

# VERMÖGENSANLAGEN-INFORMATIONSBLETT

Stand: 29.06.2017 | Anzahl der Aktualisierungen: 1

## 1 WARNHINWEIS

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

## 2 ART DER VERMÖGENSANLAGE

Festverzinsliches und endfälliges Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt.

## 3 EMITTENT UND ANBIETER

Emittent und Anbieter der Vermögensanlage ist die Energiebau Ramstein GmbH, Am Neuen Markt 2, 66877 Ramstein-Miesenbach/Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 31367.

## 4 VERMITTLER

Die Vermögensanlage wird über die unter [www.reacapital.de](http://www.reacapital.de) betriebene Internet-Dienstleistungsplattform von der REABIZ Crowd Capital GmbH im Wege der Anlagevermittlung vertrieben. Die REABIZ Crowd Capital GmbH ist weder Anbieter der Vermögensanlage, noch ist sie Partei des Nachrangdarlehensvertrags.

## 5 BESCHREIBUNG DER VERMÖGENSANLAGE

Für die Vermögensanlage sind die Regelungen des Nachrangdarlehensvertrags maßgeblich. Bei der Vermögensanlage handelt es sich nicht um eine mündelsichere, sondern um eine unternehmerische Kapitalanlage mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion, die nicht zur Altersvorsorge geeignet ist. Die Vermögensanlage ist nicht empfehlenswert für Investoren, die darauf angewiesen sind, sich jederzeit kurzfristig von der Kapitalanlage trennen zu können und einen Totalverlust des investierten Kapitals nicht verkraften können.

### **Minstdarlehensbetrag und Teilbarkeit**

Der Minstdarlehensbetrag beträgt EUR 250,00; Darlehensbeträge müssen durch EUR 250,00 teilbar sein.

### **Sicherheit**

Zur Sicherung von Rückzahlungs- und Zinsansprüchen aus der Vermögensanlage wird durch die Grundstücksgesellschaft Glückstraße 57 mbH mit Sitz in Hamburg zu Gunsten der Elbtreuhand Martius Steuerberatungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg als Treuhänderin eine erstrangige Buchgrundschuld i.H.v. EUR 1,4 Mio. mit 10% Zinsen jährlich an folgendem Grundstück bestellt: Grundbuch von Hamburg Barmbek, Blatt 10989 eingetragenen Grundstück, Flurstücknummer 1738 (1.132qm), Glückstraße 57. Diese Sicherheit dient jedoch nicht ausschließlich der Besicherung von Rückzahlungs- und Zinsansprüchen aus der Vermögensanlage, sondern auch der Besicherung von Rückzahlungs- und Zinsansprüche aus anderen Nachrangdarlehensverträgen, die über die Internet-Dienstleistungsplattform ReaCapital vermittelt wurden. Es kann daher sein, dass im Sicherungsfall der Erlös aus der Verwertung der Sicherheit nicht ausreicht, um sämtliche der gesicherten Forderungen zu befriedigen.

### **Verzinsung**

Der jeweils gewährte Darlehensbetrag wird fest mit 5,5% jährlich verzinst. Der Zinslauf beginnt ab dem Zeitpunkt der Gutschrift des Darlehensbetrags auf dem Treuhandkonto des zertifizierten Zahlungsdienstleisters secupay AG. Die Zinsen sind endfällig und werden zeitanteilig auf Basis der Eurozinismethode (ACT/360) berechnet. Bei Eintritt einer auflösenden Bedingung des Nachrangdarlehensvertrags findet keine Verzinsung statt.

### **Qualifizierter Rangrücktritt**

Investoren treten mit Forderungen aus oder im Zusammenhang mit der Vermögensanlage, insbesondere mit den Ansprüchen auf Tilgung und Verzinsung, hinter sämtliche Forderungen von gegenwärtigen und von zukünftigen anderen Gläubigern des Emittenten (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern und gleichrangigen Gläubigern) in den Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 - 5 InsO zurück. Investoren sind verpflichtet, nachrangige Forderungen gegenüber dem Emittenten solange und soweit nicht geltend zu machen, wie (i) deren Befriedigung einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten herbeiführen würde, (ii) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Emittenten anhängig ist oder (iii) im Falle der Auflösung Forderungen nicht nachrangiger Gläubiger des Emittenten noch nicht vollständig erfüllt worden sind. Die Nachrangforderungen werden so behandelt, als handele es sich bei diesen um statutarisches Eigenkapital des Emittenten. Die nachrangigen Forderungen können aus einem frei verfügbaren (i) Jahres- oder (ii) Liquidationsüberschuss oder (iii) die sonstigen Verbindlichkeiten des Emittenten übersteigenden Vermögen, das nach Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger und gleichrangiger Gläubiger) verbleibt und bei verbender Gesellschaft nicht zur Erhaltung des satzungsmäßigen Stammkapitals des Emittenten erforderlich ist, geltend gemacht werden.

### **Übertragbarkeit, Handelbarkeit**

Eine rechtsgeschäftliche Übertragung (z.B. Abtretung) oder Belastung von Ansprüchen aus der Vermögensanlage ist nur eingeschränkt möglich und bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Emittenten. Die Vererbung oder eine Übertragung durch Rechtsgeschäft von Todes wegen ist zulässig. Die Vermögensanlage ist nicht verbrieft und damit auch nicht an einer Börse handelbar. Ein liquider Zweitmarkt besteht derzeit nicht.

### **Verlustteilnahme, Nachschusspflicht**

Eine Verlustteilnahme oder Nachschusspflicht besteht nicht.

### **Weisungs- oder Mitspracherechte**

Die Vermögensanlage gewährt Investoren keine Weisungs- oder Mitspracherechte in Bezug auf die Geschäftsführung eines Emittenten. Investoren haben insbesondere kein Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen des Emittenten.

## 6 VERSCHULDUNGSGRAD

Der Emittent wurde am 10.07.2015 in das Handelsregister eingetragen. Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses 2016 berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 390,36%, welcher öffentlich zugänglich ist unter [www.reacapital.de/kardinal-wendel-gaerten/#tab-id-6](http://www.reacapital.de/kardinal-wendel-gaerten/#tab-id-6). Zukünftige Jahresabschlüsse werden unter [www.reacapital.de/kardinal-wendel-gaerten/#tab-id-6](http://www.reacapital.de/kardinal-wendel-gaerten/#tab-id-6) veröffentlicht.

## 7 ANLAGESTRATEGIE, ANLAGEPOLITIK UND ANLAGEOBJEKTE

Die Emissionserlöse aus dem Angebot der Vermögensanlage sollen ausschließlich zur Finanzierung der nachfolgend genannten Zwecke verwendet werden: (i) Begleichung der Emissionskosten, insbesondere der Vergütung der REABIZ Crowd Capital GmbH durch den Emittenten für die Vermittlung der Vermögensanlage; (ii) Realisierung eines Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Kardinal-Wendel-Straße 21/21a, Homburg, Flurstück 1658/32, Gemarkung Homburg. Das Grundstück befindet sich im Besitz des Emittenten. Anlagestrategie des Emittenten ist die Veräußerung der neu erbauten Wohneinheiten als Eigentumswohnungen zwecks Erwirtschaftung einer attraktiven Eigenkapitalrendite. Der Emittent verfolgt keine Strategie zur Risikodiversifizierung. Im Rahmen seiner Anlagepolitik wird der Emittent sämtliche Maßnahmen treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen. Die Eigenkapitalrendite soll durch die Aufnahme von Fremdkapital, insbesondere durch das öffentliche Angebot der Vermögensanlage, gehebelt werden.

## 8 ANLEGERGRUPPE, AUF DIE DIE VERMÖGENSANLAGE ABZIELT

Die Vermögensanlage zielt primär auf private Kleinanleger ab, welche (mittelbar) in Immobilienprojekte investieren wollen, dabei die mit der Vermögensanlage verbundenen unternehmerischen Risiken verstehen, einen Totalverlust in Kauf nehmen und auf den in die Vermögensanlage investierten Betrag sowie auf Rückflüsse aus der Vermögensanlage nicht angewiesen sind.

## 9 LAUFZEIT UND KÜNDIGUNGSFRIST

Die Vermögensanlage hat eine feste Laufzeit, beginnt individuell mit Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages auf der Plattform [www.reacapital.de](http://www.reacapital.de) und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am 15.02.2019. Eine ordentliche Kündigung der Vermögensanlage ist ausgeschlossen.

## 10 RISIKEN

Investoren sollten bei ihrer Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt und abschließend erläutert werden. Weitere mit der Vermögensanlage verbundene Risiken können den Anlegerinformationen entnommen werden. Der Eintritt eines nachfolgend genannten Risikos kann – einzeln oder zusammen mit dem Eintritt weiterer Risiken – wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten haben und dazu führen, dass dessen Fähigkeit zur Befriedigung von Zahlungsansprüchen der Investoren beeinträchtigt wird. In diesem Fall ist es möglich, dass Zinszahlungen ausbleiben und/oder die Rückzahlbarkeit des in die jeweilige Vermögensanlage investierten Kapitals gefährdet oder ausgeschlossen ist.

### **Totalverlustrisiko**

Der Erwerb der angebotenen Vermögensanlagen ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Neben wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken können den Investoren in Abhängigkeit von den individuellen Umständen des Einzelfalls zudem weitere Vermögensnachteile im Zusammenhang mit der Kapitalanlage entstehen, z.B. Zahlungspflichten infolge einer Fremdfinanzierung. Diese Vermögenseinbußen und weitere Vermögensnachteile können zu einer Privatinsolvenz eines Investors führen (Maximalrisiko).

### **Ausfallrisiko (Emittentenrisiko) / Geschäftsrisiko**

Der wirtschaftliche Erfolg des Emittenten und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage hängen von einer Vielzahl von Faktoren ab. Es können weder Höhe noch Zeitpunkt von Zins- oder Tilgungszahlungen zugesichert oder garantiert werden. Der Emittent könnte zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, z.B. wie geringere Einnahmen oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen sind oder ein anderweitig bestehender Kapital- oder Liquiditätsbedarf nicht gedeckt werden kann. Insbesondere könnten Kosten (z.B. Projekt- und Finanzierungskosten) höher ausfallen als geplant. Hingegen könnten Erlöse aus der Bewirtschaftung oder Verwertung der Immobilie geringer als erwartet ausfallen oder sogar ausbleiben. Dies gilt umso mehr, als der Emittent nur in ein einzelnes Immobilienprojekt investiert und bei Ausbleiben von Erlösen über keine weiteren Ertragsquellen verfügt; eine Risikodiversifizierung findet nicht statt.

### **Allgemeine Risiken im Zusammenhang mit der Realisierung des Projekts**

Der Erfolg des Immobilienprojekts hängt von einer Vielzahl an Faktoren ab, auf die ein Emittent keinen Einfluss hat. Insbesondere kann es zu planwidrigen Abweichungen im Genehmigungs- oder Bauprozess, zur Erhöhung der Kosten sowie zu zeitlichen Verzögerungen in der Projektrealisierung kommen. Dies kann dazu führen, dass antizipierte Erlöse aus der Vermietung oder einer sonstigen Verwertung der Immobilie ausbleiben oder geringer als erwartet ausfallen und Zwischenfinanzierungen erforderlich werden. Diese können möglicherweise nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in dem benötigten Umfang bzw. nur zu schlechteren als den marktüblichen Konditionen erhalten werden.

### **Finanzierungsrisiko einschließlich Hebel- und Zinsänderungsrisiken**

Der Emittent ist neben den Erlösen aus dem öffentlichen Angebot der Vermögensanlage auf weiteres Kapital angewiesen. Soweit er dieses nicht, nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Konditionen erhält, könnten die Finanzierungskosten höher ausfallen als geplant und dazu führen, dass das Immobilienprojekt nicht oder nur eingeschränkt realisiert werden kann. Bei Finanzierung des Immobilienprojekts mit hohem Fremdkapitaleinsatz, insbesondere zwecks Erreichung von Hebeleffekten zur Steigerung der Eigenkapitalrendite, besteht das Risiko, dass die mit dem Immobilienprojekt erzielten Erlöse geringer ausfallen, als der zu leistende Fremdkapitaldienst. Weiterhin besteht das Risiko, dass infolge geänderter Marktbedingungen die vom Emittenten an Fremdkapitalgeber zu leistenden Zinsen steigen (Zinsänderungsrisiko). Das Immobilienprojekt könnte hierdurch unrentabel werden und der Emittent in Zahlungsschwierigkeiten geraten.

### **Fremdfinanzierung einer Investition in die Vermögensanlage**

Im Falle einer Fremdfinanzierung der Investition in die Vermögensanlage bestehen besondere Risiken, insbesondere wegen der mit einer Fremdfinanzierung verbundenen Tilgungs- und Zinsverpflichtungen und vor dem Hintergrund der Endfälligkeit der Vermögensanlage. Bei einer Fremdfinanzierung besteht daher aufgrund der regelmäßig zu erfüllenden Zahlungsansprüche des Fremdkapitalgebers (z.B. der finanzierenden Bank) das Risiko erheblicher finanzieller Einbußen, die zu einer Privatinsolvenz des Investors führen können.

### **Risiken im Zusammenhang mit dem qualifizierten Rangrücktritt**

Aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts ist die Geltendmachung von Forderungen der Investoren vertraglich ausgeschlossen, solange und soweit sie einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten herbeiführen würden. Im Falle eines Insolvenzverfahrens werden die Forderungen der Anleger (Zins- und Rückzahlungsansprüche) nur nachrangig bedient. Obwohl die Vermögensanlage keine Verlustteilnahme vorsieht, kann es aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts zum vollständigen Verlust des in die jeweilige

Vermögensanlage investierten Kapitals sowie nicht ausgeschütteter Zinsen und sonstiger Forderungen kommen.

#### **Risiken im Zusammenhang mit der Besicherung der Vermögensanlagen**

Die Vermögensanlage wird dergestalt besichert, dass durch einen Drittsicherungsgeber zugunsten eines Treuhänders eine erstrangige Grundschuld an einem Grundstück bestellt wird. Die Sicherheit dient jedoch nicht ausschließlich zur Besicherung der angebotenen Vermögensanlage des Emittenten, sondern wird für mehrere Immobilienprojekte bestellt. Bestand und Umfang der durch die Realsicherheit besicherten Forderungen unterliegen regelmäßig Änderungen. Die Sicherheit wird durch den Treuhänder gehalten und verwaltet, jedoch nicht im wirtschaftlichen Interesse der Investoren eines bestimmten Projekts, sondern vielmehr im wirtschaftlichen Interesse aller besicherten Investoren. Den Investoren stehen keine eigenen Sicherheiten zur Verfügung, aus der sie sich unmittelbar befriedigen könnten. Es besteht das Risiko, dass der Erlös aus der Verwertung der Sicherheit nicht ausreicht, um sämtliche der durch die Sicherheit besicherten Forderungen im Sicherungsfall zu befriedigen. Trotz der Realbesicherung besteht daher ein Totalverlustrisiko für den Investor.

#### **Keine Einlagensicherung**

Für die Vermögensanlage besteht weder ein Garantiefonds oder eine andere Entschädigungsregelung, noch findet eine Einlagensicherung durch einen Einlagensicherungs- bzw. Garantiefonds oder eine vergleichbare Einrichtungen statt. Insbesondere gehören der Emittent und der Vermittler keinem Einlagensicherungssystem an, welches den Anlegern Entschädigungsansprüche gewährt und vor einem solchen Totalverlustrisiko schützen würde.

#### **Risiko im Zusammenhang mit Interessenkollisionen**

Es besteht das Risiko von Interessenkonflikten im Zusammenhang mit der Vermittlung von Vermögensanlagen durch die Reabiz Crowd Capital GmbH. Insbesondere können Interessenkonflikte zwischen dieser oder deren Mitarbeiter und den Anlegern sowie zwischen den Anlegern untereinander bestehen. Insbesondere können sich Interessenkollisionen daraus ergeben, dass Reabiz Crowd Capital GmbH Provisionen vom Emittenten erhält, die vom Erfolg und der Höhe des eingeworbenen Kapitals abhängig sind.

#### **Aufsichtsrechtliche Risiken**

Es besteht das Risiko, dass die Vertragsbedingungen der Vermögensanlage so geändert werden oder sich die Tätigkeit des Emittenten so verändert, dass dieser ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) darstellt und unerlaubtes Investmentgeschäft erbringt. Ferner besteht das Risiko, dass sich die Tätigkeit des Emittenten, der Treuhänderin oder der REABIZ Crowd Capital GmbH nachträglich als erlaubnispflichtig darstellt oder erlaubnispflichtig wird. In den vorgenannten Fällen kann die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Maßnahmen ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte anordnen.

### **11 AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE UNTER VERSCHIEDENEN MARKTBEDINGUNGEN**

Die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die Zahlung der Erträge hängen maßgeblich von dem Erfolg des finanzierten Immobilienprojekts ab. Soweit beim Emittenten nicht Umstände vorliegen, die zum Eingreifen des qualifizierten Nachrangs führen, zahlt der Emittent bei Fälligkeit die auf die Vermögensanlage entfallenden Zinsen sowie den aufgenommenen Nachrangdarlehensbetrag zurück. Dies gilt insbesondere unter der Annahme einer planungsmäßigen Veräußerung der Eigentumswohnungen während der Laufzeit der Vermögensanlage. Unterstellt, dass das Immobilienprojekt während der Laufzeit der Vermögensanlage nicht realisiert werden kann oder Mieteinnahmen und Veräußerungserlöse ausbleiben, kann es sein, dass der Emittent bei Fälligkeit die Zinsen auf die Vermögensanlage nicht oder nicht in voller Höhe zahlen kann und/oder der Anleger den investierten Nachrangdarlehensbetrag nicht bzw. nicht in voller Höhe zurück erhält.

### **12 KOSTEN UND PROVISIONEN**

Die Vermittlung der Vermögensanlage erfolgt ausschließlich durch die REABIZ Crowd Capital GmbH im Wege der Anlagevermittlung über die unter [www.reacapital.de](http://www.reacapital.de) betriebene Internet-Dienstleistungsplattform. Für die Vermittlung der Vermögensanlage wird von den Investoren weder ein Ausgabeaufschlag noch eine sonstige Abschluss- oder Vermittlungsgebühr erhoben. Die REABIZ Crowd Capital GmbH erhält im Zusammenhang mit der Vermittlung der Vermögensanlage Zuwendungen Dritter in Form folgender umsatz- und erfolgsabhängiger Vergütungen: Einmalige Provision in Höhe von 4,9% sowie 1% p.a. der vermittelten Darlehensbeträge (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) für die Vermittlung der Vermögensanlage; sie fällt nicht an, wenn die Emission mangels Erreichen des Mindestkapitalbedarfs nicht erfolgreich ist. Der Emittent trägt die Kosten der Zahlungsabwicklung im Zusammenhang mit der Emission. Im Einzelfall können dem Investor über den Darlehensbetrag hinaus weitere individuelle Kosten (z.B. Telekommunikations- und Bankgebühren) entstehen.

### **13 HINWEISE**

Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt erstellt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.

Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt stellt weder eine Handlungs- oder Investitions-Empfehlung dar, noch ersetzt es eine individuelle Anlageberatung oder die sorgfältige Prüfung der sonstigen zur Vermögensanlage bereitgestellten Informationen und Dokumente. Der Investor sollte sämtliche im Zusammenhang mit der Vermögensanlage bereitgestellten Informationen und Dokumente sorgfältig lesen, bei der Anlageentscheidung berücksichtigen und sich ggf. unabhängigen und sachkundigen Rat (z. B. von einem Rechtsanwalt, Steuerberater und/oder Finanzberater) einholen. Eine Anlageentscheidung sollte auf die Prüfung sämtlicher zur Verfügung gestellten Informationen und Dokumente gestützt werden.

Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem 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.

Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises (Ziffer 1) erfolgt in einer der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise auf der Internet-Dienstleistungsplattform ReaCapital, da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet.