

Vermögensanlagen-Informationsblatt nach § 13 Vermögensanlagengesetz zu den Genussrechten „DEGAG WohnInvest 7 – Mindestlaufzeit 5 Jahre, Zinssatz 6,5 % p. a.“ der DEGAG Kapital GmbH

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

Stand des Vermögensanlagen-Informationsblatts: 21. März 2018 I
Anzahl der bisherigen Aktualisierungen des Vermögensanlagen-Informationsblatts: 0

1) Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

Genussrecht „DEGAG WohnInvest 7 – Mindestlaufzeit 5 Jahre, Zinssatz 6,5 % p. a.“

2) Identität der Anbieterin und Emittentin einschließlich der Geschäftstätigkeit

DEGAG Kapital GmbH mit Sitz in Hannover (Geschäftsanschrift: Theaterstraße 13, D-30159 Hannover)

Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin wird die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften sein. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung an die Immobilienprojektgesellschaften über Darlehen, Stille Beteiligungen oder Genussrechte erfolgen soll. Insbesondere bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe) ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz die Vergabe von Darlehen möglich. Dabei wird es sich vorrangig um solche der DEGAG Unternehmensgruppe handeln, in deren Tätigkeit die Emittentin eingebunden ist. Dahingehend wird die Emittentin mit den jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften einen entsprechenden Finanzierungsvertrag abschließen.

3) Anlagestrategie, Anlagepolitik

Die Anlagestrategie der Vermögensanlagen auf Ebene der Emittentin besteht darin, durch Einhaltung der Anlagepolitik und der Investitionskriterien aus der Vergabe von Finanzierungen gewinnbringende Ergebnisse aus der Geschäftstätigkeit der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft zu erzielen. Die Emittentin wird die ihr zur Verfügung stehenden liquiden Mittel nicht nur in eine Immobilienprojektgesellschaft investieren, sondern ein Portfolio aus verschiedenen Finanzierungsverträgen mit verschiedenen Immobilienprojektgesellschaften aufbauen, um so stabile Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen in Form von Zinsen und Ergebnisbeteiligungen zu erzielen. Die Anlagestrategie der Vermögensanlagen auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften besteht darin, durch Einhaltung ihrer Anlagepolitik und der Investitionskriterien bezüglich der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden mittelbaren Anlageobjekten ein Portfolio an Immobilien aufzubauen, das geeignet ist, langfristige Erträge aus der Vermietung von Immobilien zu erzielen. Die Anlagepolitik der Vermögensanlagen auf Ebene der Emittentin sieht Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften vor. Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienprojektgesellschaften der DEGAG Unternehmensgruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien erfolgen. Im Rahmen der Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften wird das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin auf ein ausgewogenes Verhältnis von Rentabilität, Sicherheit und Liquidität der Investitionen achten. Vor jeder Investitionsentscheidung werden die Immobilienprojektgesellschaften analysiert, indem die wirtschaftliche Situation der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft (Finanzkraft und Kapitalisierung), das Geschäftsmodell und die Plausibilität der Unternehmenskonzepte geprüft werden sowie eine Standort- und Marktanalyse und Analyse der Wettbewerbssituation durchgeführt wird. Die Emittentin beabsichtigt, Investitionen in Immobilienprojektgesellschaften vorzunehmen, welche verschiedene Dienstleistungen im Rahmen der Realisierung und/oder der Verwaltung von Immobilien erbringen. Im Rahmen der Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften wird das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin bei der Identifikation und Auswahl von möglichen Immobilienprojekten darauf achten, dass es sich ausschließlich um Wohnimmobilien in Deutschland, insbesondere in den Bundesländern Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein sowie im Gebiet Nordhessen, handelt. Grundsätzlich kommen nur solche Immobilien für eine Investition infrage, die die Investitionskriterien erfüllen (siehe Verkaufsprospekt (Stand: 21. März 2018) - „Anlageobjekte – Investitionskriterien für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte)“ Seite 35 und Seite 36). Wichtigster Bestandteil der Anlagepolitik ist eine durchgeführte Prüfung jeder einzelnen Immobilie der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft. Danach wird die Auswahl möglicher Immobilien nach qualitativen Merkmalen optimiert und die endgültige Investitionsauswahl getroffen. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung an die Immobilienprojektgesellschaften über Darlehen, Stille Beteiligungen oder Genussrechte erfolgen soll. Insbesondere bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Immobilienprojektgesellschaft der DEGAG Unternehmensgruppe) ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz die Vergabe von Darlehen möglich. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlagen insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können. Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die Emittentin Zinsen in Höhe von maximal 12 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält. Die Anlagepolitik der Vermögensanlagen auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften sieht die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien vor. Dabei unterliegen die Investitionen aufgestellten Investitionskriterien, deren detaillierte Darstellung dem Abschnitt „Anlageobjekte - Investitionskriterien für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte)“ Seite 35 und Seite 36 im Verkaufsprospekt entnommen werden kann. In die Investitionsentscheidung werden sowohl das Management der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft als auch Gutachten und Analysen von Sachverständigen miteinbezogen. Dabei wird hauptsächlich die Einkaufsabteilung der DEGAG Unternehmensgruppe mit der Prüfung dieser Objekte betraut, die aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit in diesem Bereich bereits auf diesem Gebiet etabliert ist. In besonderen Fällen wird auch ein zukünftiges Nutzungskonzept für die Revitalisierung einer Immobilie in die Analyse miteinbezogen, das dieses Anlageobjekt für bevorstehende Vermietungen wieder attraktiver gestalten soll. Auch in diesem Bereich wird auf die jahrelange Erfahrung der DEGAG Unternehmensgruppe mit der DEGAG WOBA GmbH, welche sich auf „Sanierung“ spezialisiert hat, zurückgegriffen, um eine Einschätzung der erforderlichen Maßnahmen für jede Immobilie im Einzelfall vornehmen zu können. Erst nachdem eine positive Analyse und ggf. ein Nutzungskonzept vorliegen, wird die Immobilie durch die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft erworben und verbleibt danach plangemäß im Bestand der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft. Im Rahmen der Investitionen auf Ebene der Immobilienprojektgesellschaften ist der Erwerb von Immobilien aus Gesellschaften, an denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin beteiligt ist bzw. bei denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin tätig ist, ebenso zulässig wie der Erwerb von Immobilien aus dem Privatbesitz des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin.

Anlageobjekte

Aufgrund der Anlagestrategie und Anlagepolitik der Vermögensanlagen handelt es sich bei den zukünftig mit den Immobilienprojektgesellschaften abzuschließenden Finanzierungsverträgen jeweils um unmittelbare Anlageobjekte. Die zu realisierenden Immobilienprojekte der Immobilienprojektgesellschaften, die eine Finanzierung von der Emittentin erhalten, stellen jeweils mittelbare Anlageobjekte dar. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder Immobilienprojektgesellschaften fest, die eine Finanzierung von der Emittentin erhalten (unmittelbare Anlageobjekte) noch stehen Immobilienprojekte dieser Immobilienprojektgesellschaften (mittelbare Anlageobjekte) fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool. Es bestehen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Investitionsgrundsätze, die das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin bei den Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen hat. Eine Darstellung der Investitionsgrundsätze erfolgt im Verkaufsprospekt (Stand: 21. März 2018) - „Anlageobjekte“ auf den Seiten 34 und 35.

4) Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage

Die Laufzeit der Vermögensanlage ist unbestimmt. Sie beginnt für den einzelnen Anleger an dem Tag, an welchem die Emittentin den Zeichnungsantrag des jeweiligen Anlegers angenommen hat (Laufzeitbeginn), und endet durch Kündigung. Das Recht zur erstmaligen ordentlichen Kündigung besteht sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Die Mindestlaufzeit beträgt fünf Jahre ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn. Somit hat die Vermögensanlage für den jeweiligen Anleger eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit kann die Vermögensanlage jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin gekündigt werden. Davon unberührt ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung

Konditionen der Zinszahlung

Die Vermögensanlage wird ab dem jeweiligen Begebungszeitpunkt (Tag der Gutschrift des Anlagebetrags des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin) bezogen auf den valuierten Anlagebetrag verzinst. Die Höhe der Zinsen beträgt 6,5 % p. a. Die Zinszahlungen erfolgen monatlich. Der erste Zinslauf beginnt am jeweiligen Begebungszeitpunkt und endet am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen am ersten Kalendertag eines Kalendermonats und enden am letzten Kalendertag des gleichen Kalendermonats. Die Zinsen sind nach Ablauf des jeweiligen Zinslaufes am 15. des folgenden Kalendermonats zur Zahlung fällig. Sollte dies kein Bankarbeitstag sein, so erfolgt die Zahlung am ersten Bankarbeitstag, der auf den 15. des Kalendermonats folgt.

Konditionen der Rückzahlung

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.

5) Die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken

Die angebotene Vermögensanlage ist mit speziellen Risiken behaftet. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Daher werden nur die von der Anbieterin als wesentlich erachteten Risiken aufgeführt. Eine konkretere Risikodarstellung bezüglich der Vermögensanlage und der Emittentin erfolgt in dem entsprechenden Verkaufsprospekt (Stand: 21. März 2018) im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf den Seiten 22 bis 28.

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 des Anlegers führen. Das den Anleger treffende maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Risiko aus der Vergabe von Finanzierungen

Da die Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften aufgrund von noch abzuschließenden Finanzierungsverträgen investieren wird, können sich Risiken für die Anleger dadurch ergeben, dass die aus den Finanzierungen geplanten Ergebnisse nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden können, weil die Ergebnisse der Immobilienprojektgesellschaften nicht den Erwartungen entsprechen 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.

Risiken aus Immobilien

Ferner sind die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin von den erzielten Ergebnissen der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben hat, abhängig. Insoweit stellen die Risiken aus dem Bereich der Immobilien mittelbar auch Risiken sowohl für die Emittentin als auch für den Anleger dar. Bei Eintritt eines Geschäftsrisikos oder mehrerer der Risiken bei einer Immobilienprojektgesellschaft, an welcher die Emittentin eine Finanzierung vergeben hat, kann es zu geringeren Ergebnissen der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen würden und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen. Eine konkretere Darstellung der Risiken aus Immobilien ist dem entsprechenden Verkaufsprospekt (Stand: 21. März 2018) im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf den Seiten 23 bis 24 zu entnehmen.

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. Dies kann zu geringeren Ergebnissen der Projekte führen. Es besteht das Risiko, dass die Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Emittentin aus den Finanzierungsverträgen nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden können und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Fremdfinanzierungsrisiko der Emittentin

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist neben den mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechten eine Fremdfinanzierung der geplanten Investitionen (Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften) durch Bankdarlehen Seitens der Emittentin nicht vorgesehen. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen für Investitionen besteht jedoch das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste die Emittentin möglicherweise durch Aufnahme von weiterem Fremdkapital schließen. Es besteht das Risiko, dass Verträge mit finanzierenden Banken nur zu Konditionen abgeschlossen werden, die erhebliche Kosten (z. B. Zinsen) für die Bereitstellung von Kapital vorsehen. Ein Abschluss zu solchen ungünstigen Konditionen könnte zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen. Ferner besteht das Risiko, dass abgeschlossene Fremdfinanzierungsverträge vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin dadurch geringere Ergebnisse erzielt. Ferner besteht das Risiko, dass die Emittentin zahlungsunfähig und damit insolvent wird. Dies kann für den Anleger zu geringeren bzw. ausbleibenden Zinszahlungen bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiko aufgrund von Zahlungsvorbehalten

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger gilt ein Zahlungsvorbehalt. Anleger haben gegen die Emittentin nur dann einen Anspruch auf die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlage, 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 Liquiditätslage abhängig. Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens eines solchen Zahlungsvorbehalts keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin mangels Vorliegens eines Anspruchs von der Emittentin verlangen kann. Dies hat den Totalverlust des Anlagebetrags für den Anleger zur Folge.

Risiko aufgrund der Rangstellung der Ansprüche der Anleger

Die Anleger können nicht von der Emittentin verlangen, dass ihre Zins- und Rückzahlungsansprüche gegenüber anderen Ansprüchen vorrangig ausgezahlt werden, soweit diese anderen Ansprüche im gleichen Rang mit den Ansprüchen der Anleger stehen, auch nicht gegenüber Anlegern aus weiteren, von der Emittentin ausgegebenen anderen Finanzierungstiteln. Im Falle der Liquidation der Emittentin treten die nachrangigen Ansprüche im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen im Sinne der Insolvenzordnung und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. 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.

Fremdfinanzierungsrisiko durch den Anleger

Bei einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage ist zu beachten, dass der Anleger unabhängig von Auszahlungen aus den Vermögensanlage bzw. dem Totalverlust seines Kapitals verpflichtet ist, Zinsen und Kosten der Fremdfinanzierung sowie die Rückzahlung der Fremdfinanzierung aus seinem weiteren Vermögen zu bedienen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Aufsichtsrisiko

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 Vermögensanlage anordnen kann. Für den Fall, dass die Emittentin zum Zeitpunkt der Rückabwicklung nicht über die entsprechende Liquidität verfügt, kann es zum Totalverlust des Anlagebetrags kommen.

6) Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG WohnInvest 7“ beträgt EUR 50.000.000. Es werden Vermögensanlagen in Form von Genussrechten zum Erwerb angeboten. Bei einem Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen von EUR 50.000.000 und einer Stückelung von EUR 100 je Genussrecht werden maximal 500.000 Genussrechte begeben. Der Mindestanlagebetrag des jeweiligen Anlegers beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte), so dass bei einem Gesamtbetrag der Vermögensanlagen von EUR 50.000.000 maximal 5.000 Anleger Genussrechte „DEGAG WohnInvest 7“ zeichnen können.

7) Verschuldungsgrad der Emittentin auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses

Auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 kann der Verschuldungsgrad der Emittentin aufgrund eines nicht durch Eigenkapital gedeckten Jahresfehlbetrages nicht berechnet werden.

8) Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Diese Vermögensanlage hat unternehmerischen Charakter. Je nach prognosemäßiger, besserer oder schlechterer Entwicklung verschiedener Marktbedingungen (betreffend des Immobilienmarkts, Erwerbspreise von Immobilien, Mietpreise, Aufwendungen für Sanierungen und Renovierungen) ändern sich die Erfolgsaussichten für den Erwerb und die Bestandhaltung von Immobilien durch die jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften und damit die Ergebnisse der Emittentin aus den Finanzierungsverträgen und damit die Vermögensanlage. Entwickelt sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der verschiedenen Marktbedingungen – die zukünftigen Immobilien der Immobilienprojektgesellschaften überdurchschnittlich positiv, besteht die Möglichkeit, dass die Emittentin die Auszahlung sämtlicher Zinsen, die ihr über die Laufzeit der Finanzierungsverträge zustehen, sowie die Rückzahlung des vollen Darlehensbetrags erhält und damit der Anleger die Auszahlung sämtlicher Zinsen, die ihm über die Laufzeit vertraglich zustehen, sowie die Rückzahlung des vollen Anlagebetrags des Nachrangdarlehens erhält. Gleiches gilt bei prognosegemäßem Verlauf. Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass die Emittentin die prognostizierten Zinseinnahmen sowie die Rückzahlung der Finanzierungsbeträge nicht erhält und damit der Anleger nach Wirksamwerden der Kündigung einen Teil oder die gesamte Summe aus den ihm zustehenden Zinsen und Rückzahlung des Anlagebetrags nicht erhält.

Szenarien für die Zinszahlung:

- **Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung:** Die prognostizierte Ausschüttung von ca. 6,5 % p. a. bezogen auf den Anlagebetrag wird über die Laufzeit erreicht.

- **Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung:** Die Genussrechte unterliegen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz des Emittenten besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zinsen an den Anleger gezahlt werden. Es kann damit zu geringeren und/oder ausbleibenden Zinszahlungen kommen.

Szenarien für die Rückzahlung am Laufzeitende:

- **Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung:** Rückzahlung des Anlagebetrags

- **Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung:** Die Genussrechte unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin kann es damit zu einem Teil- oder Totalverlust des gezeichneten Anlagebetrags kommen.

9) Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen

Kosten für den Anleger

Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 10.000 (100 Genussrechte). Höhere Beträge müssen restfrei durch 100 teilbar sein. Neben der Verpflichtung den vereinbarten Anlagebetrag zu leisten, ist der Erwerber der Vermögensanlage nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen. Aufwendungen für eigene Kommunikations- und Portokosten sind vom Anleger zu tragen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden. Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus den Genussrechten trägt der Anleger. Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden.

Kosten für die Emittentin

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.

Provisionen

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

Gesetzliche Hinweise

- | | |
|-----------------------|---|
| a) BaFin | Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. |
| b) Verkaufsprospekt | Der Verkaufsprospekt sowie etwaige Nachträge können bei der DEGAG Kapital GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover kostenlos angefordert werden. |
| c) Jahresabschluss | Der letzte offengelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und der Lagebericht werden zur kostenlosen Ausgabe bei der DEGAG Kapital GmbH, Theaterstraße 13, D-30159 Hannover bereitgehalten und sind auf www.bundesanzeiger.de abrufbar. |
| d) Anlageentscheidung | Der Anleger sollte eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der betroffenen Vermögensanlage auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospekts (Stand: 21. März 2018) stützen. |
| e) Haftung | Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angaben können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird. |

Ich habe das vorliegende Vermögensanlagen-Informationsblatt – einschließlich des auf Seite 1 unter der Überschrift hervorgehobenen Warnhinweise – vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum

Vorname des Anlegers

Nachname des Anlegers

Unterschrift des Anlegers