

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

Stand: 19.12.2017 – Zahl der Aktualisierungen: 1

1.	<p>Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Quartier an den Römersteinen 2017“). Schwarmfinanzierung der REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt), Mainz (Darlehensnehmer/Emittent und Anbieter der Vermögensanlage).</p>
2.	<p>Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt), Untere Zahlbacher Straße 2, 55131 Mainz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRB 47674 (Darlehensnehmer/Emittent und Anbieter der Vermögensanlage). Geschäftstätigkeit ist das Auftreten als Emissionszweckgesellschaft (Einzweckgesellschaft) für das geplante Immobilienprojekt "Quartier an den Römersteinen", die Weiterleitung des eingeworbenen Kapitals an die wiwi Immo GmbH & Co. KG, Mainz, sowie die Kontrolle der zweckgerechten Mittelverwendung.</p>
	<p>Identität der Internet-Dienstleistungsplattform wiwin GmbH, Große Bleiche 18-20, 55116 Mainz, www.wiwin.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter 43550 (Internet-Dienstleistungsplattform).</p>
3.	<p>Anlagestrategie, Anlagepolitik Anlagestrategie ist es, dem Emittenten durch die Gewährung von qualifiziert nachrangigen Darlehen die Finanzierung eines Nachhaltigkeitsprojekts zu ermöglichen. Der Emittent ist eine sogenannte Emissionszweckgesellschaft (Einzweckgesellschaft), die ausschließlich dazu dient, das eingeworbene Kapital (in Form eines weiteren qualifiziert nachrangigen Darlehens) an die wiwi Immo GmbH & Co. KG, Mainz („Projektgesellschaft“) weiterzuleiten und die zweckgerechte Mittelverwendung zu kontrollieren. Die Projektgesellschaft wird das finanzierte Projekt umsetzen. Die finanzierte Projektgesellschaft ist in der Immobilienbranche tätig. Anlagepolitik ist es, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen zu treffen, d.h. insbesondere das eingeworbene Kapital an die Projektgesellschaft weiterzuleiten, damit diese das Nachhaltigkeitsprojekt umsetzen kann.</p>
	<p>Anlageobjekt Anlageobjekt ist es, die von den Anlegern ausgereichten Nachrangdarlehen zur Finanzierung des Nachhaltigkeitsprojekts und zur Deckung der Transaktionskosten dieser Finanzierung (s.u. „Kosten und Provisionen“) zu verwenden. Das finanzierte Projekt besteht in dem Erwerb und der Verwaltung eines Grundstücks sowie in der Projektierung und dem Bau eines Gebäudes mit niedrigem Energie- und Ressourcenverbrauch auf diesem Grundstück. Die von den Anlegern ausgereichten Nachrangdarlehen sind zweckgebunden. Die Umsetzung des Projekts hat bereits begonnen. Das zu projektierende Grundstück (Untere Zahlbacher Straße 2, 55131 Mainz) befindet sich im Eigentum der Projektgesellschaft. Die Mittel, die durch diese Schwarmfinanzierung eingeworben werden, reichen nach derzeitigem Planungsstand gemeinsam mit einem noch abzuschließenden vorrangigen Darlehen in Höhe von voraussichtlich EUR 6.800.000,00 zur Umsetzung des Projekts aus, falls das maximale Emissionsvolumen (Maximales Emissionsvolumen, s. Ziffer 6) erreicht wird. Wird das maximale Emissionsvolumen nicht erreicht, so wird die Projektgesellschaft den Differenzbetrag durch vorhandene Eigenmittel oder durch die Aufnahme zusätzlicher Bankkredite decken und das Projekt durchführen.</p>
4.	<p>Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Annahme der Zeichnung durch den Darlehensnehmer) und endet für alle Anleger einheitlich am 30.08.2020 (Rückzahlungstag). Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für den Darlehensnehmer ausgeschlossen. Dem Darlehensgeber steht ein ordentliches Kündigungsrecht zu. Dieses kann mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten mit Wirkung zum 30.08. eines jeden Jahres ausgeübt werden. Eine Teil-Kündigung ist unzulässig. Im Fall der Kündigung ist der Darlehensnehmer berechtigt, einen Betrag in Höhe von 10 % des gekündigten Darlehensbetrags als Entschädigung für die Ersatzkapitalbeschaffung in Abzug zu bringen. Die Rückzahlung des verbleibenden ausstehenden Darlehensbetrags sowie etwaiger noch nicht zur Auszahlung gebrachter Zinsen sind am Tag der Wirksamkeit der Kündigung fällig. Der Darlehensnehmer kann den Vertrag mit sofortiger Wirkung kündigen, falls der Anleger den Darlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Zuteilungsmitteilung einzahlt. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.</p>
	<p>Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung 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 Darlehensbetrag auf das Emissionskonto einzahlt (Einzahlungstag), bis zum vertraglich vereinbarten Rückzahlungstag verzinst sich der jeweils ausstehende Darlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von jährlich 3,80 Prozent. Die Tilgung erfolgt endfällig zum 30.08.2020. Die Zinsen sind jährlich nachschüssig fällig. Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Darlehensvaluta sollen aus Mitteln bedient werden, die die Projektgesellschaft infolge der Durchführung des Nachhaltigkeitsprojekts zum einen aus Mietkaufraten und zum anderen aus einer am Ende der Laufzeit geplanten Kapitalerhöhung erhält. Dies setzt voraus, dass die Projektgesellschaft Einnahmen in ausreichender Höhe generiert, um das vom Emittenten ihr gewährte Darlehen bedienen zu können. Andere Leistungspflichten als die der Darlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht.</p>
5.	<p>Risiken Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Finanzierung eine langfristige 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 Anlagebetrags 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>Geschäftsrisiko des Darlehensnehmers und der finanzierten Projektgesellschaft Es handelt sich um eine unternehmerische Finanzierung. Es besteht das Risiko, dass dem Darlehensnehmer in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Darlehensvaluta zurückzuzahlen.</p> <p>Bei dem Darlehensnehmer handelt es sich um eine Emissionszweckgesellschaft (Ein-Zweck-Gesellschaft), die kein eigenes operatives Geschäft betreibt, aus dem eventuelle Verluste gedeckt und Zahlungsschwierigkeiten überwunden werden können. Der Darlehensnehmer ist für die fristgerechte und vollständige Leistung von Zins und Tilgung an die Investoren daher darauf angewiesen, dass die Projektgesellschaft ihren ihm gegenüber bestehenden Verpflichtungen fristgerecht und vollständig nachkommt. Ist dies nicht der Fall, können auf Ebene des Darlehensnehmers Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu einer möglichen Insolvenz entstehen.</p> <p>Die finanzierte Projektgesellschaft wird ihren Verpflichtungen gegenüber dem Darlehensnehmer insbesondere dann voraussichtlich nicht nachkommen können, wenn das geplante Projekt, das durch das Darlehen finanziert werden soll, nicht wie erhofft erfolgreich und rentabel durchgeführt werden kann. Ob dies gelingen wird, hängt von verschiedensten Faktoren ab, insbesondere der Änderung des bestehenden Bebauungsplans, der Erteilung der Baugenehmigung und der Entwicklung des Immobilienmarktes. Politische Veränderungen, Zins- und Inflationsentwicklungen, Planungsfehler, Umweltrisiken, Altlasten, Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und weitere Aspekte können ebenfalls nachteilige Auswirkungen auf das Projekt, die Projektgesellschaft und den Emittenten haben. Vorrangiges Fremdkapital hat die Projektgesellschaft unabhängig von ihrer Einnahmesituation zu bedienen.</p>
	<p>Ausfallrisiko des Darlehensnehmers (Emittentenrisiko) Der Darlehensnehmer kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Darlehensnehmer oder die Projektgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen haben oder wenn die geplante Kapitalerhöhung der Projektgesellschaft nicht durchgeführt werden kann. Die Insolvenz des Darlehensnehmers kann zum Verlust des Investments des Anlegers und der Zinsen führen, da der Darlehensnehmer keinem Einlagensicherungssystem angehört.</p>
	<p>Nachrangrisiko Bei dem Darlehensvertrag handelt es sich um ein Darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Darlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) können gegenüber dem Emittenten nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde (Zahlungsvorbehalt). Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Emittenten im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Emittenten zurück. Der Anleger wird daher mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt. Bei qualifiziert nachrangigen Darlehen trägt der Anleger ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.</p>
	<p>Fremdfinanzierung Aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung des Anlagebetrags können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Anleger das Kapital, das er in die Schwarmfinanzierung 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 dem Betrag identisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von bis zu EUR 1.700.000,00 (maximales Emissionsvolumen).</p> <p>Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Finanzierung in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Anleger erhalten keine Anteile an dem Emittenten, sondern nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens.</p> <p>Der Darlehensbetrag muss mindestens EUR 1.000,00 betragen und durch 500 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 1700 separate Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden.</p>
7.	<p>Verschuldungsgrad Der Verschuldungsgrad kann nicht angegeben werden, da es sich beim Emittenten um ein neu gegründetes Unternehmen handelt und noch kein Jahresabschluss aufgestellt wurde. 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</p> <p>Diese Finanzierung hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Festzins- und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesehen unabhängig von wechselnden Marktbedingungen, solange nicht die Nachrangklausel eingreift. Es besteht aber das wirtschaftliche Risiko, dass dem Darlehensnehmer in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und den Darlehensbetrag zurückzuzahlen. Ob Zins und Tilgung geleistet werden, hängt maßgeblich vom wirtschaftlichen Erfolg der zukünftigen Geschäftstätigkeit des Emittenten ab; es hängt damit maßgeblich vom Erfolg des beschriebenen finanzierten Projekts ab, das von dem Emittenten finanziert und von der Projektgesellschaft durchgeführt wird. Die Durchführung des Projekts ist mit den oben beschriebenen Risiken verbunden. Bei nachteiligen Marktbedingungen für den Emittenten kann es zu einem Total- oder Teilverlust des Anlagebetrags und der Zinsansprüche kommen. Der für den Emittenten relevante Markt ist der Immobilienmarkt. Bei erfolgreichem, prognosegemäßem Verlauf des Projekts und hinreichend stabilem Marktumfeld (positive oder gleichbleibende Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, steigende Immobilienpreise, geringe Leerstände) erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Darlehensbetrages. Bei negativem Verlauf (nachteilige Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, sinkende Immobilienpreise, fallende Mietpreise, Leerstände) ist es denkbar, dass der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und den Darlehensbetrag nicht erhält.</p>
9.	<p>Kosten und Provisionen</p> <p>Anleger: Für den Anleger fallen neben den Erwerbskosten (Darlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen an. Einzelfallbedingt können dem Anleger über den Darlehensbetrag hinaus weitere Kosten 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/Projektgesellschaft: Die Effecta GmbH, Erding, erhält vom Emittenten eine Vermittlungsprovision in Höhe von 6 % des vermittelten Kapitals zuzüglich ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Den überwiegenden Teil der Vermittlungsprovision leitet die Effecta GmbH an ihren vertraglich gebundenen Vermittler wiwin GmbH weiter. Die wiwin GmbH erhält vom Emittenten daneben 0,5 % der Gesamt-Darlehenssumme jährlich als Gegenleistung für Anlegerverwaltung und Verfahrens-Dienstleistungen. Die maximalen Emissionskosten, die bei Erreichen des maximalen Emissionsvolumens über die geplante Laufzeit des Darlehens hinweg für den Emittenten anfallen würden, betragen damit EUR 127.500,00 zuzüglich ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Vergütungen werden durch das Darlehen fremdfinanziert.</p>
10.	<p>Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz</p> <p>Der Emittent der Vermögensanlage kann auf das Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, weder unmittelbar noch mittelbar maßgeblichen Einfluss ausüben.</p>
11.	<p>Hinweise</p> <p>Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.</p> <p>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.</p> <p>Ein offengelegter Jahresabschluss des Emittenten liegt noch nicht vor, da es sich um ein neu gegründetes Unternehmen handelt. Zukünftige Jahresabschlüsse werden unter https://www.bundesanzeiger.de verfügbar sein.</p> <p>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.</p>
12.	<p>Sonstige Informationen</p> <p>Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattform als Download unter www.wiwin.de und kann diese kostenlos bei der wiwin GmbH unter der oben (Ziffer 2) genannten Adresse anfordern.</p> <p>Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form geschlossen. Sie werden über die Internet-Dienstleistungsplattform www.wiwin.de der wiwin GmbH, Mainz, handelnd als vertraglich gebundener Vermittler ausschließlich im Namen, für Rechnung und unter der Haftung der Effecta GmbH, Erding, vermittelt. Basierend auf den Informationen der Projektgesellschaft erstellt der Emittent ein Projektprofil, mit dem er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf der Plattform anbietet.</p> <p>Anlegergruppe Die Vermögensanlage richtet sich an Anleger, die sich intensiv mit dem Emittenten und mit den Risiken der Anlage beschäftigt haben und die einen Verlust des investierten Betrags bis hin zum Totalverlust hinnehmen könnten. Es handelt sich bei der Vermögensanlage um ein Risikokapitalinvestment. Sie ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.</p> <p>Finanzierung Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seiner Gesellschafter, aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Kapital und aus den erwarteten Erträgen aus dem Darlehen, das er an die Projektgesellschaft ausreicht.</p> <p>Besteuerung Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seinen Darlehensvertrag im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25% Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Bei Anlegern, die mittels einer Kapitalgesellschaft in den Emittenten investieren, unterliegen die Gewinne aus den Finanzierungen 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 künftige Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.</p>
13.	<p>Kenntnisnahme Warnhinweis Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 4 Satz 1 VermAnlG wird vor Vertragsabschluss gemäß § 15 Abs. 4 VermAnlG in einer der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise online bestätigt und bedarf daher keiner weiteren Unterzeichnung.</p>