Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)

Gesetzlicher Warnhinweis:

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

Stand: 24.01.2023 Zahl der Aktualisierungen: 0

1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage

Bei der Vermögensanlage handelt es sich um unverbriefte Nachrangdarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt des Nachrangdarlehensgebers, welche als Nachrangdarlehen im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG einzuordnen sind (nachfolgend auch „**Nachrangdarlehen**"). Die genaue Bezeichnung der Vermögensanlage lautet Nachrangdarlehen „DFI Zukunftspark Oberfranken II".

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

Anbieter der Nachrangdarlehen ist die DFI Real Estate 4. GmbH & Co. KG, geschäftsansässig Klaus-Bungert-Str. 5, D-40468 Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Düsseldorf unter HRA 26702. Der Anbieter ist zugleich Emittent der Nachrangdarlehen (nachfolgend einheitlich „**Emittent**"). Die Geschäftstätigkeit umfasst den Erwerb, die Verwaltung, die Vermietung und Verpachtung von Grundbesitz sowie das Halten und Verwalten von Beteiligungen an anderen Unternehmen.
Teil der Geschäftstätigkeit des Emittenten ist die Beteiligung als Gesellschafter an der DFI Real Estate 004 GmbH, geschäftsansässig Klaus-Bungert-Str. 5, D-40468 Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 95609 (nachfolgend „**Objektgesellschaft**"). Die Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaft umfasst den Erwerb, das Halten und die Veräußerung von bebautem und unbebautem Grundbesitz, dessen bauliche Nutzung, Vermietung und Verpachtung, die Verwaltung von eigenem Grundbesitz sowie die Beteiligung an Unternehmen und die Übernahme der Geschäftsführung bei gleichartigen und anderen Unternehmen.
Die Internet-Dienstleistungsplattform www.ev-digitalinvest.de (nachfolgend „**Plattform**") wird von der EV Digital Invest AG, Joachimsthaler Straße 12, D-10719 Berlin, eingetragen im Handelsregister des AG Charlottenburg unter der Registernummer HRB 239815 B (nachfolgend „**EVDI**"), betrieben, welche zugleich Finanzanlagenvermittlerin der Nachrangdarlehen ist.

3. Anlagestrategie, Anlagepolitik, Anlageobjekt

Die Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit dem Emissionserlös aus der Schwarmfinanzierung die unter Ziffer 2 genannten Geschäftstätigkeiten des Emittenten und der Objektgesellschaft zu fördern. Mit den Einnahmen aus der Vermögensanlage soll das nachfolgend beschriebene Immobilienprojekt durch teilweise Refinanzierung der nachfolgend bezeichneten Anschubfinanzierung realisiert werden.
Die Anlagepolitik ist es, Anlegern die Gelegenheit zu geben, durch die Investition die in Ziffer 2 genannten Geschäftstätigkeiten des Emittenten und der Objektgesellschaft zu fördern und damit sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen.
Anlageobjekt ist das Immobilienprojekt „DFI Zukunftspark Oberfranken II", bei dem es sich um den Ankauf eines Grundstücks und den Neubau eines Logistikzentrums auf dem 41.528 m² großen, zusammenhängenden und grundbuchrechtlich noch abzuteilenden (Teil-)Grundstück an der Adresse Ferdinand-Porsche-Straße 11, D-95028 Hof, bisher noch eingetragen im Grundbuch von Haidt des Amtsgerichts Hof, Blatt 905, Flurstücke 281/3 und den Verkauf durch die Objektgesellschaft handelt. Auf dem Grundstück sollen Logistikflächen inkl. Büro- und Lagerflächen mit einer geplanten Gesamtgröße von 22.176 m² (Nutzfläche) unterteilt in 3,9 % (864 m²) Büro- und 90,91 % (20.160 m²) Logistikfläche und 5,19 % (1.152 m²) sonstige Fläche (Gewerbenutzung) entstehen (nachfolgend „**Immobilienprojekt**"). Der Kaufvertrag über den Ankauf des Grundstücks durch die Objektsgesellschaft wurde bereits beurkundet. Die Baugenehmigung wird bis Februar 2023 erwartet. Die Bauarbeiten haben derzeit noch nicht begonnen und werden bis voraussichtlich Anfang November 2023 beendet sein. Die Objektgesellschaft hat bereits Verträge über die Errichtung des Neubaus geschlossen, wie z.B. mit dem Architekten. Weitere Vertragsverhandlungen werden noch geführt. Vorverträge über den Verkauf der Immobilie liegen noch nicht vor.
Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Immobilienprojekts (exkl. der Kosten dieser Vermögensanlage gem. Ziffer 9) belaufen sich auf EUR 28.006.135,70. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern allein sind für die Realisierung des Immobilienprojekts nicht ausreichend. Für die Realisierung des Immobilienprojekts wurde von der Objektgesellschaft eine Bankfinanzierung über EUR 4.650.000,00 aufgenommen. Zusätzlich wird von der Objektgesellschaft eine Bankfinanzierung über EUR 15.350.000,00 aufgenommen. Außerdem wurde durch den Emittenten Fremdkapital über EUR 5.700.000,00 (nachfolgend „**Anschubfinanzierung**") aufgenommen und in Form eines nachrangigen Gesellschafterdarlehens (Zinssatz 9,55 % p.a., Laufzeit bis zum 27.10.2023, endfällig, während der Laufzeit des Vertrages nicht ordentlich, sondern nur außerordentlich kündbar) zum Zwecke der Finanzierung des Grundstücksankaufs an die Objektgesellschaft weitergegeben. Des Weiteren wurden der Objektgesellschaft bereits EUR 425.000,00 durch den Emittenten als Eigenmittel zur Verfügung gestellt. Die übrigen benötigten Mittel i.H.v. mindestens EUR 1.881.135,70 werden der Objektgesellschaft durch den Emittenten als Eigenmittel zur Verfügung gestellt.
Der Emissionserlös aus der Schwarmfinanzierung ist zweckgebunden. Der Emittent wird die Nettoeinnahmen aus der Schwarmfinanzierung zur Realisierung des Immobilienprojekts durch teilweise Refinanzierung der Anschubfinanzierung verwenden. Eine anderweitige Verwendung des Emissionserlöses aus der Schwarmfinanzierung ist dem Emittenten nicht gestattet. Es ist geplant, die Zinszahlungen aus dann vorhandenem Bankguthaben und die Tilgung aus den Verkaufserlösen der Immobilie zu leisten.

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

Die Nachrangdarlehen haben eine feste Laufzeit, die mit dem Tag der Gutschrift des vollständigen Nachrangdarlehensbetrags des einzelnen Nachrangdarlehensgebers auf dem von dem Emittenten im Nachrangdarlehensvertrag benannten Zahlungskonto (nachfolgend „**Zahlungskonto**") beginnt und mit Ablauf des 28.10.2023 endet (nachfolgend „**Festlaufzeit**"). Das bedeutet, dass die Laufzeit der Nachrangdarlehen nicht für alle Nachrangdarlehensgeber einheitlich, sondern individuell für jeden Nachrangdarlehensgeber am Tag der Gutschrift seines Nachrangdarlehensbetrags beginnt. Während der Festlaufzeit ist der Emittent jederzeit berechtigt, die Nachrangdarlehen mit einer Frist von 4 Wochen anteilig zu tilgen oder mit einer ebensolchen Frist von 4 Wochen ordentlich zu kündigen (nachfolgend einheitlich „**Ankündigungsfrist**"). Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Festlaufzeit nicht zulässig. Die Rechte des Emittenten und des Anlegers zur außerordentlichen Kündigung des Nachrangdarlehens aus wichtigem Grund bleiben unberührt.
Für den Fall, dass der Emittent während der Festlaufzeit von seinem Recht zur anteiligen Tilgung oder zur ordentlichen Kündigung Gebrauch macht oder der Anleger während der Festlaufzeit aus wichtigem Grund außerordentlich kündigt, ist der Emittent verpflichtet, dem Anleger in Bezug auf den anteilig getilgten Betrag (im Falle einer anteiligen Tilgung) bzw. in Bezug auf den gesamten ausstehenden Nachrangdarlehensbetrag (im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Emittenten oder einer außerordentlichen Kündigung durch den Anleger) den vertraglich vereinbarten Festzins gemäß nachfolgend a) bis b) zu zahlen. Für eine Kündigung a) bis einschließlich zum 27.07.2023 sind die Zinsen bis einschließlich zum 27.07.2023 zu zahlen; oder b) nach dem 27.07.2023 sind die Zinsen bis einschließlich zum 28.10.2023 zu zahlen (nachfolgend „**Vorfälligkeitsentgelt**"). Für den Fall, dass der Emittent von seinem Recht zur außerordentlichen Kündigung Gebrauch macht (wie z.B. wenn der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht vertragsgemäß auf das Zahlungskonto einzahlt oder nicht vertragsgemäß an der Erfüllung geldwäscherechtlicher Verpflichtungen des Emittenten mitwirkt), ist kein Vorfälligkeitsentgelt geschuldet.
Die Nachrangdarlehen werden während der Festlaufzeit mit einem Festzins von 7,0 % p.a. verzinst, wobei die Zinsberechnung auf Basis 30/360 erfolgt. Die Zinsen werden vorbehaltlich der Nachrangigkeit jeweils quartalsweise nachschüssig und in auf die jeweilige Zinsperiode anfallender anteiliger Höhe, bis zum Ende eines jeden Kalenderquartals (reguläre Zinszahlungen) zur Zahlung auf das vom Anleger auf der Plattform hinterlegte Bankkonto fällig. Ist die Schwarmfinanzierung sechs Wochen vor dem Ende des jeweiligen Kalenderquartals bereits abgeschlossen, wird die erste Zinszahlung zum Ende dieses Kalenderquartals fällig, anderenfalls wird die erste Zinszahlung zum Ende des nächsten Kalenderquartals fällig. Fällt der Anfang oder das Ende einer Zinsperiode nicht auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderquartals, entsteht der Zinsanspruch entsprechend zeitanteilig. Fällt das Ende der Festlaufzeit nicht auf das Ende einer Zinsperiode, sind die bis zum Ablauf der Festlaufzeit aufgelaufenen und noch nicht gezahlten Zinsen zum Ablauf der Festlaufzeit zur Zahlung fällig.
Der Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens ist endfällig und wird nach Ablauf der Festlaufzeit unverzüglich getilgt. Der Emittent ist also während der Festlaufzeit nicht zur Leistung von Tilgungszahlungen verpflichtet. Für den Fall, dass der Emittent während der Festlaufzeit von seinem Recht zur anteiligen Tilgung oder ordentlichen Kündigung Gebrauch macht, werden der anteilige bzw. der gesamte ausstehende Nachrangdarlehensbetrag, die bis dahin aufgelaufenen Zinsen und das Vorfälligkeitsentgelt zum Ablauf der Ankündigungsfrist zur Zahlung fällig. Für den Fall einer außerordentlichen Kündigung durch den Anleger während der Festlaufzeit werden der gesamte ausstehende Nachrangdarlehensbetrag, die bis dahin aufgelaufenen Zinsen und das Vorfälligkeitsentgelt zum Wirksamwerden der Kündigung zur Zahlung fällig. Für den Fall einer außerordentlichen Kündigung durch den Emittenten während der Festlaufzeit wird ein auf das Zahlungskonto gezahlter Nachrangdarlehensbetrag ohne Zins und Vorfälligkeitsentgelt innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückgezahlt.
Die EVDI hat nach dem Nachrangdarlehensvertrag überdies das jederzeit ausübbare Recht, sämtliche Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehensvertrag Zug um Zug gegen Zahlung des bei Ausübung des Rechts noch ausstehenden Nachrangdarlehensbetrages, der bis dahin aufgelaufenen Zinsen und des Vorfälligkeitsentgelts gemäß vorstehend a) bis b) zu erwerben.

5. Risiken der Vermögensanlage

5.1 Risiko auftretender Zahlungsstörungen / Maximalrisiko

Investitionen in Immobilienprojekte sind mit Risiken verbunden. Grundsätzlich gilt: Je höher der in Aussicht gestellte Zins, desto höher das Risiko des Verlusts. Nachrangdarlehen sind Investitionen, deren Ergebnis von einer Vielzahl von Faktoren abhängig ist, die im Einzelnen nicht sicher vorhergesehen werden können. Diese Faktoren können sich teilweise unabhängig von unternehmerischen Entscheidungen des Emittenten entwickeln, wie z.B. durch eine veränderte Marktlage oder veränderte rechtliche Rahmenbedingungen. Auch aufgrund von geschäftspolitischen Grundsatzentscheidungen, wie z.B. neuen Investitionen können die Zins- und Rückzahlungsaussichten und die Werthaltigkeit der Vermögensanlage erheblich negativ beeinflusst werden. Unter Umständen kann ein etwaiger Finanzierungsbedarf des Emittenten nicht befriedigt werden, so dass der Emittent nicht wie geplant die Beteiligung halten oder verwalten und somit das Immobilienprojekt nicht wie geplant entwickeln kann. Es bestehen daher Risiken hinsichtlich der vertragsgerechten Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen durch den Emittenten, d.h. in Bezug auf die Rückzahlung des Nachrangdarlehenskapitals und/oder die Zahlung von Zinsen. Dies kann zu verzögerten Zahlungen, Zinsausfällen oder im Falle einer Insolvenz des Emittenten zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge geeignet. Im Fall einer Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehenskapitals durch den Anleger (z.B. durch Aufnahme eines Kredites bei einer Bank) erhöht sich das Risiko für den Anleger aufgrund der hierdurch zusätzlich anfallenden Kosten und der ggf. bestehenden Verpflichtung, die Zins- und Tilgungslast der Fremdfinanzierung unabhängig von der Rückzahlung des Nachrangdarlehenskapitals und/oder der Zahlung von Zinsen auf das Nachrangdarlehen tragen zu müssen. Dies kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

5.2 Risiko durch den qualifizierten Nachrang der Nachrangdarlehen / Totalausfallrisiko

Der qualifizierte Nachrang der Nachrangdarlehen bewirkt, dass die Geltendmachung sämtlicher Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegen den Emittenten soweit und solange ausgeschlossen sind, wie die Geltendmachung der Forderungen einen Insolvenzgrund beim Emittenten herbeiführen würde. Zudem ordnet der qualifizierte Nachrang für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten oder der Liquidation des Emittenten außerhalb eines Insolvenzverfahrens an, dass sämtliche Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen im Rang hinter die sonstigen Verbindlichkeiten des Emittenten zurücktreten, für die kein entsprechender Rangrücktritt gilt. Damit dürfen die Forderungen des Anlegers erst nach Beseitigung des Insolvenzgrundes oder – im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Emittenten – erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Emittenten erfüllt werden, deren Forderungen nicht als entsprechend nachrangig zu qualifizieren sind. Unbeschadet dessen kann der Anleger Leistungen nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten des Nachrangdarlehensnehmers (mit Ausnahme von Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern, für die ein entsprechender Rangrücktritt gilt) übersteigenden freien Vermögen verlangen.
Der Anleger trägt das Ausfallrisiko des Emittenten (Totalausfallrisiko). Die Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegen den Emittenten können je nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Emittenten bis hin zu einem Totalausfall ganz oder teilweise ausfallen. Anleger unterliegen insbesondere dem Risiko, dass die Insolvenz- oder Liquidationsmasse des Emittenten nach Befriedigung aller nicht entsprechend nachrangigen Verbindlichkeiten (insgesamt oder teilweise) aufgezehrt ist und dadurch Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen nicht oder nur teilweise beglichen werden können. Zinsleistungen und die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgen nur unter vorgenannten Voraussetzungen. An einem etwaigen Liquidationserlös des Emittenten ist der Anleger nicht beteiligt.

5.3 Risiko der Nichtverwertbarkeit der Nachrangsicherheit durch den qualifizierten Nachrang

Zur Sicherung sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger, auch bedingter oder befristeter Ansprüche der Anleger gegen den Emittenten aus und im Zusammenhang mit den Nachrangdarlehensverträgen wird die unter Ziffer 12 beschriebene Nachrangsicherheit bestellt (nachfolgend „**Nachrangsicherheit**“). Ansprüche und Rechte aus der Nachrangsicherheit unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt entsprechend vorstehender Ziffer 5.2. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachrangsicherheit nur insoweit möglich ist, als die Forderung auch gegen den Emittenten geltend gemacht werden kann, also der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten nicht entgegensteht, und nur wenn hierdurch kein Insolvenzgrund, d.h. Zahlungsunfähigkeit, beim Bürgen herbeigeführt wird. Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten oder der Liquidation des Emittenten außerhalb eines Insolvenzverfahrens können die Ansprüche der Anleger lediglich aus der Vermögensmasse befriedigt werden, die nach der Befriedigung der vorrangigen und vorrangig besicherten Gläubiger verbleibt. Ungeachtet der wirksamen Bestellung der Nachrangsicherheit besteht demnach das Risiko des vollständigen Verlusts des von dem Anleger eingesetzten Nachrangdarlehenskapitals nebst Zinsen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Nachrangsicherheit ganz oder teilweise unverwertbar ist.

5.4 Immobilienspezifische Risiken

Der Gewinn des Emittenten erfolgt überwiegend aus dem Wertzuwachs seiner Beteiligung an der Objektgesellschaft sowie durch Ausschüttungen dieser Beteiligung, und somit indirekt aus den Erlösen (abzüglich der Kosten) im Zusammenhang mit dieser Beteiligung, abzüglich der Kosten. Im Immobilienbereich können deshalb u.a. folgende branchenspezifische Risiken entstehen: Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und/oder einer verringerten Kaufpreiszahlung an den Emittenten bzw. seine Beteiligung im Falle eines Verkaufs der Immobilie führen. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien können den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren. Eine Verschlechterung der Standortbedingungen (Verkehrsanbindung, Sozialstrukturen, Immissionen, etc.) kann sich nachteilig auf den Ertrag der Immobilie und die Zahlungsfähigkeit des Emittenten auswirken. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Erlöse (abzüglich der Kosten) nicht in geplanter Höhe entstehen.

6. Emissionsvolumen sowie Art und Anzahl der Anteile

Das maximale Emissionsvolumen beträgt EUR 2.050.000,00 (nachfolgend „**Investitions-Limit**“). Es handelt sich um unverbriefte Nachrangdarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt des Nachrangdarlehensgebers. Der Anleger kann über die Plattform Nachrangdarlehensverträge mit Nachrangdarlehensbeträgen von EUR 100,00 bis zu maximal EUR 25.000,00 (wenn der Anleger keine Kapitalgesellschaft ist) mit dem Emittenten abschließen, woraus resultiert, dass die maximale Anzahl begebener Nachrangdarlehen 20.500 beträgt.

7. Verschuldungsgrad auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses

Die Berechnung des Verschuldungsgrades des Emittenten ist nicht möglich, da der Emittent erst seit dem 29.11.2021 besteht und noch keinen Jahresabschluss aufgestellt hat.

8. Aussichten für die vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Zins- und Rückzahlungsansprüche des Anlegers stehen jederzeit unter dem Vorbehalt ausreichender Liquidität des Emittenten und mittelbar der Objektgesellschaft und unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt. Damit sind die Aussichten für die vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung in besonderem Maße vom wirtschaftlichen Erfolg des Emittenten und der Objektgesellschaft abhängig. Maßgebliche Faktoren für die Aussichten auf Zins- und Rückzahlung sind daher die Entwicklung des Immobilienmarktes für Logistikimmobilien in Hof. Wesentliche Einflussfaktoren für das Immobilienprojekt sind neben allgemeinen Faktoren, wie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie politische und regulatorische Rahmenbedingungen, im Speziellen die Entwicklung der Nachfrage nach Logistikimmobilien sowie die Entwicklung der Stadt Hof. Entwickelt sich das Immobilienprojekt in Abhängigkeit der o.g. Faktoren neutral bzw. positiv, ist regelmäßig mit einer vertragsgemäßen Zins- und Rückzahlung der Objektgesellschaft an den Emittenten und des Emittenten an die Anleger zu rechnen. Eine negative Entwicklung des Immobilienprojekts in Abhängigkeit der o.g. Faktoren und/oder bspw. Unvorhergesehene Schäden am Gebäude, zusätzliche regulatorische Anforderungen an den Betrieb, Verzögerungen im Vergabe-, Genehmigungs-, Bau- oder Vertriebsprozess, Kostensteigerungen oder mangelhafte Ausführung von Bauleistungen können sich negativ auf die Liquidität der Objektgesellschaft und damit mittelbar auf die Liquidität des Emittenten auswirken. Falls hierdurch die realisierten Erträge des Immobilienprojekts nicht ausreichen, um die Kosten der Objektgesellschaft und des Emittenten abzudecken, ist die Zins- und Rückzahlung des Emittenten an den Anleger gefährdet, kann sich verzögern, verringern oder ausfallen.

9. Kosten und Provisionen, einschließlich sämtlicher Entgelte und sonstiger Leistungen

9.1 Vom Anleger zu tragende Kosten/Gebühren

Der Anleger trägt neben seinem Nachrangdarlehensbetrag keine Kosten/Provisionen/sonstigen Entgelte in Verbindung mit der Vermögensanlage. Erfolgt die Zahlung des Nachrangdarlehensbetrags per SEPA-Lastschrift, hat der Anleger für ausreichende Deckung seines Kontos Sorge zu tragen. Kosten, die aufgrund von Nichteinlösung oder Rückbuchung der Lastschrift entstehen, hat der Anleger zu tragen, soweit die Nichteinlösung oder Rückbuchung durch den Anleger verursacht wurde. Für Kosten oder Gebühren, die dem Anleger gegenüber Banken oder anderen Finanzinstituten entstehen (z.B. Transaktionsgebühren für die Zahlung des Nachrangdarlehensbetrages) ist der Anleger selbst verantwortlich.

9.2 Vom Emittenten zu tragende Entgelte und sonstige Leistungen der Internet-Dienstleistungsplattform

EVDI wird als Vermittlerin im Rahmen der Schwarmfinanzierungen tätig (Finanzanlagenvermittlung). Hierfür sowie für die damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen erhält sie vom Emittenten eine einmalige Vermittlungsgebühr i.H.v. 3,0 % der Anschubfinanzierung zzgl. USt. Aus der Vermittlungsgebühr zahlt EVDI z.B. die Projektanalyse, die Kampagne, den Informationsfilm, Gebühren des Zahlungsdienstleisters, Marketing sowie den Kundenservice. Für die während der Laufzeit der Nachrangdarlehen erbrachten Leistungen erhält EVDI eine Servicegebühr i.H.v. 0,76 % p.a. der Anschubfinanzierung zzgl. USt. und eine einmalige

Strukturierungsgebühr i.H.v. EUR 70.000,00 zzgl. USt. Diese Entgelte werden aus dem Emissionserlös dieser Schwarmfinanzierung gezahlt. Die Kosten des Mittelverwendungskontrolleurs gemäß Ziffer 15 trägt der Emittent aus Eigenmitteln.

10. Nichtvorliegen von maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt

Zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, besteht keine maßgebliche Interessensverflechtung im Sinne von § 2a Abs. 5 VermAnlG.

11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt

Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß § 67 Absatz 3 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG), die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung verfolgen. Eine Zeichnung durch professionelle Kunden gemäß § 67 Absatz 2 WpHG und/oder geeignete Gegenparteien gemäß § 67 Absatz 4 i.V.m. § 68 WpHG ist jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Der Anleger muss einen kurzfristigen Anlagehorizont haben, da die Vermögensanlage mit Ablauf der Festlaufzeit gemäß Ziffer 4 endet. Zudem muss der Anleger fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100% des Gesamtbetrages des eingesetzten Kapitals (Totalverlust), zu tragen. Im Falle einer Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehenskapitals durch den Anleger kann dies im Einzelfall auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen (siehe Ziffer 5.1). Aufgrund der mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken handelt es sich um eine Vermögensanlage für Anleger mit Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Vermögensanlagen.

12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen

Sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen, auch bedingte oder befristete Ansprüche der Anleger gegen den Emittenten aus und im Zusammenhang mit den Nachrangdarlehensverträgen werden schuldrechtlich durch eine nachrangige, selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft von DFI Real Estate Management GmbH & Co. KG, geschäftsansässig Klaus-Bungert-Str. 5, D-40468 Düsseldorf, besichert. Der Haftungsfall tritt ein, wenn der Emittent mit fälligen Verbindlichkeiten unter den Nachrangdarlehensverträgen in Verzug gerät und die Zahlung dieser Verbindlichkeiten beim Emittenten nicht zur Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung führen würde oder diese bereits eingetreten ist. Es gelten jedoch verschiedene haftungsbegrenzende Umstände: Der Bürge muss wegen der qualifizierten Nachrangigkeit der Bürgschaft nicht zahlen, falls eine solche Zahlung bei ihm zur Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung führen würde oder eine solche bereits eingetreten ist. Zudem beträgt der Höchstbetrag, bis zu dem der Bürge maximal haftet, EUR 170.000,00. Dingliche Sicherheiten werden nicht bestellt.

13. Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum von zwölf Monaten angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen des Emittenten

Der Verkaufspreis sämtlicher in den letzten zwölf Monaten angebotenen Vermögensanlagen des Emittenten beträgt zum 24.01.2023 EUR 3.650.000,00 wovon der Emittent EUR 3.600.000,00 verkauft hat. Der Emittent hat noch keine Vermögensanlagen vollständig getilgt.

14. Nichtvorliegen von Nachschusspflichten

Die Vermögensanlage sieht keine Nachschusspflicht i.S.v. § 5b Abs. 1 VermAnlG für den Anleger vor.

15. Angaben zum Mittelverwendungskontrolleur

Es besteht eine Pflicht zur Bestellung eines Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c VermAnlG. Als Mittelverwendungskontrolleur ist die RegTech Rechtsanwaltsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt), geschäftsansässig Pariser Straße 12, D-60486 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt unter HRB 125282 bestellt, deren Geschäftsführer Dr. Heinrich Nemeczek ist. Die Geschäftstätigkeit ist die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten einschließlich der Rechtsberatung durch Übernahme von Anwaltsaufträgen, die nur durch in den Diensten der Gesellschaft stehende, zugelassene Rechtsanwälte unabhängig, weisungsfrei unter Beachtung ihres Berufsrechts ausgeführt werden, mit Ausnahme von erlaubnispflichtigen Tätigkeiten nach dem KWG. Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen könnten, liegen nicht vor. Die Gesamtvergütung des Mittelverwendungskontrolleurs beträgt einmalig 0,1 % der Summe des im Rahmen der Schwarmfinanzierung eingeworbenen Nachrangdarlehenskapitals zzgl. USt. Der Vertrag zwischen dem Emittenten und dem Mittelverwendungskontrolleur gemäß § 5c VermAnlG stellt sicher, dass der Mittelverwendungskontrolleur eine unabhängige Rechtsanwaltsgesellschaft ist. Seit der erstmaligen Bestellung des Mittelverwendungskontrolleurs durch die Emittentin sind keine zehn Jahre vergangen.

16. Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells

Ein Blindpool-Modell i.S.v. § 5b Abs. 2 VermAnlG liegt nicht vor.

17. Gesetzliche Hinweise:

17.1 Keine inhaltliche Prüfung durch die BaFin

Die inhaltliche Richtigkeit dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend "**BaFin**").

17.2 Keine Hinterlegung eines Verkaufsprospekts bei der BaFin

Für die Vermögensanlage wurde kein von der BaFin gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von dem Anbieter und Emittenten der Vermögensanlage.

17.3 Letzter offengelegter Jahresabschluss des Emittenten

Der Emittent hat bisher noch keinen Jahresabschluss offengelegt. Die Jahresabschlüsse bis zum Geschäftsjahr 2021 werden beim Betreiber des Bundesanzeigers unter www.bundesanzeiger.de offengelegt und abrufbar sein. Die Jahresabschlüsse ab dem Geschäftsjahr 2022 werden beim Betreiber des Unternehmensregisters unter www.unternehmensregister.de offengelegt und abrufbar sein.

17.4 Ansprüche auf der Grundlage einer Angabe in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt

Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

18. Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises:

Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 VermAnlG wird elektronisch ersetzt und erfolgt gemäß § 15 Absatz 4 VermAnlG vor Vertragsschluss in einer der Unterschriftleistung gleichwertigen Art und Weise (eigenständige Texteingabe gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 Vermögensanlagen-Informationsblatt-Bestätigungsverordnung) auf der Plattform, da für den Vertragsabschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden.