



FondsDISCOUNT.de wallstreet:online capital AG
FondsDISCOUNT.de
Michaelkirchstr. 17/18
10179 Berlin

Telefon 030 2757764-00
Fax 030 2757764-15

Investition in den Geschäftsaufbau

Unternehmensanleihe Silberlake 5 % 2020-2023

Highlights der Unternehmensanleihe

- 5 % Zinsen p.a.
- 3 Jahre Laufzeit
- Grundbuchbesichert
- Zeichnung schon ab EUR 1.000

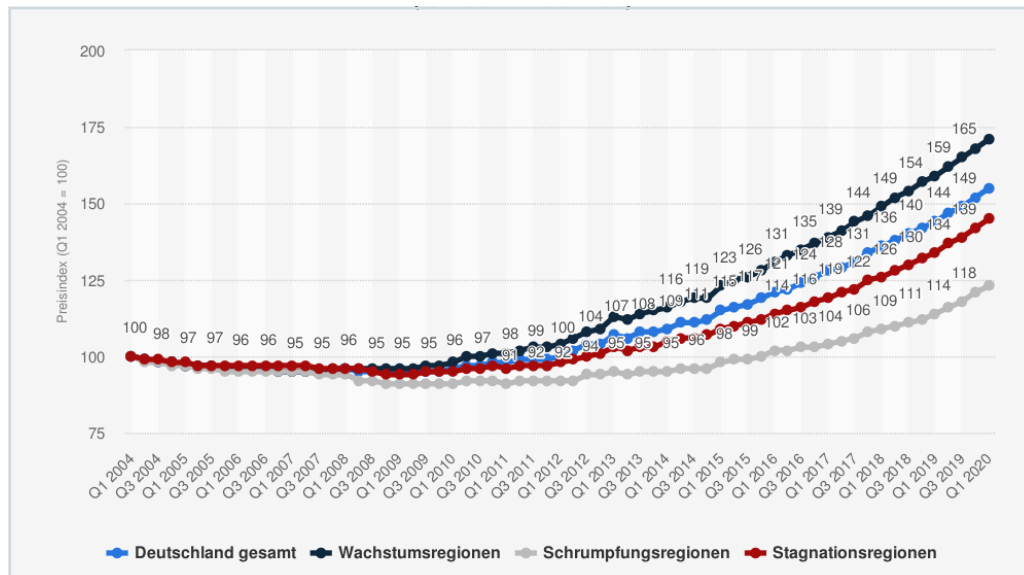
© acito – iStock

Assetklasse mit Substanz

Immobilieninvestments boomen seit Jahren. Zahlreiche Anleger wählen die Investition in Mörtel und Steine als Alternative im anhaltenden Niedrigzinsumfeld, denn Immobilien stehen aufgrund der langfristigen Preisentwicklungsdynamik sowohl für regelmäßige Kapitalrückflüsse als auch für Stabilität im Portfolio – Immobilien und Sachwerte standen in der Vergangenheit für Inflationsschutz.

Die Immobilienpreise kannten in den vergangenen Jahren nur eine Richtung: nach oben!

Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland von 2004 bis zum 1. Quartal 2020



Veröffentlicht 27.04.2020 von Statista Research Department. Grundlage: Hedonische Preise (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, davor IDN Immodaten GmbH) auf Basis von Regressions-schätzungen.

Immobilienpreise (alle Baujahre) in Deutschland bis 2020

Diese Statistik zeigt die Entwicklung der Immobilienpreise (alle Baujahre) in Deutschland im Zeitraum von 2004 bis zum 1. Quartal 2020. Abgebildet wird ein Preisindex basierend auf einem gewichteten Mittel aus Kauf- und Mietpreisen. Der Immobilienindex zeigt die Entwicklung für Deutschland insgesamt sowie für Wachstums-, Schrumpfungs- und Stagnationsregionen* in Deutschland. Ausgehend vom 1. Quartal 2004 (Index = 100) lag der Immobilienindex für deutsche Wachstumsregionen im 1. Quartal des Jahres 2020 bei etwa 171 Punkten.

Die Angaben beziehen sich auf Eigentums- oder Mietwohnungen aller Baujahre mit einer Größe von 60 bis 80 Quadratmetern bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser aller Baujahre mit einer Größe von 100 bis 150 Quadratmetern sowie jeweils einer höherwertigen Ausstattung. Die Analyse basiert auf über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen).

Für Anleger, die ihr Engagement zeitlich und auch finanziell in einem überschaubaren Rahmen halten wollen, wurde die **Unternehmensanleihe Silberlake 5 % 2020-2023** konzipiert.

Definitionen

- Wachstumsregionen: Bevölkerungswachstum von 2009 bis 2014 um mehr als +1 %.
- Stagnationsregionen: Bevölkerungsveränderung von 2009 bis 2014 von -1 Prozent bis +1 %.
- Schrumpfungsregionen: Bevölkerungsrückgang von 2009 bis 2014 um mehr als -1 %.

ÜBER UNS

Silberlake Real Estate: Immobilienprofis auf Wachstumskurs

Anbieter und Emittent der Unternehmensanleihe ist die im Jahr 2015 gegründete Silberlake Finance GmbH mit Sitz in Düsseldorf. Die Gesellschaft ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Silberlake Real Estate Group GmbH („Holding“) und fungiert innerhalb der Holding und deren Beteiligungen („Silberlake-Gruppe“) als Finanzierungsvehikel.

Die Silberlake-Gruppe um die beiden Geschäftsführer und langjährig erfahrenen Immobilienexperten John Bothe und Thomas Falk ist auf die Investition in Wohn- und Gewerbeimmobilien spezialisiert. Die Tätigkeitsfelder von Silberlake umfassen sowohl die Projekt- und Bestandsentwicklung als auch das Asset Management. Derzeit umfasst der Immobilienbestand der Silberlake-Gruppe mehr als 1.000 Einheiten sowie eine Projektentwicklungspipeline von über EUR 100 Millionen. Der regionale Fokus liegt aktuell auf Immobilien in Nordrhein-Westfalen. Geplant ist, die Geschäftstätigkeiten künftig über ganz Deutschland auszuweiten.

Mit der Unternehmensanleihe soll der Wachstumskurs der Silberlake-Gruppe weiter vorangetrieben werden. Die Emissionserlöse werden ausschließlich dazu verwendet, zweckgebundene Darlehen an Projekt- und/oder Objektgesellschaften auszureichen. Diese sollen mit den Darlehen den Ankauf oder auch die Entwicklung der Objekte finanzieren.



*Thomas Falk und John Bothe, Gründer und Geschäftsführer
der Silberlake Real Estate Group GmbH*

HINWEIS: Bei den nachfolgenden Objekt-Beispielen handelt es sich um Immobilien, die die Silberlake-Gruppe derzeit in ihrem Bestand hält. Diese sollen entwickelt werden, um die jährlichen Nettomieteinnahmen zu steigern und/oder die Immobilien gewinnbringend zu veräußern. Der Emittent möchte beispielsweise den Emissionserlös aus der Anleihe nutzen, um Darlehen an die Projekt- und/oder Objektgesellschaften, die diese Immobilien halten, weiterzureichen, um die Immobilienentwicklung zu finanzieren.

Aktuelle Objekt-Beispiele

Investitionsbeispiel 1

Wohn- und Geschäftshaus in der
Scheurenstraße 6, 40215 Düsseldorf



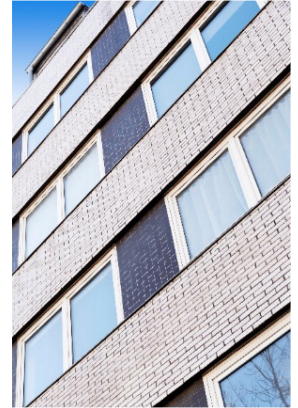
Baujahr/Sanierung	ca. 1959; 2017-2020	
Wohn-/Nutzfläche	196 m ² Gewerbefläche 582 m ² Wohnfläche 778 m ² Gesamtfläche	
Grundstücks-größe	248 m ²	
Anzahl Einheiten	9 Wohneinheiten 2 Gewerbeeinheiten	
Vermietungsstand	100 %	
Investitionen	Kaufpreis:	EUR 1.280.000 (1.645 EUR/m ²)
	Renovierungskosten:	EUR 202.943
	Gesamt:	EUR 1.482.943
Nettomiet-einnahmen p. a.	IST-Miete	SOLL-Miete
Wohnungen	EUR 78.318 Ø 12,74 EUR/m ²	EUR 89.058 Ø 12,75 EUR/m ²
Gewerbe	EUR 40.800 Ø 17,35 EUR/m ²	EUR 40.800 Ø 17,35 EUR/m ²
Gesamt	EUR 119.118	EUR 129.858
Faktor	IST 12,25	SOLL 11,42

Marktwert nach Gutachten: EUR 2.500.000
 Restvaluta Bankdarlehen: EUR 1.007.332
 Freie Immobilienwert: EUR 1.492.668

Aktuelle Objekt-Beispiele

Investitionsbeispiel 2

Wohn- und Geschäftshaus in der
Bilker Allee 165, 40217 Düsseldorf



Baujahr/Sanierung	ca. 1963	
Wohn-/Nutzfläche	150 m ² Gewerbefläche 405 m ² Wohnfläche 555 m ² Gesamtfläche	
Grundstücks-größe	247 m ²	
Anzahl Einheiten	14 Wohneinheiten 1 Gewerbeeinheit	
Vermietungsstand	100 %	
Investitionen	Kaufpreis:	EUR 1.125.000 (2.027 EUR/m ²)
	Renovierungskosten:	EUR 99.717
	Gesamt:	EUR 1.224.717
Nettomiet-einnahmen p. a.	IST-Miete	SOLL-Miete
	Wohnungen	EUR 88.008 Ø 15,94 EUR/m ²
Gewerbe	EUR 17.400 Ø 15,26 EUR/m ²	EUR 17.400 Ø 15,26 EUR/m ²
Gesamt	EUR 105.408	EUR 105.408
Faktor	11,61 IST	11,61 SOLL

Marktwert nach Gutachten: EUR 2.150.000

Restvaluta Bankdarlehen: EUR 816.116

Freie Immobilienwert: EUR 1.333.884

Die Kapitalanlage im Überblick

Anbieter / Emittent	Silberlake Finance GmbH, Kennedydamm 1, 40476 Düsseldorf
Bezeichnung des Wertpapiers	Unternehmensanleihe_Silberlake_5%_2020_2023
ISIN	IDE000A289XA1
Unternehmensgegenstand	Geschäftstätigkeit und einziger Zweck der Gesellschaft ist es ausschließlich, als Emissionszweckgesellschaft, die kein eigenes operatives Geschäft betreibt, Finanzinstrumente zu emittieren und den Emissionserlös ausschließlich dazu zu verwenden, zweckgebundene Darlehen, die auch qualifiziert nachrangig ausgestaltet sein können, an Projekt- und/oder Objektgesellschaften auszureichen, die mit den Darlehen den Ankauf und/oder die Entwicklung noch unbestimmter Immobilien finanzieren oder refinanzieren. Projekt- und/oder Objektgesellschaften, an die Darlehen ausgereicht werden können, sind ausschließlich solche Gesellschaften, an denen die Muttergesellschaft des Emittenten, namentlich die Silberlake Real Estate Group GmbH, oder ein etwaiger Gesamtrechtsnachfolger dieser Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung hält. Andere Aktivitäten der Gesellschaft sind ausgeschlossen, ebenso die Aufnahme sonstigen Fremdkapitals.
Art der Kapitalanlage	Inhaberschuldverschreibung, zweckgebunden
Mindestzeichnungsbetrag	EUR 1.000,00
Emissionsvolumen	EUR 2.000.000
Verzinsung	5 % p.a.
Laufzeit	Feste Laufzeit ab dem 15.05.2020 (einschließlich) bis zum 14.05.2023 (einschließlich).
Zinszahlung	Vierteljährliche Zinszahlung fünf Bankarbeitstage nach dem Ablauf eines jeden Kalenderquartals. Erste Zinszahlung fünf Bankarbeitstage nach dem 30.06.2020.
Rückzahlung	Rückzahlung des Nennbetrages fünf Bankarbeitstage nach dem 14.05.2023.
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen
Zweck der Kapitalanlage	Der Emittent möchte den voraussichtlichen Nettoemissionserlös in Höhe von maximal EUR 1.849.000 dafür nutzen, Darlehen, die auch qualifiziert nachrangig ausgestaltet sein können, an Projekt- und/oder Objektgesellschaften auszureichen, sowie die Transaktionskosten dieser Finanzierung zu decken.

Die Kapitalanlage im Überblick

Gruppeninterne Besicherung	<p>Die Forderungen des Emittenten aus den Darlehen, die er an Projekt und/oder Objektgesellschaften ausreichen wird, werden durch eine Garantie der Silberlake Real Estate Group GmbH, Kennedydamm 1, 40476 Düsseldorf („Holding“) besichert. Als Sicherheit für die Ansprüche des Emittenten gegen die Holding aus dieser Garantie werden wiederum Grundschulden bestellt. Diese Grundschulden werden an Immobilien bestellt, die entweder durch die Holding selbst und/oder durch direkte und indirekte Tochtergesellschaft der Holding gehalten werden. Nach Abschluss der Anleihe-Emission können die bestellten Grundschulden gegen Grundschulden an anderen Beleihungsobjekten ausgetauscht werden, die im Zeitpunkt des Austauschs nach Überzeugung der Geschäftsführung der Holding sowohl vom Nennwert 100 % des in diesem Zeitpunkt ausstehenden Anleihebetrags abdecken als auch Immobilien belasten, welche einen die Grundschuldbelastung tragfähigen Wert aufweisen.</p> <p>Der Emittent ist stets dazu verpflichtet, vor Geltendmachung der Garantie zunächst die Grundschulden zu verwerten. Die Ansprüche aus der Garantie sind außerdem begrenzt auf den Erlös aus der Verwertung der Grundschulden abzüglich marktüblicher Kosten, das bedeutet, die Inanspruchnahme der Holding aus der Garantie ist auf die Verwertungserlöse aus der Sicherheitenverwertung beschränkt und insoweit von vorneherein limitiert.</p>
Gebühren	<p>Es werden keine Gebühren erhoben.</p>
Haftung des Anlegers	<p>Der Anleger haftet grundsätzlich nur in Höhe des gezeichneten Anlagebetrages. Auf diese Summe ist auch das Ausfallrisiko des Anlegers begrenzt. Es besteht keine Nachschusspflicht, also keine Verpflichtung, weitere Einzahlungen zu leisten. Insbesondere haftet der Anleger nicht für die Geschäftstätigkeit der Emittentin.</p>
Besteuerung	<p>Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Anleihe im Privatvermögen hält.</p>
Maximales Risiko	<p>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 des Wertpapiers durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Anleihe 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. Das Wertpapier ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.</p>

Wichtige Hinweise

Diese Kurzdarstellung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren der Silberlake Finance GmbH dar. Das Angebot erfolgt ausschließlich durch und auf Basis eines Wertpapierinformationsblattes (WIB), das im Zusammenhang mit dem Angebot veröffentlicht wurde. Das WIB wird kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Internetseite des Vermittlers unter www.fondsdiscout.de sowie des Emittenten unter www.silberlake.de veröffentlicht. Die Gestattung des WIB durch die zuständige Behörde ist nicht als Befürwortung der Wertpapiere der Silberlake Finance GmbH zu verstehen.

Potentielle Anleger sollten das WIB lesen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potentiellen Risiken und Chancen der Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, vollends zu verstehen. Sie sollten außerdem vor einer Entscheidung für ein Investment eine eigenständige Risikoanalyse auf Basis der weiteren Informationen, die das Unternehmen zur Verfügung stellt, vornehmen und die mit der Anlage verbundenen Risiken zur Kenntnis nehmen. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.

Diese Kurzdarstellung darf nur mit Zustimmung des Emittenten oder des Vermittlers vervielfältigt, an andere Personen weiterverteilt oder veröffentlicht werden.

Risikohinweis

Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen

Risikohinweise

Es handelt sich um Wertpapiere (Inhaber-Schuldverschreibung) der Silberlake Finance GmbH, Düsseldorf. Der Anleger sollte die nachfolgende Risikobelehrung aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Investition des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und nur einen geringen Teil seines Gesamtvermögens ausmachen.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren dargestellt, die für die Bewertung der Wertpapiere von wesentlicher Bedeutung sind. Weiterhin werden Risikofaktoren dargestellt, die die Fähigkeit des Emittenten beeinträchtigen könnten, die erwarteten Ergebnisse zu erwirtschaften.

Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu.

1. Allgemeine Risiken und Risiken aus der Ausgestaltung der Wertpapiere

a. Maximales Risiko – Totalverlustrisiko

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der Zinsansprüche. Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die erwarteten Ergebnisse des Emittenten haben, die bis zu dessen Insolvenz führen könnten.

Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Anleger den Erwerb der Wertpapiere durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz eines bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus dem Wertpapier fest zur Deckung anderer Verpflichtungen einplant oder aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen. Solche zusätzliche Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen. Von einer Fremdfinanzierung der Wertpapiere (z.B. durch einen Bankkredit) wird ausdrücklich abgeraten.

Das Wertpapier ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet. Die Zeichnung des Wertpapiers ist nur für Anleger geeignet, die einen entstehenden Verlust bis zum Totalverlust ihrer Kapitalanlage hinnehmen könnten. Eine gesetzliche oder anderweitige

Einlagensicherung besteht nicht. Das Wertpapier ist nicht zur Altersvorsorge geeignet. Das Risiko einer Nachschusspflicht oder einer sonstigen Haftung, die über den Betrag des eingesetzten Kapitals hinausgeht, besteht dagegen nicht.

RISIKEN

b. Endfälligkeit der Tilgung

Die Tilgung des Anlagebetrags der Anleger soll insgesamt am Ende der Laufzeit erfolgen. Sollte der Emittent bis dahin das für die Tilgung erforderliche Kapital nicht aus seiner laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaften können und/oder keine dann erforderliche Anschlussfinanzierung erhalten, besteht das Risiko, dass die endfällige Tilgung nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfolgen kann.

c. Veräußerlichkeit (Fungibilität), Verfügbarkeit des investierten Kapitals, langfristige Bindung

Die Wertpapiere sind mit einer festen Vertragslaufzeit versehen. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch den Anleger ist nicht vorgesehen.

Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die Wertpapiere. Eine Veräußerung der Wertpapiere durch den Anleger ist zwar grundsätzlich möglich. Die Möglichkeit zum Verkauf ist jedoch aufgrund der geringen Marktgröße und Handelstätigkeit nicht sichergestellt. Es könnte also sein, dass bei einem Veräußerungswunsch kein Käufer gefunden wird oder der Verkauf nur zu einem geringeren Preis als gewünscht erfolgen kann. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.

d. Keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte

Die Wertpapiere gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung des Emittenten. Anleger können keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des Emittenten ausüben.

e. Änderung der Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss

Die Anleger sind berechtigt, die jeweils geltenden Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Insoweit ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Anleger überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind.

2. Risiken auf Ebene des Emittenten

a. Geschäftsrisiko des Emittenten

Der Anleger trägt das Risiko einer nachteiligen Geschäftsentwicklung des Emittenten. Es besteht das Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Tilgung zu leisten. Weder der wirtschaftliche Erfolg der zukünftigen Geschäftstätigkeit des Emittenten noch der Erfolg des finanzierten Projekts können mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Emittent kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren.

b. 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 er eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Investments des Anlegers und der Zinsen führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.

c. Risiken aus der Geschäftstätigkeit des Emittenten

Verschiedene Risikofaktoren können die Fähigkeit des Emittenten beeinträchtigen, seinen Verpflichtungen aus den Inhaberschuldverschreibungen nachzukommen. Dies sind zum einen Risiken aus der unternehmerischen Strategie, die der Emittent umzusetzen plant. Der Emittent plant, den Nettoemissionserlös anderen Objektgesellschaften die Teil der Silberlake-Gruppe sind, in Form von Darlehen zur Verfügung zu stellen, um den Ankauf und/oder die Entwicklung noch unbestimmter Immobilien mitfinanzieren („Vorhaben“). Dieses Vorhaben könnte komplexer sein als erwartet. Es könnten unerwartete und/oder höhere Umsetzungsrisiken auftreten und/oder Geschäftsprozesse mit mehr Aufwand und Kosten verbunden sein als erwartet. Es könnten Planungs- und Installationsfehler zutage treten oder Vertragspartner der Objektgesellschaften mangelhafte Leistungen erbringen. Erforderliche Genehmigungen könnten nicht erteilt, nicht aufrechterhalten oder widerrufen werden. Es könnte zu Verzögerungen im geplanten Ablauf und/oder zu Problemen bei der Erzielung von Einnahmen in der geplanten Höhe oder zum geplanten Zeitpunkt kommen. Die rechtlichen Anforderungen könnten sich verändern und dadurch könnten Änderungen oder zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Vorhaben erforderlich werden, was zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen könnte. Politische und rechtliche Entscheidungen können zu einer nachhaltigen Veränderung des Marktes führen, auf dem die Objektgesellschaften tätig sind, und sich negativ auf das geplante Vorhaben auswirken. Bei Leistungen, die Dritten gegenüber erbracht werden, könnten diese Gewährleistungsansprüche geltend machen, ohne dass die Objektgesellschaften Regressansprüche gegen eigene Zulieferer durchsetzen könnten. Darüber hinaus ist auch die Tätigkeit des Emittenten mittelbar durch die Objektgesellschaften mit Risiken verbunden, wie marktbezogenen Risiken (z.B. rückläufige Nachfrage nach Immobilien und damit einhergehende Wertverluste der Immobilien; Mietausfällen; Zahlungsschwierigkeiten oder Insolvenzen von Mietern / Käufern; Kostenerhöhungen und Kapazitätsengpässe auf Beschaffungsseite; politische und rechtliche Veränderungen; Zins- und

RISIKEN

Inflationsentwicklungen; Länder- und Wechselkursrisiken; Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen) und unternehmensbezogene Risiken (z.B. Qualitätsrisiken; Objektmängel; Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken; Abhängigkeit von Partnerunternehmen, Schlüsselpersonen und qualifiziertem Personal; Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, unzureichendem Versicherungsschutz, aus der Gesellschafter- und/oder Konzernstruktur, aus der internen Organisation, aus Vermögensbewertungen und Steuernachforderungen).

Diese und/oder weitere Risiken könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und somit auch ihrer Fähigkeit die Darlehen an den Emittenten zurückzuzahlen, auswirken. Dem Emittenten könnten infolgedessen in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und das eingesetzte Kapital zurückzuzahlen.

d. Kapitalstrukturrisiko

Der Emittent finanziert sich in hohem Umfang durch Fremdkapital. Er ist insofern anfälliger für Zinsänderungen, Erlösschwankungen oder ansteigende Betriebsausgaben als Unternehmen, die nicht oder nur in geringem Ausmaß mit Fremdkapital finanziert sind

Der Emittent wird möglicherweise zusätzliche Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch nehmen und dadurch Verpflichtungen eingehen, die (unabhängig von seiner Einnahmesituation) zusätzlich zu den Forderungen der Anleger aus der Anleihe zu bedienen sind.

e. Schlüsselpersonenrisiko

Durch den Verlust von Kompetenzträgern des Emittenten besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifizierter Geschäftsaufbau und ein qualifiziertes Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung des Emittenten haben. Dadurch könnte sich die Höhe der Zins- und/oder Tilgungszahlungen an die Anleger reduzieren oder diese könnten ausfallen.

f. Prognoserisiko

Die Prognosen hinsichtlich des Projektverlaufs, der Kosten für die Durchführung des Vorhabens und der erzielbaren Erträge und weiterer Aspekte könnten sich als unzutreffend erweisen. Bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sind keine Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen.

g. Risiken durch die Aufnahme weiterer Geschäftsfelder

Die Emittentin verpflichtet sich, während der Laufzeit der Anleihe, keine weitere Geschäftstätigkeit wahrzunehmen. Geschäftstätigkeit und einziger Zweck der Emittentin ist es ausschließlich als Emissionszweckgesellschaft (Ein-Zweck-Gesellschaft), die kein eigenes operatives Geschäft betreibt, Finanzinstrumente (im Sinne von § 1 Abs. 11 Kreditwesengesetz) zu emittieren und den Emissionserlös ausschließlich dazu zu verwenden, zweckgebundene Darlehen, die auch qualifiziert nachrangig ausgestaltet sein können, an Projekt- und/oder Objektgesellschaften auszureichen, die mit den Darlehen den Ankauf und/oder die Entwicklung noch unbestimmter Immobilien finanzieren oder refinanzieren. Projekt- und/oder Objektgesellschaften, an die Darlehen ausgereicht werden können, sind ausschließlich solche Gesellschaften, an denen die Silberlake Real Estate Group GmbH, Kennedydamm 1, 40476 Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 77341, oder ein etwaiger Gesamtrechtsnachfolger dieser Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung hält.

Die Emittentin ist unter Verstoß gegen diese Verpflichtung nicht daran gehindert, weitere Geschäftsfelder aufzunehmen, da die abgegebene Erklärung zwischen der Emittentin und den Anleihegläubigern nur schuldrechtliche Wirkung entfaltet und den Anleihegläubigern für diesen Fall lediglich ein Kündigungsrecht und gegebenenfalls Schadensersatzansprüche für die Teilschuldverschreibungen gemäß den Anleihebedingungen zusteht. Sollte die Emittentin in der Zukunft weitere Geschäftsfelder aufnehmen, so wird sie dafür möglicherweise finanzielle Mittel aufwenden müssen. Durch die Aufnahme von weiteren Geschäftsfeldern könnten der Emittentin nicht ausreichend Mittel verbleiben, um das ursprüngliche Geschäftsfeld erfolgreich zu bearbeiten. Die Aufnahme weiterer Geschäftsfelder könnte sich somit negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

h. Risiken aus gruppeninterner Besicherung

Die Forderungen des Emittenten aus den Darlehen, die er an Projekt- und/oder Objektgesellschaften ausreichen wird, werden durch eine Garantie der Silberlake Real Estate Group GmbH, Kennedydamm 1, 40476 Düsseldorf („Holding“) besichert. Als Sicherheit für die Ansprüche des Emittenten gegen die Holding aus dieser Garantie sollen wiederum Grundschulden bestellt werden. Diese Grundschulden sollen an Immobilien bestellt werden, die entweder durch die Holding selbst und/oder durch direkte und indirekte Tochtergesellschaft der Holding gehalten werden. Nach Abschluss der Anleihe-Emission können die bestellten Grundschulden gegen Grundschulden an anderen Beleihungsobjekten ausgetauscht werden, die im Zeitpunkt des Austauschs nach Überzeugung der Geschäftsführung der Holding sowohl vom Nennwert 100 % des in diesem Zeitpunkt ausstehenden Anleihebetrags abdecken als auch Immobilien belasten, welche einen die Grundschuldbelastung tragfähigen Wert aufweisen. Der Emittent ist stets dazu verpflichtet, vor Geltendmachung der Garantie zunächst die Grundschulden zu verwerten. Die Ansprüche aus der Garantie sind außerdem begrenzt auf den Erlös aus der

RISIKEN

Verwertung der Grundschulden abzüglich marktüblicher Kosten, das bedeutet, die Inanspruchnahme der Holding aus der Garantie ist auf die Verwertungserlöse aus der Sicherheitenverwertung beschränkt und insoweit von vorneherein limitiert. Anleger haben keinen Anspruch darauf, selbst Ansprüche gegenüber der Holding geltend zu machen, da nur der Emittent Begünstigter der Garantie ist.

Es besteht das Risiko, dass die Immobilien, an denen zugunsten des Emittenten Grundschulden bestellt worden sind, oder die Grundschulden selbst an Wert verlieren (z.B. infolge einer rückläufigen Nachfrage nach Immobilien und damit einhergehenden Wertverlusten der Immobilien; Mietausfällen; Kostenüberschreitungen in Immobilienprojekten; allgemeiner Eintrübung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes oder aufgrund anderer Umstände). Dies kann dazu führen, dass die Erlöse aus der Verwertung der Grundschulden nicht ausreichen, um die Erfüllung der Verbindlichkeiten des Emittenten gegenüber den Anlegern zu gewährleisten.

i. Risiken aufgrund von Pandemien und den damit verbundenen Folgen

In den Geschäftsfeldern, in denen der Emittent aktiv ist, könnte es aufgrund der globalen Ausbreitung von Krankheiten (Pandemien), beispielsweise des Coronavirus (Covid-19, SARS-CoV-2), zu Störungen des Geschäftsbetriebs kommen. Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und auf Rückzahlung sollen aus Mitteln bedient werden, die der Emittent als Einnahmen aus der Ausreichung von Darlehen erhält. Der Emittent ist folglich u.a. auf eine regelmäßige und vollständige Zahlung aus den Rückflüssen der ausgereichten Darlehen angewiesen.

Der Silberlake-Gruppengesellschaften an die der Emittent Darlehen ausreichen möchte, sind auf Dienstleistungen Dritter und Zulieferer angewiesen. Viele dieser Zulieferer haben ihre Produktionsstätten in China oder anderen asiatischen Staaten. Daher kann es zu Lieferengpässen von Komponenten kommen, die beispielsweise zur Errichtung und/oder dem Umbau von Immobilien zwingend benötigt werden.

Aktuell wurden außerdem Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus in Europa unternommen. Beispielsweise wurden die Grenzen einzelner europäischer Staaten geschlossen bzw. wurde der Grenzübergang durch zusätzliche Kontrollen verlangsamt. Diese oder andere Maßnahmen zur Verringerung der Ausbreitung des Coronavirus bzw. Pandemien im Allgemeinen können zu einer Verzögerung bei der Projektumsetzung führen. Sollte es aufgrund des Coronavirus zu einem damit im Zusammenhang stehenden Ausfall bzw. zeitlichen Verzögerung oder sonstigen Einschränkungen von Lieferketten, Dienstleistungen, Bankenfinanzierungen und/oder einem Ausfall von Mitarbeitern der Kooperationsunternehmen oder Dienstleister kommen, könnten diese Umstände die Projektumsetzung der Silberlake-Gruppengesellschaften negativ beeinflussen. Dies könnte dazu führen, dass die Silberlake-Gruppengesellschaften ihre Rückzahlungsverpflichtung aus den Darlehen gegenüber dem Emittenten nicht oder nicht vollständig erfüllen können. Dadurch wäre es möglich, dass der Emittent nicht seinen Zins- und Tilgungsverpflichtungen gegenüber den Anlegern nicht bzw. nicht rechtzeitig nachkommen könnte.

3. Risiken auf Ebene des Anlegers

a. Fremdfinanzierungsrisiko

Dem Anleger können im Einzelfall in Abhängigkeit von den individuellen Umständen weitere Vermögensnachteile entstehen, z.B. aufgrund von Steuernachzahlungen. Wenn der Anleger den Anlagebetrag fremdfinanziert, indem er etwa einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt, kann es über den Verlust des investierten Kapitals hinaus zur Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers kommen. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in diesem Fall 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 dem Wertpapier der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen. Der Emittent rät daher von einer Fremdfinanzierung des Anlagebetrages ab.

b. Risiko der Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Wertpapiere von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die erwarteten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Schuldverschreibungen besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlusts des Anlagebetrags durch den Anleger zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

c. Hinweis zu Risikostreuung und Vermeidung von Risikokonzentration

Die Investition in das Wertpapier sollte aufgrund der Risikostruktur nur als ein Baustein eines diversifizierten (risikogemischten) Anlageportfolios betrachtet werden. Grundsätzlich gilt: Je höher die Rendite oder der Ertrag, desto größer das Risiko eines Verlusts. Durch eine Aufteilung des investierten Kapitals auf mehrere Anlageklassen und Projekte kann eine bessere Risikostreuung erreicht und „Klumpenrisiken“ können vermieden werden.