 die geplanten Investitionen in Anlageobjekte zur Verfügung

steht, 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 der Geschäftsführung berechtigt, jederzeit und ohne Angabe von Gründen, 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 der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger 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 Interessenkonflikte – 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/Projektgesellschaften 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 würden, 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 Zahlungsvorbehalte

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 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 Genussrechts-Beteiligungen 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 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 derzeit 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 ist berechtigt, weiteres Kapital aufzunehmen, das im gleichen Rang mit den angebotenen Genussrechts-Beteiligungen der Anleger 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 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 Genussrechts-Beteiligungen 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 zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin 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 Genussrechts-Beteiligungen 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 unab-

hängig von Auszahlungen aus den Vermögensanlagen bzw. dem Totalverlust seines Anlagebetrags verpflichtet, Zinsen und Kosten der Fremdfinanzierung aus seinem sonstigen 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 Genussrechts-Beteiligungen 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 Genussrechts-Beteiligungen 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 Prospektstellung bestehenden wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit den Vermögensanlagen vollständig dargestellt.

Geschäftstätigkeit der DEGAG Kapital GmbH

Marktumfeld

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt ist nach wie vor einer der wichtigsten Wirtschaftszweige Deutschlands. Die Perspektiven für den deutschen Immobilienmarkt nehmen deutlich zu. Immobilien sind schließlich ein solides Fundament privater Vermögensbildung. Seit Jahren sind Wohn- und Geschäftshäuser für Kapitalanleger eine verlässliche, sachwertgeschützte Anlageform. Insbesondere die Erfahrungen aus der Finanz- und Wirtschaftskrise haben dem Immobilienmarkt zusätzliche Impulse gegeben. Dafür gibt es gute Gründe: Immobilien bieten Substanz, Inflationsschutz, erwirtschaften nachhaltige Erträge und verzeichnen geringe Renditeschwankungen.

Der Immobilienmarkt entwickelte sich in Deutschland seit Mitte 2009 positiv. Das Jahr 2014 war wiederum bemerkenswert für den Immobilienmarkt Deutschland. Deutschlandweit sind ca. 900.000 Immobilien im Wert von ca. EUR 191 Mrd. verkauft worden. Das Investitionsvolumen hat damit den höchsten Stand seit 2007 erreicht. Die Investitionsvolumina für den Kauf von Immobilien steigen zwischen 2009 und 2014 um ca. 8 % p. a. Im Jahr 2014 entfielen ca. 65 % der Transaktionen auf Großstädte und städtische Kreise. Mit ca. EUR 130 Mrd. Kaufinvestitionen dominierte der Wohnungsmarkt deutlich. (Quelle: Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Immobilienmarktbericht Deutschland 2015)

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 derzeit 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 m² im Jahr 2008 auf durchschnittlich 46 bis 48 m² 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 Wertschöpfungspotentiale. Mittlerweile fließen 80 % der Bauinvestitionen in Modernisierung oder Instandhaltung (BBSR, Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011). 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 EUR 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). Nach Angaben von RIWIS (Regionales Immobilien-Wirtschaftliches Informations System) wechselten 2010 bebaute Grundstücke für über EUR 20 Mrd. den Eigentümer und weitere EUR 20 Mrd. wurden im Teileigentum umgesetzt. 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.

Geschäftstätigkeit der DEGAG Kapital GmbH

Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin wird die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften, insbesondere von Immobilienprojektgesellschaften, sein. Dabei wird es sich vorrangig um solche der DEGAG Unternehmensgruppe handeln, in deren Tätigkeit die Emittentin eingebunden ist. Dahingehend wird die Emittentin mit den jeweiligen Gesellschaften, vorrangig Immobilienprojektgesellschaften, einen entsprechenden Finanzierungsvertrag abschließen. Entsprechend dem Zufluss aus der Emission der Genussrechts-Beteiligungen der „Serie L“ sollen dann sukzessive die Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen erfolgen. Weitere unternehmerische Tätigkeiten bzw. Investitionen wird die Emittentin nicht vornehmen.

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 Immobilieinkauf, 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 Projektgesellschaften 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.

Geschäftsgang und Aussichten für das laufende Geschäftsjahr 2016 der DEGAG Kapital GmbH

Die Emittentin hat mit Gründung im Juli 2016 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen. Der bisherige Geschäftsgang war geprägt von der Konzeption der Geschäftstätigkeit und Investitionsvorhaben sowie der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen. Die Tätigkeit der Emittentin ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

Die Nettoeinnahmen aus den Genussrechts-Beteiligungen sollen in die Vergabe von Finanzierungen (unmittelbare Anlageobjekte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Gesellschaften, insbesondere Immobilienprojektgesellschaften, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Investitionen (mittelbare Anlageobjekte) investiert werden. Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an Immobilienprojekt-

gesellschaften 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 Genussrechts-Beteiligungen um einen sogenannten Blind-Pool.

Bereits im Geschäftsjahr 2016 plant die Emittentin die Vergabe von Finanzierungen an Gesellschaften in Höhe von EUR 4.050.000 sowie im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 40.050.000. (PROGNOSE).

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 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 2016 sollen nach den Planungen Zinserträge von ca. EUR 40.050,- erzielt werden (PROGNOSE). Auf die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen „Serie L“ entfallen Zinsen in Höhe von EUR 27.536.

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

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 Gesellschaften, insbesondere 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 Parameter, die das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin bei seinen Entscheidungen zu berücksichtigen hat, fest. Eine Darstellung der Investitionsgrundsätze erfolgt im Kapitel „Anlageobjekte“ auf den Seiten 31 und 32. Für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik sind die Nettoeinnahmen aus dieser Emission auf Ebene der Emittentin allein ausreichend. Auf der Ebene der Gesellschaften, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben wird, kann Fremdkapital zur Realisierung von Immobilienprojekten aufgenommen werden, so dass die Nettoeinnahmen auf der Ebene dieser Gesellschaften alleine nicht ausreichen. Da es sich auf Ebene dieser Gesellschaften 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. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Möglichkeiten einer Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik.

Anlageziel der Vermögensanlagen ist es, nachhaltige und langfristige Erträge aus den Finanzierungsverträgen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen zu erzielen.

Die Anlagepolitik der Vermögensanlagen sieht Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften, insbesondere 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 andere Gesellschaften wird das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin auf ein ausgewogenes Verhältnis von Rentabilität, Sicherheit und Liquidität der Investitionen achten. Vor jeder Investitionsentscheidung werden die Gesellschaften analysiert, indem die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft (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, insbesondere Investitionen in Gesellschaften aus dem Bereich des Immobiliensektors 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 Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte)“ Seite 31 und 32). Wichtigster Bestandteil der Anlagepolitik ist eine durchgeführte Prüfung jeder einzelnen Immobilie der jeweiligen Projektgesellschaft. 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 Gesellschaften über Darlehen, Stille Beteiligungen oder Genussrechte erfolgen soll. Insbesondere bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Gesellschaften 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 Anlagestrategie der Vermögensanlagen besteht darin, durch Einhaltung der Anlagepolitik und der Investitionskriterien aus der Vergabe von Finanzierungen gewinnbringende Ergebnisse aus der Geschäftstätigkeit der jeweiligen Gesellschaft zu erzielen. Die Emittentin wird die ihr zur Verfügung stehenden liquiden Mittel nicht nur in eine Gesellschaft investieren, sondern ein Portfolio aus verschiedenen Finanzierungsverträgen mit verschiedenen Gesellschaften aufbauen, um so stabile Einnahmen zu erzielen.

Anlageobjekte

Aufgrund des Anlageziels und der Anlagepolitik der Vermögensanlagen handelt es sich bei den zukünftig mit anderen Gesellschaften, insbesondere Immobilienprojektgesellschaften, abzuschließenden Finanzierungsverträgen jeweils um unmittelbare Anlageobjekte. Die Investitionen der Gesellschaften, die eine Finanzierung von der Emittentin erhalten, stellen jeweils mittelbare Anlageobjekte dar. Insbesondere bei den von den Immobilienprojektgesellschaften zu realisierenden Immobilienprojekten handelt es sich jeweils um mittelbare Anlageobjekte. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder Gesellschaften fest, die eine Finanzierung von der Emittentin erhalten (unmittelbare Anlageobjekte) noch stehen Investitionen dieser Gesellschaften (mittelbare Anlageobjekte) fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool. Es bestehen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Parameter, 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 Gesellschaften jeweils Finanzierungen in zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehender Höhe vergeben. Dabei soll die Vergabe der Finanzierungen entweder durch den Abschluss eines Darlehensvertrages mit der jeweiligen Gesellschaft oder einer Genussrechts-Beteiligung der Emittentin an der jeweiligen Gesellschaft oder einer Beteiligung der Emittentin als Stiller Gesellschafter bei der jeweiligen Gesellschaft erfolgen. Hierzu ist jeweils der Abschluss eines Vertrages zwischen der Emittentin und der anderen Gesellschaft erforderlich. 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.

Bei Abschluss des jeweiligen Finanzierungsvertrages in Form der Vergabe von Darlehen oder einer Genussrechts-Beteiligung sind wesentliche Hauptmerkmale, dass die Emittentin verpflichtet ist, der jeweiligen Gesellschaft einen Geldbetrag in der vorher vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen und die jeweilige Gesellschaft, der Emittentin den vorher vereinbarten Zins zu zahlen und das zur Verfügung gestellte Darlehen zurückzuerstatten. Der weitere Inhalt von Darlehen oder Genussrechts-Beteiligungen, insbesondere die Rangstellung der Rückzahlungsansprüche, ist jedoch nicht näher gesetzlich geregelt, so dass sich das Rechtsverhältnis der Emittentin zu der jeweiligen Gesellschaft 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 Gewinnbeteiligung, Kündigung der Beteiligung, Rückzahlungsanspruch der Einlage, Recht auf Übertragung der Beteiligung sowie Informations- und Kontrollrechte.

Investitionskriterien für die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften (mittelbare Anlageobjekte)

Die Emittentin wird eine Auswahl unter den sich ihr anbietenden bzw. angebotenen Gesellschaften 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 Gesellschaften analysiert, indem die wirtschaftliche Situation des Unternehmens (Finanzkraft und Kapitalisierung), das Geschäftsmodell und die Plausibilität der Unternehmenskonzepte geprüft.

Die Emittentin beabsichtigt, insbesondere Investitionen in Gesellschaften aus dem Bereich des Immobiliensektors 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.

Investitionskriterien Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte)

Die jeweiligen Gesellschaften 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. Folgende Investitionskriterien sind vor jeder Investition zu beachten:

Investitionen der jeweiligen Gesellschaften erfolgen nur auf Basis folgender Investitionsgrundsätze. 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 Projektgesellschaft 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 Projektgesellschaft erworben und verbleibt danach plangemäß im Bestand der jeweiligen Projektgesellschaft.

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 die reinen 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/m² zzgl. Investitionskosten erworben werden.

Realisierungsgrad

Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung konkrete Anlageobjekte nicht feststehen, können keine Aussagen zu Immobilien, Verträgen, Beschreibungen zu Immobilien und anderen mittelbaren Anlageobjekten, Art der Investitionen etc. getroffen werden. 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 Gesellschaften 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. Die Gesellschaften, 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.

Finanzierungs- und Investitionsplan (PROGNOSE)

Auf der Ebene des Emittenten besteht die Mittelverwendung in der Ausreichung von Finanzierungen an andere Gesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) in Form von Darlehen, Stille Beteiligung, Genussrechte.

Auf der Ebene der Gesellschaften besteht die Mittelverwendung in der Investition in die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Investitionen, insbesondere 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 Gesellschaften, die eine Finanzierung erhalten werden, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unmöglich. Da es sich um einen Blind-Pool handeln können auf Ebene der jeweiligen Gesellschaften keine Aussagen zu den voraussichtlichen Gesamtkosten getroffen werden. Da es sich um einen Blind-Pool handeln können auf Ebene der jeweiligen Gesellschaften auch keine Aussagen zu der geplanten Finanzierung, Fremdkapitalquote sowie zu etwaigen Hebeleffekten 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

	absolute in EUR	in %
1. Genussrechte „Serie L“	50.000.000	99,95%
2. Agio	0	0,00%
3. Stammkapital	25.000	0,05%
Finanzierungsmittel insgesamt	50.025.000	100,00%

Investitionsplan

	absolute in EUR	in % des Gesamtaufwandes
4. Aufwand für den Erwerb der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten	44.500.000	88,96%
5. Emissionskosten	5.500.000	10,99%
6. Liquiditätsreserve	25.000	0,05%
Gesamtaufwand	50.025.000	100,00%

Erläuterungen

Finanzierungsplan

Genussrechte „Serie L“

In dieser Position wird das Kapital ausgewiesen, das der Emittentin prognosegemäß aus der Emission der Genussrechts-Beteiligungen „Serie L“ zufließt. Es handelt sich um Fremdkapital, welches als Endfinanzierung der geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an Projektgesellschaften für die Realisierung von Immobilienprojekten dient.

Der Gesamtbetrag der Genussrechts-Beteiligungen beläuft sich auf EUR 50.000.000. Der Erwerbspreis der Genussrechts-Beteiligungen 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 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 erfolgen. 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 Genussrechts-Beteiligungen werden während der Laufzeit mit einem festen Zinssatz in Höhe von 7,35 % p. a. durch die Emittentin bedient. Die Zinszahlungen an den Anleger erfolgen wahlweise jährlich oder monatlich. Im Falle der vom

Anleger gewählten jährlichen Zinszahlungen beginnt der erste Zinslauf am jeweiligen Begebungszeitpunkt und endet am 31. Dezember des gleichen Kalenderjahres. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember des gleichen Kalenderjahres. Im Falle der vom Anleger gewählten monatlichen Zinszahlungen beginnt der erste Zinslauf 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 im Falle der jährlichen Zinszahlungen nachträglich am 15. Januar des folgenden Kalenderjahres zur Zahlung fällig. Sollte dies keine Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. Januar folgt. 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.

Neben den mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechts-Beteiligungen „Serie L“ 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 Genussrechts-Beteiligungen „Serie L“ 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 99,95 % entspricht.

Durch die Aufnahme von Fremdkapital zur Realisierung einer Investition kann ein sogenannter (positiver) Hebeleffekt entstehen. Dieser tritt ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen geringer ausfallen, als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Ein Hebeleffekt bewirkt höhere Rückflüsse in Prozent bezogen auf das Eigenkapital, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital zu erzielen wären. Höhere Rückflüsse können zu höheren Ausschüttungen an die Anleger führen.

Ein negativer Hebeleffekt tritt dann ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen höher ausfallen, als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse.

Stammkapital

Ausgewiesen ist das Stammkapital der Emittentin in Höhe von EUR 25.000, welches vollständig eingezahlt ist. Es handelt sich um Eigenkapital der Emittentin. Der Einsatz weiteren Eigenkapitals ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht geplant. Das Stammkapital der Emittentin ist eingeteilt in 25.000 GmbH-Anteile zu je Euro 1,-. Es war gemäß § 3 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages in Geld und sofort nach Abschluss des Gesellschaftsvertrages (04. Juli 2016) durch die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, zu leisten. Das Stammkapital ist nicht verzinslich und nicht rückzahlbar. Die GmbH-Anteile gewähren der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, das Recht auf Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. 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 Einnahmen der Emittentin abzüglich der gesamten Kosten, einschließlich der Zinszahlungen an die Anleger. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. 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 Gesellschafterversammlung. Nach den aktuellen Prognosen des Verkaufsprospektes sollen sämtliche Gewinne bei der Emittentin vorgetragen werden, so dass an die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinne ausgezahlt werden.

Investitionsplan

Aufwand für den Erwerb der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten

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

Emissionskosten

Die Emissionskosten bestehen aus dem Aufwand für die Vertriebskoordination, Vertriebsprovisionen, der Konzeption und die Projektierung des Angebots der Vermögensanlagen und betragen ca. EUR 5.500.000.

Liquiditätsreserve

Ausgewiesen ist die Liquiditätsreserve der Emittentin in Höhe von EUR 25.000.

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.

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.

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

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.

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.

Gesellschafterversammlung

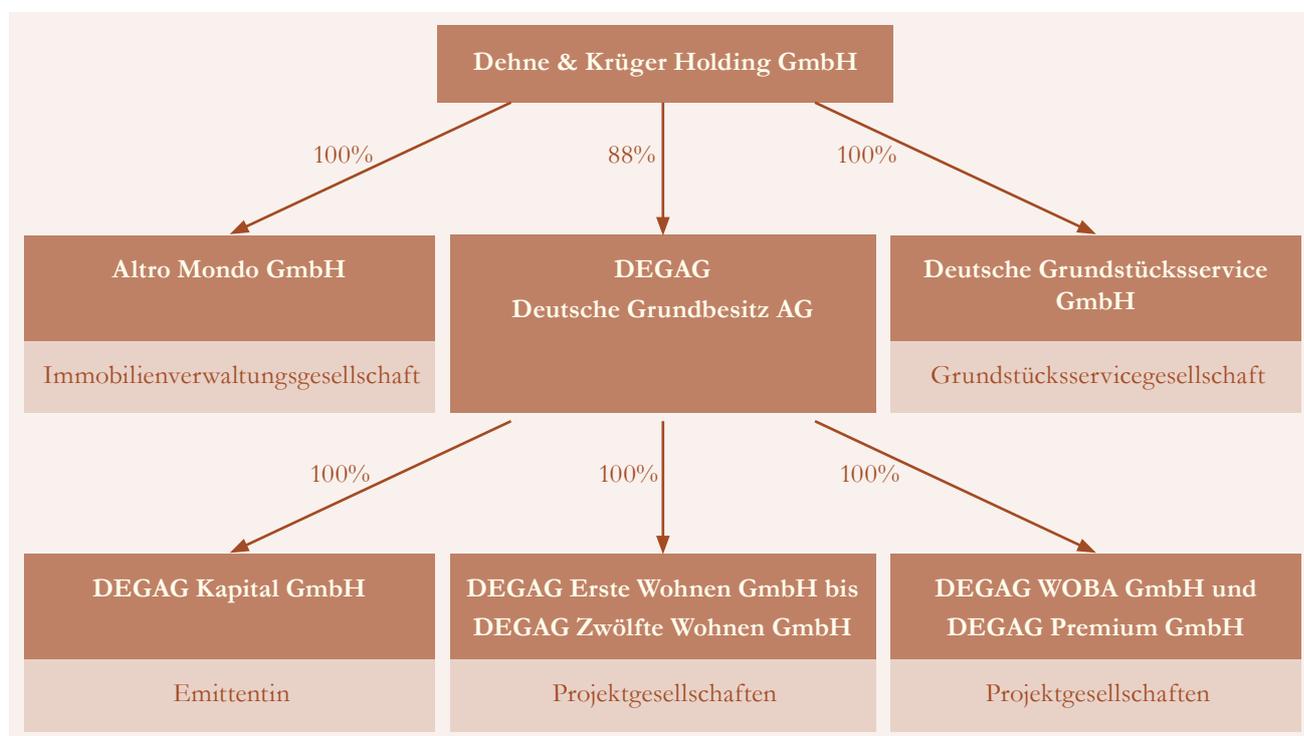
In der Gesellschafterversammlung sind die Gesellschafter mit einem ihrem Beteiligungsverhältnis zum Stammkapital der Emittentin entsprechenden Stimmrecht vertreten. Die Gesellschafterversammlung fasst Beschlüsse im Hinblick auf die gesellschaftsrechtlichen und sonstigen Grundlagen der GmbH, insbesondere über Änderungen des Gesellschaftsvertrages, Maßnahmen der Kapitalbeschaffung oder der Kapitalherabsetzung und über die Verwendung des Bilanzgewinns.

Prüfungspflicht gemäß § 25 Vermögensanlagengesetz

Gemäß § 25 VermAnlG sind zukünftige Jahresabschlüsse und der Lagebericht durch einen Abschlussprüfer prüfen zu lassen, wobei diese mit einem Bestätigungsvermerk oder einem Vermerk über die Versagung der Bestätigung zu versehen sind.

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 Veröffentlichung im elektronischen Unternehmensregister unter www.unternehmensregister.de 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) ist zu 88 % Aktionärin der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG sowie Alleingesellschafterin der AltroMondo 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.

AltroMondo GmbH

Die AltroMondo 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 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 Genussrechts-Beteiligungen. 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 (Genussrechts-Beteiligungen) zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)“ Seite 39 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 39 dargestellt.

Hauptmerkmale der Anteile (Genussrechts-Beteiligungen) zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)

- Anspruch auf Zinszahlungen (§ 4 der Genussrechts-Bedingungen „Serie L“ Seite 62), wenn und soweit dadurch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird (§ 7 Abs. 1 der Genussrechts-Bedingungen „Serie L“ Seite 62 und Seite 63). 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 „Serie L“ Seite 63).
- Anspruch auf Rückzahlung der Vermögensanlagen (§ 5 Abs. 2 der Genussrechts-Bedingungen „Serie L“ Seite 62), wenn und soweit dadurch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird (§ 7 Abs. 1 der Genussrechts-Bedingungen „Serie L“ Seite 62 und Seite 63). 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 „Serie L“ Seite 63).
- Kündigungsrecht (§ 6 der Genussrechts-Bedingungen „Serie L“ Seite 62);
- Recht auf Übertragung (§ 5 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen „Serie L“ Seite 62);
- Eintragung in das Genussrechtsregister (jeweils § 2 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen „Serie L“ Seite 61);
- Erbringung des gezeichneten Anlagebetrags;
- Mitteilungspflicht über Änderung der Stammdaten (§ 2 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen „Serie L“ Seite 61);
- Pflicht zur Tragung der mit der Übertragung der Genussrechts-Beteiligungen verbundenen Kosten (§ 5 Abs. 3 der Genussrechts-Bedingungen „Serie L“ Seite 62).

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

- 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;
- Bestellung/Abberufung des/der Mitglieds/er der Geschäftsführung der Emittentin oder Prokuristen;
- Feststellung des Jahresabschlusses und Bestimmung über die Verwendung des Ergebnisses;
- Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- Erhöhung des Stammkapitals;
- Auflösung der Gesellschaft.

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

Die Vermögensanlagen (Genussrechts-Beteiligungen) – Serie L

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 Genussrechts-Beteiligungen mit der Emissionsbezeichnung „Serie L“ zum Erwerb angeboten.

Die Genussrechts-Beteiligungen 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. D. h., die Anleger werden im Falle einer Insolvenz oder Liquidation der Emittentin nachrangig befriedigt; erst nachdem die Forderungen aller anderen Fremdkapitalgeber und sonstigen Gläubiger bedient worden sind. In der hier gewählten Ausgestaltung der Genussrechts-Beteiligungen übernehmen Anleger zudem für das Unternehmen Finanzierungsverantwortung. Sie können das eingesetzte Kapital nur dann zurückverlangen, wenn dadurch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird (vgl. § 7 der Genussrechts-Bedingungen „Serie L“ Seite 62 und Seite 63).

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. Die Emittentin ist berechtigt, den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen um EUR 25.000.000 auf EUR 75.000.000 zu erhöhen. Bei einem Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen von EUR 75.000.000 und einer Stückelung von EUR 100 je Genussrecht werden maximal 750.000 Genussrechte begeben. Weitere Erhöhungen des Gesamtbetrags der Vermögensanlagen mit der Emissionsbezeichnung „Serie L“ sind nicht geplant. Etwaige weitere Genussrechte, die zukünftig von der Emittentin im Sinne von § 9 der Genussrechts-Bedingungen „Serie L“, Seite 63, ausgegeben werden, werden nicht Bestandteil der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechts-Beteiligungen mit der Emissionsbezeichnung „Serie L“ sein. Sie werden also vom mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Gesamtbetrag von EUR 50.000.000 (bzw. EUR 75.000.000 inklusive der Erhöhungsoption) nicht umfasst.

Rechtliche Grundlagen des Angebotes

Bei den angebotenen Genussrechts-Beteiligungen mit der Emissionsbezeichnung „Serie L“ handelt es sich um Gläubigerrechte. In Deutschland gibt es keine gesetzlichen Vorgaben zur Ausgestaltung von Genussrechts-Beteiligungen. Deshalb ergeben sich die Rechte und Pflichten der Anleger gegenüber der Emittentin ausschließlich aus den auf den Seiten 61 bis 64 dieses Prospektes 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 nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin als begeben und sind ab diesem Zeitpunkt zinsberechtig.

Zinsrechte

Die Vermögensanlagen beinhalten grundsätzlich einen Anspruch auf Zahlung eines festen Zinssatzes von 7,35 % p. a. bezogen auf den valuierten Anlagebetrag über die gesamte Laufzeit.

Die Zinszahlungen an den Anleger erfolgen wahlweise jährlich oder monatlich. Der Anleger wählt auf dem Zeichnungsschein die Zinszahlungsvariante.

Im Falle der vom Anleger gewählten jährlichen Zinszahlungen beginnt der erste Zinslauf am jeweiligen Begebungszeitpunkt und endet am 31. Dezember des gleichen Kalenderjahres. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember des gleichen Kalenderjahres. Im Falle der vom Anleger gewählten monatlichen Zinszahlungen beginnt der erste Zinslauf 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 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.

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.

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.

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 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 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 gekündigt werden.

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.

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 Insolvenzöffnungsgrund herbeigeführt werden würde (vgl. § 7 der Genussrechts-Bedingungen „Serie L“ Seite 62 und Seite 63). 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

Die Ansprüche aus den Vermögensanlagen begründen unmittelbare, nachrangige und nicht dinglich besicherte Forderungen gegen die Emittentin. Die Forderungen aus den Vermögensanlagen 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.

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 zulässig. Die Übertragung der Genussrechtsbeteiligung 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.

Handelbarkeit der Vermögensanlagen

Da der Anleger die Vermögensanlagen auf Dritte übertragen kann, sind sie auch handelbar. Derzeit gibt es keinen organisierten Markt, an dem die Genussrechts-Beteiligungen 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 Genussrechts-Beteiligungen nur vollständig sowie mit schriftlicher Zustimmung durch die Emittentin möglich. Aufgrund der vorgenannten Voraussetzungen der Übertragung sowie des Fehlens eines organisierten Marktes ist die 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 Genussrechts-Beteiligungen 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 „Genussrechts-Beteiligungen Serie L“ 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.

Anlegerkreise

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

Die Vermögensanlagen zielen auf Privatpersonen mit Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland und deutscher Steueridentifikationsnummer, die über rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Grundkenntnisse verfügen, als auch auf Unternehmen und sonstigen Personenvereinigungen (Stiftungen) mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland ab.

Der Anleger sollte an einer langfristigen Anlage in Projekte aus dem Immobilienbereich interessiert sein. Die Entwicklung der Beteiligung wird maßgeblich durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklung des Marktes für Immobilien, den Erfolg der jeweiligen Investitionen sowie durch Entscheidungen der Emittentin beeinflusst.

Der Anleger sollte wirtschaftlich in Lage sein, Verluste, die sich aus den Vermögensanlagen ergeben können, zu tragen.

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

Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Emittentin betreffend die Genussrechts-Beteiligungen 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 Genussrechts-Beteiligungen zum Handel an einem organisierten Markt oder einem privatrechtlich organisierten Markt erforderlich sind, wie z. B. die Einteilung der Genussrechts-Beteiligungen bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag der Genussrechte;
- Änderung des Gesamtnennbetrags und der Einteilung der Genussrechts-Beteiligungen.

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

Zeichnungsfrist, Schließungsmöglichkeit, Kürzungsmöglichkeit

Das öffentliche Angebot der Vermögensanlagen beginnt gemäß § 9 Absatz 1 VermAnlG einen Tag nach Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes. 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 berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen. Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin berechtigt, jederzeit und ohne Angaben von Gründen, 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 25. November 2016.

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 § 11 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-Informationsblätter, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden

Der Verkaufsprospekt, etwaige Nachträge, die Vermögensanlagen-Informationsblätter 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-Informationsblätter, 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 (25. November 2016) 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 Genussrechts-Beteiligungen 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 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. 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 Genussrechts-Beteiligungen.

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 ermittelt 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 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 Genussrechts-Beteiligungen 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 Genussrechts-Beteiligungen 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 Genussrechts-Beteiligungen 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

In den nachfolgenden Angaben dieses Kapitels werden von dem Begriff „Anlageobjekte“, soweit keine andere Aussage getroffen wird, sowohl die unmittelbaren Anlageobjekte (Finanzierungsverträge der Emittentin; siehe hierzu Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG Kapital GmbH – Anlageobjekte – Finanzierungsverträge (unmittelbare Anlageobjekte)“ Seite 31) als auch die mittelbaren Anlageobjekte (Investitionskriterien für die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften (mittelbare Anlageobjekte) und Investitionskriterien Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte) siehe hierzu Kapitel „Investitionsvorhaben der DEGAG Kapital GmbH – Anlageobjekte“ Seite 31 und 32) erfasst.

§ 4 Satz 2 Hs. 2 VermVerkProspV, § 12 Absatz 5 VermVerkProspV

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.

§ 4 Satz 3 VermVerkProspV, § 12 Absatz 5 VermVerkProspV

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

§ 6 Satz 1 Nr. 2 VermVerkProspV

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

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 VermVerkProspV

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 Einnahmen der Emittentin abzüglich der gesamten Kosten, einschließlich der Zinszahlungen an die Anleger. 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 Gesellschafterversammlung. Die für den Zeitraum 2016 bis 2020 prognostizierten Jahresüberschüsse der Emittentin belaufen sich auf insgesamt Euro 242.374 (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 Einnahmen abzüglich der gesamten Kosten. 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 in Höhe von Euro 242.374 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 zu, wobei die darin berücksichtigten Jahresüberschüsse in Höhe von Euro 242.374 nicht für die maximale Laufzeit, sondern lediglich für den Zeitraum von 2016 bis 2020 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.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 und Nr. 5 VermVerkProspV

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.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6a VermVerkProspV

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.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6b VermVerkProspV

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.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 VermVerkProspV

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.

§ 7 Absatz 2 Nr. 1 VermVerkProspV

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.

§ 7 Absatz 2 Nr. 2 VermVerkProspV

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.

§ 7 Absatz 2 Nr. 3 VermVerkProspV

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist Alleingesellschafterin der Immobilienprojektgesellschaften innerhalb der DEGAG Unternehmensgruppe, an welche die Emittentin gegebenenfalls Finanzierungen für die Realisierung von Immobilienprojekten vergibt. Weitere Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest.

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.

§ 7 Absatz 2 Nr. 4 VermVerkProspV

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 36 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.

§ 7 Absatz 3 VermVerkProspV

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

§ 7 Absatz 4 Nr. 1 VermVerkProspV

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

§ 7 Absatz 4 Nr. 2 VermVerkProspV

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.

§ 7 Absatz 4 Nr. 3 VermVerkProspV

Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. 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.

§ 8 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV

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

§ 8 Absatz 1 Nr. 3 VermVerkProspV

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

§ 8 Absatz 1 Nr. 4 VermVerkProspV

Die Emittentin tätigt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine laufenden Investitionen.

§ 9 Absatz 2 Nr. 2 VermVerkProspV

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. Weitere Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest.

Darüber hinaus 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.

§ 9 Absatz 2 Nr. 3 VermVerkProspV

Die Vergabe von Finanzierungen der Emittentin an andere Gesellschaften 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 Besicherungen an den Immobilien (mittelbare Anlageobjekte), wie z.B. Sicherungsübereignungen oder Sicherungsabtretungen, einräumen lassen. Weitere Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Angaben über nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen der Anlageobjekte können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht abschließend getroffen werden.

§ 9 Absatz 2 Nr. 4 VermVerkProspV

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

§ 9 Absatz 2 Nr. 5 VermVerkProspV

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

§ 9 Absatz 2 Nr. 6 VermVerkProspV

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

§ 9 Absatz 2 Nr. 7 VermVerkProspV

Im Rahmen der Vergabe von Finanzierungen an anderen Gesellschaften 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.

§ 9 Absatz 2 Nr. 8 VermVerkProspV

Die nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortliche, DEGAG Kapital GmbH, emittiert die angebotenen Vermögensanlagen. Sie erbringt keine Lieferungen und Leistungen.

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.

§ 12 Absatz 1 Nr. 1 VermVerkProspV

Einziges Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist Herr Birger Dehne. Das Mitglied der Geschäftsführung ist unter der Geschäftsanschrift Theaterstraße 13, D-30159 Hannover geschäftsansässig.

Einen Beirat bzw. Aufsichtsgremien hat die Emittentin nicht errichtet.

§ 12 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nimmt mit seiner Einlage (GmbH-Anteil) am Jahresüberschuss der Dehne & Krüger Holding GmbH teil. Der jeweilige Jahresüberschuss entspricht dabei den Einnahmen abzüglich der gesamten

Kosten. 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) am Jahresüberschuss der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, teil. Der jeweilige Jahresüberschuss entspricht dabei den Einnahmen abzüglich der gesamten Kosten. 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.

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.

§ 12 Absatz 1 Nr. 3 VermVerkProspV

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, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung in einem Führungszeugnis enthalten. Das Führungszeugnis ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate.

§ 12 Absatz 1 Nr. 4 VermVerkProspV

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

§ 12 Absatz 1 Nr. 5a VermVerkProspV

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

§ 12 Absatz 1 Nr. 5b VermVerkProspV

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.

§ 12 Absatz 1 Nr. 6 VermVerkProspV

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.

§ 12 Absatz 2 Nr. 1 VermVerkProspV

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

§ 12 Absatz 2 Nr. 2 VermVerkProspV

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

§ 12 Absatz 2 Nr. 3 VermVerkProspV

Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. 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 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 können. Darüber hinaus 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.

§ 12 Absatz 2 Nr. 4 VermVerkProspV

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.

§ 12 Absatz 3 VermVerkProspV

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.

Konkrete Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. 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. Darüber hinaus 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, beteiligt, welche zu 88 % der Aktien an der Muttergesellschaft der Emittentin, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, beteiligt. Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung an der Dehne & Krüger Holding GmbH ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin mittelbar an den Tochtergesellschaften der Dehne & Krüger Holding GmbH, die Altro Mondo GmbH sowie die Deutsche Grundstückservice GmbH, beteiligt.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist in Höhe von 6 % der Aktien an der Muttergesellschaft der Emittentin, DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, beteiligt.

Aufgrund seiner unmittelbaren 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.

§ 12 Absatz 4 Nr. 1 bis 3 VermVerkProspV

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.

Konkrete Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. 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. Darüber hinaus erbringt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte keine Lieferungen oder Leistungen.

§ 12 Absatz 6 VermVerkProspV

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 obige Darstellung der Angaben zu dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin 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.

§ 14 VermVerkProspV

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

§ 15 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Auf die Abbildung einer Zwischenübersicht im Verkaufsprospekt wurde verzichtet, da seit Aufstellung der Eröffnungsbilanz keine bilanz- und erfolgswirksamen Veränderungen und/oder Geschäftsvorfälle stattgefunden haben.

Finanzteil

Da die Emittentin vor weniger als 18 Monaten gegründet worden ist und noch keinen Jahresabschluss und Lagebericht nach § 24 des Vermögensanlagengesetzes erstellt hat, muss der Verkaufsprospekt abweichend von den Anforderungen nach den §§ 10, 11 und 13 eine Eröffnungsbilanz; eine Zwischenübersicht, deren Stichtag höchstens zwei Monate vor der Aufstellung des Verkaufsprospekts liegen darf; die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mindestens für das laufende und die folgenden drei Geschäftsjahre; Planzahlen der Emittentin zu Investitionen, Produktion, Umsatz und Ergebnis, mindestens für das laufende und die folgenden drei Geschäftsjahre, enthalten.

Eröffnungsbilanz zum 04. Juli 2016

<u>AKTIVA</u>		<u>PASSIVA</u>	
	Euro		Euro
A. Umlaufvermögen		A. Eigenkapital	
eingefordertes Kapital	25.000,00	Stammkapital	25.000,00
	<hr/>		<hr/>
	25.000,00		25.000,00
	<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>

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

Die nachfolgende Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt die prognostizierte Entwicklung der Emittentin für die Geschäftsjahre 2016 bis 2020 dar. Die geplante 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 Kapitalmarktemission sowie die hieraus abgeleitete Vermögenslage (Aktiva). Die Kalkulation der Entwicklung der Ertragslage wird in Form von Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen abgebildet. Die geplante Finanzlage der Emittentin wird im Rahmen von Plan-Liquiditätsrechnungen dargestellt. Die Zahlen basieren auf Annahmen und Schätzungen. Insoweit wird auf das Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ und insbesondere den Abschnitt „Prognoserisiko“ (siehe Seite 24) verwiesen.

Plan-Bilanzen der DEGAG Kapital GmbH (PROGNOSE)

	Alle Beiträge in EUR				
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
AKTIVA					
A. Anlagevermögen					
I. Finanzanlagen	4.450.000	44.500.000	44.500.000	44.500.000	44.500.000
Summe Anlagevermögen	4.450.000	44.500.000	44.500.000	44.500.000	44.500.000
B. Umlaufvermögen					
I. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	35.487	921.039	2.576.039	4.231.039	5.886.039
Summe Umlaufvermögen	35.487	921.039	2.576.039	4.231.039	5.886.039
C. Nicht durch EK gedeckter Fehlbetrag	517.513	4.583.961	2.928.961	1.273.961	0
Bilanzsumme	5.003.000	50.005.000	50.005.000	50.005.000	50.386.039
PASSIVA					
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
II. Kapitalrücklage	0	0	0	0	0
III. Gewinn-/Verlustvortrag	-542.513	-4.608.961	-2.953.961	-1.298.961	242.374
nicht gedeckter Fehlbetrag / Eigenkapital	-517.513	-4.583.961	-2.928.961	-1.273.961	267.374
buchmäßiges Eigenkapital	0	0	0	0	267.374
B. Rückstellungen					
1. Steuerrückstellungen	0	0	0	0	113.665
2. Sonstige Rückstellungen	3.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Summe Rückstellungen	3.000	5.000	5.000	5.000	118.665
C. Verbindlichkeiten					
1. Genussrechtskapital	5.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Summe Verbindlichkeiten	5.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Bilanzsumme	5.003.000	50.005.000	50.005.000	50.005.000	50.386.039

Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der Plan-Bilanzen

Aktiva

A. Anlagevermögen

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

B. Umlaufvermögen

Zum Umlaufvermögen zählt das Guthaben bei Kreditinstituten einschließlich Kassenbestand.

C. Nicht durch EK gedeckter Fehlbetrag

Aufgrund der emissionsbedingter Anlaufkosten wird die Emittentin einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag aufweisen, der bis zum Jahr 2020 abgebaut wird. Ursache sind hierfür insbesondere die Vertriebsprovisionen, die mit der Platzierung der Genussrechts-Beteiligungen zu zahlen sind.

Passiva

A. Eigenkapital

Das Eigenkapital der Emittentin setzt sich plangemäß aus dem Stammkapital und den Jahresergebnissen einschließlich der Gewinn- und Verlustvorträge zusammen.

B. Rückstellungen

Rückstellungen werden für Steuern und die Prüfung des Jahresabschlusses gebildet.

C. Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten wurden die Genussrechts-Beteiligungen ausgewiesen.

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

	Alle Beiträge in EUR				
	01.01.2016 bis 31.12.2016	01.01.2017 bis 31.12.2017	01.01.2018 bis 31.12.2018	01.01.2019 bis 31.12.2019	01.01.2020 bis 31.12.2020
1. Marketing- und Vertriebsaufwand	550.000	4.950.000	0	0	0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.000	10.000	10.000	10.000	10.000
3. Zinserträge	40.050	2.865.802	5.340.000	5.340.000	5.340.000
4. Zinsaufwendungen	27.563	1.972.250	3.675.000	3.675.000	3.675.000
5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-542.513	-4.066.448	1.655.000	1.655.000	1.655.000
6. Gewerbesteuer	0	0	0	0	57.322
7. Körperschaftsteuer inkl. Soli.	0	0	0	0	56.343
8. Jahresergebnis	-542.513	-4.066.448	1.655.000	1.655.000	1.541.335

Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen

1. Marketing- und Vertriebsaufwand

Der geplante Aufwand für Marketing und Vertrieb umfasst zum einen die erfolgsabhängigen Platzierungsprovisionen 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.

2. Sonstige Betriebliche Aufwendungen

Unter den sonstigen betrieblichen Kosten ist der Aufwand für die laufende Buchhaltung und Anlegerbetreuung ausgewiesen.

3. Zinserträge

Zinserträge generiert die Emittentin aus der Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte). Der Schwerpunkt soll hierbei auf Immobilienprojekte der DEGAG Unternehmensgruppe liegen. Es wurde in den Planungen ein Zinssatz von 12% p.a. auf die Vergabe von Finanzierungen zu Grunde gelegt.

4. Zinsaufwendungen

Die ausgewiesenen Zinszahlungen beruhen auf Zinsen, die vertragsgemäß auf die Genussrechts-Beteiligungen zu zahlen sind.

5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Es wurde der Saldo aus Erträgen und Aufwendungen ausgewiesen.

6. und 7. Gewerbesteuer / Körperschaftsteuer inkl. Soli

Aufgrund der emissionsbedingten Anfangsverluste werden prognosegemäß erst ab dem Jahr 2020 auf die Jahresergebnisse Steuern anfallen.

8. Jahresergebnis

Es wurde der Saldo aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und den Steuern ausgewiesen.

Plan-Liquiditätsrechnungen der DEGAG Kapital GmbH (PROGNOSE)

	Alle Beiträge in EUR				
	01.01.2016 bis 31.12.2016	01.01.2017 bis 31.12.2017	01.01.2018 bis 31.12.2018	01.01.2019 bis 31.12.2019	01.01.2020 bis 31.12.2020
Jahresüberschuss bereinigt um Zinsen der Genussrechte	-514.950	-2.094.198	5.330.000	5.330.000	5.216.335
+ nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z. B. Abschreibungen, Rückstellungen)	3.000	2.000	0	0	113.665
- nicht liquiditätswirksame Erträge (z. B. Erträge aus Verlustzuweisungen)	0	0	0	0	0
= Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit	-511.950	-2.092.198	5.330.000	5.330.000	5.330.000
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0	0	0	0	0
- Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens	4.450.000	40.050.000	0	0	0
= Cash-Flow Investitionstätigkeit	-4.450.000	-40.050.000	0	0	0
Einzahlungen Gesellschafter	25.000	0	0	0	0
- Auszahlungen Gesellschafter	0	0	0	0	0
+ Einzahlungen Genussrechtsinhaber (ohne Agio)	5.000.000	45.000.000	0	0	0
- Auszahlungen Genussrechtsinhaber	27.563	1.972.250	3.675.000	3.675.000	3.675.000
+/- Fremdmittelzahlungen (sald.)	0	0	0	0	0
= Cash-Flow Finanzierung	4.997.437	43.027.750	-3.675.000	-3.675.000	-3.675.000
= Summe Cash-Flow	35.487	885.552	1.655.000	1.655.000	1.655.000
+ verfügbare liquide Mittel alt	0	35.487	921.039	2.576.039	4.231.039
= verfügbare liquide Mittel neu	35.487	921.039	2.576.039	4.231.039	5.886.039

Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der Plan-Liquiditätsrechnungen

Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit

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

Cash Flow Investitionstätigkeit

Ausgewiesen wurde im Cash-Flow der Investitionstätigkeit die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte). Der Schwerpunkt soll hierbei auf Immobilienprojekte der DEGAG Unternehmensgruppe liegen. Die Planungen sehen im Geschäftsjahr 2016 Investitionen in Höhe von ca. EUR 4.450.000 und im Geschäftsjahr 2017 von ca. EUR 40.050.000 vor.

Cash-Flow Finanzierung

Im Cash-Flow der Finanzierung wurden die Einzahlungen der Gesellschafter auf das Stammkapital und der Anleger auf die Genussrechts-Beteiligungen ausgewiesen. Die Planungen sehen die Einzahlung von EUR 5 Mio. im Jahr 2016 und von EUR 45 Mio. im Jahr 2017 vor. Ferner wurden die Zinsen, die vertragsgemäß auf die Genussrechts-Beteiligungen zu zahlen sind, in dieser Position berücksichtigt.

Summe Cash-Flow

Die vorherigen Positionen wurden als Summe gemeinsam für jedes Geschäftsjahr ausgewiesen.

Verfügbare liquide Mittel neu

Der Cash-Flow eines jeden Geschäftsjahres (Summe Cash-Flow) zuzüglich des Mittelbestandes des Vorjahres (verfügbare liquide Mittel alt) ergibt die zum Ende eines Geschäftsjahres zur Verfügung stehenden liquiden Mittel.

Planzahlen der DEGAG Kapital GmbH nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) – PROGNOSE

Planzahlen nach der VermVerkProspV (PROGNOSE)					
	2016	2017	2018	2019	2019
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Umsatz	0	0	0	0	0
Investition	4.450.000	40.050.000	0	0	0
Ergebnis	-542.513	-4.066.448	1.655.000	1.655.000	1.541.335
Produktion	0	0	0	0	0

Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der Planzahlen nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV)

Umsatz

Die Emittentin vergibt Finanzierungen insbesondere zur Realisierung von Immobilienprojekten. Hierdurch generiert sie Zinseinnahmen aber keine Umsatzerlöse.

Investition

Ausgewiesen wurde die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Stille Beteiligungen, Genussrechte). Der Schwerpunkt soll hierbei auf Immobilienprojekte der DEGAG Unternehmensgruppe liegen. Mit der Vergabe von Finanzierungen generiert die Emittentin Zinseinnahmen, die der Deckung der betrieblichen Aufwendungen und der Bedienung der Zinsen der Genussrechts-Beteiligungen dienen.

Ergebnis

Es wurde das prognostizierte Ergebnis der Emittentin ausgewiesen, wie es unter Berücksichtigung der geplanten betrieblichen Einnahmen und Ausgaben ermittelt wurde.

Produktion

Die Emittentin unterhält keine eigene Produktion.

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

Gründungsaufwand

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 Genussrechts-Beteiligungen „Serie L“ der DEGAG Kapital GmbH

§ 1 Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke der Genussrechts-Beteiligungen mit der Emissionsbezeichnung „Serie L“ gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- a) **Serie L** 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) **Betreibergesellschaften** bezeichnet die Gesellschaften, in welche die Emittentin Investitionen vornehmen wird;
- f) **Emittentin** bezeichnet die DEGAG Kapital GmbH, Hannover;
- g) **Genussrechts-Inhaber** bezeichnet den Inhaber von Genussrechten, welcher im Genussrechtsregister der Emittentin eingetragen ist;
- h) **Genussrechtsregister** erfasst sämtliche Genussrechts-Inhaber der Emittentin; es kann in schriftlicher oder elektronischer Form geführt werden;
- i) **Gesamtnennbetrag** hat die in § 2 Absatz 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- j) **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.
- k) **Laufzeitbeginn** bezeichnet den Tag, an welchem die Emittentin den Zeichnungsantrag des jeweiligen Anlegers angenommen hat;
- l) **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 „Serie L“ zu den nachfolgenden Bedingungen.

Die Emittentin ist berechtigt, den Gesamtnennbetrag um bis zu EUR 25.000.000 (EUR fünfundzwanzig Millionen) auf EUR 75.000.000 (EUR fünfundsiebzig Millionen) zu erhöhen.

2. Die Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „Serie L“ 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 „Serie L“ 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 „Serie L“ werden während der Laufzeit (§ 5) vorbehaltlich § 7 bezogen auf den Anlagebetrag mit 7,35 % p. a. verzinst.
2. Die Zinszahlungen an den Anleger erfolgen wahlweise jährlich oder monatlich. Bei jährlicher Zinszahlung beginnt der erste Zinslauf am jeweiligen Begebungszeitpunkt und endet am 31. Dezember des gleichen Kalenderjahres. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember des gleichen Kalenderjahres. Bei monatlicher Zinszahlung beginnt der erste Zinslauf 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. Bei jährlicher Zinszahlung sind die Zinsen am 15. Januar 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. Januar folgt, zur Zahlung fällig. Bei monatlicher Zinszahlung sind die Zinsen 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 „Serie L“ nehmen nicht an etwaigen Verlusten der Emittentin teil.

§ 5 Laufzeit, Rückzahlung, Veräußerung

1. Die Laufzeit der Genussrechte „Serie L“ 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 der § 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 Genussrechts-Inhabers aus den Genussrechten „Serie L“ 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 Genussrechts-Beteiligungen der „Serie L“ 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 Forderungen aus den Genussrechts-Beteiligungen „Serie L“ treten gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern gegen die Emittentin im Rang zurück. Die Ansprüche aus den Genussrechts-Beteiligungen, insbesondere die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung des valuierten Anlagebetrags, stehen unter dem Vorbehalt, dass bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird. Die Ansprüche aus den Genussrechts-Betei-

lungen auf Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung des valutierten 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 Genussrechts-Beteiligungen „Serie L“ 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.
3. Die Genussrechts-Beteiligungen 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 Genussrechts-Beteiligung zum valutierten 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 Genussrechts-Beteiligungen „Serie L“ gewähren Zinsrechte, die keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin beinhalten.
2. Mit dem Erwerb der Genussrechts-Beteiligungen 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 Genussrechts-Beteiligungen „Serie L“ betreffen, erfolgen schriftlich an die im Genussrechtsregister erfasste Anschrift des Genussrechts-Inhabers.

§ 13 Schlussbestimmungen

1. Form und Inhalt der Genussrechts-Beteiligungen „Serie L“ 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.

Hannover, 16. November 2016

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 den Geschäftsführer 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 Genussrechts-Beteiligungen mit der Emissionsbezeichnung „Serie L“ der DEGAG Kapital GmbH mit einem Anspruch auf Zinszahlungen sowie Rückzahlung zum Anlagebetrag und ohne Verlustbeteiligung. Die Genussrechts-Beteiligungen 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 Genussrechts-Bedingungen).

Die wesentlichen Einzelheiten der Vermögensanlagen sind in dem Verkaufsprospekt der DEGAG Kapital GmbH (Stand: 25. November 2016), insbesondere im Kapitel „Rechtliche Grundlagen - Die Vermögensanlagen (Genussrechts-Beteiligungen) – Serie L“ (Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen (Seite 40); Rechtliche Grundlagen des Angebotes (Seite 40); Erwerbspreis (Seite 40); Zinsrechte (Seite 40); Rückzahlung (Seite 40); Verlustbeteiligung (Seite 41); Laufzeit und Kündigungsrechte (Seite 41); Zahlungsvorbehalte (Seite 41); Übertrag- und Handelbarkeit (Seite 41)), 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 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 (maximales Risiko) des Anlegers führen. 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 19 bis Seite 25. 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 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 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 gekündigt werden.

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 44 und Seite 45 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 - Weitere Kosten des Anlegers, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind“ 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 (Genussrechts-Beteiligungen) – Serie L“ auf Seite 42 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) 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

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 Genussrechts-Beteiligungen mit der Emissionsbezeichnung „Serie L“ der DEGAG Kapital GmbH:

Prospektunterlagen prüfen

Sollten Sie die Zeichnung der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechts-Beteiligungen „Serie L“ 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 67 des Verkaufsprospektes).

Anleger, die vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt der angebotenen Genussrechts-Beteiligungen 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, Genussrechts-Beteiligungen „Serie L“

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.

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

DEGAG Kapital GmbH
Geschäftsführung: Herr Birger Dehne

Theaterstraße 13
D-30159 Hannover

E-Mail: info@degag-wohnen.de
Internet: www.degag-wohnen.de

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

25. November 2016