

zu dem qualifiziert nachrangigen Darlehen der Douro Estrela Finance GmbH
für das Projekt "Neubau MV Douro Estrela"

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

1	Art und Bezeichnung der Vermögensanlage	Angeboten wird die Zeichnung eines Investivdarlehens mit einem qualifizierten Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (nachfolgend „Nachrangdarlehen“)
2	Identität der Anbieterin / der Emittentin einschließlich der Geschäftstätigkeit	<p>Anbieterin und Emittentin/Darlehensnehmerin ist die Douro Estrela Finance GmbH, geschäftsansässig Ballindamm 8, 20095 Hamburg. Sie ist unter HRB 186212 in das Handelsregister Hamburg eingetragen. Ihre Geschäftstätigkeit ist die Gewährung von sog. Mezzanine-Finanzierungen, insbesondere als Nachrangdarlehen, an die Fünfzehnte PCE River Cruiser Beteiligungs- GmbH zur mittelbaren Finanzierung des portugiesischen Flusskreuzfahrtschiffes "Douro Estrela". Andere Geschäfte wird die Darlehensnehmerin nicht abschließen.</p> <p>Die Fünfzehnte PCE River Cruiser Beteiligungs- GmbH, kurz die "Beteiligungsgesellschaft", ist eine Gesellschaft, deren ausschließlicher Zweck die Finanzierung und die Beteiligung an der Schiffsgesellschaft, der PCE Douro River Cruisers, Unipessoal Lda., Portugal, ist. Die Beteiligungsgesellschaft wird der Schiffsgesellschaft den Abschluss und die Finanzierung des Neubaus eines Flusskreuzfahrtschiffes ermöglichen. Hierzu wird sie Darlehen aufnehmen und Eigenkapital einbringen.</p> <p>Zum Ende der Darlehenslaufzeit ist die Beteiligungsgesellschaft verpflichtet, der Anbieterin die ihr gewährten Mittel nebst Zinsen zurückzuzahlen. Darüber hinaus hat sie sich verpflichtet, der Anbieterin ihre Verwaltungskosten zu erstatten.</p>
3	Anlagestrategie	Die Anlagestrategie der Anbieterin besteht darin, durch Vergabe eines Darlehens an die Beteiligungsgesellschaft, Fünfzehnte PCE River Cruiser Beteiligungs- GmbH, die ihrerseits den Erwerb eines Flusskreuzfahrtschiffes durch eine portugiesische Gesellschaft der PCE-Unternehmensgruppe finanzieren wird, einen Ertrag und die Deckung ihrer Kosten zu erzielen.
	Anlagepolitik	Die Anlagepolitik der Emittentin ist darauf ausgerichtet, aus der Vergabe eines Darlehens, Zinsen und Rückzahlungen sowie die Deckung ihrer Verwaltungskosten zu generieren. Hieraus ist die Rückführung der Nachrangdarlehen geplant.
	Anlageobjekte	<p>Die Darlehensnehmerin gewährt der Beteiligungsgesellschaft aus ihrem Eigenkapital sowie eingezahlten Geldmitteln ihrerseits ein Darlehen. Die Beteiligungsgesellschaft wird die von ihr darlehensweise aufgenommenen Mittel der portugiesischen Schiffsgesellschaft als Eigenkapital zur Verfügung stellen. Zu einem späteren Zeitpunkt ist eine - ggf. anteilige – Wandlung in ein verzinsliches Gesellschafterdarlehen vorgesehen. Das Darlehen und Eigenkapital an die Schiffsgesellschaft wird – soweit notwendig – von der PCE-Unternehmensgruppe vorfinanziert. Zum Ende der Laufzeit ist die Beteiligungsgesellschaft verpflichtet, das ihr gewährte Darlehen an die Darlehensnehmerin zurückzuführen.</p> <p>Die portugiesische Schiffsgesellschaft hat bei der portugiesischen Werft WestSEA - Estaleiros Navais, Unipessoal Lda., Avenida da Praia Norte, 4900-350, Viana do Castelo, einen Bauvertrag über den Neubau des Flusskreuzfahrtschiffes "Douro Estrela" (Baunummer C025) für den Einsatz auf dem Fluss Douro abgeschlossen.</p> <p>Die Schiffsgesellschaft hat weiterhin eine 8-jährige Bareboat-Charter mit ATG Tour Europe Ltd. (Zypern) abgeschlossen. Die Einnahmen aus dieser Charter werden die Betriebs- und Kapitalkosten der Gesellschaft prognosegemäß decken. Die Charter wird abgesichert durch eine Garantie der Muttergesellschaft, der Farleigh Holding Pty. Ltd., Vic, (AUS). Zum Ende der Darlehenslaufzeit ist die Beteiligungsgesellschaft verpflichtet, das ihr gewährte Darlehen nebst Zinsen an die Darlehensnehmerin zurückzuzahlen.</p> <p>Zur Finanzierung des Neubaus hat die Beteiligungsgesellschaft sowohl für die Bauphase als auch für die Zeit nach der Ablieferung des Schiffes ein Darlehen bei der Bank CIC (Schweiz) AG aufgenommen. Während der Bauzeit dienen Refundment-/Bankgarantien und Garantie des Mutterkonzerns als Sicherheit sowohl für die finanzierende Bank als auch die Schiffsgesellschaft. Nach der Ablieferung erfolgt die Besicherung durch eine Schiffshypothek.</p>
4	Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage	Die Laufzeit beginnt für jeden Anleger individuell mit Annahme des Zeichnungsscheins durch die Emittentin, nicht jedoch vor dem 29. April 2024. Das Darlehen ist bis zum 30. September 2032 befristet. Die Darlehensnehmerin kann die Laufzeit zweimal um jeweils bis zu zwölf Monate verlängern. Während der Dauer der Verlängerung sind Teilrückzahlungen zum Quartalsende mit einer Ankündigungsfrist von einem Monat zulässig.
	Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung.	Während der Laufzeit des Darlehens ist die ordentliche Kündigung für beide Seiten ausgeschlossen. Das Recht auf außerordentliche Kündigung bleibt sowohl für die Emittentin als auch für den Anleger unberührt.
	Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung.	Für die Darlehensüberlassung erhalten die Anleger während der Laufzeit einen Festzins von 9 % p. a. des gezeichneten Anlagebetrages, berechnet ab dem Folgemonat des Zahlungseingangs nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Die Zinsen werden halbjährlich berechnet und jeweils zum Ende des Folgemonats ausgezahlt. Die Nachrangdarlehen sind mit einem sogenannten „qualifizierten Rangrücktritt“ und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre verbunden. Die Forderungen der Anleger wegen Zins- und Rückzahlung sind daher nachrangig gegenüber den Forderungen aller anderen, nicht nachrangigen Gläubiger. Ihre Bedienung ist von verschiedenen Bedingungen abhängig, insbesondere von einem ausreichenden Jahresüberschuss der Emittentin. Sie darf nicht erfolgen, wenn hierdurch ein Insolvenztatbestand verwirklicht wird oder droht.
5	Die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken	Die angebotene Vermögensanlage ist mit Risiken verbunden. Diese sind eingehend in der Darlehensdokumentation vom 29. April 2024 (Abschnitt „Risikohinweise“, S. 42 ff.) dargestellt. Nachfolgend werden nur die aus der Sicht der Emittentin besonders bedeutenden Risiken verkürzt dargestellt. Dem Interessenten wird die vollständige Lektüre des o.g. Abschnitts der Darlehensdokumentation dringend empfohlen.

Maximalrisiko

Über den Totalverlust der Anlagesumme und des Zinsanspruchs hinaus besteht zusätzlich bei einer Fremdfinanzierung des Anlagebetrages das Risiko der Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu dessen (Privat)insolvenz (Maximalrisiko). Sofern der Anleger den Anlagebetrag teilweise oder vollständig fremdfinanziert, hat er Zinsen, Tilgung und Kosten für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus den Vermögensanlagen erfolgen. Der betreffende Anleger könnte in diesem Fall nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung der Vermögensanlagen aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen.

Die **wichtigsten Risiken** der Vermögensanlage.

1. Veräußerlichkeit (Fungibilität)

Es besteht kein funktionaler Zweitmarkt für den Handel mit Nachrangdarlehen, so dass das investierte Kapital für die Laufzeit und ggf. die Verlängerung gebunden ist. Die Veräußerung der Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen kann nicht oder nur mit erheblichen Abschlägen möglich sein.

2. Rückzahlungsrisiko aus der Projektentwicklung

Die Rückzahlung und die Zahlung der Zinsen sind davon abhängig, dass die Anbieterin ihrerseits entsprechende Zahlungen von der Beteiligungsgesellschaft erhält. Werden diese Zahlungen nicht oder verspätet geleistet, können aufgrund des Rangrücktritts keine Zahlungen an die Anleger erfolgen oder diese Zahlungen verspätet sich. Wirtschaftlich betrachtet nimmt der Anleger am Projektrisiko der Bestellung, des Baus und der Ablieferung eines Neubaus des Flusskreuzfahrtschiffes teil.

Die Rückzahlung des Darlehens hängt wirtschaftlich davon ab, dass die deutsche Beteiligungsgesellschaft ihrerseits, die für die Rückzahlung erforderlichen Mittel von der Schiffsgesellschaft erhält. Das Risiko der an die Werft geleisteten Anzahlung ist durch eine Garantie der Muttergesellschaft abgesichert. Auch wenn für das Schiff nicht die vereinbarte Beschäftigung angetreten wird, kann dies zu Störungen der Rückzahlung des Nachrangdarlehens führen.

3. Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für die Darlehensnehmerin und den Anleger nachteilig ändern. Dies kann zur Verzögerung oder zur Verringerung der Zins- und Tilgungszahlungen – bis hin zum Totalverlust – führen.

4. Umfinanzierung / Rückzahlung

Die Darlehen der Anleger sollen am Ende der Laufzeit planmäßig aus Zahlungen der Beteiligungsgesellschaft getilgt und verzinst werden. Die Kapitalaufbringung in der Beteiligungsgesellschaft ist nicht vertraglich gesichert. Insofern sind Laufzeit und Zinszahlung von der wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligungsgesellschaft sowie dem Zugang zu potentiellen Finanzierern abhängig. Es besteht das Risiko, dass die Rückführung der Darlehen nach Laufzeitende nicht erfolgt und die Anleger länger auf die Rückzahlung ihrer Darlehen warten müssen. Im ungünstigsten Fall lässt sich keine Ablösung realisieren und der Anleger erleidet einen Totalverlust.

5. Zahlungsvorbehalte und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Für alle Zahlungsansprüche der Investoren gilt ein Rangrücktritt hinter die Ansprüche anderer Gläubiger der Anbieterin und eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre. Sämtliche Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens sind solange und soweit ausgeschlossen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO führen würde. Diese sog. vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus den Nachrangdarlehen führen. Daher ist das Bestehen eines Anspruchs der Anleger auf Zahlungen von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätssituation abhängig. Es besteht das Risiko, dass der Anleger bei Vorliegen eines solchen Zahlungsvorbehaltes keine Zahlungen zum Zahlungstermin von der Emittentin verlangen kann. Wird der Zahlungsvorbehalt nicht beseitigt, kann dies den Totalverlust des Anlagebetrags für den Anleger zur Folge haben.

6. Risiko aufgrund der Rangstellung der Ansprüche der Anleger

Die Nachrangdarlehen unterliegen einem sogenannten „Qualifizierten Rangrücktritt“. Die Ansprüche der Anleger auf Zinsen und auf Rückzahlung sind daher gegenüber anderen Gläubigern der Anbieterin nachrangig. Die Anleger treten mit ihren Forderungen auf Zinsen und auf Rückzahlung aus den Nachrangdarlehen gemäß den §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO im Rang hinter alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben und daher nach § 39 Abs. 1 InsO befriedigt werden, zurück. Entsprechendes gilt im Fall der Liquidation der Emittentin. Die Geltendmachung des Anspruchs auf Zinsen und Rückzahlung ist so lange und so weit ausgeschlossen, wie die Zinszahlung oder Rückzahlung einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde. Zahlungen der Zinsen und die Rückzahlung haben nur im Rang des § 39 Absatz 2 InsO zu erfolgen, wenn die Emittentin dazu aus zukünftigen Gewinnen, aus einem Liquidationsüberschuss oder aus anderem freien Vermögen in der Lage ist. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin die geplanten Erlöse nicht erzielt oder ihre Ausgaben höher als geplant ausfallen. Im Insolvenzfall wären alle anderen, nicht nachrangigen Gläubiger der Emittentin vorrangig vor den Anleger zu befriedigen. Es ist nicht auszuschließen, dass hiernach kein oder kein ausreichendes freies Vermögen der Emittentin verbleibt, um die Ansprüche der Anleger ganz oder auch nur teilweise zu befriedigen. Dies kann zu geringeren Zins- und Tilgungszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

7. Fremdfinanzierungsrisiko des Anlagebetrages

Bei einer Fremdfinanzierung des Anlagebetrages besteht das Risiko, dass der Anleger auch dann verpflichtet ist, Zinsen, Tilgung und Kosten einer Fremdfinanzierung aus seinem weiteren Vermögen zu bedienen, wenn er nur geringere als geplant oder gar keine Zinsen aus der Vermögensanlage erhält oder einen Totalverlust erleidet. Dies kann im äußersten Fall zu einer (Privat)Insolvenz des Anlegers führen.

8. Schlüsselpersonenrisiko

Die Geschäftsführung der Anbieterin und der Beteiligungsgesellschaft erfolgt zum Teil durch die gleichen Schlüsselpersonen. Interessenkonflikte können nicht im Vorhinein ausgeschlossen werden.

10. Steuerrisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für die Besteuerung von Nachrangdarlehen künftig ändern mit der Folge, dass Steuersätze erhöht, (weitere) Abzugssteuern eingeführt oder die Besteuerungssystematik geändert wird und die kalkulierten Rückflüsse an den Anleger sich hierdurch verringern.

6	Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile	Das vorgesehene Volumen für die aufzunehmenden Nachrangdarlehen beträgt EUR 4.400.000. Den Planungen liegt ein Emissionsvolumen von EUR 4.400.000 zugrunde. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 200.000 je Anleger. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ganzzahlig ohne Rest durch EUR 10.000 teilbar sein.
7	Verschuldungsgrad der Emittentin auf Grundlage des letzten Jahresabschlusses	Die Emittentin wurde am 19. März 2024 gegründet und am 12. April 2024 in das Handelsregister bei dem Amtsgericht Hamburg eingetragen, das erste Geschäftsjahr endet mit Ablauf des 31.12.2024. Daher liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung der Investorendokumentation noch kein Jahresabschluss vor, aus dem ein Verschuldungsgrad der Emittentin ableitbar wäre.
8	Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen	Die Anbieterin darf die durch die Nachrangdarlehen eingeworbenen Mittel nur für die Darlehensvergabe an die deutsche Beteiligungsgesellschaft verwenden und dies auch nur dann, wenn Bauvertrag, Garantien für die Anzahlung, langfristige Bankfinanzierung und Beschäftigung des Schiffes mit einem Chartervertrag über ca. 8 Jahre verbindlich abgeschlossen bzw. zugesagt sind. Die PCE-Gruppe hat bereits eine Reihe solcher Neubauprojekte erfolgreich initiiert und abgewickelt. Erfolge der Vergangenheit sind keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Die Zinsen sind fest vereinbart, so dass Zinsschwankungen an den Märkten keinen direkten Einfluss haben. Die Rückzahlung der von der Anbieterin an die Beteiligungsgesellschaft ausgereichten Beträge hängt maßgeblich davon ab, dass die Beteiligungsgesellschaft ihrerseits die erforderlichen Mittel aus der Schiffsgesellschaft erhält. Die PCE-Gruppe hat in der Vergangenheit bereits eine Reihe solcher Projekte mit Erfolg realisiert, nähere Angaben sind hierzu der Darlehensdokumentation, Seite 37 ff., zu entnehmen. Erfolge der Vergangenheit sind keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Das finanzierte Projekt kann jedoch auch durch eine Reihe von Risiken gestört oder verzögert werden, die sich dem Einfluss der Anbieterin entziehen. Großereignisse wie die Finanzkrise, eine eventuelle neue Bankenkrise, die Covid-Pandemie und der Krieg in der Ukraine können den Erfolg erheblich beeinträchtigen. Solche Großereignisse können insbesondere die Geschäftsentwicklung der Beteiligungsgesellschaft und den wirtschaftlichen Betrieb des Schiffes beeinträchtigen. In diesem Falle würde die Rückzahlung erst später oder auch nur zum Teil erfolgen können, bis hin zum Totalverlust. Ein Ausfall der Bauwerft, der langfristig finanzierenden Bank oder des Charterers können die Rückzahlung verzögern, stören oder ausfallen lassen, entsprechendes gilt für die Zinszahlungen. Auch ein wenig wahrscheinlicher Einbruch des Wirtschaftssektors Flusskreuzfahrt oder des Tourismus in Portugal würde sich negativ auswirken, wenn er während der Laufzeit des Darlehens offenbar wird.
9	Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen	Der Erwerbspreis entspricht dem vom Anleger gewählten Anlagebetrag. Der Mindestanlagebetrag beträgt Euro 200.000. Ein Agio von 2 % wird erhoben. Kosten bei Dritten können im Zusammenhang mit der Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Nachrangdarlehen entstehen sowie eigene Aufwendungen für Kommunikation, Porto, Bankgebühren sowie ggf. rechtliche,

steuerliche und wirtschaftliche Beratung durch Dritte. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann die Emittentin keine Aussage treffen.

Bei planmäßiger Einwerbung der Nachrangdarlehen in Höhe von EUR 4.400.000 werden Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, über die Laufzeit in einer Gesamthöhe von EUR 352.000 (einschließlich des Agios) von der Beteiligungsgesellschaft und von der Anbieterin geleistet. Im Übrigen wird der gesamte, durch Nachrangdarlehen eingeworbene Betrag zuzüglich EUR 150.000 Eigenkapital als Darlehen an die Beteiligungsgesellschaft weitergereicht.

10	Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt	Das Angebot richtet sich vorrangig an vermögende Privatanleger. Es können nur volljährige natürliche Personen Nachrangdarlehen vergeben. Mit Zustimmung der Anbieterin können auch Personenhandelsgesellschaften, rechtsfähige Stiftungen und Körperschaften Nachrangdarlehen vergeben. Ein Erwerb durch sonstige Gesellschaften oder Gemeinschaften ist ausgeschlossen. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen sowie mit Erfahrungen in der Anlage in unternehmerische Vermögensanlagen. Der Anleger muss einen Anlagehorizont von mindestens 8 Jahren haben. Er muss ferner in der Lage sein, etwaige Verluste bis hin zu 100 % des Gesamtbetrages (Totalverlust) sowie weitere Zahlungsverpflichtungen zu tragen. Darüber hinaus kann nur Nachrangdarlehen erwerben, wer weder Staatsbürger der USA oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch einen Wohnsitz beziehungsweise Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt.
11	Besicherung der Rückzahlungsansprüche	Eine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche erfolgt nicht.
12	Weitere Hinweise	Keine Prüfung durch die BaFin: Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes wie die der Darlehensdokumentation unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Investorendokumentation: Die Darlehensdokumentation sowie etwaige Nachträge können bei der Anbieterin, Ballindamm 8, 20095 Hamburg kostenlos angefordert werden. Jahresabschluss: Die Emittentin hat noch keinen Jahresabschluss offengelegt. Zukünftig aufgestellte Jahresabschlüsse und eventuelle Lageberichte werden bei der Emittentin bereitgehalten und nach Maßgabe gesetzlicher Vorschriften offengelegt. Anlageentscheidung: Der Anleger sollte eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der Vermögensanlage auf die Prüfung der gesamten Darlehensdokumentation (Stand: 29. April 2024) stützen.

Ich habe das vorliegende Vermögensanlagen-Informationsblatt – einschließlich des auf Seite 1 unter der Überschrift hervorgehobenen Warnhinweises – vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen.

Ort; Datum

Name des Anlegers

Unterschrift des Anlegers

Stand der Vermögensanlage: 29. April 2024