

Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz

Stand: 16.06.2017– Zahl der Aktualisierungen: 0

1.	Bezeichnung der Vermögensanlage	Crowdfunding (Schwarmfinanzierung) ab Juni 2017 für die FJP Investment & Development GmbH, Wien (Darlehensnehmer/Emittent) auf www.sarego.de .
2.	Art der Vermögensanlage	Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Das Darlehen dient der Finanzierung eines Immobilien-Projekts des Emittenten und der Deckung der Transaktionskosten der Finanzierung. Der Emittent ist in der Immobilienbranche tätig. Der Emittent ist eine sogenannte Projektgesellschaft, also eine Gesellschaft, die eigens zur Durchführung dieses Projekts gegründet wurde und ansonsten kein weiteres Geschäft betreibt.
3.	Anbieter und Emittent der Vermögensanlage	FJP Investment & Development GmbH, Fillgradergasse 12-14/14, 1060 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 380184 w (Darlehensnehmer/Emittent und Anbieter der Vermögensanlage).
4.	Beteiligungsstruktur und Anlageform	<p>Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Anleger erhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Darlehens.</p> <p>Das Darlehen ist Teil einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Darlehensverträgen im Gesamtbetrag von bis zu EUR 1.000.000,- („Funding-Limit“). 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 wird zunächst vom Anleger auf ein Treuhandkonto eingezahlt (Einzahlungstag) und erst an den Emittenten ausgezahlt, wenn die Fundingschwelle überschritten ist und ein Widerrufsrecht des Anlegers nicht mehr besteht. Das Darlehen hat eine feste Laufzeit von 15 Monaten ab dem 15.09.2017 zuzüglich individueller Vorlaufzeit ab dem jeweiligen Zeichnungsdatum eines Investors. Ab dem Einzahlungstag verzinst sich der jeweils ausstehende Darlehensbetrag mit einem Zinssatz von jährlich 6,5 Prozent. Die Zinsen sind endfällig. Die Tilgung erfolgt endfällig zum 15.12.2018. Der Darlehensnehmer darf aber das Darlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von jeweils drei Monaten vor und nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen („Rückzahlungsfenster“).</p> <p>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 Darlehen werden außerdem in der Insolvenz und der Liquidation des Emittenten nur nachrangig nach allen anderen Fremdkapitalgebern bedient.</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> <p>Jeder Darlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass insgesamt im Rahmen der Schwarmfinanzierung in Deutschland und Österreich nicht mindestens ein Gesamtbetrag von EUR 300.000,- („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>
5.	Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt	<p>Das vom Anleger ausgereichte Darlehen ist zweckgebunden und wird ausschließlich zur Durchführung eines Immobilien-Projekts (Rückführung bestehender Gesellschafterfinanzierungen) und zur Deckung der Transaktionskosten dieser Finanzierung (s.u. „Kosten und Provisionen“) verwendet. Das Projekt besteht in der Sanierung und Modernisierung eines Mehrfamilienhauses in der Schopenhauer Straße 61-63, 1180 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 13.06.2016 erteilten Baugenehmigung haben die Bauarbeiten im November 2016 begonnen.</p> <p>Die Mittel, die durch diese Schwarmfinanzierung eingeworben werden, reichen gemeinsam mit dem vorhandenen Fremdkapital zur Umsetzung des Projekts aus, falls das Funding-Limit erreicht wird. Wird die Funding-Schwelle, aber nicht das Funding-Limit erreicht, so wird der Emittent den Differenzbetrag durch zusätzliche vorhandene Eigenmittel/Gesellschafterdarlehen decken und das Projekt durchführen.</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>
6.	Anlegergruppe	Die Vermögensanlage richtet sich an Anleger, die sich intensiv mit dem Emittenten und mit den Risiken der Anlage beschäftigt haben und die einen Verlust des investierten Betrags bis hin zum Totalverlust hinnehmen könnten. Es handelt sich bei der Vermögensanlage um ein Risikokapitalinvestment. Sie ist

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

		nicht zur Altersvorsorge geeignet.
7.	Finanzierung	Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seiner Gesellschafter sowie aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Kapital. 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.
8.	Verschuldungsgrad	Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (31.12.2015) berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 107,028%.
9.	Laufzeit und Kündbarkeit	Das Darlehen hat feste Laufzeit ab dem jeweiligen Zeichnungsdatum eines Anlegers bis zum 15.09.2018. Der Darlehensnehmer darf aber das Darlehen 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 Erreichen des Funding-Limits fällt, ein ordentliches Kündigungsrecht zu, welches jährlich mit Wirkung zum Geschäftsjahresende ausgeübt werden kann. Bei dessen Ausübung wird eine pauschalierte Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 25 Prozent der restlichen Zinsansprüche fällig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
10.	Risiken	Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung 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 ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.
	Maximalrisiko	Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. aus einer etwaigen Darlehensfinanzierung des Investments oder durch Kosten für Steuernachzahlungen, entstehen, im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.
	Geschäftsrisiko des Darlehensnehmers	Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. 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. Der wirtschaftliche Erfolg des Immobilien-Projekts kann nicht 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 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)	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. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Investments des Anlegers führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört. 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.
	Nachrangrisiko	Bei dem Darlehensvertrag handelt es sich um ein Darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Sämtliche Ansprüche des Darlehensgebers 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. Die Nachrangforderungen des Darlehensgebers treten außerdem im Falle eines Liquidationsverfahrens und der Insolvenz des Emittenten im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Emittenten zurück. Der Darlehensgeber 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 Darlehensgeber ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.
	Bestehende buchmäßige Überschuldung des Darlehensnehmers	Der Darlehensnehmer weist in seiner Bilanz im Zeitpunkt der Aufnahme des Darlehens einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag aus (negatives Eigenkapital, buchmäßige Überschuldung). Eine Überschuldung im insolvenzrechtlichen Sinne (und damit ein Insolvenzgrund) besteht dadurch nach Einschätzung der Geschäftsleitung des Darlehensnehmers nicht, da zum einen nachrangige Gesellschafterdarlehen in erheblicher Höhe gewährt worden sind. Diese sind in der insolvenzrechtlichen Liquidationsbilanz des Darlehensnehmers nicht als Verbindlichkeiten zu berücksichtigen. Zum anderen ist die Fortführung des Unternehmens nach Einschätzung der Geschäftsleitung des Darlehensnehmers überwiegend wahrscheinlich positive Fortführungsprognose. Der Darlehensnehmer ist nicht prüfungspflichtig; eine freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses durch einen Wirtschaftsprüfer ist nicht erfolgt.
	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.
11.	Verfügbarkeit	Eine vorzeitige ordentliche Kündigung des Darlehens durch den Darlehensgeber 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 Darlehens 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.
12.	Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge	Diese Beteiligung hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Festzins- und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesehen unabhängig von wechselnden Marktbedingungen, 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 ausschließlich vom wirtschaftlichen Erfolg des Immobilien-Projekts des Emittenten ab. Bei dem Emittenten handelt es sich um eine Projektgesellschaft, die über kein weiteres Geschäft verfügt, aus dem eventuelle Verluste gedeckt und Zahlungsschwierigkeiten überwunden werden könnten.
13.	Kosten und Provisionen	Für den Anleger selbst fallen neben den Erwerbskosten (Darlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen an. Die Vergütung für die Abwicklung über das Treuhandkonto und die Vergütung für die Vorstellung des Projekts auf der Plattform in Höhe von insgesamt 6% der Gesamt-Darlehensvaluta („Vermittlungspauschale“) werden vom Emittenten getragen. Daneben erhält der Plattformbetreiber während der Laufzeit des Darlehens als Gegenleistung für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen jährlich einen Betrag in Höhe von 0% der Gesamt-Darlehensvaluta („Projektmanagement-Fee“), der ebenfalls vom Emittenten getragen wird. Diese Vergütungen werden durch das Darlehen fremdfinanziert. Daneben beteiligt sich der Emittent während der Funding-Periode mit 3.000 EUR an den Marketingkosten der Plattform.
14.	Besteuerung	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seinen Darlehensvertrag im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25% Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Bei Anlegern, die mittels einer Kapitalgesellschaft in den Emittenten investieren, unterliegen die Gewinne aus den Beteiligungen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt jeweils der Anleger. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.
15.	Hinweise	Das Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt erstellt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage. Der letzte offengelegte Jahresabschluss (2015) des Emittenten ist unter dem folgenden Link erhältlich: www.sarego.de/schopenhauer 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. Der Anleger erhält das VIB und evtl. Nachträge hierzu kostenlos als Download unter www.sarego.de/schopenhauer und kann diese kostenlos bei der Sarego GmbH, Alteburger Straße 373, 50968 Köln anfordern. Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 6 Vermögensanlagengesetz kann elektronisch bestätigt werden (§ 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz).

Ich bestätige, dass ich den Warnhinweis auf der ersten Seite dieses Vermögensanlagen-Informationsblatts zur Kenntnis genommen habe.

_____, den _____
(Ort) (Datum)

(Unterschrift Anleger mit Vor- und Familienname)