

**Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) zum Nachrangdarlehen der
Benner Kleiderman Grundbesitz GbR
mit der Emissionsbezeichnung „Energiezins Immobilien 2017“
Stand: 15. März 2017
Anzahl der Aktualisierungen des VIBs: 0**

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

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit einem Gesamtbetrag von Euro 1.500.000,-
Produktbezeichnung	„Energiezins Immobilien 2017“
Anbieter / Emittent	Benner Kleiderman Grundbesitz GbR mit Sitz in Buxheim (Geschäftsanschrift: Erlenweg 1, 87740 Buxheim), nachfolgend auch „Emittentin“ genannt. Bei der Emittentin handelt es sich um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Gesellschafter haften als Gesamtschuldner persönlich für Gesellschaftsschulden.
Anlegergruppe	Das vorliegende Angebot richtet sich ausschließlich an natürliche Personen, die ihren Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland haben und bereit sind, Finanzierungsverantwortung für die Emittentin in Form eines Nachrangdarlehens zu übernehmen.
Internetdienstleistungsplattform	www.WIWIN.de

Anlageobjekt/e

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage werden für Investitionen in Wohnbestandsimmobilien in der erweiterten Region Rhein-Main, vor allem für energetische Optimierungs- und Sanierungsmaßnahmen, genutzt. Alle Objekte befinden sich im Eigentum der Anbieterin/Emittentin der Kapitalanlage. Insbesondere sollen aus dem Rückfluss der Immobilien in Form von Mieteinnahmen die Ansprüche der Anleger auf Zinsen sowie Rückzahlung des Nachrangdarlehens bedient werden.

Anlagestrategie und Anlagepolitik

Anlageziel der Vermögensanlage ist es, nachhaltige und langfristige Erträge in Form von Mieteinnahmen und ggf. Verkaufserlösen aus den Immobilien der Emittentin zu erzielen. Die Anlagestrategie sowie die Anlagepolitik bestehen darin, durch Realisierung von Immobilienprojekten Erträge aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin zu generieren. Aus diesen Investitionen wird die Emittentin Erträge erzielen, die dann für die Zins- und Rückzahlungen an die Anlegergenutzt werden.

Risiken

Die angebotene Kapitalanlage ist als unternehmerische Beteiligung mit speziellen Risiken behaftet. Nachfolgend können nicht sämtliche Risiken aufgeführt werden; auch die nachfolgend aufgeführten Risiken können in diesem Rahmen nicht abschließend erläutert werden.

Maximalrisiko: Im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage besteht für den Anleger das Risiko im Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals und der Zinsansprüche. Darüber hinaus besteht für einen Anleger als Maximalrisiko die Gefährdung seines weiteren Vermögens bis hin zur Privatinsolvenz, wenn er trotz des Teil- oder Totalverlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Kapitalanlage fest zur Deckung anderweitiger Verpflichtungen oder seines Lebensunterhalts eingeplant hat. Das gilt insbesondere, wenn der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage teilweise oder vollständig fremdfinanziert hat, z.B. über einen Bankenkredit; er hätte den Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus der Vermögensanlage erfolgen sollten. Der betreffende Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung der Vermögensanlage aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen und/oder die eventuellen zusätzlichen Steuern leisten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Vermögensanlage wären vom Anleger im Falle fehlender Rückflüsse aus seinem weiteren Vermögen zu begleichen.

Risiken der Geschäftstätigkeit: Die Benner Kleiderman Grundbesitz GbR ist im Immobilienbereich tätig und damit den typischerweise mit diesem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt. Im Rahmen der energetischen Sanierung können sich Bauprojekte verteuern oder die Baumaßnahmen Mängel aufweisen. Vertragspartner können insolvent gehen oder aus anderen Gründen vollständig ausfallen. Mikrolagen der Immobilien können sich durch äußere Faktoren, wie z.B. Fluglärm, Baumaßnahmen, negativ verändern, und die Vermietbarkeit der Immobilien beeinträchtigen. Es können Schäden an der Bausubstanz von Immobilien oder an den technischen Anlagen (z.B. Heizungsanlage) auftreten, die nicht versichert sind und zu hohen Investitionen, Reparaturkosten oder dem Verlust der jeweiligen Immobilie führen können. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, schwere Stürme, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Meteoriteneinschläge oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt auftreten und die Immobilien betreffen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass menschliche Eingriffe wie Vandalismus erfolgen. Jedes dieser Ereignisse kann die Rentabilität der Immobilien mindern. Nach einem Schadensfall kann der Versicherungsschutz durch Kündigung des Versicherers entfallen, bzw. der Versicherer kann unter bestimmten Bedingungen von einem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen, sodass die Immobilien nicht oder nicht vollumfänglich versichert wären. Die Immobilien der Emittentin sind in hohem Umfang fremdfinanziert und insofern für Zinsänderungen, Erlösschwankungen oder ansteigende Betriebsausgaben anfälliger als Objekte oder Unternehmen, die nicht oder nur in geringem Ausmaß mit Fremdkapital finanziert sind. Die Änderung staatlicher Rahmenbedingungen für Immobilien (z.B. Steuern, Abgaben, Vorschriften) können sich negativ auf die Rentabilität der Immobilien auswirken. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse oder Verluste erwirtschaftet, was zu geringeren Zinszahlungen an den Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen kann.

Rechtliche Risiken, Vertragsrisiko: Bei sämtlichen Verträgen, die die Emittentin bis zum Zeitpunkt des öffentlichen Angebots noch nicht abgeschlossen hat, besteht das Risiko, dass ein geplanter Vertragsabschluss letztlich nicht erfolgt. Dies könnte sich für die Emittentin dahingehend auswirken, dass sie ihre Geschäftsaktivitäten nicht ausüben kann. Durch die Emittentin bereits abgeschlossene Verträge könnten vorzeitig gekündigt, anderweitig beendet oder nicht erfüllt werden. In diesen Fällen besteht jeweils das Risiko, dass die Emittentin ihren Aktivitäten nicht wie geplant nachgehen kann und dass Leistungen der Vertragspartner nicht wie geplant an ihn erfolgen. Zudem könnten in diesen Fällen zusätzliche Kosten (z.B. für die Rechtsverfolgung) entstehen. Es besteht das Risiko, dass die

Emittentin geringere Ergebnisse oder Verluste erwirtschaftet, was zu geringeren Zinszahlungen an den Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen kann.

Marktrisiken: Die Entwicklung des Immobilienmarktes, auf dem die Emittentin tätig ist, ist fortwährenden und dynamischen Änderungen unterworfen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass allgemeine Veränderungen in der Immobilienbranche negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben könnten. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse oder Verluste erwirtschaftet, was zu geringeren Zinszahlungen an den Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen kann.

Wettbewerbsrisiken: Wettbewerbsreaktionen und deren Einfluss auf den Immobilienmarkt, z. B. durch neue Techniken, Preispolitik und besondere Strategien von Mitbewerbern lassen sich nicht voraussehen. Die Entwicklung durch Konkurrenzunternehmen könnte die Umsatzsituation der Emittentin beeinträchtigen. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse oder Verluste erwirtschaftet, was zu geringeren Zinszahlungen an den Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen kann.

Zahlungsvorbehalt, Qualifizierter Nachrang: Für alle Zahlungsansprüche der Anleger gilt ein Zahlungsvorbehalt. Anleger haben gegen die Emittentin nur dann einen Anspruch auf die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlage, wenn durch diesen Anspruch ein Insolvenzeröffnungsgrund bei der Emittentin (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) nicht herbeigeführt werden würde. Daher ist das Bestehen eines Anspruchs der Anleger auf Zahlungen von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätslage abhängig. Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens eines solchen Zahlungsvorbehalts keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin mangels Vorliegens eines Anspruchs vom Emittenten verlangen kann. Wird der Zahlungsvorbehalt nicht beseitigt, hat dies den Totalverlust des Anlagebetrags für den Anleger zur Folge. Im Falle der Liquidation der Emittentin sind die nachrangigen Ansprüche der Anleger erst nach einer etwaigen Befriedigung dinglich besicherter Ansprüche anderer Gläubiger sowie anderer nicht nachrangiger Gläubiger zu bedienen. Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über die Emittentin kann der Anleger seine Ansprüche (Zinsen, Rückzahlung) gegenüber dem Insolvenzverwalter nur als nachrangiger Insolvenzgläubiger geltend machen. Zahlungen an den Anleger aus der Insolvenzmasse erfolgen erst dann, wenn alle ihm vorgehenden Ansprüche, insbesondere die nicht nachrangigen Ansprüche sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung, vollständig erfüllt wurden. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf nachrangige Forderungen im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für den Anleger den Totalverlust des Anlagebetrags zur Folge.

Verschuldungsgrad

Da das letzte Geschäftsjahr der Emittentin vor dem Beginn des öffentlichen Angebotes mit Ablauf des 31. Dezember 2016 endete und die Emittentin für das letzte Geschäftsjahr vor Beginn des öffentlichen Angebotes noch keinen Jahresabschluss aufgestellt hat, liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vermögensanlagen-Informationsblattes noch kein Jahresabschluss vor, sodass kein auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad der Emittentin ermittelbar ist.

Hinweis auf den letzten offengelegten Jahresabschluss, Ort der Veröffentlichung

Es wurde zum Zeitpunkt des Aufstellung des Vermögensanlagen-Informationsblattes noch kein Jahresabschluss veröffentlicht oder offengelegt. Der letzte veröffentlichte Jahresabschluss wird künftig zur kostenlosen Ausgabe bei der Emittentin Benner Kleiderman Grundbesitz GbR, Erlenweg 1, 87740 Buxheim, bereitgehalten.

Laufzeit

Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt am Gewährungszeitpunkt (Tag der vollständigen Gutschrift des Anlagebetrags auf dem im Zeichnungsschein genannten Konto der Emittentin) und endet nach Ablauf von sieben vollen Kalenderjahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Rückzahlung (Tilgung) erfolgt nicht erst am Laufzeitende, sondern grundsätzlich nach Ablauf eines jeden vollen Kalenderjahres in Höhe eines Siebtels des ursprünglich valuierten Anlagebetrages (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt „Kapitalrückzahlung“).

Kündigungsfrist

Das Nachrangdarlehen kann während der Laufzeit nicht ordentlich gekündigt werden. Eine Kündigung aus wichtigem Grund oder eine einvernehmliche Beendigung bleiben hiervon unberührt.

Kapitalrückzahlung

Der Anleger hat einen Anspruch auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens am dritten Bankarbeitstag nach Ablauf eines jeden vollen Kalenderjahres in Höhe eines Siebtels des ursprünglich valuierten Anlagebetrages - vorbehaltlich der Regelungen des qualifizierten Rangrücktritts und des Zahlungsvorbehalts.

Szenarien für die Kapitalrückzahlung:

- **Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung:**
Rückzahlung des valuierten Anlagebetrages.
- **Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung:**
Das Nachrangdarlehen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin kann es damit zu einem Teil- oder Totalverlust des gezeichneten Anlagebetrages kommen.

Zinsen

Das Nachrangdarlehen beinhaltet einen Anspruch auf Zahlung eines Zinssatzes über die gesamte Laufzeit. Der Anleger hat ab dem Gewährungszeitpunkt (Tag der vollständigen Gutschrift des Anlagebetrages auf dem Konto der Emittentin) gegen die Emittentin grundsätzlich einen Anspruch auf Zahlung von Zinsen in Höhe von bis zu 3,25% p.a. für das anteilige Kalenderjahr der Einzahlung und bis zum Ende des ersten vollen Kalenderjahres und eine Erhöhung um bis zu 0,1% je weiteres volles Kalenderjahr bezogen auf den valuierten und noch nicht gem. § 5 Abs. 2 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „Energiezins Immobilien 2017“ der Emittentin zurückgezählten Anlagebetrag.

Szenarien für die Zinszahlungen:

- **Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung:**
Die während der Laufzeit der Vermögensanlage prognostizierte Verzinsung von 3,25% p.a. im ersten vollen Kalenderjahr und eine Erhöhung um 0,1% je weiteres volles Kalenderjahr bezogen auf den valuierten und noch nicht zurückgezählten Anlagebetrag wird erreicht.
- **Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung:**

Das Nachrangdarlehen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zinsen an den Anleger gezahlt werden. Es kann damit zu einem Teil- oder Totalverlust des Zinszahlungsanspruchs kommen.

Kosten

Bei Erwerb:

Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der im Rahmen des Nachrangdarlehens zulässige Mindestzeichnungsbetrag beträgt Euro 1.000,-. Ein Agio (Ausgabeaufschlag) wird nicht erhoben.

Im Bestand:

Ein Anleger hat Aufwendungen für seine etwaigen Kommunikations- und Portokosten selbst zu tragen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten auf Seiten des Anlegers kann vom Anbieter keine Aussage getroffen werden.

Bei Veräußerung:

Die Kosten der Übertragung der Rechte aus dem Nachrangdarlehen trägt der Anleger. Die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten werden vom Anbieter festgelegt, betragen aber pro Übertragung maximal Euro 40,-.

Bei Kündigung:

Der Anleger kann in begründeten Fällen die Beendigung des Nachrangdarlehens bei der Emittentin beantragen. Beabsichtigt die Emittentin, einem solchen Antrag zuzustimmen, ist er berechtigt, eine angemessene Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von bis zu 5% des valutierten Anlagebetrags zu erheben. Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen.

Provisionen

Die Gesamthöhe der Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen, betragen bei Vollplatzierung Euro 75.000,-, dies entspricht 5,0% in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage. Hinzu kommen weitere Emissionskosten in Höhe von Euro 2.500,-. Insgesamt betragen die Emissionskosten bei Vollplatzierung somit 77.500,- Euro zzgl. USt.; dies entspricht 5,12 % in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage.

Wichtige Hinweise:

- **BaFin**

Das Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

- **Haftung**

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 Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

- **Verkaufsprospekt, Informationen**

Für die Vermögensanlage wurde kein von der BaFin gebilligter Verkaufsprospekt erstellt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.

Der Anbieter und der Anleger erhalten je eine Ausfertigung des gezeichneten Vermögensanlagen-Informationsblattes.