Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB)

Stand: 13.06.2017, Zahl der Aktualisierungen: 0

Hinweis

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

- 1. Bezeichnung der Vermögensanlage: Crowdfunding (Schwarmfinanzierung) Projekt Waldweg Hamburg-Sasel 6,5%**
- 2. Art der Vermögensanlage:** Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt.
- 3. Anbieterin und Emittentin der Vermögensanlage**

RE: concept Hamburg GmbH, Triftstraße 29, 34246 Vellmar, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter der Registernummer HRB 17301

4. Beschreibung der Vermögensanlage

Beteiligung an dem Immobilien-Projekt über den Projektentwickler RE: concept Hamburg GmbH in Form von Nachrangdarlehen.

4.1 Beteiligungsstruktur

Im Rahmen einer Schwarmfinanzierung gewährt der Anleger der Emittentin in dem der vorliegenden Vermögensanlage zugrundeliegenden Nachrangdarlehensvertrag ein Nachrangdarlehen in Höhe eines von ihm individuell festgelegten Darlehensbetrages. Der Anleger erhält keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Darlehensbetrages. Anleger können Nachrangdarlehensverträge mit Darlehensbeträgen von 100,00 Euro bis zu maximal 10.000,00 Euro abschließen. Bei einer Investition von mehr als 1.000,00 Euro muss der Anleger eine Selbstauskunft vorlegen, aus der sich ergibt, dass sein frei verfügbares Vermögen in Form von Bankguthaben und Finanzinstrumenten mindestens 100.000 Euro beträgt oder dass der zu investierende Betrag nicht sein zweifaches monatliches Nettoeinkommen übersteigt. Der Mindestbetrag, der als Gesamtsumme der einzelnen Investments aller Anleger erreicht werden muss ("Investitions-Schwelle") beträgt 100,00 Euro, der Höchstbetrag, der erreicht werden kann ("Investitions-Limit") 1.620.000,00 Euro.

Das Nachrangdarlehen ist mit einem sog. qualifizierten Rangrücktritt ausgestattet, wonach der Anleger seine Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen (Verzinsung, Darlehensrückzahlung) solange und soweit nicht geltend machen kann, wie deren Befriedigung zu einer Zahlungsunfähigkeit nach § 17 InsO oder zu einer Überschuldung im Sinne von § 19 InsO (jeweils in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung) des Unternehmens führen würde. In der Insolvenz oder Liquidation werden die Forderungen des Anlegers nachrangig bedient.

4.2 Möglicher Anlagezeitraum (Kampagnenzeitraum)

Der Kampagnenzeitraum, während der ein Anleger ein Angebot zum Abschluss eines Nachrangdarlehens abgeben kann, läuft vom 16.06.2017 bis zum 31.07.2017 (45 Tage), wobei die Emittentin berechtigt ist, diesen Zeitraum zu verlängern oder zu verkürzen. Nach Ablauf des Kampagnenzeitraums beginnt eine 16-tägige Abrechnungsphase in welcher ermittelt wird, ob die Gesamtsumme aller Investment-Zusagen von Anlegern die festgelegte Investitions-Schwelle der Kampagne erreicht hat und ob die Anleger den von ihnen jeweils zugesagten Darlehensbetrag tatsächlich bereitgestellt haben.

4.3 Anlagestrategie, Anlagepolitik, Anlageobjekt

Die Emittentin ist verpflichtet, den Nettobetrag des gewährten Nachrangdarlehens zweckgebunden zur Realisierung des folgenden Immobilienprojekts zu verwenden: Übernahme des Grundstückes Waldweg 39, 41 in 22393 Hamburg einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden Nebenkosten, den Abriss der Bestandsgebäude und den Neubau eines Mehrfamilienhauses sowie die damit im Zusammenhang stehenden Planungsleistungen.

Ferner darf der Nettobetrag zur Refinanzierung eines an die Emittentin gewährten Darlehens zur Anschubfinanzierung des Immobilienprojekts verwendet werden. Darüber hinaus darf der Nettobetrag zur Zahlung der zugunsten der Anleger geschuldeten Festverzinsung sowie der an die EVC Crowdinvest GmbH zu entrichtenden Vermittlungs- und Servicegebühr verwendet werden.

Die Vermögensanlage zielt auf Anleger, die vornehmlich von der Realisierung des Immobilienprojektes profitieren möchten, dabei aber gleichzeitig unternehmerische Verlustrisiken in Kauf nehmen, sich darüber im Klaren sind,

dass während der Laufzeit der Vermögensanlage keine Rückflüsse aus der Vermögensanlage zu erwarten sind und gleichzeitig nicht darauf angewiesen sind, über ihren Anlagebetrag verfügen zu können.

4.4 Laufzeit

Das Nachrangdarlehen hat eine feste Laufzeit bis zum 31.05.2019, beginnend mit dem Tag, der auf die 16-tägige Abrechnungsphase nach Ablauf des Kampagnenzeitraums folgt. Eine ordentliche Kündigung des Crowd-Investors ist nicht möglich. Die Emittentin ist berechtigt, das Nachrangdarlehen jederzeit vorzeitig mit einmonatiger Kündigungsfrist bei Zahlung eines Vorfälligkeitsentgelts zu kündigen, welches fällig wird, sofern die Kündigung der Emittentin nach dem ersten Jahr der Laufzeit des Darlehens wirksam wird. Ferner haben sowohl die Emittentin als auch die Anleger ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Der Nachrangdarlehensvertrag entfällt, wenn innerhalb des für die Kampagne festgelegten Zeitrahmens zzgl. einer 16-tägigen Abrechnungsphase die Gesamtsumme aller Investment-Zusagen von Anlegern die festgelegte Investitions-Schwelle der Kampagne nicht erreicht oder die Zahlungen der von Anlegern zugesagten Darlehensbeträge auf das im Nachrangdarlehensvertrag angegebene Konto binnen dieses Zeitraums nicht die Investitions-Schwelle erreichen (auflösende Bedingungen).

4.5 Handelbarkeit und Übertragbarkeit

Die Veräußerung des vergebenen Nachrangdarlehens durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich. Nachrangdarlehen sind jedoch keine Wertpapiere, es existiert keine Wertpapierbörse oder ein vergleichbarer Handelsplatz für diese Anlage.

5. Verschuldungsgrad

Da die Emittentin erst seit dem 08.06.2017 besteht (Datum der Handelsregistereintragung der Emittentin), liegt noch kein Jahresabschluss vor, auf dessen Grundlage der Verschuldungsgrad der Emittentin angegeben werden kann.

6. Risiken

6.1 Risiko auftretender Zahlungsstörungen

Investitionen in Immobilienprojekte sind mit Risiken verbunden. Grundsätzlich gilt: Je höher die potentielle Rendite, desto höher das Risiko des Verlusts. Das Nachrangdarlehen stellt eine unternehmerische Investition dar, 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 (veränderte Marktlage; veränderte rechtliche Rahmenbedingungen). Auch aufgrund von geschäftspolitischen Grundsatzentscheidungen wie z. B. neuen Investitionen können die langfristigen Renditeaussichten und die Werthaltigkeit der Vermögensanlage erheblich negativ beeinflusst werden. Unter Umständen kann ein etwaiger weiterer Finanzierungsbedarf der Emittentin nicht befriedigt werden, so dass die Emittentin das Immobilienprojekt nicht wie geplant entwickeln kann. Es bestehen daher Risiken hinsichtlich der vertragsgerechten Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen durch die Emittentin (Rückzahlung des Darlehens oder Zahlung von Zinsbeträgen). Diese können zu verzögerten Zahlungen, Zinsausfällen oder im Falle einer Insolvenz der Emittentin gar zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. Im Falle einer Fremdfinanzierung des Investments erhöht sich das Risiko aufgrund der zusätzlich anfallenden Kosten für den Anleger. Sollte der Anleger das gewährte Nachrangdarlehen fremdfinanziert oder sein gesamtes Vermögen investiert haben, besteht darüber hinaus das maximale Risiko einer Privatinsolvenz des Anlegers.

6.2 Risiko des Zustandekommens des Anlageprojektes

Tritt eine der in 4.4 genannten auflösenden Bedingungen ein, so kommt das Anlageprojekt nicht zustande. In diesem Fall erhält der Anleger zwar einen bereits gezahlten Darlehensbetrag zurück; bereits gezahlte Beträge werden jedoch nicht verzinst.

6.3 Risiko durch den qualifizierten Nachrang des Darlehens

Die Darlehen sind mit einem qualifizierten Rangrücktritt ausgestattet. Der Anleger hat daher keinen Anspruch darauf, dass seine Ansprüche auf Verzinsung oder Rückzahlung des Darlehensbetrags vorrangig oder gleichrangig vor Ansprüchen anderer Gläubiger bedient werden. Dies gilt auch für den Fall, dass über das Vermögen der Emittentin das Liquidations- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird. Insbesondere besteht das Risiko, dass der Anleger seine Zahlungsansprüche nicht durchsetzen kann, wenn und soweit die Bedienung der Ansprüche dazu führen würden, dass die Emittentin Insolvenz anmelden müsste.

6.4 Immobilienspezifische Risiken

Der Gewinn des Projektentwicklers erfolgt überwiegend aus den Verkaufs- oder Mieterlösen minus den Kosten des Bauprojekts. Im Immobilienbereich können deshalb u.a. folgende branchenspezifische Risiken entstehen: Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und/oder eine verringerte Kaufpreiszahlung an die Emittentin führen. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien können den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren. Eine Verschlechterung der Standortbedingungen (Verkehrsbindung, Sozialstrukturen, Immissionen, etc.) kann sich nachteilig auf den Ertrag der Immobilie auswirken. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Mieterträge bzw. Verkaufserlöse nicht in geplanter Höhe entstehen.

7. Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen

Das Nachrangdarlehen wird mit einem Festzins von 6,5 % p.a. verzinst. Die Verzinsung beginnt ab dem Tag, der auf die 16-tägige Abrechnungsphase nach Ablauf des Kampagnenzeitraums folgt. Die Zinsen werden vorbehaltlich der Nachrangigkeit jeweils quartalsweise, erstmals nach Ablauf von drei Monaten nach dem Tag, der auf die 16-tägige Abrechnungsphase nach Ablauf des Kampagnenzeitraums folgt, zur Zahlung auf das vom Anleger auf der Vermittlungs-Plattform der EVC Crowdinvest GmbH („Plattform“) hinterlegte Bankkonto fällig. Bei vorzeitiger Rückzahlung des Nachrangdarlehens aufgrund einer Kündigung aus wichtigem Grund werden die Zinsen innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Wirksamwerden der Kündigungserklärung zur Zahlung fällig. Der Rückzahlungsanspruch ist endfällig. Das heißt, die Emittentin leistet während der Laufzeit des Nachrangdarlehens keine Tilgungszahlungen. Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt nach Ablauf der Darlehenslaufzeit oder im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund nach Wirksamwerden der Kündigung in Euro ohne Abzüge, kosten- und gebührenfrei auf das auf das vom Anleger auf der Plattform hinterlegte Bankkonto. Zins- und Rückzahlungsansprüche des Anlegers stehen jederzeit unter dem Vorbehalt ausreichender Liquidität der Emittentin und unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt.

8. Kosten und Provisionen

8.1 Vom Anleger zu tragende Kosten/Gebühren

Der Anleger trägt neben seinem Darlehensbetrag keine weiteren Gebühren für die Vermittlung des Investments bzw. der Investitionsmöglichkeit durch die Emittentin. Wird die Bezahlung des Darlehensbetrags mittels SEPA-Lastschriftauftrag vorgenommen, hat der Anleger für ausreichende Deckung seines Kontos Sorge zu tragen. Kosten, die aufgrund von Nichteinlösung oder Rückbuchung der Lastschrift entstehen, hat der Anleger zu tragen, soweit die Nichteinlösung oder Rückbuchung durch den Anleger verursacht wurde. Für Kosten oder Gebühren, die dem Anleger gegenüber Banken oder anderen Finanzinstituten entstehen (z.B. Transaktionsgebühren für die Zahlung des Darlehensbetrages) ist der Anleger selbst verantwortlich.

8.2 Gebühren für die Vermittlungs- und Verwaltungstätigkeit der EVC Crowdinvest GmbH

Die EVC Crowdinvest GmbH wird als Darlehensvermittlerin der auf der Plattform angebotenen Darlehensprojekte tätig. Hierfür sowie für die damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen erhält sie von der Emittentin im Fall eines erfolgreichen Abschlusses der Kampagne ein Entgelt in Höhe von 6,0 % des Darlehensbetrages als Vermittlungsgebühr sowie eine Servicegebühr von 3,5 % p.a. des Darlehensbetrages (bei Rückführung vor Jahresende zeitanteilig berechnet). Diese Gebühren werden von der Emittentin getragen.

8.3 Provisionen für die Bekanntmachung durch Tippgeber

Im Rahmen eines Partnerprogramms wird teilnehmenden Partnern (sog. „Tippgeber“) die Möglichkeit der Bekanntmachung der Plattform eingeräumt. Die Bekanntmachung der Plattform erfolgt indem der Tippgeber potenzielle Interessenten auf die Anlagemöglichkeiten auf der Plattform hinweist. Für aufgrund der Bekanntmachung durch einen Tippgeber erfolgreich als Anleger gewonnene Interessenten erhält der Tippgeber eine Provisionszahlung in Höhe von 0,5 % bis 1,5 % des investierten Darlehensbetrages von der EVC Crowdinvest GmbH.

9. Besteuerung

Soweit gesetzlich vorgeschrieben, wird die Emittentin bei der Auszahlung der Verzinsung die Kapitalertragsteuer in Form der Abgeltungssteuer sowie etwaige Annex-Steuern (insb. Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag) einbehalten und abführen. Der Anleger erhält hierüber eine Bescheinigung von der Emittentin.

10. Sonstiges

Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt stellt keine Handlungsempfehlung dar. Es ersetzt weder die individuelle Anlageberatung noch die individuelle qualifizierte Steuerberatung.

Wichtige Hinweise

Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) gebilligter Verkaufsprospekt erstellt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von der Anbieterin / Emittentin der Vermögensanlage.

Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin.

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.

Ein Jahresabschluss der RE: concept Hamburg GmbH liegt noch nicht vor, da die Gesellschaft erst seit dem 08.06.2017 besteht (Datum der Handelsregistereintragung). Die zukünftigen Jahresabschlüsse der Emittentin werden auf der Internetseite der EVC Crowdinvest GmbH unter www.ev-capital.de für registrierte Nutzer elektronisch abrufbar sein.

Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 6 VermAnlG erfolgt elektronisch gemäß § 15 Abs. 4 VermAnlG.