

## **Produktinformationsblatt zu den Genussrechten mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 2/S21“ der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH**

**Dieses Produktinformationsblatt gibt einen Überblick über wesentliche Eigenschaften, insbesondere die Struktur und die Risiken der Kapitalanlage. Eine aufmerksame Lektüre dieser Information wird empfohlen.**

### **I. Produktbezeichnung**

Genussrechte „DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 2/S21“ der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH

### **II. Anbieterin und Emittentin**

DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH (Geschäftsanschrift: Hohe Bleichen 8, 20354 Hamburg)

### **III. Produktbeschreibung**

<b>Produktgattung</b>	Vermögensanlage in Form von nachrangigen auf den Namen lautenden Genussrechten mit Zinsanspruch und Anspruch auf Rückzahlung zum Anlagebetrag sowie vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Die Genussrechte werden nicht verbrieft.
<b>Funktionsweise</b>	Die Emittentin gewährt interessierten Anlegern im Wege eines öffentlichen Angebots 20 Genussrechte. Die Rechte aus den Genussrechten ergeben sich aus den Bedingungen der Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 2/S21“.
<b>Geschäftsfelder</b>	Der Haupttätigkeitsbereich der Emittentin ist die Finanzierung von verbundenen Unternehmen, die Immobilien erwerben, sanieren, verwalten und veräußern. Weitere unternehmerische Tätigkeiten entfaltet die Emittentin nicht. Die Emittentin plant, die ihr aus der Emission der Genussrechte zugeflossenen liquiden Mittel in verbundene Unternehmen zu investieren. Diese Mittel stehen für den Erwerb und die Sanierung von Immobilien zur Verfügung.

### **IV. Produktdaten**

<b>Erwerbspreis</b>	Angeboten werden 20 Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung „DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 2/S21“. Die Höhe des Nennbetrages eines jeden Genussrechtes ist variabel und wird auf dem Zeichnungsschein gewählt. Der Erwerbspreis je Genussrecht entspricht dem Nennbetrag. Ein Agio wird nicht erhoben.
<b>Ausgabekurs</b>	Nennbetrag.
<b>Rechte der Anleger</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zinsanspruch</li> <li>• Rückzahlungsanspruch</li> <li>• Übertragungsrecht</li> <li>• Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund</li> </ul> Für sämtliche Zahlungsansprüche gilt ein qualifizierter Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre.
<b>Zinsen</b>	8,5 % p.a. der eingezahlten Einlage, fällig monatlich nachträglich am 15. des Folgemonats.
<b>Laufzeit</b>	Die Laufzeit der Genussrechte beginnt mit Abschluss des Zeichnungsvertrages, ist unbestimmt und endet durch Kündigung.
<b>Kündigung</b>	Die Genussrechte der „DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 2/S21“ können sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf der Mindestlaufzeit ordentlich gekündigt werden. Die Mindestlaufzeit beträgt 57 Monate. Nachfolgend ist eine ordentliche Kündigung jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten zulässig. Zudem besteht die Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung, soweit ein wichtiger Grund vorliegt.
<b>Kapitalrückzahlung</b>	Rückzahlung des Nennbetrags nach Beendigung der Laufzeit.
<b>Rangstellung</b>	<p>Der Anleger tritt in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Zahlungsansprüchen (Zins- sowie Rückzahlungen der Vermögensanlage) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Die Forderungen aus den Genussrechten werden erst nach Befriedigung dieser vorrangigen Forderungen erfüllt, jedoch gleichrangig mit etwaigen Forderungen aus anderen von der Emittentin ausgegebenen nachrangigen Kapitalanlagen im Sinne von § 39 Abs. 2 der Insolvenzordnung (z. B. Nachrangdarlehen, Genussrechte oder stille Beteiligungen). Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Genussrechten sind untereinander gleichrangig.</p> <p>Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche des Anlegers (Zins- sowie Rückzahlungen der Genussrechte) solange und soweit ausgeschlossen, wie diese Zahlungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder</li> <li>• bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.</li> </ul> (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)
<b>Handelbarkeit</b>	Die Übertragung der Genussrechte ist mit Zustimmung der Emittentin möglich. Ein Zweitmarkt für den Handel gibt es nicht. Die freie Handelbarkeit ist eingeschränkt.
<b>Haftung</b>	Bis zur Höhe der gewählten Einlage, keine Nachschusspflicht

## V. Risiken

Die Genussrechte sind mit speziellen Risiken behaftet und die in der Vergangenheit erwirtschafteten Erträge sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Erträge.

<b>Haftungsrisiko</b>	Die Anleger haften grundsätzlich nur für den gezeichneten Nennbetrag. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
<b>Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre</b>	Zahlungsansprüche aus den Genussrechten unterliegen einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion. Der Anleger übernimmt mit den Genussrechten ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Für ihn bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann. Die Zahlungsansprüche aus den Genussrechten können aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre bereits vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht durchsetzbar sein und der Ausschluss dieser Ansprüche kann dauerhaft und für unbegrenzte Zeit wirken.
<b>Emittentenrisiko</b>	Die Genussrechte sind eine Risikoanlage und unterliegen sowohl betrieblichen als auch marktbedingten Schwankungen. Sämtliche unter der Anlage geschuldete Zahlungen hängen von der wirtschaftlichen Leistungs- und Zahlungsfähigkeit der Emittentin ab. Die Ansprüche aus den Genussrechten unterliegen dem Risiko der vorübergehenden oder dauernden Zahlungsunfähigkeit der Emittentin, d. h. ihrer Unfähigkeit zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen. Die Genussrechte unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Bei einem Ausfall der Emittentin kann es zu Verlusten bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Die Möglichkeit eines solchen Totalverlusts sollte sich der Anleger vor dem Hintergrund seiner persönlichen Vermögensverhältnisse und Anlageziele bewusst machen und wirtschaftlich verkraften können.
<b>Risiken aus der Vergabe von Finanzierungen</b>	<p>Da die Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an andere Immobiliengesellschaften für die Realisierung von Immobilien aufgrund von noch abzuschließenden Finanzierungsverträgen investieren wird, können sich Risiken für die Anleger z.B. dadurch ergeben, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die aus den Finanzierungen geplanten Ergebnisse nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden, weil die Ergebnisse der jeweiligen Gesellschaft nicht den Erwartungen entsprechen haben;</li> <li>• die in die jeweilige Finanzierung investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von Insolvenzen wertberichtigt werden müssen und sich somit insgesamt geringere als die erwarteten Ergebnisse ergeben.</li> </ul> <p>Damit sind die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin von den erzielten Ergebnissen der jeweiligen Immobiliengesellschaft abhängig. Insoweit stellen die Risiken aus dem Immobiliengeschäft mittelbar auch Risiken für die Emittentin sowie für den Anleger dar.</p>
<b>Risiken aus Immobilien</b>	<p>Die Immobiliengesellschaften sind insbesondere von der Marktentwicklung abhängig. Im Folgenden werden wesentliche Risiken dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch eine Angebotsverknappung von Bestandsobjekten besteht das Risiko, dass die jeweilige Immobiliengesellschaft aufgrund höherer Aufwendungen für den Einkauf geringere Ergebnisse erwirtschaften.</li> <li>• Aufgrund einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken könnten sich für die jeweiligen Immobiliengesellschaften Investitionshemmnisse und höhere Kosten ergeben, wodurch die jeweiligen Immobiliengesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften.</li> <li>• Die Standorte, in die investiert wird, könnten sich aufgrund zwischenzeitlich verschlechterter Verkehrsanbindungen, Sozialstrukturen oder anderer sich nachteilig auf die Wertentwicklung von Immobilien auswirkende Faktoren negativ entwickeln.</li> <li>• Es besteht das Risiko, dass sich für Objeksanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben.</li> <li>• Ferner besteht das Risiko, dass sich die Marktsituation an den Investitionsstandorten durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig verändert. Dies könnte sich negativ auf den Wert der Immobilien auswirken.</li> <li>• Darüber hinaus können bei den Objekten Mängel auftreten, die die jeweilige Gesellschaft zu vertreten hat. Die jeweilige Gesellschaft wäre dann für die Beseitigung dieser Mängel verantwortlich und es würden Nachbesserungsaufwendungen entstehen.</li> </ul>
<b>Fremdfinanzierung durch den Anleger</b>	Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Genussrechte ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren. Doch wird darauf hingewiesen, dass sich hierdurch die Risikostruktur der Beteiligung erhöht. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit der Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind von dem Anleger zu bedienen, unabhängig von der Leistung von Zinszahlungen und der Rückzahlung der Kapitalanlage durch die Emittentin.
<b>Risiko von Interessenkonflikten – Hinweise auf besondere Umstände</b>	<p>Es besteht im Hinblick auf die Emittentin Verflechtungstatbestände dahingehend, dass die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Hans-Peter Hierse und Herr Bernd Klein, zugleich Geschäftsführer der Gesellschafterin der Emittentin, DEGAG Investment GmbH, sind. Hans-Peter Hierse und Herr Bernd Klein sind zugleich Geschäftsführer verschiedener Projektgesellschaften, die zur Unternehmensgruppe zählen, in die die Emittentin Finanzierungen vergeben wird.</p> <p>Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangt, die sie treffen würden, wenn der Verflechtungstatbestand nicht bestünde.</p>
<b>Handelbarkeitsrisiko</b>	Die Genussrechte sind nur mit Zustimmung der Emittentin übertragbar. Ihre Veräußerbarkeit ist insofern eingeschränkt. Eine Veräußerung der Genussrechte ist nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger möglich. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich kein Käufer findet, so dass der Anleger erst nach dem Ende der Laufzeit über sein eingesetztes Kapital verfügen kann oder die Kapitalanlage nur zu einem geringeren Erlös veräußerbar ist.

## VI. Chancen und (beispielhafte) Szenariobetrachtung

**Entwicklung bestimmende Faktoren** Die wirtschaftliche Entwicklung der Genussrechte wird wesentlich von der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin und diese wiederum von der Entwicklung der Gesellschaften bestimmt, denen die Emittentin eine Finanzierung zum Erwerb oder der Sanierung von Immobiliengewährt hat.

**Szenarien** Die folgenden Szenarien für die Erträge aus den Genussrechten sind beispielhafte Darstellungen, die nur zur Veranschaulichung dienen. Die Werte sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.

**Annahmen für die Szenarien:** Der Anleger erwirbt Genussrechte im Nennbetrag von 50.000,00. Es wird unterstellt, dass der Anleger die Genussrechte zum Ablauf einer Laufzeit von drei Jahren kündigt. Bei für die Emittentin neutraler Entwicklung ihrer Geschäftstätigkeit, bei der ihre Geschäftstätigkeit und daraus resultierend ihre Umsatz- und Ertragsentwicklung kontinuierlich, aber nicht dynamisch steigern kann, kann die Emittentin über diesen Zeitraum den Zinssatz von 8,5 % zahlen und die Rückzahlung der Genussrechte leisten. Bei für die Emittentin negativer Entwicklung ihrer Geschäftstätigkeit werden die Auswirkungen einer Insolvenz der Emittentin betrachtet. Es wird unterstellt, dass aus der Insolvenzmasse keine Zahlungen an den Anleger möglich sind. Bei für die Emittentin positiver Entwicklung ihrer Geschäftstätigkeit, bei der die Geschäftstätigkeit und daraus resultierend ihre Umsatz- und Ertragsentwicklung überdurchschnittlich steigern kann, kann die Emittentin über diesen Zeitraum den Zinssatz von 8,5 % zahlen und die Rückzahlung der Genussrechte leisten.

Szenario (Prognose)	Rückzahlung in Euro	Zinsen in Euro	Ausgezahlter Betrag in Euro
<b>neutrale Entwicklung</b> Die Emittentin erwirtschaftet durchschnittliche Erträge.	50.000,00	20.187,50	70.187,50
<b>negative Entwicklung</b> Die Emittentin fällt am Laufzeitende vollständig aus.	0,00	20.187,50	20.187,50
<b>positive Entwicklung</b> Die Emittentin erwirtschaftet überdurchschnittliche Erträge.	50.000,00	20.187,50	70.187,50

## VII. Kosten

**Bei Erwerb** Keine

**Bei Halten, Veräußerung** Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus den Genussrechten sowie die eigenen Aufwendungen für Telefon, Internet, Porto und Überweisungen sowie für die eigene Beauftragung von Steuerberatern, Rechtsanwälten, Vermögens- oder sonstigen Beratern. Die Höhe dieser Kosten kann nicht konkret genannt werden, da diese anlegerspezifisch sind und daher variieren.

**Vertriebsvergütung** Die Kosten des Vertriebs seitens der Emittentin betragen 11 % des platzierten Kapitals.

Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen.

Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann – sofern nicht bereits beziffert – keine Aussage getroffen werden.

## VIII. Weitere Hinweise

**Besteuerung** Zahlungen von Zinsen zählen bei Privatanlegern zu den Einkünften aus Kapitalvermögen. Erträge aus Zinsen/ und Veräußerungsgewinnen unterliegen der Kapitalertragsteuer (Abgeltungsteuer) sowie dem Solidaritätszuschlag. Die steuerliche Behandlung hängt dabei auch von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Diese steuerlichen Hinweise sind nicht erschöpfend und können eine individuelle steuerliche Beratung nicht ersetzen. Weiterhin wird jedem Anleger empfohlen, vor der Investition in die Genussrechte die rechtlichen und steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, der Veräußerung und der Einlösung der Genussrechte unter Einbeziehung des individuellen Steuerstatus mit einem Steuerberater sorgfältig zu prüfen.

**Wichtiger Hinweis** Die in diesem Informationsblatt enthaltenen Informationen sollen zu einer Erleichterung der Vergleichbarkeit der verschiedenen Anlageangebote beitragen. Die Angaben beziehen sich auf die wesentlichen Merkmale der Produktgattung, zu der das Produkt gehört, sowie auch die Risiken und Ertragschancen des Produktes. Diese Informationen stellen weder eine Aufforderung noch ein Angebot zum Kauf bzw. Zeichnung der Genussrechte dar. Auch erfolgt durch diese Informationen weder eine Anlageberatung noch können diese Informationen eine solche Beratung ersetzen.  
Die vertragliche Grundlage für das konkrete Produkt sind ausschließlich die Bedingungen der Genussrechte mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „DEGAG Bestandsportfolio Nordwest 2/S21“ der DEGAG Bestand und Neubau 1 GmbH.

**Stand** September 2023