

Gesetzlicher Warnhinweis:

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

Stand: 13.02.2024 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 „Tonhallen-Passage II“.

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

Anbieter der Nachrangdarlehen ist die QMD Duisburg GmbH, geschäftsansässig Holzhauser Straße 9, D-13509 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 236021 B. Der Anbieter ist zugleich Emittent der Nachrangdarlehen (nachfolgend einheitlich „**Emittent**“). Die Geschäftstätigkeit umfasst u.a. den Erwerb, das Halten und Verwalten, die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Immobilien, insbesondere im Raum Duisburg, im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nicht als Dienstleistung für Dritte. 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 die Erzielung von Renditen durch die Realisierung und des Verkaufs des nachfolgend beschriebenen Anlageobjektes. Die Anlagepolitik ist es, Anlegern die Gelegenheit zu geben, durch die Investition die in Ziffer 2 genannte Geschäftstätigkeit des Emittenten zu fördern und damit sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen, das heißt die Realisierung des nachfolgend beschriebenen Immobilienprojekts durch den Emittenten zu ermöglichen.

Das Anlageobjekt ist das Immobilienprojekt „Tonhallen-Passage II“, bei dem es sich um die Bewirtschaftung, Ausbaumaßnahmen und den Verkauf einer im Jahr 1980 errichteten bereits angekauften Multi-Tenant-Immobilie mit einer Gesamtgröße von 7.539,8 m² (Nutzfläche) verteilt auf 14 Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von 1.047,7 m², 11 Büroeinheiten mit einer Nutzfläche von 4.024,9 m², 9 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 1.733,9 m², 16 Lagereinheiten von 733,3 m², auf dem insgesamt 2.088,0 m² großen zusammenhängenden Grundstück an der Adresse Tonhallenstraße 12/14/16, Friedrich-Wilhelm-Straße 71, Lenzmannstraße 13/15 in D-47051 Duisburg, eingetragen im Grundbuch von Duisburg des Amtsgerichts Duisburg, Blatt 7236A, Gemarkung Duisburg, Flur 331, Flurstück 296, handelt (nachfolgend „**Immobilienprojekt**“). Die Wohnnutzung beträgt somit 13,9 % und die Gewerbenutzung 86,1%. Der derzeitige Vermietungsstand beträgt 96,11 %. Außerdem gibt es 33 Tiefgaragen-Stellplätze, die den Wohn- und Gewerbeeinheiten zugeordnet und nicht Teil der Gesamtgröße sind. Es sind bereits alle wesentlichen Verträge über die Bewirtschaftung und die Ausbaumaßnahmen des Immobilienprojekts abgeschlossen. Verträge über den Verkauf der Immobilie sind noch nicht geschlossen worden. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Immobilienprojekts belaufen sich auf EUR 14.917.312,74. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegereinnahmen allein sind für die Realisierung des Immobilienprojektes nicht ausreichend. Die Finanzierung setzt sich zusammen aus einer Bankfinanzierung, die über EUR 10.000.000,00 valuiert, weiterem Fremdkapital i.H.v. EUR 130.000,00 (nachfolgend „**Co-Finanzierung**“), Eigenmitteln i.H.v. EUR 525.000,00 und aus Mieteinnahmen bis 17.09.2025 i.H.v. EUR 1.692.312,74 sowie weiterem Fremdkapital über EUR 2.570.000,00 (nachfolgend „**Anschubfinanzierung**“). Die Anschubfinanzierung hat der Emittent zur Refinanzierung von Darlehen aus der vorangegangenen Schwarmfinanzierungskampagne „Tonhallen-Passage“ aufgenommen. Der Emissionserlös der Schwarmfinanzierung „Tonhallen-Passage“ wurde vom Emittenten verwendet zur Refinanzierung von Fremdkapital, welches der Emittent zur Finanzierung des Ankaufs des Immobilienprojekts verwendet hat. Der Emissionserlös aus dieser Schwarmfinanzierung ist zweckgebunden. Der Emittent wird die Nettoeinnahmen aus dieser Schwarmfinanzierung zur Refinanzierung der Anschubfinanzierung verwenden. Eine anderweitige Verwendung des Emissionserlöses aus dieser Schwarmfinanzierung ist dem Emittenten nicht gestattet. Eine Weitergabe des Emissionserlöses aus der Schwarmfinanzierung zum Zwecke des Erwerbs eines Sachgutes oder eines Rechts an einem Sachgut oder der Pacht eines Sachgutes wird nicht erfolgen. Es ist geplant, die Zinszahlungen und Rückzahlung des Emittenten an den Anleger 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 15.01.2026 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 08.09.2025 sind die Zinsen bis einschließlich zum 08.09.2025 zu zahlen; oder b) nach dem 08.09.2025 sind die Zinsen bis einschließlich zum 15.01.2026 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 6,9 % 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, sofern die Finanzierung der Bank, wie nachfolgend unter Ziffer 5.2 definiert, zurückgeführt ist und auch keine Insolvenzreife vorliegt. 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 fällig. 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 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 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. Darüber hinaus ist zusätzlich die Geltendmachung sämtlicher Ansprüche des Anlegers gegen den Emittenten, mit Ausnahme des Anspruchs auf Zinszahlung, solange ausgeschlossen, bis die Finanzierung der Internationales Bankhaus Bodensee AG, Otto-Lilienthal-Straße 8, D-88046 Friedrichshafen (nachfolgend „Bank“), welche sich zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Nachrangdarlehensvertrags mit qualifiziertem Rangrücktritt auf einen Betrag von EUR 10.000.000,00 beläuft (nachfolgend „Bankfinanzierung“), vollständig zurückgeführt wurde. Die Finanzierung der Bank hat aktuell eine Laufzeit bis zum 31.01.2025. Eine andere Laufzeit oder ein anderes Finanzierungsvolumen der Bankfinanzierung kann sich jedoch aus einer zukünftigen Vereinbarung zwischen der Bank und dem Emittenten ergeben, auf welche der Anleger keinen Einfluss nehmen kann. Tilgungen nach Rückführung der Bankfinanzierung sowie Zinszahlungen sind möglich, es sei denn der Emittent ist zahlungsunfähig oder überschuldet oder wenn und soweit die Zahlungen auf die Zins- oder Tilgungsforderung zu einer drohenden Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung des Emittenten führen würden.

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.

Überdies verpflichtet sich der Anleger gegenüber dem Emittenten und zugleich gegenüber der Bank, dem Emittenten das gewährte Nachrangdarlehen zu belassen und nicht hierüber zu verfügen, insbesondere nach etwaiger Kündigung fällige Nachrangdarlehensforderungen nicht ernsthaft einzufordern (und dies gegenüber dem Emittenten und der Bank auf Wunsch schriftlich zu bestätigen), eventuell gestellte Nachrangversicherungen nicht zu verwerfen, nicht gegen Forderungen des Emittenten aufzurechnen, nicht sicherstellen zu lassen, nicht an einen Dritten abzutreten, zu verpfänden, solange die Bank oder ein die Geschäftsverbindung fortsetzender Rechtsnachfolger der Bank nicht wegen der sämtlichen gegenwärtigen und künftigen, auch bedingten und befristeten Forderungen (einschließlich Zinsen und Kosten) gegen den Emittenten aus der Restschuld vollständig und endgültig befriedigt ist. Demzufolge besteht auch ein Ausfallrisiko des Emittenten (Totalausfallrisiko).

5.3 Risiko der Nichtverwertbarkeit der Nachrangigkeit 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 Nachrangigkeit bestellt (nachfolgend „Nachrangigkeit“). Ansprüche und Rechte aus der Nachrangigkeit unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt entsprechend vorstehender Ziffer 5.2. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachrangigkeit 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, bei dem 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 Nachrangigkeit besteht demnach das Risiko des vollständigen Verlusts des von dem Anleger eingesetzten Nachrangdarlehenskapitals nebst Zinsen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Nachrangigkeit ganz oder teilweise unverwertbar ist. Außerdem besteht das Risiko, wie in Ziffer 5.2 bereits ausgeführt, dass der Anleger gestellte Nachrangigkeiten des Emittenten nicht verwerfen darf, solange die Bankfinanzierung zurückgeführt ist und auch keine Insolvenzreife vorliegt.

5.4 Immobilienspezifische Risiken

Der Gewinn des Emittenten erfolgt überwiegend aus den Verkaufserlösen abzüglich der Kosten des Immobilienprojekts. Im Immobilienbereich können deshalb u.a. folgende branchenspezifische Risiken entstehen: Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und/oder einer verringerten Kaufpreiszahlung an den Emittenten im Falle eines Verkaufs der Immobilie und damit zu einer geringeren Rückzahlung durch den Emittenten an den Anleger dieser Vermögensanlage führen. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilienkäufer können den Verkauf des Immobilienprojekts 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 2.850.000,00 (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 28.500 beträgt.

7. Verschuldungsgrad auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses

Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2022 kann kein Verschuldungsgrad berechnet werden, da dort ein nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag ausgewiesen ist.

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

Zins- und Rückzahlungsansprüche des Anlegers stehen jederzeit unter dem Vorbehalt ausreichender Liquidität des Emittenten und unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt. Die Rückzahlung an den Anleger sind solange ausgeschlossen, bis die Bankfinanzierung zurückgeführt ist und auch keine Insolvenzreife vorliegt. Damit sind die Aussichten für die vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung in besonderem Maße vom wirtschaftlichen Erfolg des Emittenten sowie von der Rückzahlung der Bankfinanzierung abhängig. Maßgebliche Faktoren für die Aussichten auf Zins- und Rückzahlung sind daher u.a. die Entwicklung des Immobilienmarktes für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Duisburg. 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 Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie die Entwicklung des Stadt Duisburg. Entwickelt sich das Immobilienprojekt in Abhängigkeit der o.g. Faktoren neutral bzw. positiv, ist regelmäßig mit einer vertragsgemäßen Zins- und Rückzahlung 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, Verzögerungen im Umbau- oder Vertriebsprozess, Kostensteigerungen oder mangelhafte Ausführung von Bauleistungen können sich negativ auf die Liquidität des Emittenten auswirken. Falls hierdurch die realisierten Erträge des Immobilienprojekts nicht ausreichen, um dessen Kosten abzudecken, ist die Rückzahlung der Bankfinanzierung sowie auch die vertragsgemäße 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. 5,5 % der Summe aus dem Investitions-Limit und der Co-Finanzierung 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. 0,26 % p.a der Summe aus dem Investitions-Limit und der Co-Finanzierung zzgl. USt. und eine einmalige Strukturierungsgebühr i.H.v. EUR 95.000,00 zzgl. USt. Die Vermittlungsgebühr und ein Teil der Strukturierungsgebühr i.H.v. EUR 84.959,00 (inkl. USt.) werden aus dem Emissionserlös dieser Schwarmfinanzierung gezahlt. Den übrigen Teil der Strukturierungsgebühr und die Servicegebühr 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 mit einer nachrangigen, selbstschuldnerischen Höchstbetragsbürgschaft von Diok One AG, Kleingedankstraße 11a, D-50677 Köln, eingetragen im Handelsregister des AG Köln unter HRB 90226, 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 oder die Bankfinanzierung noch nicht zurückgeführt worden ist. Zudem beträgt der Höchstbetrag, bis zu dem der Bürge maximal haftet, EUR 500.000,00. 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 und verkauften Vermögensanlagen des Emittenten beträgt zum 13.02.2024 EUR 0,00. Die Vermögensanlage des Emittenten „Tonhallen-Passage“ i.H.v. insgesamt EUR 2.570.000,00, welche vor mehr als 12 Monaten verkauft wurden, wurden innerhalb der letzten zwölf Monate 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 keine Pflicht zur Bestellung eines Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c VermAnlG

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 letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten ist der Jahresabschluss zum 31.12.2022 und ist beim Betreiber des Unternehmensregisters abrufbar unter www.unternehmensregister.de. Die zukünftig aufgestellten Jahresabschlüsse 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.