

Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß §2a und §13 Vermögensanlagengesetz

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

Stand: 24.10.2017 – Zahl der Aktualisierungen: 0

1.	Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage	<p>Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen HG 63 GmbH 6,5%_15/12/2017_15/12/2020“).</p> <p>Schwarmfinanzierung ab September 2017 der HG 63 GmbH, Fillgradergasse 12-14/14, 1060 Wien, Österreich (Darlehensnehmer/Emittent und Anbieter der Vermögensanlage).</p>
2.	Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage und Geschäftstätigkeit	<p>HG 63 GmbH, Fillgradergasse 12-14/14, 1060 Wien, Österreich, eingetragen im Handelsregister des Handelsgerichts Wien unter FN 439542 k (Darlehensnehmer/Emittent und Anbieter der Vermögensanlage). Geschäftstätigkeit: der Handel, der Ankauf und Verkauf, die Vermietung und die Entwicklung von Immobilien aller Art, die Ausübung des Gewerbes der Immobilitätstreuhänder, Bauträger, Beratungsleistungen im Bereich des Erwerbes, der Vermietung, des Handels, der Verwaltung, der Planung und der Entwicklung von Immobilien aller Art</p>
	Identität der Internet-Dienstleistungsplattform	<p>Sarego GmbH, Alteburger Straße 373, 50968 Köln, www.sarego.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 89071 (Internet-Dienstleistungsplattform). Geschäftstätigkeit: der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen, die Erbringung von Beratungsdienstleistungen, die Vermittlung von Immobiliengeschäften sowie die Vermittlung von Vermögensanlagen i.S.d. § 1 Abs. 2 VermAnlG.</p>
3.	Anlagestrategie, Anlagepolitik	<p><u>Anlagestrategie:</u> Bei dem Darlehensvertrag handelt es sich um ein unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Das vom Anleger ausgereichte Nachrangdarlehen ist zweckgebunden und wird ausschließlich zur Finanzierung eines Immobilien-Projekts des Emittenten und zur Deckung der Transaktionskosten dieser Finanzierung (s.u. „Kosten und Provisionen“) verwendet. Der Emittent ist in der Immobilien-Projektentwicklungsbranche tätig. Der Emittent ist eine sogenannte Projektgesellschaft, also eine Gesellschaft, die eigens zur Durchführung dieses Projekts gegründet wurde und ansonsten kein weiteres Geschäft betreibt.</p> <p>Der Darlehensbetrag wird zunächst vom Anleger auf ein Treuhandkonto eingezahlt (Einzahlungstag) und erst an den Emittenten ausgezahlt, wenn die Funding-Schwelle (Seite 2, Punkt 4, Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung) überschritten ist und ein Widerrufsrecht des Anlegers nicht mehr besteht. Anleger erhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern haben die Chance, über die Laufzeit des Nachrangdarlehens eine Verzinsung zu erzielen.</p> <p>Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Darlehensvaluta sollen aus Mitteln bedient werden, die der Emittent infolge der Durchführung des Immobilien-Projekts als Einnahmen aus dem Verkauf der Projektimmobilie generiert.</p> <p><u>Anlagepolitik:</u> Für sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Darlehensvertrag wird ein sogenannter qualifizierter Rangrücktritt vereinbart. Demzufolge dürfen diese Ansprüche nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde (insolvenzverhindernde Funktion). Die Nachrangdarlehen werden außerdem in der Insolvenz und der Liquidation des Emittenten nur nachrangig nach allen anderen Fremdkapitalgebern bedient.</p>
	Anlageobjekt	<p>Das finanzierte Projekt besteht in der Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Herzgasse 63, 1100 Wien, Österreich, und in Folge dem Abverkauf der einzelnen Wohnungen oder der Immobilie als Ganzes.</p> <p>Die Umsetzung des Projekts findet derzeit statt. Auf Grundlage der am 17.11.2016 erteilten Baugenehmigung werden die Bauarbeiten im Q1 2018 beginnen. Die Mittel, die durch diese Schwarmfinanzierung eingeworben werden, reichen gemeinsam mit einem vorrangigen Darlehen in Höhe von 3.300.000,- dass unter der Bedingung bereits zugesagt worden ist, dass diese Schwarmfinanzierung erfolgreich abgeschlossen wird, zur Umsetzung des Projekts aus, falls das Funding-Limit (s.u.) erreicht wird. Wird die Funding-Schwelle, aber nicht das Funding-Limit erreicht, so wird der Emittent den Differenzbetrag durch vorhandene Eigenmittel decken und das Projekt durchführen. Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seiner Gesellschafter, über vorrangiges Fremdkapital, sowie aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Kapital. Die vorrangige Fremdkapitalfinanzierung wird durch eine Grundschuld in Höhe von bis zu EUR 3.576.500,- auf dem Projektgrundstück besichert. Es ist möglich, dass der Emittent in Zukunft weiteres Eigen- oder Fremdkapital aufnimmt, wobei solches Fremdkapital gegenüber den Darlehen der Anleger vorrangig zu bedienen wäre.</p>
4.	Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage	<p>Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt mit dem Vertragsschluss (Zeichnungserklärung des jeweiligen Investors) und endet am 20.12.2020 (nach Ende der Fundingperiode). Der Darlehensnehmer darf aber das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von jeweils drei Monaten vor und nach diesem Tag zurückzahlen („Rückzahlungsfenster“). Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Dem Darlehensnehmer steht erstmalig zum Ende des Geschäftsjahres, das auf das Geschäftsjahr folgt, in das das Ende der Funding-Periode bzw. das</p>

		Erreichen des Funding-Limits fällt, ein ordentliches Kündigungsrecht zu, welches jährlich mit Wirkung zum Geschäftsjahresende ausgeübt werden kann. Bei dessen Ausübung wird eine pauschalierte Vorfalligkeitsentschädigung in Höhe von 25 Prozent der restlichen Zinsansprüche fällig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
	Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung	<p>Jeder Darlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass insgesamt im Rahmen der Schwarmfinanzierung in Deutschland und Österreich nicht mindestens ein Gesamtbetrag von EUR EUR 100.000 („Funding-Schwelle“) eingeworben wird. Wird diese Schwelle nicht erreicht, erhalten die Anleger ihren Darlehensbetrag vom Zahlungstreuhänder unverzinst und ohne Kosten zurück. Jeder Darlehensvertrag steht zudem unter der weiteren auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Darlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt.</p> <p>Der Anleger hat die Möglichkeit, über die Laufzeit des Nachrangdarlehens eine Verzinsung zu erzielen sofern der Nachrang nicht greift. Ab dem Einzahlungstag verzinst sich der jeweils ausstehende Darlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von jährlich 6,5 Prozent. Die Zinsen sind endfällig. Die Tilgung erfolgt endfällig zum 20.12.2020 oder innerhalb eines Zeitraums von jeweils drei Monaten vor und nach diesem Tag („Rückzahlungsfenster“)</p> <p>Andere Leistungspflichten als die der Darlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht.</p>
5.	Risiken	Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Finanzierung eine langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.
	Maximalrisiko	Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der Zinsansprüche. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen eingeplant hat oder aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen. Solche zusätzliche Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.
	Geschäftsrisiko des Darlehensnehmers	Es handelt sich um eine unternehmerische Finanzierung. Es besteht das Risiko, dass dem Darlehensnehmer in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Darlehensvaluta zurückzuzahlen. Weder der wirtschaftliche Erfolg der zukünftigen Geschäftstätigkeit des Emittenten noch der Erfolg des Immobilien-Projekts können mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Emittent kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von dem erfolgreichen Abschluss des finanzierten Projekts im geplanten Kostenrahmen, der Entwicklung des Immobilienmarktes und der Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Kunden und Vertragspartnern des Darlehensnehmers. Verschiedene Faktoren wie insbesondere Zins- und Inflationsentwicklungen, Planungsfehler, Umweltrisiken, Altlasten sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können nachteilige Auswirkungen auf das Projekt und den Emittenten haben. Vorrangiges Fremdkapital hat der Emittent unabhängig von seiner Einnahmesituation zu bedienen.
	Ausfallrisiko des Darlehensnehmers (Emittentenrisiko)	<p>Der Emittent kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Emittent geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat oder wenn er eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Investments des Anlegers führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.</p> <p>Bei dem Emittenten handelt es sich um eine Projektgesellschaft, die außer der Durchführung des geplanten Immobilien-Projekts kein weiteres Geschäft betreibt, aus dem eventuelle Verluste gedeckt und Zahlungsschwierigkeiten überwunden werden können.</p>
	Nachrangrisiko	Bei dem Darlehensvertrag handelt es sich um ein Darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Darlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) können gegenüber dem Emittenten nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde (Zahlungsvorbehalt). Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Emittenten im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Emittenten zurück. Der Anleger wird daher mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt. Bei qualifiziert nachrangigen Darlehen trägt der Anleger ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.
	Fremdfinanzierung	Aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung des Anlagebetrags können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Anleger das Kapital, das er in die Schwarmfinanzierung investieren möchte, über einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus der Vermögensanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen.

	Verfügbarkeit	Eine vorzeitige ordentliche Kündigung des Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nicht vorgesehen. Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Darlehensverträge. Eine Veräußerung des Nachrangdarlehens durch den Anleger ist zwar grundsätzlich möglich. Die Möglichkeit zum Verkauf ist jedoch aufgrund der geringen Marktgröße und Handelstätigkeit nicht sichergestellt. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.
6.	Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile	<p>Das Nachrangdarlehen ist Teil einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Darlehensverträgen im Gesamtbetrag von bis zu EUR 750.000 („Funding-Limit“/maximales Emissionsvolumen).</p> <p>Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Finanzierung. Anleger erhalten keine Anteile an dem Emittenten, sondern nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens. Bei den Anteilen handelt es um Darlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt. Die Darlehensverträge werden in elektronischer Form geschlossen. Die Verträge werden in elektronischer Form von der Internet-Dienstleistungsplattform www.sarego.de in Deutschland und Österreich vermittelt. Der Emittent erstellt ein Projektprofil, mit dem er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf der Plattform anbietet.</p> <p>Der Darlehensbetrag muss mindestens EUR 100 betragen und durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 7.500 separate Darlehensverträge geschlossen werden.</p>
7.	Verschuldungsgrad	Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (2016) berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 328,3%. Der Verschuldungsgrad gibt das Verhältnis zwischen dem bilanziellen Fremdkapital und Eigenkapital des Emittenten an.
8.	Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen	<p>Diese Finanzierung hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Festzins- und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesehen unabhängig von wechselnden Bedingungen im Immobilienmarkt, solange nicht die Nachrangklausel eingreift. Es besteht aber das wirtschaftliche Risiko, dass dem Darlehensnehmer in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Darlehensvaluta zurückzuzahlen. Ob Zins und Tilgung geleistet werden können, hängt vorrangig vom wirtschaftlichen Erfolg des Immobilien-Projekts des Emittenten ab. Die Durchführung des Projekts ist mit den oben beschriebenen Risiken verbunden. Bei erfolgreichem, prognosegemäßem Verlauf des Projekts erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Darlehensbetrages. Bei negativem Verlauf oder bei einer Senkung des Immobilien-Preisniveaus kann es zu einem Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags und der Zinsansprüche kommen.</p> <p>Beim Emittenten handelt es sich um eine Projektgesellschaft, die über kein weiteres Geschäft verfügt, aus dem eventuelle Verluste gedeckt und Zahlungsschwierigkeiten überwunden werden könnten.</p>
9.	Kosten und Provisionen	Für den Anleger selbst fallen neben den Erwerbskosten (Darlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen an. Die Provision für die Abwicklung über das Treuhandkonto und die Provision für die Vorstellung des Projekts auf der Plattform in Höhe von insgesamt 8 % der Gesamt-Darlehensvaluta („Vermittlungspauschale“) werden vom Emittenten getragen. Der Plattformbetreiber erhält für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen über die Dauer der Laufzeit keine Gegenleistung. Die Vergütungen werden durch das Nachrangdarlehen fremdfinanziert.
10.	Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz	Der Emittent der Vermögensanlage kann auf das Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, weder unmittelbar noch mittelbar maßgeblichen Einfluss ausüben.
11.	Hinweise	<p>Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.</p> <p>Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.</p> <p>Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten zum 31.12.2015 ist unter dem folgenden Link erhältlich: https://www.sarego.de/Herzgasse#290</p> <p>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 Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.</p>
12.	Sonstiges	<p>Der Anleger erhält das VIB und evtl. Nachträge hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattform als Download unter https://www.sarego.de/Herzgasse#290 kann diese kostenlos bei Sarego GmbH, Alteburger Straße 373, 50968 Köln anfordern.</p> <p>Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetz kann vor Vertragsschluss elektronisch bestätigt werden (§ 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz).</p>