

**Vermögensanlagen-Informationsblatt nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz
(VermAnlG) der AS Dessauer Liegenschaften GmbH für das Projekt „Dessau“**

**WARNHINWEIS: DER ERWERB DIESER VERMÖGENSANLAGE IST MIT
ERHEBLICHEN RISIKEN VERBUNDEN UND KANN ZUM VOLLSTÄNDIGEN VERLUST DES
EINGESETZTEN VERMÖGENS FÜHREN.**

Stand: 18. Januar 2022; **Anzahl der Aktualisierungen:** 0

1. Art der Vermögensanlage

Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen“).

1.1 Bezeichnung der Vermögensanlage

Die Vermögensanlage wird unter der Bezeichnung „Dessau“ angeboten.

2. Identität des Anbieters und Emittenten

Anbieter und Emittent ist die AS Dessauer Liegenschaften GmbH, Hagenstraße 67, 14193 Berlin eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Aachen unter HRB 24495 (im Folgenden nur noch „Emittent“).

2.1 Geschäftstätigkeit des Emittenten

Unternehmensgegenstand ist der Betrieb einer Immobilienhandelsgesellschaft, der gewerbliche Immobilienhandel, insbesondere der Erwerb einer Wohnanlage bestehend aus 114 Wohneinheiten, gelegen in der Köthener Straße 61 K, I, L, M in 06847 Dessau-Roßlau (Deutschland) sowie Ellerbreite 25 A in 06847 Dessau-Roßlau (Deutschland), ggf. deren Um- und Ausbau, Sanierung und Renovierung sowie der anschließende Verkauf als Gesamtheit oder als einzeln geteilte Wohn- oder Gewerbeeinheiten.

2.2 Identität der Internet-Dienstleistungsplattform

Vermittler der Vermögensanlage und Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattform (<https://planethome-invest.com>) ist die KlickOwn AG, Uhländstraße 175, 10719 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 720797 („KlickOwn“).

3. Anlagestrategie

Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit den Aufteilermaßnahmen und dem anschließenden Verkauf sowie der laufenden Vermietung des unter dieser Ziff. 3.2 dargestellten Anlageobjekts, die auf das eingesetzte Kapital kalkulierten Fremdkapitalzinsen und eine Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften. Die Finanzierungsmittel sollen im Rahmen dieser hier öffentlich angebotenen Vermögensanlage optimiert werden.

3.1 Anlagepolitik

Im Rahmen seiner Anlagepolitik wird der Emittent sämtliche Maßnahmen treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen (beispielsweise in Form von marktüblicher und gewissenhafter Projektsteuerung sowie Projektcontrolling, regelmäßiger Analyse des lokalen Immobilienmarktes und Abstimmungen mit zuständigen Genehmigungsbehörden).

3.2 Anlageobjekt

Anlageobjekt der Vermögensanlage ist das in der Folge definierte Immobilienprojekt „Dessau“. Das Projekt umfasst die Eigenkapitalmittelrefinanzierung des Erwerbs für die Liegenschaft mit den Adressen, Köthener Straße 61 K, I, L, M in 06847 Dessau-Roßlau (Deutschland) sowie Ellerbreite 25 A in 06847 Dessau-Roßlau (Deutschland) und den damit verbundenen Erwerb von 114 Wohneinheiten für den anschließenden Einzelabverkauf. Der Kaufvertrag für den Erwerb des Grundstückes wurde abgeschlossen und die Emittentin ist bereits Eigentümerin der Liegenschaft. Verträge für die Durchführung der geplanten Aufteilermaßnahmen liegen vor. Das Grundstück umfasst 6.461 qm. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtgröße von 7.650 qm. Es liegt zur 100% Wohnnutzung vor. Die Liegenschaft ist zu 100% vermietet. Die Immobilie wurde im Jahr 1997 erbaut. Das Immobilienprojekt ist zu 100% saniert. Die Emittentin ist als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Die Nettokaltmiete der Liegenschaft beträgt EUR 457.837,66, diese werden der Vermögensanlage zur Bedienung der hier angebotenen Vermögensanlage anfallenden laufenden Zinszahlungen bis zur Rückzahlung des Anlagebetrages 24 Monate nach Funding-Ende genutzt. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Immobilienprojekts betragen EUR 8.393.000. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern sind für die Finanzierung der Gesamtkosten nicht allein ausreichend. Die Projektfinanzierungsstruktur, bisher bestehend aus Eigenmitteln von EUR 493.000 sowie Fremdkapital in Höhe von EUR 7.900.000 soll durch die Aufnahme der Nettoeinnahmen optimiert werden und ersetzt den entsprechenden Anteil an Eigenmitteln. Von dem Emissionsvolumen von EUR 500.000 werden die unter Ziff. 9 genannten Weichkosten noch abgezogen. Eine Bankfinanzierung des Fremdkapitals liegt vor. Der Realisierungsgrad des Projektes kann derzeit mit ca. 80 % angegeben werden. Die Emittentin verpflichtet sich die Nettoeinnahmen zweckgebunden und ausschließlich für das Immobilienprojekt „Dessau“ einzusetzen.

4. Laufzeit

Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt individuell nach Zahlungseingang des Anlagebetrages auf das Zahlungskonto des Zahlungsdienstleisters secupay und endet 24 Monate nach Funding-Ende. Das Funding-Ende liegt vor, wenn das Emissionsvolumen von EUR 500.000 erreicht ist, spätestens aber zum 28. Februar 2022 („Funding-Ende“). Das Funding-Ende kann, soweit das Emissionsvolumen nicht erreicht ist, nach freiem Ermessen des Emittenten einmal oder mehrmals verlängert werden, längstens jedoch um 60 Tage. Der Emittent kann ab Erreichen der Funding-Schwelle von EUR 350.000 jederzeit das Funding vorzeitig beenden. Die Funding-Schwelle ist spätestens zum Funding-Ende zu erreichen.

4.1 Kündigungsfrist der Vermögensanlage

Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit durch den Anleger und Emittenten ist ausgeschlossen. Unberührt hiervon bleiben das gesetzliche Widerrufsrecht des Anlegers sowie das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger. Der Emittent ist nach seinem Sonderkündigungsrecht berechtigt, den Nachrangdarlehensvertrag monatlich mit einer Frist von einem Monat vorzeitig zu kündigen, erstmalig jedoch nach 18 Monaten nach Funding-Ende. Das Sonderkündigungsrecht ist an keine Bedingungen geknüpft. Das Recht des Emittenten zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

4.2 Konditionen der Zinszahlung

Dem Anleger steht aufgrund des Nachrangdarlehensvertrages ein endfälliger Anspruch auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages und ein halbjährlicher Anspruch auf Zahlung einer Festverzinsung in Höhe von 6,00 % p.a. auf den Nachrangdarlehensbetrag zu. Die Verzinsung beginnt mit Einzahlung des Anlagebetrages auf das Zahlungskonto des Zahlungsdienstleisters secupay. Für den Fall, dass der Emittent den Nachrangdarlehensvertrag aufgrund seines Sonderkündigungsrechts vorzeitig kündigt, schuldet der Emittent dem Anleger die Festverzinsung bis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung; ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung die Zahlung einer einmaligen Entschädigung („Exit-Zins“) in Höhe von 2,00 % p.a. auf jeden nicht in Anspruch genommenen Monat bis zum Laufzeitende von 24 Monaten nach Funding-Ende. Der Exit-Zins ist nur zu zahlen, wenn der Emittent das Nachrangdarlehen vorzeitig kündigt. Die Zahlung sämtlicher Zinsen erfolgt halbjährlich zum 30. Juni und 31. Dezember des jeweiligen Jahres erstmalig zum 30.06.2022. Die Verzinsung ist jeweils fünf Werktagen nach dem jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt zahlbar, ohne dass der Zeitraum zwischen dem Fälligkeitsdatum und dem Zahlungstag zusätzlich verzinst wird. Die Berechnung der Zinsen erfolgt nach der act/360 Methode. Die letzte Zinszahlung erfolgt 5 Werktagen nach dem regulären Ende des Nachrangdarlehens. Erreichen die Anlagebeträge kumulativ nicht die Höhe der Funding-Schwelle bis zum Ende der Zeichnungsphase, so werden die von den Anlegern gezahlten Anlagebeträge unverzüglich, unverzinst ohne Kosten für den Anleger zurücküberweisen. Gleiches gilt, wenn der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht vollständig fristgerecht einbezahlt hat sowie wenn ein geldwäscherechtl. Identifizierungsverfahren in Bezug auf den Anleger nicht innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss erfolgreich durchgeführt wurde.

4.3 Konditionen der Rückzahlung

Der Rückzahlungstag für die Rückzahlung des Anlagebetrages zuzüglich der Zinsen liegt fünf Werktagen nach dem regulären Laufzeitende des Nachrangdarlehens vor. Hat der Anleger sein gesetzliches Widerrufsrecht ausgeübt oder ist eine auflösende Bedingung in Bezug auf

den Nachrangdarlehensvertrag eingetreten, so hat der Emittent den Anlagebetrag unverzüglich ohne Abzug von Kosten, aber unverzinst an den Anleger zurückzubehalten. Auflösende Bedingungen sind das Nichterreichen der Funding-Schwelle bis spätestens zum Funding-Ende, die nicht vollständige und/ oder nicht fristgerechte Einzahlung des Nachrangdarlehensbetrages durch den Anleger sowie das Fehlen eines erfolgreich durchgeführten geldwäscherechtl. Identifizierungsverfahrens in Bezug auf den Anleger. Macht der Emittent von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, so schuldet der Emittent dem Anleger die Festverzinsung bis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung; ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung schuldet der Emittent die Zahlung einer einmaligen Entschädigung („Exit-Zins“) in Höhe von 2,00 % p.a. auf jeden nicht in Anspruch genommenen Monat bis zum Laufzeitende von 24 Monaten nach Funding-Ende. Der Emittent hat den Anlagebetrag zzgl. Zinsen nach erfolgter, wirksamer Kündigung innerhalb von fünf Werktagen an den Anleger zu zahlen. Bei einer verspäteten Zins- oder Rückzahlung schuldet der Emittent statt des Festzinssatzes einen Verzugszins von 8%- Punkten, über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten, Basiszinssatz, ab dem Tag des Verzugs für die in Verzug geratenen Anlagebeträge, Zinsen und Kosten der Verfolgung.

5. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken

Die Vermögensanlage ist mit unternehmerischen Risiken behaftet. Für den Anleger besteht das Risiko des Totalverlustes. Dieses Risiko erhöht sich, wenn der Anleger zur Finanzierung der Kapitalanlage Fremdkapital aufnimmt, bis hin zum Risiko der Privatinsolvenz des Anlegers (Maximalrisiko). Die Vermögensanlage ist nur für Anleger geeignet, die einen Verlust des eingesetzten Kapitals wirtschaftlich verkraften können und nicht auf Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage angewiesen sind; sie ist nicht für die Altersvorsorge geeignet. Der Emittent nutzt Fremdfinanzierungen im Rahmen des Projektes. Hieraus ergibt sich das Risiko einer Überschuldung des Emittenten, insbesondere ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit des Nachrangdarlehens. Dies gilt vor allem im Falle der Erfolglosigkeit der Immobilieninvestition. Der Emittent gehört keinem Einlagensicherungssystem an. Im Falle einer Insolvenz bzw. Liquidation des Emittenten sind die Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegenüber den Ansprüchen sämtlicher Drittgläubiger des Emittenten, insbesondere finanzierender Banken, nachrangig. Es ist zu erwarten, dass im Falle der Insolvenz des Emittenten keinerlei Zahlungen an die Anleger mehr erfolgen werden. Im Übrigen sind qualifizierte Nachrangdarlehen mit einem deutlich höheren Ausfallrisiko behaftet als erstrangige Darlehen. Der Anleger darf ferner seine Forderungen aus dem Nachrangdarlehen soweit und solange nicht geltend machen, wie durch die Geltendmachung ein Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten entstehen würde. Das Geschäftsmodell des Emittenten ist einer Vielzahl von (Markt-)Risiken ausgesetzt. Prognosen, die in den Angebotsunterlagen des Emittenten aufgeführt sein können, bieten keine Gewähr für die zukünftige Wertentwicklung. Auch die historische Wertentwicklung vergleichbarer Vermögensanlagen lässt keinen Schluss auf die zukünftige Wertentwicklung zu. Ein geregelter Zweitmarkt existiert für diese Vermögensanlage nicht. Die Vermögensanlage ist damit grundsätzlich nicht handelbar.

6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

Das Emissionsvolumen beträgt EUR 500.000. Die Funding-Schwelle des Projekts liegt bei EUR 350.000. Der Art nach, handelt es sich bei der angebotenen Vermögensanlage um ein Nachrangdarlehen; dieses beinhaltet einen qualifizierten Rangrücktritt der Zahlungsansprüche gegenüber sonstigen Verbindlichkeiten des Emittenten. Anleger schließen jeweils einen gesonderten Nachrangdarlehensvertrag mit dem Emittenten ab. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 500 („Mindestanlagebetrag“). Der maximale Anlagebetrag darf EUR 1.000 grundsätzlich nicht überschreiten; höhere Anlagebeträge sind für den Investoren möglich (i) bis zu EUR 10.000, sofern der Anleger nach einer von ihm zu erteilenden Selbstauskunft nachweisen kann, dass sein frei verfügbares Vermögen (Bankguthaben, Finanzinstrumente) mindestens EUR 100.000 beträgt, oder (ii) bis zur Höhe des zweifachen Betrags des durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens des Anlegers nach einer von ihm zu erteilenden Selbstauskunft, höchstens jedoch EUR 25.000. Die genannten Beträge gelten nicht für Kapitalgesellschaften oder eine GmbH & Co. KG, deren Kommanditisten gleichzeitig Gesellschafter der GmbH oder an der Entscheidungsfindung der GmbH beteiligt sind, sofern die GmbH & Co. KG kein Investmentvermögen und keine Verwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch ist. Ausgehend von einem Mindestanlagebetrag von EUR 500 können maximal 1.000 Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden.

7. Verschuldungsgrad des Emittenten

Der Emittent hat noch keinen Jahresabschluss aufgestellt und wurde am 11.02.2021 gegründet. Die Angabe des auf Grundlage des aufgestellten Jahresabschlusses berechneten Verschuldungsgrad ist daher nicht möglich.

8. Aussichten für die vertragsmäßige Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Der Emittent ist auf dem Dessauer Immobilienmarkt tätig und beschäftigt sich dabei im Speziellen sowohl mit Wohn- als auch Gewerbeimmobilien. Der Emittent hat sich mit verschiedenen Szenarien unter Berücksichtigung der marktrelevanten Daten des Wohnimmobilienmarktes in Dessau auseinandergesetzt. Je nach prognosemäßiger, besserer oder schlechterer Entwicklung verschiedener Marktbedingungen des Immobilienprojekts im Allgemeinen (insbesondere betreffend Verkaufspreise, Finanzierungs- und Vertriebskosten) sowie im Speziellen für Wohnimmobilien in der Region Dessau (hierbei sind u.a. folgende Faktoren von Bedeutung: die demografische Entwicklung, die Arbeitslosenquote, das Wirtschaftswachstum, die Vermietungsquote sowie die Nachfrage nach Wohnimmobilien) ändern sich die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und damit für die Vermögensanlage. Steigende Zinsen für Fremdmittel würden sich negativ auf die Finanzierungsmöglichkeiten von potenziellen Immobilienkäufern auswirken und dadurch die erzielbaren Verkaufspreise tendenziell reduzieren. Eine Abschwächung der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung würde auch die Nachfrage nach Immobilien dämpfen und dadurch die aktuelle Relation von Angebot und Nachfrage belasten und so die erzielbaren Verkaufspreise tendenziell reduzieren.

Bei prognosemäßiger Marktlage ist mit einer Rückzahlung des Anlagebetrages zuzüglich Zinsen zu rechnen. Eine Verbesserung der Marktlage für den Emittenten macht die Rückzahlung des Anlagebetrages zuzüglich Zinsen wahrscheinlicher; ggf. kann eine frühere Rückzahlung nach Maßgabe der Anlagebedingungen erfolgen. Bei für den Emittenten verschlechterter Marktlage kann die Rückzahlung des Anlagebetrages und/oder der Zinsen gefährdet sein oder ganz ausfallen.

9. Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen

Für die Zeichnung der Vermögensanlage entstehen dem Anleger über den Erwerbspreis hinaus keine Kosten. Insbesondere erhebt die KlickOwn AG beim Anleger keine Vermittlungsprovision oder sonstigen Entgelte. Die KlickOwn AG erhält von dem Emittenten für die Vermittlung der Nachrangdarlehensverträge eine einmalige Vermittlungsgebühr („**Placement-Fee**“) in Höhe von 6,00 % des vermittelten Nachrangdarlehenskapitals. Für die fortlaufende Betreuung, d.h. insbesondere die Koordinierung und Unterstützung bei der Kommunikation mit Anlegern und der Vermarktung des Immobilienprojekts erhält die KlickOwn AG ab Veröffentlichung des Immobilienprojekts bis zum Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehensvertrages eine Listing-Gebühr („**Listing-Fee**“) in Höhe von monatlich 0,183% (entspricht 2,2 % p.a.) des Emissionsvolumens. Die Placement-Fee und Listing-Fee sind jeweils zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen, soweit sie anfällt.

10. Maßgebliche Interessensverflechtungen

Zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, dass die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, bestehen keine maßgeblichen Interessensverflechtungen im Sinne des § 2a Absatz 5 Vermögensanlagegesetz.

11. Anlegergruppe

Die Möglichkeit, Nachrangdarlehensverträge zu erwerben, richtet sich an Privatkunden, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien gem. §§ 67, 68 WpHG. Der Anleger muss im Hinblick auf die Laufzeit der Vermögensanlage, unter Berücksichtigung der Laufzeit unter Ziffer 4 über einen kurzfristigen Anlagehorizont verfügen. Der Anleger muss in der Lage sein, finanzielle Verluste bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens (100% des eingesetzten Kapitals) sowie bis hin zur Privatinsolvenz zu tragen, für den Fall, dass der Anleger (i) den Erwerb des Nachrangdarlehens fremdfinanziert hat oder (ii) auf die Rückführung, gegebenenfalls einschließlich Verzinsung, seines Anlagebetrages angewiesen ist. Bei den Nachrangdarlehen handelt es sich um ein Produkt für Anleger mit umfangreichen Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Vermögensanlagen. Der Anleger sollte sich intensiv mit dem Emittenten und mit den Risiken des Nachrangdarlehens beschäftigt haben. Beim Erwerb eines Nachrangdarlehensvertrages handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment.

12. Schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche

Die Rückzahlungsansprüche sind weder schuldrechtlich noch dinglich besichert.

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

Der Verkaufspreis angebotener Vermögensanlagen: 0 EUR
Der Verkaufspreis verkaufter Vermögensanlagen: 0 EUR
Der Verkaufspreis vollständig getilgter Vermögensanlagen: 0 EUR

14. Nachschusspflichten

Es bestehen keine Nachschusspflichten im Sinne von § 5b Abs. 1 VermAnlG.

15. Mittelverwendungskontrolleur

Es wurde kein Mittelverwendungskontrolleur bestellt im Sinne von § 5c VermAnlG.

16. Blindpool

Ein Blindpool im Sinne von § 5b Abs. 2 VermAnlG besteht nicht.

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 BaFin gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.

Die Emittentin hat noch keinen Jahresabschluss offengelegt. Zukünftige Jahresabschlüsse der Emittentin werden im Bundesanzeiger offengelegt und dann unter www.bundesanzeiger.de einzusehen sein.

Ansprüche auf der Grundlage einer in dem 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. Sonstige Informationen

Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und das von ihm erworbene Nachrangdarlehen im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Bei Anlegern, die mittels einer Kapitalgesellschaft investieren, unterliegen die Gewinne aus dem Nachrangdarlehen 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. Der Anleger erhält das VIB und evtl. Aktualisierungen hierzu kostenlos als Download unter <https://planethome-invest.com/project/dessau> und kann diese kostenlos bei der KlickOwn AG, Uhlandstrasse 175 in 10719 Berlin anfordern.

19. Kenntnisnahme des Warnhinweises

Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des Warnhinweises vor Vertragsschluss auf Seite 1 in einer der Unterschriftenleistung nach § 15 Abs. 3 VermAnlG gleichwertigen Art und Weise durch eigenständige Texteingabe in einer Formularmaske auf <https://planethome-invest.com> (§ 15 Abs. 4 VermAnlG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr. 2 VIBBestV). Der Vertrag kommt ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande.