

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

Stand: 21.06.2022 – Zahl der Aktualisierungen: 0

## 1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

**Art der Vermögensanlage:** Unbesichertes, festverzinsliches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt nach § 1 Absatz 2 Nr. 4 VermAnlG, im Folgenden „Nachrangdarlehen“ genannt, welches über eine Internet-Dienstleistungsplattform im Wege einer Schwarmfinanzierung organisiert wird. Die Begriffe Darlehensnehmer, Darlehensgeber und Darlehensbetrag beziehen sich im Folgenden auf das Nachrangdarlehen.

**Bezeichnung der Vermögensanlage:** Nachrangdarlehen (Schwarmfinanzierung) mit der Bezeichnung „SleevesUp“.

## 2. Identität des Anbieters und Emittenten der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit, Identität der Internet-Dienstleistungsplattform

**Emittent und Anbieter:** SleevesUp! Spaces GmbH, Eschborner Landstr. 42-50, 60489 Frankfurt, HRB 112731, Amtsgericht Frankfurt

**Geschäftstätigkeit:** Geschäftstätigkeit des Unternehmens ist der Betrieb von Co-Working Spaces, die Entwicklung und Betrieb von End-to-End Plattformen, über die Büroressourcen aller Art bereitgestellt und genutzt werden können, sowie eines darauf aufbauenden Franchise- und Lizenzsystems und alle damit zusammenhängende Geschäfte.

**Internet-Dienstleistungsplattform:** Die Internet-Dienstleistungsplattform [www.ecozins.de](http://www.ecozins.de) wird betrieben durch AUDITcapital GmbH, Pilgrimstein 35a, 35037 Marburg, HRB 6799, Amtsgericht Marburg

## 3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte

**Anlagestrategie:** Die Anlagestrategie besteht darin, Coworking Spaces zu betreiben und durch die Vermietung von Büroflächen innerhalb der Coworking Spaces Gewinne zu erzielen. Der Emittent verwendet die eingeworbenen Nachrangdarlehen, um die Fertigstellung eines Coworking Spaces zu finanzieren.

**Anlagepolitik:** Die Anlagepolitik der Vermögensanlage besteht darin, Mietverträge über die Anmietung von Gewerbeflächen abzuschließen, diese Flächen zu einem Coworking Space umzubauen und anschließend einzurichten. Durch die Vermietung der umgebauten und eingerichteten Büroflächen als Coworking Space werden Einnahmen generiert. Der Emittent verwendet diese Einnahmen nebst bestehender Liquidität, um seine eigenen Verpflichtungen gegenüber den Anlegern zu decken.

**Anlageobjekt:** Der Emittent verwendet die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern für die Finanzierung der Mietkaution (70.000,00 Euro; 21,27%), den Umbau der angemieteten Flächen (62.000,00 Euro; 18,83%), die Einrichtung der angemieteten Flächen (193.000 Euro; 58,63%) und zur Bildung einer Liquiditätsreserve (4.175,00 Euro; 1,27%). Zur Umsetzung des Projekts sollen insgesamt 1.065 Quadratmeter Gewerbefläche am Standort D-68161 Mannheim, P7, 20-23 angemietet, umgebaut und eingerichtet werden. Die Grundstücksgröße beträgt 3.609 Quadratmeter. Die Immobilie wurde im Jahr 1956 errichtet. Der Emittent ist nicht im Grundbuch eingetragen. Die letzte Sanierung erfolgte in 2021. Derzeit besteht kein Sanierungsbedarf, sodass die betragsmäßige Höhe des Sanierungsbedarfs 0 Euro beträgt. Die entstehende Bürofläche wird anschließend gewinnbringend an Gewerbetreibende vermietet. Durch die Vermietung der Büroflächen werden Einnahmen erzielt. Der Emittent verwendet diese Einnahmen nebst bestehender Liquidität, um Zinszahlungen und Rückzahlungen an die Anleger zu leisten. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Projekts betragen 329.175,00 Euro. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern in Höhe von 329.175,00 Euro sind hierfür allein ausreichend. Wird das Emissionsvolumen nicht erreicht, wird der Emittent den Differenzbetrag durch zusätzliches Eigenkapital decken und das Vorhaben gleichwohl umsetzen. Der Realisierungsgrad stellt sich wie folgt dar. Der Mietvertrag mit der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wurde bereits geschlossen. Für den Umbau und die Einrichtung der Flächen liegen bereits Angebote vor. Das Vorhaben kann mit Erhalt der Anlegergelder sofort umgesetzt werden. Es wurde bereits ein Vorvertrag zur Vermietung der entstehenden Bürofläche abgeschlossen.

## 4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zinszahlungen und Rückzahlungen

Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Darlehensgeber individuell mit dem Einzahlungstag des Darlehensbetrages (Tag der Gutschrift des Darlehensbetrags auf dem Konto des Zahlungsdienstleisters) und endet für alle Anleger einheitlich am 31.12.2028.

Der Emittent hat das Recht, den Nachrangdarlehensvertrag ohne Angabe eines Grundes unter Wahrung einer Frist von 6 Monaten zum Ende des Folgemonats zu kündigen, frühestens jedoch nach 24 Monaten ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. In diesem Fall ist der Emittent verpflichtet, den Darlehensbetrag inklusive bereits angefallener Zinsen sowie einer Vorfälligkeitsentschädigung innerhalb von 14 Tagen nach Wirksamwerden der Kündigung an den Anleger zurückzuzahlen. Die Vorfälligkeitsentschädigung besteht in Höhe der Zinsen, die der Darlehensgeber bis zum Ende der Laufzeit erhalten hätte (unter Anrechnung bereits gezahlter Zinsen). Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund durch den Anleger oder den Emittenten bleibt unberührt.

Der Darlehensbetrag wird ab dem Einzahlungstag mit einem Zinssatz von jährlich 5,0% verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachschüssig zum 31.12. fällig. Die Zinszahlungen erfolgen jeweils am dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des 31.12. eines jeden Jahres, erstmals zum dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des 31.12.2022. Sofern der Bemessungszeitraum für die Verzinsung weniger als ein Jahr beträgt, wird die Zinshöhe berechnet nach der Methode act/365 (englische Methode der Zinsberechnung). Die Rückzahlung des Darlehensbetrags erfolgt anteilig über die Laufzeit, jeweils zum dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des 31.12. eines jeden Jahres, erstmals zum dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des 31.12.2022. Wird die geplante Investitionsschwelle unter Punkt 6 bis zum 01.05.2023 nicht erreicht, wird der Darlehensbetrag inklusive bereits bis zu diesem Zeitpunkt angefallener Zinsen an den Anleger zurückgezahlt. Die Rückzahlung des Darlehensbetrags und der Zinsen erfolgen in diesem Fall innerhalb von 14 Tagen nach Ablauf des 01.05.2023.

## 5. Die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken

**Risikohinweis:** Die nachfolgend genannten Risiken stellen die wesentlichen Risiken der Vermögensanlage dar. 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 Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.

### 5.1. 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. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus der Vermögensanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, seine Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung oder sonstige Verpflichtungen wie Steuern zu bedienen. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

### 5.2. Geschäftsrisiko

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 den Nachrangdarlehensbetrag zurückzuzahlen. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des Marktes für gewerbliche Büroflächen in Deutschland. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf den Darlehensnehmer haben.

### 5.3. Ausfallrisiko der Gesellschaft

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.

### 5.4. Nachrangrisiko

Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Die Ansprüche des Anlegers auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Forderungen“) können gegenüber dem Emittenten nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde (Zahlungsvorbehalt). Die Forderungen 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.

## 6. Das Emissionsvolumen, die Art und Anzahl der Anteile

**Emissionsvolumen:** Das Emissionsvolumen beträgt 350.000,00 Euro (Investitionslimit). Die Investitionsschwelle liegt bei 150.000,00 Euro.

**Art der Anteile:** Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein unbesichertes, festverzinsliches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt nach § 1 Absatz 2 Nr. 4 VermAnlG.

**Anzahl der Anteile:** Der Mindest-Darlehensbetrag liegt bei 250,00 Euro. Höhere Darlehensbeträge müssen ohne Rest durch 50,00 Euro teilbar sein. Dementsprechend können maximal 1.400 Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden.

## 7. Der auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten

Der letzte aufgestellte Jahresabschluss des Emittenten zum Stichtag 31.12.2020 weist ein Eigenkapital in Höhe von 0,00 Euro auf. Daher kann für den Emittenten kein Verschuldungsgrad auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechnet werden.

## 8. Aussichten für die vertragsgemäßen Zinszahlungen und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Diese Finanzierung hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Solange nicht die Nachrangklausel eingreift, sind die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Festzins- und Tilgungszahlungen rechtlich gesehen grundsätzlich unabhängig von wechselnden Marktbedingungen. Der für den Emittenten relevante Markt, ist der Markt für gewerbliche Büroflächen in Deutschland. Die Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung hängt maßgeblich von verschiedenen Marktbedingungen dieses Marktes ab. Eine andere Entwicklung dieser Marktbedingungen als prognostiziert (insbesondere eine Änderung der Preise für den Umbau oder die Einrichtung des Coworking Spaces oder eine Änderung der Preise für die Vermietung der Büroflächen), ändert die Erfolgsaussichten des bereits unter Punkt 3 beschriebenen Vorhabens. Bei neutralen Marktbedingungen und einem der Prognose entsprechendem Verlauf des unter Punkt 3 beschriebenen Vorhabens ist der Emittent in der Lage die dem Anleger vertragsgemäß zustehenden Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen zu leisten. Auch bei einer Verbesserung der Marktbedingungen und einem der Prognose entsprechendem Verlauf des Vorhabens ist der Emittent in der Lage die dem Anleger vertragsgemäß zustehenden Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen zu leisten. Eine für den Emittenten negative Entwicklung der Marktbedingungen kann zu einer späteren Rückzahlung nach Maßgabe der Nachrangdarlehensbedingungen führen oder die Rückzahlung des Nachrangdarlehens und/oder der Zinszahlungen gefährden oder ganz ausfallen lassen.

## 9. Kosten und Provisionen

Über den Erwerbspreis der Vermögensanlage von mindestens 250,00 Euro hinaus werden vom Anleger keine weiteren Kosten oder Gebühren erhoben. Im Einzelfall können dem Anleger weitere individuelle Kosten entstehen, z. B. bei einer Übertragung der Vermögensanlage sowie Telekommunikations- oder Portokosten.

Die Vergütung für die Vorstellung des Projekts auf der Internet-Dienstleistungsplattform [www.ecozins.de](http://www.ecozins.de) in Höhe von 5,0 % der tatsächlich platzierten Emissionsvolumens („Vermittlungspauschale“) zuzüglich der geltenden Umsatzsteuer werden vom Emittenten getragen und von den Anlegergeldern gezahlt.

Eine einmalige Setupgebühr in Höhe von 3.000,00 Euro zuzüglich der geltenden Umsatzsteuer wird vom Emittenten getragen und vom Emittenten gezahlt. Daneben erhält der Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattform während der Laufzeit des Nachrangdarlehens als Gegenleistung für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen jährlich einen Betrag in Höhe von 1,0% des tatsächlich platzierten Emissionsvolumens („Anlegerverwaltungsgebühr“) zuzüglich der geltenden Umsatzsteuer. Auch diese wird vom Emittenten getragen und vom Emittenten gezahlt.

#### **10. Nichtvorliegen von maßgeblichen Interessenverflechtungen**

Es bestehen keine maßgeblichen Interessensverflechtungen im Sinne von § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt.

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

**Bezeichnung der Anlegergruppe:** Die Vermögensanlage zielt auf Privatkunden im Sinne des § 67 Absatz 3 WpHG ab.

**Beschreibung des Anlagehorizonts:** Die Vermögensanlage wird bis zum 31.12.2028 gehalten. Der Anleger muss demnach über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen.

**Fähigkeit des Anlegers Verluste zu tragen:** Bei dieser Vermögensanlage gibt es keine gesetzliche Einlagensicherung, sodass dieses Angebot nur für Anleger geeignet ist, die das Risiko dieser Anlageform beurteilen und den Eintritt eines Totalverlustes von 100% des eingesetzten Kapitals finanziell verkraften können. Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Darüber hinaus besteht ein Risiko in der Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers bis hin zur Privatinsolvenz.

**Kenntnisse und Erfahrungen des Anlegers:** Der Anleger muss über Erfahrungen und Kenntnisse im Bereich von Vermögensanlagen verfügen.

#### **12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen**

Die Angabe ist nicht einschlägig, da die Vermögensanlage nicht zur Immobilienfinanzierung verwendet wird.

#### **13. Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten 12 Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen des Emittenten**

Der Emittent hat im Zeitraum der letzten 12 Monate keine Vermögensanlagen angeboten und verkauft, so dass der Verkaufspreis der in diesem Zeitraum angebotenen und verkauften Vermögensanlagen € 0 beträgt. Im Zeitraum der letzten 12 Monate wurden keine Vermögensanlagen vollständig getilgt.

#### **14. Nichtvorliegen von Nachschusspflichten im Sinne von § 5b Absatz 1 VermAnlG**

Eine Nachschusspflicht der Anleger im Sinne von § 5b Absatz 1 VermAnlG besteht nicht.

#### **15. Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c VermAnlG einschließlich seiner Geschäftstätigkeit, seiner Vergütung sowie den Umständen oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen könnten**

Die Bestellung eines Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c VermAnlG war nicht erforderlich.

#### **16. Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells im Sinne von § 5b Absatz 2 VermAnlG**

Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich nicht um ein sogenanntes Blindpool-Modell im Sinne von § 5b Absatz 2 VermAnlG, bei dem das Anlageobjekt zum Zeitpunkt der Erstellung des Vermögensanlagen-Informationsblattes nicht konkret bestimmt ist.

#### **17. Gesetzliche Hinweise:**

Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter und Emittenten der Vermögensanlage.

Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten zum Stichtag 31.12.2020 ist im Bundesanzeiger unter [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de) einsehbar.

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.

#### **18. Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises**

Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 VermAnlG wird elektronisch ersetzt und erfolgt gemäß § 15 Absatz 4 VermAnlG in einer der Unterschriftenleistung gleichwertigen Art und Weise vor Vertragsschluss. Zu diesem Zwecke muss der Anleger auf der Internet-Dienstleistungsplattform in der dafür vorhergesehenen Formularmaske die dort abgefragten Angaben eigenständig abgeben.