

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gemäß § 13 Vermögensanlagegesetz (VermAnlG)

Stand: 22.12.2016 - Aktualisierung: 0

1	Warnhinweis:	Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.
2	Art der Vermögensanlage	Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt für die Mezzanine-Finanzierung des Immobilienprojektes des Emittenten.
3a	Emittent und Anbieter der Vermögensanlage	Anbieter und Emittent ist die Privatperson Dipl.-Ing. Herbert Stark, Seeuferstr. 46, 82211 Herrsching.
3b	Weitere wichtige Akteure	Vermittler der Vermögensanlage ist die Renditefokus GmbH, Bahnhofsplatz 18, 82110 Germering. Eingetragener Finanzanlagenvermittler mit einer Erlaubnis nach § 34f Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO. Registrierungs-Nummer: D-F-155-FW7U-08. Zahlungsdienstleister ist die secupay AG, Goethestr. 6, 01896, Pulsnitz.
4	Anlageform und Beschreibung der Vermögensanlage	Es handelt sich um eine Schwarmfinanzierung, bei der viele Anleger (die „Crowd“) dem Emittenten ein Teil des benötigten Mezzanine-Kapitals für die Projektfinanzierung zur Verfügung stellen. Der Emittent stellt sein Projekt auf www.renditefokus.de ein und unterbreitet hierdurch Anlegern das vorliegende Investitionsangebot. Es handelt sich bei der Anlageform um ein Nachrangdarlehen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG mit qualifiziertem Rangrücktritt, welches zwischen Darlehensgeber (Anleger) und Darlehensnehmer (Emittent) vertraglich geschlossen wird. Die Verträge werden über die Renditefokus GmbH in elektronischer Form vermittelt. Der Darlehensgeber erhält nach Abschluss des Projektes einen Anspruch auf Verzinsung und Rückzahlung der Darlehenssumme. Der Darlehensgeber erhält keine Gesellschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs-, Stimm- und sonstige Kontrollrechte in den Gesellschafterversammlungen des Darlehensnehmers.
4a	Art und Struktur der Vermögensanlage	Darlehensgeber schließen mit dem Darlehensnehmer online über die Renditefokus GmbH ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt ab. Während der Fundingphase befinden sich die Darlehen auf einem Treuhandkonto. Das Fundinglimit beträgt 150.000€. Erfüllt der Darlehensnehmer die Auszahlungsvoraussetzungen nach Abschluss der Fundingphase und nach Ablauf des Widerrufsrechts der Anleger, werden die Darlehen an den Darlehensnehmer ausgezahlt. Ab 500€ kann ein Darlehensvertrag geschlossen werden. Beträge über 1.000€ sind nur möglich, wenn Darlehensgeber ein frei verfügbares Vermögen von mindestens 100.000€ besitzen oder der Investitionsbetrag nicht das Doppelte des monatlichen Nettoeinkommen übertrifft. Investitionen, höher als 10.000€, sind für Privatpersonen nicht erlaubt. Kapitalgesellschaften sind von dieser gesetzlichen Regelung nicht betroffen. Der Darlehensvertrag ist gültig, wenn die Darlehenssumme auf das Treuhandkonto eingeht. Die Verzinsung der Darlehenssumme von jährlich 6 % erfolgt ab Einzahlung auf das Treuhandkonto in der Fundingphase. Die Laufzeit ergibt sich aus dem Einzahlungstag in der Fundingphase zuzüglich der Projektlaufzeit von voraussichtlich 12 Monaten. Die Verzinsung erfolgt nach der englischen Zinsmethode act/365. Bei erfolgreichem Abschluss eines Projektes, vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt (siehe 5c), stehen dem Darlehensgeber Ansprüche auf Darlehensrückzahlungen einschließlich der vertraglich vereinbarten Zinszahlungen zu. Eine Tilgung oder Auszahlung vor Laufzeitende ist nicht vorgesehen (Ausnahme 4f). Es besteht für Anleger keine Nachschusspflicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen.
4b	Anlageobjekt	Der Emittent verwendet die Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt ausschließlich für das Immobilienprojekt „Poing II“. Das Bestandsgebäude befindet sich in der Hauptstraße 18, 85586 Poing, Flurnummer 55/8. Eigentümer ist der Emittent. Folgende Maßnahmen werden durchgeführt: Energetische Sanierung, Aufstockung durch ein Dachgeschoß, Aufzuganbau und Sanierungen der 8 Wohnungen. Mit Abschluss der Maßnahmen sind 9 Wohneinheiten fertiggestellt. Davon sind acht während der Maßnahmen und nach Abschluss voraussichtlich vermietet.
4c	Anlagestrategie und Anlagepolitik	Die Anlagestrategie des Emittenten ist es, das Bestandsgebäude zu modernisieren und baulich zu erweitern. Nach Abschluss der Maßnahmen soll die Immobilie verkauft werden. Finanziert wird das Vorhaben durch Fremdkapital, staatliche Förderungen und Eigenkapital. Ein Teil des Eigenkapitals wird durch die Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt ersetzt und beziffert sich voraussichtlich auf 150.000€. Sollte dieser Betrag durch das Funding nicht erreicht werden, wird die Differenz durch Eigenmittel ausgeglichen. Durch den Verkauf der Immobilie sollen die zur Verfügung

		gestellten Mittel inklusive Zinsen an die Darlehensgeber zurückgeführt werden. Die Anlagepolitik des Emittenten ist es, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen.
4d	Verschuldungsgrad des Emittenten	Da der Emittent eine Privatperson ist, kann kein Verschuldungsgrad aus dem vergangenen Jahresabschluss errechnet werden. Die Schufa Holding AG vergibt dem Emittent die Ratingstufe A, sehr geringes Risiko. Der Schufa Score (für Banken) beträgt 99,23 %.
4e	Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage	Die Laufzeit des Darlehens beginnt mit der Einzahlung auf das Treuhandkonto innerhalb der Fundingphase. Die reguläre Laufzeit des Nachrangdarlehens endet am 21.04.2018. In der jeweils vereinbarten festen Laufzeit kann der Darlehensgeber nicht auf seine eingesetzte Kapitalsumme zugreifen. Eine vorzeitige Kündigung des Darlehensvertrags (ordentliche Kündigung) durch den Darlehensgeber ist nicht möglich. Bei einer frühzeitigen Veräußerung oder Fertigstellung des Projektes kann der Emittent den Darlehensvertrag vorzeitig kündigen und das Darlehen in Teilen oder vollständig zurückzahlen. Die Rückzahlung ist jedoch spätestens drei Monate nach Projektabschluss – 21.07.2018 – fällig. Das Widerrufsrecht der Anleger und das Recht auf außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund für beide Vertragsparteien bleiben unberührt.
5	Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt sind mit unternehmerischen Risiken verbunden. Bitte beachten Sie, dass eine abschließende Nennung aller Risiken und die Bestimmung ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit nachfolgend nicht möglich ist. Eine weitergehende Darstellung der Risiken der Vermögensanlage wird in den weiteren Angebotsunterlagen auf www.renditefokus.de dargestellt.
5a	Maximalrisiko	Kommt es zu einer Insolvenz des Emittenten, kann dies zu einem Totalverlust der eingesetzten Darlehenssumme des Anlegers führen. Eine Privatinsolvenz des Anlegers kann daraus erfolgen, wenn der Darlehensgeber für den Erwerb der Vermögensanlage Fremdkapital aufgenommen hat. Auch kann eine Privatinsolvenz entstehen, wenn die ausbleibende Rückzahlung inklusive Zinsen des Darlehens für geplante Rückzahlungen von anderen Verbindlichkeiten des Anlegers wegfällt. Die Privatinsolvenz stellt das Maximalrisiko dar.
5b	Geschäftsrisiko	Es handelt sich bei der Vermögensanlage um eine Beteiligung mit Eigenkapitalähnlicher Haftung. Der wirtschaftliche Erfolg des Emittenten mit dem Projekt „Poing II“ und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Emittent kann Höhe und Zeitpunkt der geschuldeten Zins- und Tilgungsleistungen daher nicht zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab. Hierzu zählt insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarktes. Des Weiteren können rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen sich verändern und Auswirkungen auf den Emittenten haben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Projektkosten höher ausfallen als geplant und eine weitere Finanzierung durch Dritte ausbleibt. Die Vermögensanlage wird zum Teil über Fremdkapital finanziert. Der Emittent hat diese unabhängig von der Einnahmesituation vorrangig zu bedienen. Entwickelt sich das Projekt wirtschaftlich negativ und führt dadurch zur Insolvenz des Emittenten, so kann es zum Totalverlust des eingesetzten Darlehens des Darlehensgebers kommen.
5c	Haftungsrisiko (qualifizierte Nachrangabrede)	Es handelt sich bei dem Nachrangdarlehen um ein Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Sie als Darlehensgeber tragen bei diesem qualifizierten Nachrangdarlehen besondere Finanzierungsverantwortung für den Darlehensnehmer. Der Darlehensgeber tritt mit seinem Anspruch auf Tilgung und Verzinsung des Darlehens hinter sämtliche Forderungen anderer Gläubiger in der Weise zurück, dass der Darlehensgeber seine Forderung nur nachrangig gelten machen kann. Des Weiteren ist die Rückforderung der Darlehensvaluta und der Zinsen solange UND SOWEIT ausgeschlossen, solange die Rückzahlung eine Insolvenz herbeiführen KANN bzw. einen durch die Zahlung die Voraussetzungen für eine Insolvenzanmeldung gegeben wäre. . Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens und der Zinszahlungen erfolgen demnach erst, wenn alle anderen (nicht nachrangigen) Gläubiger (z.B. Banken, Lieferanten und andere Insolvenzgläubiger) in voller Höhe ausbezahlt wurden und weiteres Eigenkapital zur Verfügung steht. Die Rückzahlungsansprüche der Darlehensgeber führen aufgrund der Rangrücktrittsvereinbarung nicht zu einer Überschuldung (§19 Abs. 2 Satz 2 Insolvenzordnung). Die Nachrangigkeit des Darlehens wird durch die Rangrücktrittserklärung in der Kreditvereinbarung erreicht. Kommt der Darlehensnehmer aus sonstigen Gründen in Insolvenz (z.B. sonstige Überschuldung), kann der Darlehensgeber seinen Rückforderungsanspruch, Zinsen und Kosten nur als nachrangige Forderung geltend machen; als qualifizierter Rangrücktritt hat der Darlehensrückzahlungsanspruch dabei den Rang des Eigenkapitals. Die Bedienung von Gläubigern erfolgt im Falle der Insolvenz in folgender Reihenfolge:

		1. normale Verbindlichkeiten (Lieferanten, Banken etc.), 2. Eigenkapital (gleichgestellt sind Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt). D.h. sollte noch Liquidations- oder Insolvenzmasse nach Befriedigung der normalen Verbindlichkeiten vorhanden sein, erhält der Emittent sein Eigenkapital und damit gleichgesetzt die Darlehensgeber mit qualifiziertem Rangrücktritt ihr Darlehen zurück; sofern die Masse hierfür nicht ausreicht, kann es somit zu einem Totalausfall der Darlehensrückzahlung kommen.
5d	Liquiditätsrisiko und eingeschränkte Fungibilität	Die Laufzeit des Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt endet am 21.04.2018 (Voraussetzung 4f). In der vereinbarten festen Laufzeit kann der Darlehensgeber nicht auf seine eingesetzte Kapitalsumme zugreifen. Eine vorzeitige Kündigung des Darlehensvertrags (ordentliche Kündigung) durch den Darlehensgeber ist nicht möglich. Den Darlehensgebern steht jedoch ein Widerrufsrecht mit einer Widerrufsfrist von 14 Tagen nach Vertragsschluss zu. Die Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt können rechtlich gesehen, veräußert werden. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um Wertpapiere. Eine Veräußerung dürfte daher in der Praxis schwierig oder sogar unmöglich sein. Einen Zweitmarkt für die Darlehensverträge, die über Renditefokus abgeschlossen worden sind, existiert derzeit nicht.
6	Aussicht für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen	Der wirtschaftliche Erfolg des Immobilienprojektes ist abhängig von den Marktbedingungen und kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Hierunter zählen unter anderem die Entwicklung der Zins- und Baukosten und Verkaufspreise. Sollten sich die Marktbedingungen und somit das Projekt als weitaus positiver als prognostiziert entwickeln, so kann das Darlehen inklusive Zinsen auch vor dem 21.04.2018 ausgezahlt werden. Verläuft das Projekt wie prognostiziert, so erhält der Darlehensgeber wie vereinbart, am 21.04.2018 sein Darlehen inklusive Zinsen zurück. Bei Verzögerungen, wenn zum Beispiel die Fertigstellung nicht planmäßig verläuft, kann der Emittent die Laufzeit um maximal drei Monate verlängern. Im Falle eines negativen Verlaufs, kann es zu einer Insolvenz des Emittenten kommen. Dies kann zur Folge haben, dass die Rückzahlung des Darlehensbetrages nur teilweise oder gar nicht erfolgt.
7	Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen	Es entstehen für den Anleger bei der Zeichnung der Vermögensanlage keine Kosten. Renditefokus erhält Zuwendungen von dem Emittenten für die Finanzierung des Projektes „Poing II“. Die Höhe der Zuwendungen orientiert sich prozentual an der Gesamtnachrangdarlehenssumme. Während der Zeichnungsfrist erhält Renditefokus einmalig 6% für die Projektaufbereitung, Zahlungsabwicklung und Treuhänder, Kundenservice, Marketing, Deckung der Kosten für die Rechts- und Steuerberatung sowie Darlehensvermittlung. Während der Projektlaufzeit 0,5% p.a. für die Kundenbetreuung und Reporting und für die Abwicklung der Gesamtnachrangdarlehenssumme 0,5%. Die Aufschlüsselung der Leistungen ist den Angebotsunterlagen auf www.renditefokus.de beigelegt.
8	Besteuerung	Die erhaltenen Zinsen stellen bei natürlichen Personen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, sofern der Darlehensgeber in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Vermögensanlage im Privatvermögen hält. Der Abgeltungssteuer wird die Solidaritätssteuer und falls eine religiöse Zugehörigkeit besteht, die Kirchensteuer hinzugerechnet. Die Zinsen sind vom Anleger im Kalenderjahr des Zuflusses zu versteuern. Bei Kapitalgesellschaften fallen für die Gewinne Körperschaft- und Gewerbesteuer an. Die Steuerlast wird von den jeweiligen Anlegern getragen. Die steuerliche Behandlung ist abhängig von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Darlehensgebers und kann künftigen Veränderungen unterliegen. Es wird empfohlen, sich durch einen Steuerberater beraten zu lassen.
9	Eignung (Anlegergruppe)	Die Vermögensanlage richtet sich an jede natürliche Person ab 18 Jahre und juristische Personen, die Kenntnisse und Erfahrungen mit Beteiligungen haben und sich dem Risiko bewusst sind. Es sollten nur Darlehenssummen eingesetzt werden, bei denen ein Ausfall finanziell verkraftet werden kann.
10	Gesetzliche Hinweise	Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligter Verkaufsprospekt erstellt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage. Das Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin. Da der Emittent eine Privatperson ist, kann kein Jahresabschluss veröffentlicht werden. 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. Das VIB und mögliche Aktualisierungen erhält der Anleger kostenlos auf der Projektseite: www.renditefokus.de/poingII .
11	Kenntnisnahme des Warnhinweises	Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 6 des Vermögensanlagegesetzes erfolgt elektronisch im Investitionsformular auf der Plattform www.renditefokus.de gemäß § 15 Abs. 4 des Vermögensanlagegesetzes.