

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

Stand: 2. November 2017, Anzahl der Aktualisierungen: 0

(1) Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

Bei der Vermögensanlage handelt es sich um Genussrechte mit der Bezeichnung "Genussrechte 2017". Die Genussrechte stellen für die Emittentin Fremdkapital dar. Die Genussrechtshaber sind daher Gläubiger der Emittentin.

(2) Emittentin und Anbieterin, Geschäftstätigkeit

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche (nachfolgend auch einheitlich als „Emittentin“ bezeichnet) ist die DGR Deutsche Genusrecht AG, gegründet am 11.10.2016, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRB 18069 KI, mit Sitz in Kaltenkirchen und eingetragener Geschäftsanschrift Gottlieb-Daimler-Str. 9, 24568 Kaltenkirchen. Unternehmensgegenstand und Geschäftstätigkeit der Emittentin sind der Handel mit und die Vermietung von Immobilien sowie Verwaltung eigenen Vermögens.

(3) Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte

Die Anlagestrategie der Vermögensanlage besteht in der Ausstattung der Emittentin mit zusätzlichem Geschäftskapital, welches der Finanzierung des Geschäftsbetriebs der Emittentin dienen soll. Dieses Geschäftskapital soll zur Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Anlagepolitik der Emittentin verwendet werden und damit das Anlageziel, aus dem laufenden Geschäft Überschüsse zu erzielen, welche die Zahlung der Zinsen an die Genussrechtshaber sowie die Rückzahlung des Genussrechtskapitals ermöglichen, verwirklichen.

Die Anlagepolitik der Vermögensanlage besteht darin, dass durch das Angebot der Vermögensanlage zusätzliches Geschäftskapital erhalten werden soll. Die Nettoeinnahmen des Angebots der Vermögensanlage sollen für den Erwerb von Anlageobjekten verwendet werden.

Anlageobjekte sind zu erwerbende Immobilien sowie die Immobilienentwicklung und eine Liquiditätsreserve. Die Emittentin strebt beim Handel eine kurze Haltedauer zwischen Einkauf und Verkauf der Anlageobjekte von maximal sechs Monaten an. Ziel der Emittentin ist ein kostengünstiger Einkauf möglichst großer Wohnblöcke, um die einzelnen Wohnungen wieder profitabel zu veräußern. In der Zwischenzeit zwischen An- und Verkauf sind die Immobilien zudem teilweise zu verwalten (insbesondere im Hinblick auf die Vermietung), zu renovieren, instandzuhalten oder instandzusetzen oder auszubauen. Die Auswahlkriterien der Anlageobjekte sind in dem Kapitel "Beschreibung der Anlageobjekte" (S. 68 ff.) des Verkaufsprospekts 2017 (Stand 2. November 2017) näher spezifiziert.

(4) Laufzeit und Kündigung sowie Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung der Vermögensanlage

Die Laufzeit der Genussrechte beginnt mit der Gegenzeichnung des vom Anleger unterzeichneten Zeichnungsscheins durch die Emittentin, wodurch der jeweilige Genussrechtsvertrag abgeschlossen wird. Die Laufzeit der Genussrechte ist unbestimmt. Die Genussrechte haben jedoch stets eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren. Vom Genussrechtshaber und der Emittentin können die Genussrechte frühestens mit Wirkung zum Ablauf der Mindestlaufzeit ordentlich gekündigt werden. Der Genussrechtshaber hat jedoch das Recht der außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund gemäß den gesetzlichen Bestimmungen. Im Falle, dass in Bezug auf ein individuelles Genussrecht die Voraussetzungen des Sitzes oder Wohnsitzes des Genussrechtshabers in Deutschland nachträglich entfallen und dies seitens der Emittentin zu zusätzlichen Kosten, öffentlich-rechtlichen Auflagen oder steuerlichen Nachteilen (insbesondere Quellensteuereinbehalten) führt, hat die Emittentin in Bezug auf das betreffende Genussrecht ein Sonderkündigungsrecht, frühestens jedoch 24 Monate ab dem Datum des betreffenden Genussrechtsvertrages (d.h. ab dem Datum der Gegenzeichnung des unterzeichneten Zeichnungsscheins durch die Emittentin). Die Kündigungsfrist beträgt sowohl für die Genussrechtshaber als auch für die Emittentin zwölf Monate zum Jahresende. Erfolgt keine Kündigung zum Vertragsende, so verlängert sich die Laufzeit jeweils um ein Jahr. Die Kündigungsfrist beträgt bei Verlängerung 12 Monate zum Ablauf der so verlängerten Vertragsdauer. Für den einzelnen Anleger besteht somit in jedem Fall (vorbehaltlich des Rechts der außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund gemäß den gesetzlichen Bestimmungen) gemäß § 5a des Vermögensanlagengesetzes eine individuelle Mindestlaufzeit von 24 Monaten.

Das eingezahlte Genussrechtskapital wird jährlich in Höhe von 7 % des jeweiligen Nennbetrages verzinst.

Zahlungen auf die Genussrechte sind jeweils für das abgelaufene Geschäftsjahr bis zum 30. Juni des folgenden Jahres fällig.

Das Genussrechtskapital wird bei Beendigung des Genussrechtsvertrages durch Kündigung zum Nennbetrag zurückgezahlt. Der zurückzuzahlende Betrag ist 30 Tage nach Beendigung der Laufzeit zur Zahlung fällig.

Im Falle der Liquidation der Emittentin hat der Genussrechtshaber einen Anspruch auf Rückzahlung des Genussrechtskapitals zum Nennbetrag, wenn nach Zahlung aller vorrangigen Ansprüche ein ausreichender Liquidationserlös vorhanden ist.

Sämtliche Zahlungen an die Genussrechtshaber erfolgen unter Einbehaltung der gesetzlich vorgesehenen Steuern und Abgaben.

Die Genussrechte sind nachrangige, nicht gesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin. Die Rechte der Genussrechtshaber unterliegen einem sog. qualifizierten Rangrücktritt, wie näher unten in Kapitel (5) beschrieben.

(5) Wesentliche Risiken der Vermögensanlage

Die Vermögensanlage stellt keine unternehmerische Beteiligung dar, jedoch ist die angebotene Vermögensanlage mit spezifischen Risiken behaftet, die mit den Risiken einer langfristigen unternehmerischen Beteiligung vergleichbar sind. Nachfolgend werden nicht sämtliche Risiken, sondern nur die aus der Sicht der Anbieterin wesentlichen Risiken dargestellt. Jeder Anleger sollte alle in Betracht kommenden Risiken in eine Anlageentscheidung einbeziehen, die ausführlich ausschließlich auf Seite 29 ff. des Verkaufsprospekts 2017 (Stand 2. November 2017) dargestellt sind.

Maximalrisiko

Das maximale mit der Vermögensanlage verbundene Risiko ist die Privatinsolvenz: Bei Eintritt einzelner oder mehrerer der im Verkaufsprospekts 2017 (Stand 2. November 2017) (S. 29 ff.) beschriebenen Risiken ist es möglich, dass die Emittentin teilweise oder in voller Höhe die Zins- und Rückzahlungsleistungen an die Genussrechtsinhaber nicht oder nicht zu den geplanten Zeitpunkten erbringen kann. Der Genussrechtsinhaber kann daher das investierte Kapital, das gezahlte Agio und die geplanten Zinszahlungen vollständig verlieren (Totalverlust). Unter Verwirklichung der im Verkaufsprospekts 2017 (Stand 2. November 2017) (S. 29 ff.) beschriebenen Risiken kann dieser Verlust des investierten Kapitals, des gezahlten Agios und der geplanten Zinszahlungen zur Privatinsolvenz des Genussrechtsinhabers führen:

Hat der Genussrechtsinhaber den Erwerb der Genussrechte teilweise oder vollständig fremdfinanziert, so hat er Zins- und Tilgungsleistungen für diese Fremdfinanzierung im Regelfall unabhängig von der Höhe der tatsächlich von der Emittentin geleisteten Zins- und Rückzahlungsbeträge zu erbringen. Auch eventuelle Steuern im Zusammenhang mit dem Erwerb der (und im Zusammenhang mit den Zahlungen in Bezug auf die) Genussrechte sind vom Genussrechtsinhaber zu leisten. Der Genussrechtsinhaber könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital (Genussrechtskapital und Agio) verlieren, sondern müsste auch das zur Finanzierung des Erwerbs der Genussrechte aufgenommene Fremdkapital samt Zinsen und eventuellen Entgelten zahlen sowie die eventuellen zusätzlichen Steuern aus seinem sonstigen Vermögen leisten. Kann der Genussrechtsinhaber diese Zahlungen nicht mehr erbringen, kann dies zur Privatinsolvenz (maximales Risiko) des Genussrechtsinhabers führen.

Zudem kann im Falle der Insolvenz der Emittentin der Insolvenzverwalter unter den Voraussetzungen der §§ 129 ff. der Insolvenzordnung bereits geleistete Zahlungen an die Genussrechtsinhaber zurückfordern. Diese Rückzahlungen müsste der Genussrechtsinhaber aus seinem sonstigen Vermögen leisten. Dadurch könnte sein sonstiges Vermögen gefährdet werden, und die Privatinsolvenz könnte eintreten (maximales Risiko). Eine Insolvenz der Emittentin kann insbesondere dann eintreten, wenn die Emittentin vorrangiges Fremdkapital aufnimmt, für das kein qualifizierter Rangrücktritt erklärt wird. Bei Zahlungsausfällen unter den vorrangigen Fremdmitteln stünde den Fremdkapitalgebern nämlich auch die Möglichkeit der Zwangsvollstreckung, Sicherheitenverwertung und Stellung von Insolvenzanträgen gegen die Emittentin offen.

Zudem kann eine Änderung der Besteuerung beim Genussrechtsinhaber bei ihm zu einer höheren Steuerbelastung führen, als in diesem Verkaufsprospekt angegeben ist. Eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb oder die Rückzahlung der Genussrechte sind vom Genussrechtsinhaber im Falle fehlender Zahlungen aus den Genussrechten aus seinem sonstigen Vermögen zu begleichen. Dies hat für den Genussrechtsinhaber zur Folge, dass auch sein sonstiges Vermögen gefährdet werden und die Privatinsolvenz eintreten kann (maximales Risiko).

Qualifizierter Rangrücktritt

Die Rechte der Genussrechtsinhaber unterliegen einem sog. qualifizierten Rangrücktritt. Dies bedeutet, dass die Rechte der Genussrechtsinhaber im Falle eines Insolvenz- oder Liquidationsverfahrens über das Vermögen der Emittentin gegenüber allen anderen nicht nachrangigen Gläubigern der Emittentin nachrangig sind. Außerhalb eines Insolvenzverfahrens sind Zahlungen an die Genussrechtsinhaber nur insoweit möglich, wie die Emittentin dazu aus künftigen Gewinnen, aus einem Liquidationsüberschuss oder aus anderem freien Vermögen in der Lage ist und soweit durch die Befriedigung eine Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der Emittentin weder ausgelöst noch vertieft wird. Der Nachrang betrifft sowohl das Recht auf Rückzahlung des Genussrechtskapitals bei Kündigung als auch Zinszahlungen sowie jegliche sonstige Forderungen der Genussrechtsinhaber gegenüber der Emittentin. Dies bedeutet, dass die Ansprüche des Genussrechtsinhabers erst dann bedient werden können, wenn (i) seine Ansprüche fällig sind, (ii) die Emittentin über Gewinne oder freies Vermögen verfügt (oder ein Liquidationsüberschuss besteht) und (iii) durch die Befriedigung eine Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der Emittentin weder ausgelöst noch vertieft wird. Beim Genussrechtsinhaber kann dies zu geringeren, verspäteten oder ganz entfallenden Zinszahlungen sowie zu einem teilweisen oder totalen Verlust des Genussrechtskapitals und des Agio führen.

Markt- und immobilienbezogene Risiken

Durch die Konzentration der Tätigkeit auf den Immobilienmarkt ist die Emittentin den allgemeinen Risiken des Immobilienmarktes ausgesetzt. Auch sind die Wertentwicklung und der Kostenbedarf bei Immobilien nur schwer vorherzusehen. Die Emittentin kann als Grundstückseigentümerin Risiken im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Instandsetzung von Immobilien ausgesetzt sein. Altlasten oder andere Umweltrisiken können aufwändige und teure Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. Immobilien können nicht den baurechtlichen Anforderungen entsprechen oder bauliche Mängel aufweisen. Immobilien können schlecht verwaltet oder enteignet werden.

Unternehmensbezogene Risiken

Die Geschäftsleitung könnte Risiken übersehen oder falsch bewerten. Im Falle der Insolvenz der Emittentin sind die Ansprüche der Genussrechtsinhaber nachrangig und ungesichert. Die Vermögensanlage ist als sog. Blind Pool konzipiert, was bedeutet, dass die Verwendung der Nettoerlöse aus dem Angebot der Genussrechte zum Zeitpunkt des Angebots noch nicht im Detail festgelegt sind. Die Kosten der Platzierung der Vermögensanlage könnten höher ausfallen als erwartet. Vertragspartner der Emittentin (z.B. Bauunternehmer, Makler und Versicherungen) könnten ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht oder schlecht erfüllen. Schäden könnten den Versicherungsschutz übersteigen.

Regulatorische und steuerliche Risiken

Gesetzesänderungen könnten die Umstellung von Geschäftsaktivitäten erforderlich machen. Aufgrund von Änderungen der Genussrechtsbedingungen, der Tätigkeit der Emittentin oder der Auslegungskriterien des Kapitalanlagegesetzbuches könnte die Emittentin in der Zukunft ein Investmentvermögen i.S.d. Kapitalanlagegesetzbuches darstellen, mit der Folge, dass u.a. die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin angeordnet wird. Auf der Ebene der Emittentin könnten Änderungen der Steuergesetze oder von deren Auslegung zu einer höheren Steuerlast der Emittentin führen, oder Steuerbehörden können abweichende steuerliche Bewertungen vornehmen. Auf Ebene der Anleger könnte eine Änderung der Besteuerung bei diesen zu einer höheren Steuerbelastung führen.

Bei Eintritt einzelner oder mehrerer dieser Risiken ist es möglich, dass die Emittentin teilweise oder in voller Höhe die Zins- und Rückzahlungsleistungen an die Genussrechtsinhaber nicht oder nicht zu den geplanten Zeitpunkten erbringen kann. Der Genussrechtsinhaber kann daher das investierte Kapital, das gezahlte Agio und die geplanten Zinszahlungen vollständig verlieren (Totalverlust).

(6) Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

Das Emissionsvolumen beträgt 20.000.000 Euro. Die Vermögensanlage wird in untereinander gleichberechtigten Genussrechten mit einem Nennbetrag von jeweils 10,00 Euro (zzgl. Agio, wie unten in Ziff. (9) beschrieben) ausgegeben. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um Genussrechte. Die maximale Anzahl zu begebender

Vermögensanlagen-Informationsblatt nach § 13 VermAnlG der DGR Deutsche Genusrecht AG

Genussrechte beträgt 2.000.000. Der Genussrechtsinhaber kann zwischen der vollständigen anfänglichen Einzahlung des Zeichnungsbetrages und einer Ratenzahlung wählen. Bei vollständiger anfänglicher Einzahlung muss der Genussrechtsinhaber mindestens 50 Genussrechte in einem Gesamtnennbetrag von 500 Euro zeichnen. Bei Ratenzahlung beträgt die Mindestzeichnungssumme 3.600,00 Euro und mindestens 30,00 Euro pro Monat. Über diesen jeweiligen Gesamtnennbetrag hinaus können die Genussrechte im Nennbetrag von Euro 10,00 (zzgl. Agio, wie unten in Ziff. (9) beschrieben) einzeln gezeichnet werden.

(7) Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad der Emittentin

Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch kein Jahresabschluss aufgestellt wurde, ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf Grundlage eines Jahresabschlusses noch kein Verschuldungsgrad berechenbar.

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

Die Emittentin geht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung davon aus, dass Zins- und Rückzahlungen zu jeder Zeit fristgemäß bedient werden können. Unterschiedliche Marktentwicklungen können sich jedoch negativ auf die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Rückzahlungen fristgemäß zu erbringen, auswirken. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Emittentin besteht im Immobilienhandel. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird der deutsche Immobilienmarkt allgemein als ein attraktiver Standort für Immobilieninvestitionen angesehen und bietet somit positive Marktbedingungen.

Bei erfolgreicher, prognosegemäßer Umsetzung der unternehmerischen Strategie und hinreichend stabilem Marktumfeld (insbesondere einer positiven allgemeinen Wertentwicklungen von Immobilien, guter Kundennachfrage, stabilem allgemeinen Finanzumfeld und guter allgemeiner Konjunkturlage) erhält der Genussrechtsinhaber vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Genussrechtskapitals (Prognose). Bei negativem Verlauf (insbesondere Krisen im Immobilien- oder Finanzsektor, einer Reduktion der Kundennachfrage oder einer Verschlechterung der allgemeinen Konjunkturlage) ist es denkbar, dass der Genussrechtsinhaber einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zins- und Rückzahlungen nicht erhält. Die Auswirkungen sind im Einzelnen im Kapitel "Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung" (S. 13 ff.) des Verkaufsprospekts 2017 (Stand 2. November 2017) näher beschrieben.

(9) Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen

Anleger. Von dem Anleger sind der Erwerbspreis und ein an die Emittentin zu zahlender Ausgabeaufschlag („Agio“) in Form eines Prozentsatzes des Nennbetrages zu erbringen. Das Agio beträgt im Regelfall 5 % des Nennbetrages. Wird das Agio durch Verrechnung mit den ersten Ratenzahlungen erbracht, so beträgt das Agio 6 % des Nennbetrages. Bei verspäteten Zahlungen auf den Erwerbspreis der Genussrechte und das Agio kann die Emittentin dem Genussrechtsinhaber Zinsen in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 5 % p. a. über dem jeweils gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB) in Rechnung stellen. Mögliche weitergehende Kosten liegen ausschließlich in der Sphäre des Anlegers selbst. Dies betrifft insbesondere Bankgebühren, Telefon-, Porto-, Fahrt- und Beratungskosten, Rücklastschriften, Internetnutzung und Depotnutzung. Falls der Genussrechtsinhaber den Erwerb der Genussrechte fremdfinanziert, trägt der Genussrechtsinhaber die anfallenden Zinsen, Gebühren, etwaige Vorfälligkeitsentschädigungen und andere vergleichbare Vergütungen. Die Emittentin empfiehlt, von einer Fremdfinanzierung abzusehen.

Emittentin. Die Gesamthöhe der von der Emittentin (zur Klarstellung: nicht vom Anleger) zu leistenden Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, beträgt 6 % des Gesamtbetrages der angebotenen Vermögensanlage. Unter der Annahme einer Vollplatzierung beträgt die Gesamthöhe Euro 1.200.000. Darüber hinaus entstehen der Emittentin Kosten für die Konzeption und die Prospektierung, Eigenkapitalbeschaffungskosten, die Kosten einer Liquiditätsreserve, die Kosten des Erwerbs und der Entwicklung von Anlageobjekten sowie diverse weitere Kosten (Druckkosten, nicht abzugsfähige Umsatzsteuer, diverses). Unter der Annahme einer Vollplatzierung betragen diese Kosten insgesamt Euro 22.125.000.

(10) Gesetzliche Hinweise

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt gemachten Angaben unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (§ 13 Abs. 4 des Vermögensanlagengesetzes).

Der Verkaufsprospekt und das Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie etwaige Nachträge sind auf der Internetseite der Emittentin unter www.dgrag.de abrufbar und als gedrucktes Exemplar bei der Emittentin zur kostenlosen Ausgabe erhältlich.

Der jeweils letzte offengelegte Jahresabschluss der Emittentin und der Lagebericht sowie etwaige Nachträge werden bei der Emittentin zur kostenlosen Ausgabe erhältlich sein. Der letzte offengelegte Jahresabschluss der Emittentin wird unter www.dgrag.de und im Bundesanzeiger unter www.bundesanzeiger.de elektronisch abrufbar sein.

Der Anleger sollte eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der Vermögensanlage auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospekts 2017 stützen.

Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe 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 Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.

Ich bestätige, den Warnhinweis auf S. 1 vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen zu haben.

Ort, Datum:

Unterschrift: _____

Vor- und Familienname: