

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

Stand: **17.06.2022**; Anzahl der Aktualisierungen: 0

1.	Art der Vermögensanlage	Bei der Vermögensanlage handelt es sich um unverbriefte Nachrangdarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt des Nachrangdarlehensgebers, welche als Nachrangdarlehen im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG einzuordnen sind.
	Bezeichnung der Vermögensanlage	Die genaue Bezeichnung der Vermögensanlage lautet INVEST SMARTER HABITAT: Produktion von ecoHAB – ökologisches Baumaterial.
2.	Identität der Anbieterin	Anbieterin der Vermögensanlage ist die SMARTER HABITAT GmbH & Co. KG, Dr.-Carl-von-Linde-Str. 21, 81479 München, Büroadresse: Baierbrunnerstr. 25-29, 81379 München, eingetragen im HR des Amtsgerichts München unter HRA111724; Geschäftsführende Komplementärin: novafin Beteiligungs GmbH Amtsgericht Augsburg HRB 25819; Geschäftsführer der Komplementärin: Detlef Günther Ruth, 22.01.1947.
	Identität der Emittentin	Emittentin der Vermögensanlage ist die SMARTER HABITAT GmbH & Co. KG, Dr.-Carl-von-Linde-Str. 21, 81479 München, Büroadresse: Baierbrunnerstr. 25-29, 81379 München, eingetragen im HR des Amtsgerichts München unter HRA111724; Geschäftsführende Komplementärin: novafin Beteiligungs GmbH Amtsgericht Augsburg HRB 25819; Geschäftsführer der Komplementärin: Detlef Günther Ruth, geboren am 22.01.1947.
	Geschäftstätigkeit der Emittentin	Die Haupttätigkeit des Unternehmens ist die Forschung, Entwicklung, Produktion und Vertrieb von Laminaten und Sandwichpaneelen auf Basis nachwachsender und nachhaltiger Rohstoffe, welche u.a. zur Herstellung nachhaltiger Hausbausysteme verwendet werden, sowie alle damit zusammenhängenden Tätigkeiten im Baubereich.
	Identität der Internet-Dienstleistungsplattform	Vermittler der Vermögensanlage und Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattform „https://invest.smarter-habitat.de“ ist: CONCEDUS GmbH, Schlehenstr. 6, 90542 Eckental, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth unter der HRB 17058.
3.	Anlagestrategie	Anlagestrategie der Emittentin - SMARTER HABITAT GmbH & Co. KG - ist es, mit der Durchführung des unter Ziffer 3 dargestellten Anlageobjekts, die auf das eingesetzte Kapital kalkulierten Zinsen und eine attraktive Rendite zu erwirtschaften. Die Strategie der Emittentin ist es die ehemaligen und derzeit stillgelegten Werkshallen von J. Dittrich & Söhne Vliesstoffwerk GmbH, HRB 11220 Amtsgericht Zweibrücken, Anschrift: Carl-Zeiss-Str. 9, 66877 Ramstein-Miesenbach (im Folgenden „Dittrich & Söhne“) zu mieten um schneller mit der Produktion zu beginnen. Es existiert ein Optionsvertrag zwischen SMARTER HABITAT GmbH & Co KG und Johanna u. Rainer Dittrich (Eigentümer des Gewerbegrundstückes) für die Anmietung der Gewerbehallen. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern werden nicht für die Anmietung der Gewerbehallen verwendet. Die Unterkolben-Rahmenpresse mit 7 Pressetagen von Rucks Maschinenbau (Hersteller) hat eine Kapazität von bis zu 500.000 m ² Paneele pro Jahr. Anfänglich wird mit einer Produktionsmenge von 120.000 m ² Paneele pro Jahr sowie einem jährlichen Wachstum von 25% geplant. Die Unterkolben-Rahmenpresse ist skalierbar, um je nach Nachfrage verschiedener Typen von Paneelen in variierende Losgrößen herzustellen. Mit den vorhandenen zahlreichen Interessenten (Baumärkte, Bauunternehmen, Möbelhersteller etc.) werden Lieferverträge abgeschlossen. Absichtserklärungen sind bereits vorhanden. Nach Abschluss erster Lieferverträge wird die Serienproduktion der ecoHAB Sandwichpaneele aufgenommen. ecoHAB wird ein eingetragenes Warenzeichen und Markenname der SMARTER HABITAT Produkte sein. ecoHAB besteht aus zwei Deckschichten aus mit Harz getränkten und bei hohem Druck gepressten Naturfaservliesen (Hanf oder Flachs). Das Füllmaterial ist geschrotetes und gepresstes Popcorn oder PU Schaum. Die Smarter Habitat erwirtschaftet gemäß Planung bereits im dritten Geschäftsjahr nach Start der Produktion einen positiven Cash Flow in Höhe von 1.398.381,00 €.
	Anlagepolitik	Im Rahmen ihrer Anlagepolitik wird die Emittentin – SMARTER HABITAT GmbH & Co. KG – sämtliche Maßnahmen treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen (in Form von marktüblicher und gewissenhafter Projektsteuerung sowie Projektcontrolling). Die dafür vorgesehenen Finanzierungsmittel der Emittentin sollen durch die Aufnahme von insgesamt EUR 3 Mio. aus der Vermögensanlage (im Folgenden auch „Nachrangdarlehen“) von Anlegern erzielt werden.
	Anlageobjekt	Anlageobjekt sind Aufwendungen, die dem Auf- und Ausbau der Geschäftstätigkeit der Emittentin dienlich sind. Dies sind Aufwendungen für Investitionen in die Produktion im vorliegenden Fall der Erwerb einer Hochleistungspressen von Rucks Maschinenbau GmbH, HRB 375 AG Chemnitz, Auestr. 2, 08371 Glauchau (im Folgenden „Rucks Maschinenbau“) für die Herstellung der Laminat. Im Einzelnen ist nachfolgende Kapitalverwendung geplant: <ul style="list-style-type: none"> Kauf der Unterkolben-Rahmenpresse mit 7 Pressetagen von Rucks Maschinenbau (Hersteller) komplett mit Heiz- / Kühlanlage, einem Handlingportal, Transferarm zum automatisierten Aus- und Einschleiben der Pressebleche, Hubtischen zum Entladen und Beschieben der Gestelle, Konfektioniertischen und der zugehörigen Datenerfassungssoftware. Die Anlage verfügt über eine Nennpresskraft von 4500 kN auf einen nutzbaren Pressentisch von 1700 x 3200 mm und einem Anschlusswert der Pressanlage (ohne Heizleistung): von ca. 80 kW und einer Gesamtmasse der Presse: ca. 90 t. Das Angebot zum Kaufpreis in Höhe von 2.809.947,00 € beinhaltet sämtliche Komponenten für die Verpressung der Laminat und ist ausgelegt für eine Jahresproduktion von 300.000 Laminaten. Für den Transport zum Standort Ramstein und die Montage inklusive Inbetriebnahme der Unterkolben-Rahmenpresse sind 190.053,00€ veranschlagt. <p>Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vermögensanlagen-Informationsblattes wurden durch die Emittentin bereits Angebote eingeholt, jedoch keine Vorverträge und auch keine Verträge in Bezug auf das Anlageobjekt sowie zur Vorfinanzierung geschlossen. Der Realisierungsgrad des Vorhabens beträgt 20 Prozent. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Investitionsvorhabens i.H.v. EUR 3 Mio. werden mit EUR 2.809.947,00 für den Erwerb der Unterkolben-Rahmenpresse (93,67 %) und i.H.v. EUR 190.053 für den Transport, die Montage und die Inbetriebnahme der Unterkolben-Rahmenpresse (6,33 %) verwendet. Das Verhältnis von Fremdmitteln und Eigenmitteln aus dieser Vermögensanlage in Bezug auf das Investitionsvorhaben beträgt 100% zu 0 %. Es werden dafür keine Fremdmittel aufgenommen. Für die Realisierung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik der Vermögensanlage sowie zur Deckung der Gesamtkosten reichen die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern aus. Die Investition wird im Jahr 2023 abgeschlossen sein. Die Einnahmen resultieren in den ersten drei Jahren nach Produktionsstart im Wesentlichen aus dem Verkauf der Paneele für Trennwände über die Vertriebskanäle von Baumärkten. Die Listung des Produktes bei Hagebau und Globus ist bereits erfolgt. Weitere Baumärkte sowie Großkunden werden im Laufe des 3 und 4 Quartals 2022 akquiriert. Ab dem 3. Geschäftsjahr nach Produktionsbeginn startet der weltweite Lizenzvertrieb der Paneele. Der kalkulatorische Gewinn aus den in der Fabrik hergestellten Produkten, liegt im 2. Jahr bei 1.046.848,00€ bei einer Produktion von 120.000m² Paneele, im 3. Jahr bei 1.664.707,00€ bei einer Produktion von 150.000m² Paneele, im 4. Jahr bei 2.631.040,00€, bei einer Produktion von 187.500m² Paneele und im 5. Jahr bei 3.810.105,00€, bei einer Produktion von 234.375m² Paneele. Die Gewinne resultieren ausschließlich aus dem Verkauf der im Werk in Ramstein produzierten ecoHAB Paneele. Aus den kumulierten Gewinnen werden für die Nachrangdarlehen sowie für die Zinsen Sonderkonten gebildet. Diese werden bis zur Tilgung der Nachrangdarlehen sowie bis zur Auszahlung der Zinsen thesauriert.</p>
4.	Laufzeit der Vermögensanlage	Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell ab dem Zeitpunkt, in dem er den Vertrag mit der Emittentin schließt und endet nach Ablauf einer Laufzeit der Vermögensanlage in Höhe von 5 Jahren ab dem Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages durch den Nachrangdarlehensgeber oder gegebenenfalls nach Ablauf der durch außerordentliche Kündigung verkürzten Laufzeit.
	Kündigungsfrist der Vermögensanlage	Kündigungen und Widerruf durch den Anleger: Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch den Nachrangdarlehensgeber ist während der Laufzeit der Vermögensanlage nicht möglich. Das gesetzliche Widerrufsrecht und das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für den Anleger bleiben unberührt. Danach können Anleger ihre Vermögensanlage nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen gemäß § 2 d VermAnlG nicht mehr zurückgeben. Der vorliegende Nachrangdarlehensvertrag gilt jedenfalls nach Ablauf der obigen Laufzeit der Vermögensanlage automatisch als beendet. Kündigung durch die Emittentin: Eine ordentliche Kündigung durch die Nachrangdarlehensnehmerin ist während der Laufzeit der Vermögensanlage nicht möglich. Das Widerrufsrecht und das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für die Emittentin bleiben unberührt. Die Emittentin hat innerhalb 14 Tagen nach Zeichnung durch den Nachrangdarlehensgeber

		das Recht auf Widerruf. Der vorliegende Nachrangdarlehensvertrag gilt jedenfalls nach Ablauf der obigen Laufzeit der Vermögensanlage automatisch als beendet.
	Konditionen der Zinszahlung	Der Anleger hat während der Laufzeit der Vermögensanlage einen Anspruch auf einen festen Geldzins in Höhe von 7,0 Prozent p.a. bezogen auf den jeweiligen (anteiligen) Nachrangdarlehensbetrag auf Grundlage tatsächlich verstrichener Tage einer Berechnungsperiode geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Berechnungsperiode (Act/Act) (nachfolgend "Verzinsung"). Der Anspruch auf Verzinsung entsteht mit der Gutschrift des vollständigen Nachrangdarlehensbetrags des einzelnen Nachrangdarlehensgebers auf dem von der Emittentin im Nachrangdarlehensvertrag benannten Zahlungskonto. Die Zinsen werden nachschüssig spätestens zum 31. Dezember 2027 ausgezahlt. Ein Zeitraum nach dem Ende der Laufzeit bis zum Rückzahlungstag (s.u.) wird nicht verzinst. Verzug: Bei Verzug mit der Zahlung fälliger anteiliger Nachrangdarlehensrückzahlung oder Zinszahlung schuldet die Emittentin dem Anleger Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe.
	Konditionen der Rückzahlung	Die Tilgung erfolgt endfällig zum 31. Dezember 2027 („Rückzahlungstag“). Die Rückzahlung erfolgt auf die vom Nachrangdarlehensgeber angegebene Kontoverbindung.
5.	Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken	Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Nachfolgend können nur die wesentlichen mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt und erläutert werden. Die ausführliche Angabe und Erläuterung sämtlicher mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken findet der Anleger in den Angebotsbedingungen zu der Vermögensanlage auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter „https://invest.smarter-habitat.de“.
	a) Maximalrisiko	Investitionen in Vermögensanlagen sind mit Risiken verbunden. Grundsätzlich gilt: Je höher der in Aussicht gestellte Zins, desto höher das Risiko des Verlusts. Nachrangdarlehen sind Investitionen, deren Ergebnis von einer Vielzahl von Faktoren abhängig ist, die im Einzelnen nicht sicher vorhergesehen werden können. Diese Faktoren können sich teilweise unabhängig von unternehmerischen Entscheidungen der Emittentin entwickeln, wie z.B. durch eine veränderte Marktlage oder veränderte rechtliche Rahmenbedingungen. Auch aufgrund von geschäftspolitischen Grundsatzentscheidungen, wie z.B. neuen Investitionen können die Zins- und Rückzahlungsaussichten und die Werthaltigkeit der Vermögensanlage negativ beeinflusst werden. Es bestehen Risiken hinsichtlich der vertragsgerechten Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen durch die Emittentin, d.h. in Bezug auf die Rückzahlung des Nachrangdarlehenskapitals und/oder die Zahlung von Zinsen. Dies kann zu verzögerten Zahlungen, Zinsausfällen oder im Falle einer Insolvenz der Emittentin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. Es können jedoch nicht sämtliche Risiken benannt und auch die benannten Risiken nicht abschließend erläutert werden.
	b) Risiken aus der Geschäftstätigkeit	Der prognostizierte Verlauf des in Ziff. 3 beschriebenen Anlageobjekts sowie die in Ziff. 3 beschriebene Anlagestrategie und -politik sind nicht sicher. Der Erfolg der Vermögensanlage hängt von verschiedenen Faktoren, der Entwicklung verschiedener Marktbedingungen (siehe Ziff. 8) und dem Nicht-/Eintritt von Projektrisiken (z.B. Gestiegene Projektkosten, Ausfall bzw. Schlecht- oder Nichtleistung von Projektpartnern, Streiks oder sonstige höhere Gewalt, nicht bestehender Versicherungsschutz, Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, des Mikro- oder Makrostandortes oder der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen) ab. Ferner ist der Erfolg der Vermögensanlage davon abhängig, dass die Emittentin ihre Gläubiger bedienen kann. Sollte dies nicht der Fall sein, besteht das Risiko, dass die Emittentin – mit den in Ziff. 5 c) beschriebenen Folgen für den Anleger – insolvent wird. Auch besteht in regulatorischer Hinsicht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändern, dass ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) vorliegt, so dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 KAGB ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin anordnen kann.
	c) Nachrangdarlehensrisiken	Die Emittentin kann insolvent werden, etwa wenn sie geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als geplant realisiert. Die Insolvenz der Emittentin kann dazu führen, dass der jeweilige Anleger nur einen Teil der vorgesehenen oder überhaupt keine Zinszahlungen und/oder Rückzahlung seines Anlagebetrages erhält. Das der anteiligen Nachrangdarlehensforderung zugrunde liegende Nachrangdarlehen hat den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, sodass das Risiko des Anlegers über das vorgenannte allgemeine Insolvenzausfallrisiko noch hinausgeht. Der qualifizierte Nachrang der Nachrangdarlehen bewirkt, dass die Geltendmachung sämtlicher Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegen die Emittentin soweit und solange ausgeschlossen ist, wie die Geltendmachung der Forderungen einen Insolvenzgrund bei der Emittentin herbeiführen würde. Zudem ordnet der qualifizierte Nachrang für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder die Liquidation der Emittentin außerhalb eines Insolvenzverfahrens an, dass sämtliche Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen im Rang hinter die sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin zurücktreten, für die kein entsprechender Rangrücktritt gilt. Damit dürfen die Forderungen des Anlegers erst nach Beseitigung des Insolvenzgrundes oder – im Fall der Liquidation oder Insolvenz der Emittentin – erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger der Emittentin erfüllt werden, deren Forderungen nicht als entsprechend nachrangig zu qualifizieren sind. So besteht für ihn das Risiko, im Fall der Insolvenz oder der Liquidation der Emittentin sogar erst nach allen denjenigen Gläubigern der Emittentin, die vorrangig zu befriedigen sind, bedient zu werden und deshalb mit den eigenen Forderungen teilweise oder ganz auszufallen (Totalverlustrisiko).
	d) Fungibilitäts-/Liquiditätsrisiko	Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine beschränkt veräußerliche Vermögensanlage, da hierfür schon generell kein liquider oder geregelter Markt, an dem diese gehandelt werden, besteht. Es besteht das Risiko, dass der Anleger seine Vermögensanlage nicht oder nur unter Wert verkaufen kann. Eine ordentliche Kündigung der Vermögensanlage durch den Anleger ist während der Laufzeit der Vermögensanlage ausgeschlossen. Es besteht damit das Risiko, dass der Anleger nicht vorzeitig über sein eingesetztes Kapital verfügen kann.
6.	Emissionsvolumen	Das Emissionsvolumen beträgt maximal EUR 3.000.000. Eine Fundingschwelle ist nicht vorgesehen.
	Art der Anteile	Bei den Anteilen handelt es sich um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt als Nachrangdarlehen i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG.
	Anzahl der Anteile	Unter Zugrundelegung des Mindestanlagebetrages von EUR 1.000,00 werden bei einem Emissionsvolumen von EUR 3.000.000 maximal 3.000 separate Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt als Nachrangdarlehen i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG angeboten.
7.	Auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad der Emittentin	Der auf Grundlage des letzten Jahresabschlusses zum Geschäftsjahr zum 31.12.2019 berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 135,77 %.
8.	Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen	Zins- und Rückzahlungsansprüche des Anlegers stehen jederzeit unter dem Vorbehalt ausreichender Liquidität der Emittentin und unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt. Damit sind die Aussichten für die vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung in besonderem Maße vom wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin sowie von verschiedenen Marktbedingungen abhängig. Die Emittentin ist hinsichtlich des Anlageobjekts im deutschen Markt für Baustoffhandel tätig. Es wird der Baustoffhandel (Baumärkte, Großhandel), Baunternehmen und große Trockenbaufirmen mit den ecoHAB Produkten beliefert. Die Pilotfabrik ist in Ramstein angesiedelt und verfügt über eine Kapazität von bis 500.000 m ² Paneele pro Jahr. Es wird mit einem anfänglichen Produktionsvolumen von 120.000 m ² Paneele geplant, die jährlich um 25% zunehmen soll. Bei planmäßiger Entwicklung der Emittentin erzielt diese ein durchschnittliches EBITDA von ca. 20,4% und einen Planumsatz von ca. 15 Mio. Euro im 5. Geschäftsjahr nach Aufnahme der Produktion. Der Cash – Flow ist ab dem dritten Jahr nach Aufnahme der Produktion mit ca. 1,4 Mio. Euro positiv und liegt im 5. Geschäftsjahr nach Aufnahme der Produktion bei ca. 3,2 Mio. Euro. Weitere Wettbewerber in Deutschland sind nicht vorhanden. Signifikante Wettbewerber im internationalen Markt sind ebenfalls nur rudimentär vorhanden wie z.B. Readykit in Südafrika, Holcim in Indonesien und Nestavilla in der Türkei. Je nach prognosemäßiger, besserer oder schlechterer Entwicklung dieser Marktbedingungen (insbesondere Kundennachfrage und verkaufte Stückzahlen) ändern sich die Erfolgsaussichten für das Projekt und damit für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung dieser Vermögensanlage. Entwickelt sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der verschiedenen Marktbedingungen – das Projekt überdurchschnittlich positiv, besteht die Möglichkeit, dass der Anleger die Auszahlung sämtlicher Zinsen, die ihm zustehen sowie die vollständige Rückzahlung des Anlagebetrages erhält. Bei prognosegemäßem Verlauf erhält der Anleger nach Laufzeitzeitende seine Zinszahlungen und nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage die Rückzahlung des vollen Anlagebetrages (Endfälliger Vertrag). Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass der Anleger nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage einen Teilbetrag oder die gesamte Summe aus den ihm zustehenden Zinsen und des Anlagebetrages nicht erhält. Diese Vermögensanlage hat unternehmerischen Charakter. Szenario für die Kapitalrückzahlung bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Rückzahlung des Anlagebetrages. Szenario für die Kapitalrückzahlung bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: Das Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin kann es damit zu einem Teil- oder Totalverlust des gezeichneten Anlagebetrages kommen.

9.	Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen	
	... für den Anleger	Der Anleger hat lediglich den Erwerbspreis der Vermögensanlage zu bezahlen. Ein Agio oder eine Provision wird vom Anleger nicht erhoben.
	... für die Emittentin, einschließlich sämtlicher Entgelte und sonstigen Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält	Für die Emittentin fallen die folgenden Provisionen bzw. Kosten an: Für die Bereitstellung der Software der Internet-Dienstleistungsplattform durch die portagon GmbH eine einmalige Setup-Fee von EUR 2.400 netto sowie eine während der Laufzeit der Vermögensanlage zu entrichtende Miete für die Software von EUR 1.220 netto bei monatlicher Zahlweise. Für jede erfolgreiche Vermittlung der Vermögensanlage bei einem gezeichneten gesamten Nachrangdarlehensbetrag von EUR 3.000.000 eine Processing Fee von 2 % (netto), bezogen auf den Wert der vermittelten Vermögensanlage, für die Zahlungsabwicklung über den Treuhänder Secupay AG ein Disagio von 0,25% in Höhe der Fundingsumme bei jeder Auszahlung, für den Vermittler bzw. Digitales Haftungsdach der Concedus GmbH 0,9% der Emissionssumme und für die Rechtsberatung durch DMR Rechtsanwälte ein Pauschalhonorar von EUR 3.400,00 netto.
10.	Information über das Nichtvorliegen von maßgeblichen Interessensverflechtungen i.S.d. § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz	Es bestehen keine maßgeblichen Interessensverflechtungen i.S.d. § 2a Abs. 5 VermAnlG zwischen der Emittentin und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt.
11.	Anlegergruppe	Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden (§ 67 WpHG), die Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen besitzen. Bei der Vermögensanlage, in die die oben genannte Anlegergruppe investieren kann, handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment. Der Privatkunde hat die Vermögensanlage bis zum 31. Dezember 2027 zu halten, das heißt der Privatkunde hat einen mittelfristigen Anlagehorizont. Der Privatkunde muss einen Teilverlust bis hin zum Totalverlust, d.h. bis zu 100 % des investierten Nachrangdarlehensbetrags sowie der Zinszahlungen und darüber hinaus bei einer möglichen Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehensbetrags, aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen und daraus entstehenden Verpflichtungen oder wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen eingeplant hat, eine Privatinsolvenz hinnehmen können. Der Privatkunde sollte daher nicht auf Rückläufe aus der Vermögensanlage angewiesen sein. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Privatkunden geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.
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.	Der Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum von zwölf Monaten angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen i.S.d. § 13 Abs. 3 Nr. 13 Vermögensanlagengesetz	Verkaufspreis sämtlicher Vermögensanlagen der Emittentin, die in den letzten zwölf Monatenangeboten worden sind: EUR 0 ...verkauft worden sind: EUR 0 ...vollständig getilgt worden sind: EUR 0
14.	Nichtvorliegen von Nachschusspflichten im Sinne von § 5b Abs. 1 Vermögensanlagengesetz	Die Vermögensanlage sieht keine Nachschusspflicht gemäß § 5b Abs. 1 VermAnlG vor.
15.	Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c Vermögensanlagengesetz einschließlich seiner Geschäftstätigkeit, seiner Vergütung sowie den Umständen oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen könnten	Die Bestellung eines Mittelverwendungskontrolleurs gemäß § 5c VermAnlG war nicht erforderlich.
16.	Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells iSd § 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 der das Anlageobjekt zum Zeitpunkt der Erstellung des Vermögensanlageninformationsblattes nicht konkret bestimmt ist, vgl. Beschreibung unter Ziffer 3.
17.	Gesetzliche Hinweise	
	a) Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
	b) Verkaufsprospekt	Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von der Anbieterin oder Emittentin der Vermögensanlage.
	c) Letzter offengelegter Jahresabschluss der Emittentin	Die Emittentin hat zum Zeitpunkt der Erstellung des Vermögensanlagen-Informationsblattes noch keinen Jahresabschluss im Bundesanzeiger offengelegt. Die künftig offenzulegenden Jahresabschlüsse sind im elektronischen Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) abrufbar. Hierzu muss der Suchbegriff „Invest Smarter Habitat“ im Suchfeld eingegeben werden. Zudem werden die Jahresabschlüsse unter " https://invest.smarter-habitat.de/anieihe/jahresabschluesse abrufbar sein. Der letzte Jahresabschluss vom 31.12.2019 ist im Bundesanzeiger noch nicht veröffentlicht.
d) Haftung	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 Vermögensanlage im Inland, erworben wird.	
18.	Sonstige Informationen	
	Identität weiterer wichtiger Personen	Zahlungsdienstleisterin: secupay AG, Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, AG Dresden, HRB 27612
	Beschreibung der Vermögensanlage	Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Nachrangdarlehensgeber sind die Anleger, Nachrangdarlehensnehmerin ist die Emittentin. Der Anleger zahlt den Anlagebetrag auf ein Konto der Zahlungsdienstleisterin. Diese überweist den Anlagebetrag nach Ablauf der Widerrufsfrist als Barunterlegung auf das Konto der Emittentin, wenn bestimmte im Nachrangdarlehensvertrag geregelte Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die Nachrangdarlehensforderungen vermitteln keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung und keine Mitwirkungsrechte an der Emittentin. Der Anleger ist weder an Verlusten noch am Gewinn der Emittentin beteiligt, sondern hat Anspruch auf eine feste Verzinsung (Ziff. 4) über die Laufzeit der Vermögensanlage (Ziff. 4). Die Tilgung des Nachrangdarlehens erfolgt endfällig zum 31. Dezember 2027 (zu den Einzelheiten von Laufzeit, Verzinsung und Rückzahlung siehe Ziff. 4).
Besteuerung	Die Zinsen aus der anteiligen Nachrangdarlehensforderung stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Nachrangdarlehensforderung Teil seines Privatvermögens ist. Die Zinsen sind vom Anleger im Kalenderjahr des Zuflusses zu versteuern. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Sofern die anteilige Nachrangdarlehensforderung in einem inländischen steuerlichen Betriebsvermögen gehalten wird, sind die Zinseinnahmen bzw. Wertdifferenzen den Betriebseinnahmen zuzuordnen. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.	
19.	Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 vor Ziffer 1	Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 VermAnlG wird elektronisch ersetzt und erfolgt gemäß § 15 Absatz 4 VermAnlG vor Vertragsschluss in einer der Unterschriftleistung gleichwertigen Art und Weise (eigenständige Texteingabe gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 Vermögensanlagen-Informationsblatt-Bestätigungsverordnung auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter https://invest.smarter-habitat.de) da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden.