

# 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: 21.05.2019 – Zahl der Aktualisierungen: 0

1.	<p><b>Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage</b> Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen_SW SHS22 GmbH_6,5%_15/06/2019_31/12/2021“).</p> <p>Schwarmfinanzierung ab Juni 2019 der SW SHS22 GmbH, Ebendorferstraße 3/14, 1010 Wien, Österreich (Emittent und Anbieter der Vermögensanlage).</p>
2.	<p><b>Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage und Geschäftstätigkeit</b> SW SHS 22 GmbH, Ebendorferstraße 3/14, 1010 Wien, Österreich, eingetragen im Handelsregister des Handelsgerichts Wien unter FN 504046 w (Emittent und Anbieter der Vermögensanlage). Geschäftstätigkeit: Ankauf und Verkauf, die Entwicklung und die Vermietung und Verpachtung von Immobilien</p> <p><b>Identität der Internet-Dienstleistungsplattform</b> 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.	<p><b>Anlagestrategie, Anlagepolitik</b></p> <p><u>Anlagestrategie:</u> Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit der Aufnahme von Nachrangdarlehen als einem Bestandteil der insgesamt erforderlichen Finanzierungsmittel die Sanierung und die Aufstockung des Mehrfamilienhauses in der Schopenhauerstrasse 22 in Wien zu finanzieren. Die gesamten für dieses Projekt erforderlichen Finanzierungsmittel betragen bis zu EUR 4.450.000,-. Neben der Aufnahme der Nachrangdarlehen in Höhe von bis zu EUR 850.000, finanziert der Emittent das Projekt durch ein Bankdarlehen in Höhe von aktuell EUR 2.000.000,-. Dieses wird in der Folge um weitere EUR 1.600.000,- sowie Eigenmitteln in der Höhe der nicht eingesammelten Eigenmittel von EUR bis zu EUR 850.000,-.</p> <p>Die Immobilie wird voraussichtlich im 4. Quartal 2021 fertiggestellt. Aus den Verkaufserlösen soll unter anderem die Nachrangdarlehen der Anleger (jeweils einschließlich Zinsen) bedient werden.</p> <p><u>Anlagepolitik:</u> Anlagepolitik des Emittenten ist die Investition in die Sanierung und die Aufstockung der Immobilie in der Schopenhauerstrasse 22 in Wien, die Überwachung des Baufortschritts und der Bauqualität, sowie die Kostenkontrolle in Bezug auf die Erstellung der Immobilie und der Verkauf der Immobilie.</p>
	<p><b>Anlageobjekt</b></p> <p>Bei dem Entwicklungsobjekt des Emittenten handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit aktuell zwei Geschäftslokalen und 4 Wohneinheiten in der Schopenhauerstraße 22 in 1180 Wien. Es erfolgt eine Aufstockung um zwei Voll- und ein Dachgeschoß im Straßentrakt und eine Aufklappung um ein Dachgeschoß im Hofgebäude. Die neuen Wohnungen verfügen über 2 bis 3 Zimmer mit Wohnungsgrößen zwischen 45 - 60 m<sup>2</sup>. Diese sind mit großen Fenstern zur Straßenseite und mehrheitlich mit Terrassen richtung ruhigem Innenhof ausgestattet. Auf einer Grundstücksfläche von 649 m<sup>2</sup> wird eine Wohnfläche von insgesamt 1.185 m<sup>2</sup> errichtet.</p> <p>Der Emittent ist bereits Eigentümer des Objektes. Der Baubeginn ist für das 1. Quartal 2020 und die Fertigstellung für das 4. Quartal 2021 geplant.</p>
4.	<p><b>Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage</b> Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt mit dem Vertragsschluss (Zeichnungserklärung des jeweiligen Anlegers) und endet am 31.12.2021 (nach Ende der Fundingperiode). Der Emittent 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 Emittent 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 einer Frist von 4 Wochen zum Geschäftsjahresende ausgeübt werden kann. Bei dessen Ausübung wird eine pauschalierte Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 25 Prozent der restlichen Zinsansprüche fällig und wird zusätzlich zur Vermögensanlage ausgezahlt. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für Emittent und Anleger unberührt.</p>
	<p><b>Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung</b> Jeder Darlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass insgesamt im Rahmen der Schwarmfinanzierung in Deutschland und Österreich nicht mindestens ein Gesamtbetrag von EUR 50.000,- („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 erhält über die Laufzeit des Nachrangdarlehens eine Verzinsung zu 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 31.12.2021 oder innerhalb eines Zeitraums von jeweils drei Monaten vor und nach diesem Tag („Rückzahlungsfenster“)</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.
5.	<p><b>Risiken</b>  <b>Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Finanzierung eine kurzfristige 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. Es werden lediglich die wesentlichen Risiken aufgeführt. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.</b></p>
	<p><b>Maximalrisiko</b>  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.</p>
	<p><b>Geschäftsrisiko des Emittenten</b>  Es handelt sich um eine unternehmerische Finanzierung. Es besteht das Risiko, dass dem Emittenten 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 Emittenten. 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.</p>
	<p><b>Ausfallrisiko des Emittenten (Emittentenrisiko)</b>  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>
	<p><b>Nachrangrisiko</b>  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.</p>
	<p><b>Fremdfinanzierung</b>  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.</p>
	<p><b>Verfügbarkeit</b>  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.</p>
6.	<p><b>Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile</b></p> <p>Das Nachrangdarlehen ist Teil einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Darlehensverträgen im Gesamtbetrag von bis zu EUR 850.000,- („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 <a href="http://www.sarego.de">www.sarego.de</a> 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 500 betragen und durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 1.700 separate Darlehensverträge geschlossen werden.</p>

7.	<p><b>Verschuldungsgrad</b> Der Emittent hat noch keinen Jahresabschluss aufgestellt. Es kann daher kein Verschuldungsgrad auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechnet werden</p>
8.	<p><b>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen</b></p> <p>Diese Finanzierung hat unternehmerischen Charakter und ist gemäß der Kriterien des ESMA-Final-Reports als kurzfristig zu bezeichnen. 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 Emittent 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.	<p><b>Kosten und Provisionen</b></p> <p>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 eine Vergütung in Höhe von 2% pro Jahr. Die Vergütungen werden durch das Nachrangdarlehen fremdfinanziert.</p>
10.	<p><b>Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagegesetz</b></p> <p>Der Emittent der Vermögensanlage kann auf das Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, weder unmittelbar noch mittelbar maßgeblichen Einfluss ausüben.</p>
11.	<p><b>Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt</b></p> <p>Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß des § 67 Abs. 3 des Wertpapierhandelsgesetz (WpHG), die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung verfolgen.</p> <p>Der Anleger sollte über einen kurzfristigen Anlagehorizont verfügen, da die Vermögensanlage eine Laufzeit von rd. 2 Jahr3n und 6 Monaten hat und mit Ablauf des 31.12.2021 endet.</p> <p>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 und eine mögliche Gefährdung des Privatvermögens bis hin zu einer Privatinsolvenz bedenken. Der Anleger sollte bereits über Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen verfügen.</p>
	<p><b>Hinweise</b></p> <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>Es bestehen noch keine aufgestellten und offengelassenen Jahresabschlüsse des Emittenten. Zukünftige Jahresabschlüsse werden unter <a href="https://www.sarego.de/Schopenhauer22_veroeffentlicht">https://www.sarego.de/Schopenhauer22_veroeffentlicht</a> und unter <a href="https://www.bundesanzeiger.de">Bundesanzeiger.de</a> offengelegt.</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>
	<p><b>Sonstiges</b></p> <p>Der Anleger erhält das VIB und evtl. Nachträge hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattform als Download unter <a href="https://www.sarego.de/Schopenhauer22">https://www.sarego.de/Schopenhauer22</a> kann diese kostenlos bei Sarego GmbH, Kleingedankstraße 11a, 50677 Köln anfordern.</p> <p>Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagegesetz muss vor Vertragsschluss elektronisch bestätigt werden (§ 15 Absatz 4 Vermögensanlagegesetz).</p>

Da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden, bestätigt der Anleger vor Vertragsschluss den Warnhinweis auf Seite 1 vor Ziffer 1 durch eine der Unterschrift gleichwertige Art und Weise auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter [www.sarego.de](http://www.sarego.de) gem. § 15 Abs. 4 Satz 1 VermAnlG iVm VIBBestV zur Kenntnis genommen zu haben.