

Vermögensanlagen-Informationsblatt der Immoneo GmbH

gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz

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

Stand: 06.11.2019 – Zahl der Aktualisierungen: 0

1.	<p>Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre bzw. Zahlungsverbehalt) („Nachrangdarlehen“) Bezeichnung: „Nachrangdarlehen Immoneo_Pankstr. 61_4,75%_11.2019_12.2021“</p>
2.	<p>Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit Immoneo GmbH (Nachrangdarlehensnehmer, „Anbieter“ und „Emittent“ der Vermögensanlage), Brotteroder Straße 3, 12249 Berlin, http://www.immoneo.berlin; eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin (Charlottenburg) unter HRB 119249 B; Geschäftstätigkeit ist die Vermittlung, der Erwerb und Handel, sowie die Verwaltung und Vermietung von Immobilien jeder Art, weiterhin die Vermittlung von Finanzierungen im Sinne des § 34 C GewO.</p>
	<p>Identität der Internet-Dienstleistungsplattform www.immoneo-investment.de c/o Frankfurter Finanzanlagenvermittlung GmbH („Internet-Dienstleistungsplattform“, „Plattform“), Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 116134.</p>
3.	<p>Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt Anlagestrategie ist es, dem Emittenten durch die Gewährung von Nachrangdarlehen die Umsetzung eines Immobilien-Projekts („Vorhaben“) (s.u. Anlageobjekt) zu ermöglichen. Der Emittent ist in der Immobilienbranche tätig. Mit dem Vorhaben sollen Umsätze generiert werden, um die Ansprüche der Nachrangdarlehensgeber („Anleger“) auf Zinszahlung und Rückzahlung der Nachrangdarlehensvaluta zu bedienen. Der Nachrangdarlehensbetrag wird zunächst vom Anleger auf ein Treuhandkonto eingezahlt („Einzahlungstag“) und erst an den Emittenten ausgezahlt, wenn ein Widerrufsrecht des Anlegers nicht mehr besteht.</p> <p>Anlagepolitik ist es, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen zu treffen und mit den eingeworbenen Nachrangdarlehen die Umsetzung eines Immobilien-Projektes zu ermöglichen. Das Immobilien-Projekt, welches der Emittent umsetzen möchte, besteht in der Fertigstellung eines bereits begonnenen und bereits zu ca. 70 % abgeschlossenen Neubaus einer Dachgeschosswohnung in der Pankstr. 61 in Berlin, sowie dem Erwerb von bis zu zwei weiteren Neubauprojekten, welche jeweils nach Fertigstellung vermietet und/oder veräußert werden sollen. Die von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen sind zweckgebunden.</p> <p>Anlageobjekt ist es, die von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen zur Umsetzung des Immobilien-Projektes und zur Deckung der Transaktionskosten dieser Finanzierung (s.u. „Kosten und Provisionen“) zu verwenden. Das finanzierte Projekt besteht konkret in der Fertigstellung einer bereits begonnenen und bereits zu ca. 70 % abgeschlossenen Dachgeschosswohnung in der Pankstr. 61 in Berlin, sowie dem Erwerb von bis zu zwei weiteren Neubauprojekten, welche jeweils nach Fertigstellung vermietet und/oder veräußert werden sollen. Die von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen sind zweckgebunden.</p> <p>Bei den noch zu erwerbenden Neubauprojekten handelt es sich um zwei Dachgeschoss Rohlinge: 1) Berlin-Treptow (Sterndamm), Ausbaugenehmigung für sechs Wohnungen mit 440 qm Wohnfläche 2) Berlin-Schöneberg (Steinmetzstraße), Ausbaugenehmigung für drei Wohnungen und 300 qm Wohnfläche.</p>
4.	<p>Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Zeichnung des jeweiligen Anlegers über die Inter- net-Dienstleistungsplattform) und endet für alle Anleger einheitlich am Tag der Rückzahlung des Nachrangdarlehens auf das Konto des Anlegers („Rückzahlungstag“). Der Rückzahlungstag ist planmäßig am 15.12.2021, sofern das Rückzahlungsfenster (s. sogleich) nicht in Anspruch genommen wird. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor und nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen („Rückzahlungsfenster“). Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für beide Parteien ausgeschlossen. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.</p>
	<p>Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von 2 Wochen ab Vertragsabschluss auf das Treuhandkonto einzahlt.</p> <p>Anleger erhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern haben die Chance, über die Laufzeit des Nachrangdarlehens eine Verzinsung zu erzielen. Ab dem Tag, an dem der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag auf das Treuhandkonto einzahlt (Einzahlungstag), bis zum vertraglich vereinbarten Rückzahlungstag bzw. bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung innerhalb des Rückzahlungsfensters (s. sogleich) verzinst sich der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von 4,75 % p.a. (act/365).</p> <p>Die Zinsen sind jährlich nachschüssig fällig, erstmals am 15.12.2019. Die Tilgung erfolgt endfällig zum 15.12.2021 oder innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor und nach diesem Tag („Rückzahlungsfenster“), frühestens zum 15.06.2021 und spätestens jedoch zum 15.06.2022. Es fallen keine Vorfälligkeits-, Verzugsentschädigungen oder Zinseszinsen an. Die Zins- und Tilgungszahlungen sind bis zehn Tage nach jedem Fälligkeitstag zahlbar.</p>
5.	<p>Risiken Der Anleger geht mit dieser unternehmerisch geprägten Investition eine kurzfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche, sondern nur die wesentlichen mit der Anlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.</p> <p>Maximalrisiko Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Nachrangdarlehensbetrags und der Zinsansprüche. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage 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. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.</p> <p>Ausfallrisiko des Emittenten (Emittentenrisiko)</p>

	<p>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 Nachrangdarlehensbetrages des Anlegers und der Zinsen führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.</p> <p>Nachrangrisiko Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt (einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre bzw. Zahlungsvorbehalt). Dies bedeutet: Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehensvertrag („Nachrangforderungen“) können gegenüber dem Emittenten nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (d.h. Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit des Emittenten) herbeiführen würde (Zahlungsvorbehalt). Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Emittenten im Rang gegenüber den folgenden Forderungen zurück: Der qualifizierte Rangrücktritt besteht gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Emittenten sowie gegenüber sämtlichen in § 39 Abs. 1 Insolvenzordnung bezeichneten nachrangigen Forderungen. Der Anleger wird daher mit seinen Nachrangdarlehensforderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Emittenten berücksichtigt. Bei Nachrangdarlehen trägt der Anleger ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Die qualifizierte Nachrangklausel gilt sowohl vor als auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Eine Zahlung des Emittenten auf die Nachrangforderungen darf – unabhängig von der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens – auch nicht erfolgen, wenn in Bezug auf den Emittenten schon vor dem geplanten Zahlungszeitpunkt oder sogar bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Nachrangdarlehensvertrags ein Insolvenzgrund vorliegt. Die Ansprüche sind dauerhaft in ihrer Durchsetzung gesperrt, solange und soweit die Krise des Emittenten nicht behoben wird.</p> <p>Fremdfinanzierung Aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehensbetrags können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Anleger das Kapital, das er in das Vorhaben investieren möchte, über einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt. Das maximale Risiko des Anlegers besteht 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 der Vermögensanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen.</p> <p>Verfügbarkeit Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Nachrangdarlehensverträge. Eine Veräußerung des Nachrangdarlehens durch den Anleger ist zwar grundsätzlich möglich. Die Möglichkeit zum Verkauf ist jedoch aufgrund der geringen Marktgröße und Handelstätigkeit nicht sichergestellt. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.</p>
6.	<p>Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile Das Nachrangdarlehen wird im Rahmen einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen angeboten, die bis auf den Betrag identisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von bis zu EUR 400.000,00 („Funding-Limit“, maximales Emissionsvolumen der Schwarmfinanzierung).</p> <p>Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerisch geprägte Investition in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre bzw. Zahlungsvorbehalt). Anleger erhalten keine Anteile an dem Emittenten, sondern qualifiziert nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens.</p> <p>Der Nachrangdarlehensbetrag muss mindestens EUR 250 betragen und durch 50 teilbar sein. Das heißt, es maximal 1.600 separate Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden.</p>
7.	<p>Verschuldungsgrad Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (31.12.2018) berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 38,56 Prozent. Der Verschuldungsgrad gibt das Verhältnis zwischen dem bilanziellen Fremdkapital und Eigenkapital des Emittenten an.</p>
8.	<p>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen Diese Finanzierung hat einen unternehmerisch geprägten und kurzfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Festzins- und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesehen unabhängig von wechselnden Marktbedingungen, solange nicht die qualifizierte Nachrangklausel eingreift. Es besteht aber das wirtschaftliche Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und den Nachrangdarlehensbetrag zurückzuzahlen. Ob Zins und Tilgung geleistet werden, hängt maßgeblich vom Erfolg des Immobilien-Projekts ab. Die Durchführung des Projekts ist mit den oben beschriebenen Risiken verbunden. Der für den Emittenten relevante Markt ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt in der Region Großraum Berlin. Maßgebliche Faktoren für die Aussichten auf Zins- und Rückzahlung sind die positive oder negative Entwicklung des relevanten Marktes und wie sich der Emittent auf diesem Markt behauptet. Wesentliche Einflussfaktoren sind dabei insbesondere die Entwicklung der Immobilienpreise und Baukosten, sowie die Nachfrage und der Bedarf nach Wohnimmobilien. Bei erfolgreicher, prognosegemäßer Durchführung des Vorhabens und neutralen oder positiven Marktbedingungen (z.B. konstant bleibende Immobilienpreise und Baukosten, sowie gleichbleibende oder steigender Bedarf und Nachfrage nach Wohnimmobilien) erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages. Bei negativen Marktbedingungen (z.B. fallenden Immobilienpreisen, fallender Bedarf und Nachfrage nach Wohnimmobilien oder steigenden Baukosten), erhält der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und den Nachrangdarlehensbetrag nicht zurück.</p>
9.	<p>Kosten und Provisionen Anleger: Für den Anleger fallen neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen seitens der Plattform oder des Emittenten an. Einzelfallbedingt können dem Anleger über den Nachrangdarlehensbetrag hinaus Drittkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage entstehen, wie z.B. Verwaltungskosten bei Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft.</p> <p>Emittent: Die Vergütung für die Vermittlung des Projekts über die Plattform in Höhe von insgesamt 1,95 % netto der Gesamt-Nachrangdarlehensvaluta („Vermittlungspauschale“) wird mit erfolgreichem Funding (Auszahlung an den Emittenten) einmalig fällig. Daneben erhält die Internet-Dienstleistungsplattform während der Gesamtlaufzeit des Nachrangdarlehens als Gegenleistung für die von ihr erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen einen Betrag in Höhe von EUR 495 netto monatlich während der Laufzeit des Vermittlungsvertrags („Projektmanagement-Fee“). Die Vermittlungspauschale sowie die Projektmanagement-Fee bilden gemeinsam die Transaktionskosten dieser Finanzierung. Sowohl die Vermittlungspauschale als auch die Projektmanagement-Fee werden von dem Emittenten getragen. Diese Vergütungen werden durch das Nachrangdarlehen fremdfinanziert.</p>
10.	<p>Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz Es liegen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, vor.</p>
11.	<p>Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden (§67 WpHG), die Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen besitzen. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment mit einem kurzfristigen Anlagehorizont. Der Privatkunde hat die Vermögensanlage bis maximal 15.06.2022 zu halten. Falls der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage fremdfinanziert, sollte er nicht auf Rückläufe aus der Vermögensanlage angewiesen sein, um den Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung leisten zu können. Der Privatkunde, muss einen Teilverlust bis hin zum Totalverlust, d.h. bis zu 100% des investierten Nachrangdarlehensbetrages, hinnehmen können. Dies betrifft auch</p>

	die Zinsansprüche des Nachrangdarlehensbetrages. Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz führen. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.
12.	Angabe zur Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen Es bestehen keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche.
13.	Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen Der Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate - angebotenen Vermögensanlagen beträgt: 610.000 Euro - verkauften Vermögensanlagen beträgt: 47.500 Euro - vollständig getilgten Vermögensanlagen beträgt: 0 Euro
14.	Hinweise Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage. Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten zum 31.12.2018 ist unter folgenden Links erhältlich: www.immoneo-investment.de und https://www.bundesanzeiger.de/ 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 Vermögensanlage im Inland, erworben wird.
15.	Sonstige Informationen Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf den Homepages der Internet-Dienstleistungsplattform als Download unter www.immoneo-investment.de sowie auf der Homepage des Emittenten als Download unter http://www.immoneo.berlin und kann diese kostenlos unter der jeweils oben (Ziffer 2) genannten Adresse anfordern. Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form geschlossen. Sie werden in elektronischer Form über die Internet-Dienstleistungsplatt- form auf www.immoneo-investment.de vermittelt. Der Emittent erstellt eine Projektbeschreibung, mit der er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf der Plattform anbietet. Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt. Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung sollen aus den Mieteinnahmen der genannten Immobilie(n) nach Projektierung bedient werden. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehensvaluta soll aus Mitteln bedient werden, die der Emittent nach Abschluss des Immobilien-Projekts als Einnahmen aus dem Verkauf der Projektimmobilie(n) generiert. Andere Leistungspflichten als die der Nachrangdarlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht Finanzierung Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seines Gesellschafters, den Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit, sowie aus den von den Anlegern einzuwerbenden Nachrangdarlehen. Es ist möglich, dass der Emittent in Zukunft weiteres Eigen- oder Fremdkapital aufnimmt, wobei solches Fremdkapital gegenüber den Nachrangdarlehen der Anleger vorrangig zu bedienen wäre. Besteuerung Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seinen Nach- rangdarlehensvertrag im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25,00 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,50 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kir- chensteuer besteuert. Bei Anlegern, die mittels einer Kapitalgesellschaft in den Emittenten investieren, unterliegen die Gewinne aus den Finanzierun- gen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt jeweils der Anleger. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.
16.	Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetz ist vor Vertragsabschluss elektronisch zu bestä- tigen (§15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz)