

# Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz der St. Luitgard Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG

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

Stand: 10.11.2022 – Zahl der Aktualisierungen: 0

### 1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage

Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre („Nachrangdarlehen“).

Bezeichnung: „Nachrangdarlehen\_St. Luitgard\_3,25%+Bonus\_2022\_2031“

### 2. Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit

St. Luitgard Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG (Nachrangdarlehensnehmer, „Anbieter“ und „Emittent“ der Vermögensanlage), Offenburger Straße 2, 77933 Lahr, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau unter HRA 706629. Geschäftstätigkeit ist die Realisierung und Verpachtung des Projekts betreffend Neuerrichtung und Verpachtung der Pflegeeinrichtung St. Luitgard und Vermietung von 10 barrierefreien Wohnungen in Oberwolfach.

#### Identität der Internet-Dienstleistungsplattform

www.blackvrst.capital, betrieben durch BLACKVRST Capital Management GmbH („Internet-Dienstleistungsplattform“, „Plattform“ und „Plattformbetreiber“), Schillerstraße 22, 77933 Lahr, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau unter HRB 724825.

### 3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt

**Anlagestrategie** ist es, dem Emittenten durch die Gewährung von Nachrangdarlehen die Umsetzung eines Immobilien-Projekts zu ermöglichen, wie es näher im Absatz zum Anlageobjekt beschrieben ist (s.u. Ziffer 3 Anlageobjekt). Der Emittent ist in der Immobilienbranche tätig als eine sogenannte Projektgesellschaft, also eine Gesellschaft, die eigens zur Durchführung dieses Projekts gegründet wurde und ansonsten kein weiteres Geschäft betreibt.

**Anlagepolitik** ist es, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen zu treffen, d.h. insbesondere mit dem eingeworbenen Nachrangdarlehenskapital in Höhe der Nettoeinnahmen (s.u.) die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen. Die Transaktionskosten dieser Finanzierung i.H.v. 5,6944 % (s.u. Ziffer 9 Kosten und Provisionen) werden durch die Nachrangdarlehen zum größten Teil fremdfinanziert.

**Anlageobjekt** ist es, die von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen zur Finanzierung des vom Emittenten verfolgten Immobilien-Projekts in der Friedensstraße 13, 77709, Flst. 40 Oberwolfach, Deutschland („Vorhaben“) zu verwenden. Das Vorhaben, besteht in der Neuerrichtung und Verpachtung eines Pflegeheimes und der Neuerrichtung und Vermietung von 10 barrierefreien Wohnungen in Oberwolfach.

Die erforderlichen Mittel für Zins- und Rückzahlung wird der Emittent als Einnahmen aus der Vermietung der Projektimmobilie generieren.

Die Nettoeinnahmen, die durch diese Schwarmfinanzierung eingeworben werden, reichen gemeinsam mit einem vorrangigen Darlehen in Höhe von EUR 7.300.000,00 und Eigenkapital in Höhe von EUR 300.000,00 und weiteren Nachrangdarlehen nach § 2a Vermögensanlagengesetz sowie Nachrangdarlehen im nicht öffentlichen Angebot im Wege der Individualverhandlungen in Höhe von insgesamt EUR 2.900.000,00, zur Umsetzung des Vorhabens aus, falls das Funding-Limit (s.u. Ziffer 6) jeweils erreicht wird. Wird das Funding-Limit nicht erreicht, so wird der Emittent den Differenzbetrag durch zusätzlich aufzunehmendes Fremdkapital decken und das Vorhaben gleichwohl umsetzen. Hierfür besteht bereits eine Darlehenszusage der Hausbank der Emittentin in entsprechender Höhe. Die von den Anlegern ausgereichten Nachrangdarlehen sind zweckgebunden und zur Durchführung des Vorhabens zu verwenden. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Vorhabens betragen EUR 13.000.000 brutto.

Mit dem Bau des Pflegeheims hat der Emittent die Eichner Baugesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau unter HRB 390612, beauftragt. Die erforderlichen Baugenehmigungen liegen abgesehen von dem Genehmigungsverfahren für die 8 stationären Demenzplätze vor. Das Genehmigungsverfahren für die 8 stationären Demenzplätze läuft aktuell und wird voraussichtlich im November genehmigt. Das Grundstück (Flst. 40, ein zusammenhängendes Grundstück) in der Friedensstraße 13 mit einer Gesamtfläche von 3.263 m<sup>2</sup> gehört der Gemeinde Oberwolfach. Die Gemeinde Oberwolfach hat zugunsten des Emittenten ein Erbbaurecht für die Zeit von 54 Jahren ab dem 1. Januar 2019 bestellt. Auf einem Teil des Grundstücks in der Friedensstraße 13 befand sich bis August 2022 ein Pflegeheim mit 32 Dauerpflegeplätzen. Der Neubau wird in zwei Abschnitten dieses Pflegeheim durch ein neues, größeres Pflegeheim ersetzen. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts erfolgte im August 2022. Hierbei wurden 26 voll- sowie teilstationäre Zimmer sowie 5 barrierefreie Mietwohnungen errichtet. Die Gesamtfläche der Immobilie beträgt 3.159 qm, davon entfallen 896 qm (28,36%) auf die Wohnungen und 2.263 qm (71,64%) auf den Pflegebereich. Die Bewohner des bestehenden Pflegeheimes konnten den fertiggestellten Bauabschnitt 1 im August 2022 beziehen. Das bestehende alte Pflegeheim wird seit September 2022 rückgebaut und die Bauarbeiten für den Bauabschnitt 2 dann im November 2022 aufgenommen. Geplante Fertigstellung des Gesamtprojektes ist das erste Quartal 2024. Nach Fertigstellung wird das neue Pflegeheim St. Luitgard über 52 teil- und vollstationäre Pflegeplätze, 8 stationären Demenzplätze und insgesamt 10 Mietwohnungen verfügen. Träger und zugleich Pächter des Pflegeheims ist der Caritasverband Kinzigtal e.V., Sandhaasstr. 4, 77716 Haslach. Der Mietvertrag mit dem Caritasverband Kinzigtal e.V. ist bereits unterzeichnet und besteht auf eine Dauer von 30 Jahren. Die Mietwohnungen im Obergeschoss werden separat vermietet.

### 4. Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage

Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Zeichnung des jeweiligen Anlegers) und endet für alle Anleger einheitlich am 30.11.2031 („Rückzahlungstag“). Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor und nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen („Rückzahlungsfenster“). Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für die Parteien ausgeschlossen. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

#### Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung

Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von 2 Wochen ab Vertragsabschluss auf das Treuhandkonto einzahlt.

Anleger erhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern haben den vertraglichen Anspruch, eine Verzinsung zu erzielen und den investierten Nachrangdarlehensbetrag zurück zu erhalten. Ab dem Tag, an dem der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag auf das Treuhandkonto einzahlt (Einzahlungstag), bis zum vertraglich vereinbarten Rückzahlungstag bzw. bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung innerhalb des Rückzahlungsfensters verzinst sich der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von 3,25% p.a. (act/365).

Die Zinsen sind jährlich nachschüssig fällig, erstmals am 31.12.2023. Die Tilgung erfolgt endfällig zum 30.11.2031 oder innerhalb des Rückzahlungsfensters, frühestens zum 31.05.2031, spätestens jedoch zum 31.05.2032.

Daneben schuldet der Nachrangdarlehensnehmer einen einmaligen, erfolgsabhängigen und am Ende der Laufzeit fälligen Bonuszins auf den individuellen Nachrangdarlehensbetrag, falls der Gewinnvortrag des Jahresabschlusses zum 31.12.2030 EUR 100.000,00 übersteigt. Die Höhe der Bonuszinsen ist von der Höhe des jeweiligen Gewinnvortrages abhängig und wie folgt gestaffelt:

- Gewinnvortrag des Jahresabschlusses zum 31.12.2030 geringer als EUR 100.000,00 ergibt keinen Bonuszins.
- Gewinnvortrag des Jahresabschlusses zum 31.12.2030 ab EUR 100.000 ergibt einen einmaligen Bonuszinssatz in Höhe von 1%.
- Gewinnvortrag des Jahresabschlusses zum 31.12.2030 ab EUR 150.000 ergibt einen einmaligen Bonuszinssatz in Höhe von 1,5%.
- Gewinnvortrag des Jahresabschlusses zum 31.12.2030 ab EUR 200.000 ergibt einen einmaligen Bonuszinssatz in Höhe von 2%.
- Gewinnvortrag des Jahresabschlusses zum 31.12.2030 ab EUR 250.000 ergibt einen einmaligen Bonuszinssatz in Höhe von 2,5%.
- Gewinnvortrag des Jahresabschlusses zum 31.12.2030 ab EUR 300.000 ergibt einen einmaligen Bonuszinssatz in Höhe von 3%.

### 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, sondern nur die wesentlichen mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.

#### Maximalrisiko

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Nachrangdarlehensbetrags und der Zinszahlungen. 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 zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

#### Geschäftsrisiko des Emittenten

Es handelt sich bei diesem qualifiziert nachrangigen Darlehen um eine unternehmerisch geprägte Investition mit einem entsprechenden unternehmerischen Verlustrisiko (eigenkapitalähnliche Haftungsfunktion). Der Anleger erhält aber keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte und hat damit nicht die Möglichkeit, auf die Realisierung des unternehmerischen Risikos einzuwirken (insbesondere hat er nicht die Möglichkeit, verlustbringende Geschäftstätigkeiten zu beenden, ehe die Nettoeinnahmen aus der Vermögensanlage verbraucht sind).

Es besteht das Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Nachrangdarlehen zurückzuzahlen.

Weder der wirtschaftliche Erfolg der 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, wie insbesondere der erfolgreichen Durchführung des Immobilien-Projekts im geplanten Kostenrahmen, der Entwicklung des Immobilienmarktes und der Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Kunden und Vertragspartnern des Nachrangdarlehensnehmers sowie insbesondere der Entwicklung des Pflegesektors. Verschiedene Faktoren wie insbesondere unerkannte Baumängel oder sonstige Mängel an der Immobilie, Planungsfehler, unbekannte Umweltrisiken, Altlasten oder steuerliche oder rechtliche Risiken wie etwa Belastungen und Risiken aus Grundbuch und Baulastenverzeichnis, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen oder eine Unwirksamkeit von Mietverträgen können nachteilige Auswirkungen auf das Vorhaben und den Emittenten haben. Vorrangiges Fremdkapital hat der Emittent unabhängig von seiner Einnahmesituation zu bedienen.

#### **Ausfallrisiko des Emittenten (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 oder wenn der Emittent eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Nachrangdarlehensbetrags des Anlegers und der Zinsen 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 qualifiziert nachrangig ausgestalteten Darlehen trägt der Nachrangdarlehensgeber ein Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers und das über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Dies bedeutet: Sämtliche Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers aus dem Nachrangdarlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Zinszahlung und Tilgung – können gegenüber dem Nachrangdarlehensnehmer nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Nachrangdarlehensnehmer einen bindenden Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, d.h. Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung, herbeiführen würde oder wenn in diesem Zeitpunkt bereits ein solcher Insolvenzgrund vorliegt (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Dies bedeutet, dass die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen bereits dann nicht mehr durchsetzbar sind, wenn der Nachrangdarlehensnehmer zum Zeitpunkt des Zahlungsverlangens zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht. Die Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers wären dann dauerhaft in ihrer Durchsetzung gesperrt, solange und soweit die Krise des Nachrangdarlehensnehmers nicht behoben wird. Dies kann dazu führen, dass diese Ansprüche bereits außerhalb eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht durchsetzbar sind.

Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle der Durchführung eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Nachrangdarlehensnehmers im Rang gegenüber den folgenden Forderungen zurück: Der qualifizierte Rangrücktritt besteht gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Nachrangdarlehensnehmers sowie gegenüber sämtlichen in § 39 Abs. 1 Insolvenzordnung bezeichneten nachrangigen Forderungen. Der Anleger wird daher mit seinen Nachrangdarlehensforderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Nachrangdarlehensnehmers berücksichtigt. Die Nachrangforderungen werden also erst nach diesen anderen Forderungen bedient, falls dann noch verteilungsfähiges Vermögen vorhanden sein sollte. Das Nachrangkapital dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand.

#### **Fremdfinanzierung**

Aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehensbetrags können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Anleger das Kapital, das er in das Vorhaben 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**

Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Nachrangdarlehensverträge. 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**

Das Nachrangdarlehen wird im Rahmen einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen angeboten, die bis auf den Betrag identisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von bis zu EUR 2.500.000,00 („Funding-Limit“, maximales Emissionsvolumen der Schwarmfinanzierung).

Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerisch geprägte Investition in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Anleger erhalten keine Anteile an dem Emittenten, sondern qualifiziert nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens. Der Nachrangdarlehensbetrag muss mindestens EUR 500 betragen und durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 5000 separate Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden.

#### **7. Verschuldungsgrad**

Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten kann nicht angegeben werden, da es sich um ein neu gegründetes Unternehmen handelt und ein Jahresabschluss noch nicht aufgestellt wurde.

#### **8. Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen**

Diese Finanzierung hat unternehmerisch geprägten und langfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Zins (Festzins und Bonuszins) - und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesehen unabhängig von wechselnden Marktbedingungen, solange nicht die qualifizierte Nachrangklausel eingreift. Es besteht aber das wirtschaftliche Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und den Nachrangdarlehensbetrag zurückzuzahlen. Ob Zins und Tilgung geleistet werden und ob erfolgsabhängige Zinskomponenten zur Auszahlung gelangen, hängt maßgeblich vom Erfolg des Emittenten und des beschriebenen Vorhabens ab. Dieser ist mit den oben beschriebenen Risiken verbunden. Beim Emittenten handelt es sich um eine Projektgesellschaft, die über kein weiteres Geschäft verfügt, aus dem eventuelle Verluste gedeckt und Zahlungsschwierigkeiten überwunden werden könnten. Der für den Emittenten relevante Markt ist der Immobilienmarkt in Baden-Württemberg. Marktbestimmende Faktoren sind vor allem die Entwicklung des Pflegesektors. Die Entwicklung des Pflegesektors wird vor allem davon bestimmt, ob in Zukunft ausreichend Pflegepersonal vorhanden sein wird, wie hoch der Pflegebedarf ist und wie die Leistungen der staatlichen Pflegekasse in Zukunft ausfallen werden. Bei positiven oder neutralen Marktbedingungen erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags. Bei negativen Marktbedingungen wird der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und den Nachrangdarlehensbetrag nicht erhalten. Nimmt der Emittent das Rückzahlungsfenster in Anspruch, so erhält der Anleger die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags und der ihm vertragsgemäß zustehenden Zinsen bei positiven oder neutralen Marktbedingungen vor dem Zeitpunkt des vertraglich vereinbarten Rückzahlungstags, bei negativen Marktbedingungen, sofern der Anleger zumindest einen Teil der ihm zustehenden Zinsen und ein Teil des Nachrangdarlehensbetrags erhält, nach dem Zeitpunkt des vertraglich vereinbarten Rückzahlungstags.

#### **9. Kosten und Provisionen**

**Anleger:** Für den Anleger fallen neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen seitens der Plattform oder des Emittenten an. Einzelfallbedingt können dem Anleger über den Nachrangdarlehensbetrag hinaus Drittkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage entstehen, wie z.B. Verwaltungskosten bei Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft.

**Emittent:** Die Vergütung für die Abwicklung über das Treuhandkonto und die Vergütung für die Vorstellung des Projekts auf der Plattform in Höhe von insgesamt 5,555 % des tatsächlich eingeworbenen Nachrangdarlehenskapitals („Vermittlungspauschale“) wird von dem Emittenten getragen und durch die Nachrangdarlehen fremdfinanziert. Daneben erhält der Plattformbetreiber während der Laufzeit des Nachrangdarlehens als Gegenleistung für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen jährlich einen Betrag in Höhe von pauschal EUR 750,00 % zzgl. USt („Projektmanagement-Gebühr“), welche vom Emittenten aus den laufenden Erträgen finanziert wird. Die Vermittlungspauschale und die Projektmanagement-Gebühr bilden die Transaktionskosten dieser Finanzierung.

#### **10. Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz**

Es liegen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, vor.

#### **11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt**

Die Vermögensanlage richtet sich an in Bezug auf Vermögensanlagen kenntnisreiche Privatkunden im Sinne des § 67 Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG), die über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen und die sich insbesondere mit dem Emittenten und mit den Risiken der Vermögensanlage intensiv beschäftigt haben und die einen Verlust des investierten Nachrangdarlehensbetrags bis hin zum Totalverlust (100% des investierten Betrags) hinnehmen könnten. Die Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt endfällig zum 30.11.2031 oder bei Inanspruchnahme des Rückzahlungsfensters, frühestens zum 31.05.2031, spätestens jedoch zum 31.05.2032. Falls der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage fremdfinanziert, sollte er nicht auf Rückläufe aus der Vermögensanlage angewiesen sein, um den Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung leisten zu können (s. dazu Maximalrisiko unter Ziffer 5). Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment. Sie ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.

#### **12. Angaben zur Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen**

Es besteht keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche der Nachrangdarlehen.

13. **Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen**  
Im Zeitraum der letzten zwölf Monate hat der Emittent Vermögensanlagen für einen Gesamtverkaufspreis von EUR 0 angeboten, für einen Gesamtverkaufspreis von EUR 0 verkauft und für einen Gesamtverkaufspreis von EUR 0 vollständig getilgt.
14. **Nichtvorliegen einer Nachschusspflicht iSd. § 5b Abs. 1 VermAnlG**  
Eine Nachschusspflicht der Anleger im Sinne von § 5b Abs. 1 VermAnlG besteht nicht.
15. **Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleure nach § 5c VermAnlG**  
Die Bestellung eines Mittelverwendungskontrolleure war nicht erforderlich.
16. **Angaben über das Vorliegen eines Blindpool-Modells im Sinne von § 5b Abs. 2 VermAnlG**  
Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich nicht um ein sogenanntes Blindpool-Modell im Sinne des § 5b Abs. 2 VermAnlG, bei dem das Anlageobjekt zum Zeitpunkt der Erstellung des Vermögensanlageninformationsblattes nicht konkret bestimmt ist.
17. **Gesetzliche Hinweise**  
Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.  
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.  
  
Die St. Luitgard Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG wurde am 29.05.2020 gegründet. Für das Jahr 2021, wird der Jahresabschluss im Bundesanzeiger veröffentlicht, kann unter [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de) abgerufen werden und wird zusätzlich unter [www.blackvrst.capital](http://www.blackvrst.capital) im jeweiligen Investorenportal hinterlegt. Zukünftige offengelegte Jahresabschlüsse des Emittenten ab dem Jahresabschluss für 2022 werden unter [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de) veröffentlicht und unter [www.blackvrst.capital](http://www.blackvrst.capital) im jeweiligen Investorenportal hinterlegt.  
  
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 Vermögensanlage im Inland, erworben wird.
18. **Sonstige Informationen**  
Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattform als Download unter [www.blackvrst.capital](http://www.blackvrst.capital) sowie auf der Homepage des Emittenten als Download unter [www.blackvrst.capital](http://www.blackvrst.capital) und kann diese kostenlos unter den jeweils oben (Ziffer 2) genannten Postanschriften anfordern  
Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form von der Internet-Dienstleistungsplattform vermittelt und über die Website [www.blackvrst.capital](http://www.blackvrst.capital) geschlossen. Der Emittent erstellt eine Projektbeschreibung, mit der er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf der Plattform anbietet. Der Zahlungsdienstleister ist die Secupay AG. Andere Leistungspflichten als die der Nachrangdarlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. **Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen.**  
**Finanzierung**  
Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seiner Gesellschafter, über aufgenommene Darlehen sowie aus den von den Anlegern einzuwerbenden Nachrangdarlehen. Es ist möglich, dass der Emittent in Zukunft weiteres Eigen- oder Fremdkapital aufnimmt, wobei solches Fremdkapital gegenüber den Nachrangdarlehen der Anleger vorrangig zu bedienen wäre.  
**Besteuerung**  
Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seinen Nachrangdarlehensvertrag im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25,00 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,50 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Bei Anlegern, die mittels einer Kapitalgesellschaft in den Emittenten investieren, unterliegen die Gewinne aus den Finanzierungen 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.
19. **Kenntnisnahme des Warnhinweises**  
**Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 4 VermAnlG (laut Seite 1) ist vor Vertragsabschluss gemäß § 15 Abs. 4 VermAnlG in einer der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise online zu bestätigen und bedarf daher keiner weiteren Unterzeichnung.**