

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

Stand: 27.08.2018 – Zahl der Aktualisierungen: 1

1.	<p>Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Salinenpark“, „Nachrangdarlehen“).</p>
2.	<p>Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit Salinenpark Treuhand UG (haftungsbeschränkt) (Nachrangdarlehensnehmer, „Anbieter“ und „Emittent“ der Vermögensanlage), Goldenfelsstraße 23, 50935 Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 94440. Geschäftstätigkeit ist das Auftreten als Emissionszweckgesellschaft (Einzweckgesellschaft) für das geplante Immobilienprojekt „Salinenpark“, die Weiterleitung des eingeworbenen Kapitals an die Bauträgergesellschaft Salinenpark GmbH, Bad Kreuznach, sowie die Kontrolle der zweckgerechten Mittelverwendung.</p>
	<p>Identität der Internet-Dienstleistungsplattformen www.wiwin.de c/o wiwin GmbH („Internet-Dienstleistungsplattform“, „Plattform“ und „wiwin“), Große Bleiche 18-20, 55116 Mainz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRB 43550. Handelnd als vertraglich gebundener Vermittler ausschließlich im Namen, für Rechnung und unter der Haftung der Effecta GmbH, Erding.</p>
3.	<p>Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt <u>Anlagestrategie</u> ist es, dem Emittenten durch die Gewährung von Nachrangdarlehen die Finanzierung eines Nachhaltigkeits-Immobilienprojekts („Vorhaben“) zu ermöglichen. Diese Finanzierung erfolgt in Form eines weiteren Darlehens („Weiterleitungskredit“) des Emittenten an die Bauträgergesellschaft Salinenpark GmbH (Projektgesellschaft). Die Nachrangdarlehen dienen der Ablösung einer Zwischenfinanzierung („Zwischenfinanzierung“), die der Emittent zur Ausreichung des Weiterleitungskredits aufgenommen hat. Der Emittent ist eine sogenannte Emissionszweckgesellschaft (Einzweckgesellschaft), die ausschließlich dazu dient, eingeworbenes Kapital an die Projektgesellschaft weiterzuleiten und die zweckgerechte Mittelverwendung zu kontrollieren. Die finanzierte Projektgesellschaft ist in der Immobilien-Branche tätig.</p> <p><u>Anlagepolitik</u> ist es, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen zu treffen, d.h. insbesondere mit den eingeworbenen Nachrangdarlehen die Finanzierung des Immobilienprojekts zu ermöglichen beziehungsweise die Zwischenfinanzierung abzulösen, die dem Emittenten zum Zwecke der Weiterleitung des Kapitals an die Projektgesellschaft gewährt worden ist. Das Vorhaben, welches die so finanzierte Projektgesellschaft umsetzen möchte, besteht in dem Erwerb und der Verwaltung eines Grundstücks sowie in der Beplanung und dem Bau eines Gebäudes auf diesem Grundstück. Die Mittel, die durch diese Schwarmfinanzierung eingeworben werden, reichen zur Refinanzierung bzw. vollständigen Ablösung der Zwischenfinanzierung aus, falls das maximale Emissionsvolumen (Maximales Emissionsvolumen, s. Ziffer 6) erreicht wird. Wird das maximale Emissionsvolumen nicht erreicht, wird die Zwischenfinanzierung entweder durch zusätzliches, im Verhältnis zu den Anlegern gleichrangiges Nachrangkapital abgelöst oder aber in Höhe der verbleibenden Differenz nicht vorzeitig abgelöst, sondern endfällig getilgt. Das zusätzlich gegebenenfalls erforderliche Nachrangkapital soll dabei in Form von individuell verhandelten Finanzierungsverträgen eingeworben werden, die von diesem Angebot unabhängig sind und keine Vermögensanlagen darstellen. Die Zwischenfinanzierung ist ebenfalls qualifiziert nachrangig und zusätzlich im Verhältnis zu den Anlegern relativ nachrangig ausgestaltet. Sie ist außerdem später zur Rückzahlung fällig als die Nachrangdarlehen der Anleger. Die Anleger gehen daher dem Darlehensgeber der Zwischenfinanzierung im Rang vor.</p> <p><u>Anlageobjekt</u> ist es, die von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen zur Finanzierung des Immobilienprojekts beziehungsweise zur Ablösung der hierfür gewährten Zwischenfinanzierung zu verwenden. Die von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen sind zweckgebunden. Das Vorhaben besteht konkret in dem Neubauprojekt „Salinenpark“. Dieses soll in der rheinland-pfälzischen Gemeinde Bad Kreuznach errichtet werden nahe des Naturerholungsgebiets „Salinental“. Die Umsetzung des Vorhabens hat bereits begonnen. Das Neubauprojekt hat alle für den Baubeginn erforderlichen Genehmigungen erhalten. Die Abrissarbeiten an den Bestandsgebäuden laufen seit Januar 2018, der Beginn der Rohbauarbeiten erfolgt im April.</p>
4.	<p>Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss. Der Vertragsschluss kommt durch Annahme der Zeichnungserklärung durch den Emittenten zustande. Die Laufzeit des Nachrangdarlehens endet für alle Anleger einheitlich am 30.12.2020 (Rückzahlungstag). Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für den Anleger ausgeschlossen. Der Emittent kann den Nachrangdarlehensvertrag mit sofortiger Wirkung kündigen, falls der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Konto des Emittenten (Emissionskonto) 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 Nachrangdarlehensbetrag auf das Emissionskonto einzahlt (Einzahlungstag), bis zum vertraglich vereinbarten Rückzahlungstag verzinst sich der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von jährlich 4,80 %. Die Tilgung erfolgt endfällig zum dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des 30.12.2020. Die Zinsen sind jährlich nachschüssig fällig, erstmals am dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des 30.12.2018.</p> <p>Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Nachrangdarlehensvaluta sollen aus Mitteln bedient werden, die die Projektgesellschaft in Folge der Durchführung des Nachhaltigkeitsprojekts erhält. Dies setzt voraus, dass die Projektgesellschaft Einnahmen in ausreichender Höhe generiert, um das ihr vom Emittenten gewährte Darlehen bedienen zu können.</p>
5.	<p>Risiken Der Anleger geht mit dieser unternehmerisch geprägten Investition eine langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können <u>nicht sämtliche, sondern nur die wesentlichen</u> 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>Geschäftsrisiko des Emittenten und der finanzierten Projektgesellschaft Es handelt sich um eine unternehmerisch geprägte Investition. Es besteht das Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Nachrangdarlehensvaluta zurückzuzahlen.</p>

	<p>Bei dem Emittenten 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 Emittent 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 Emittenten Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu einer möglichen Insolvenz entstehen.</p> <p>Die finanzierte Projektgesellschaft wird ihren Verpflichtungen gegenüber dem Emittenten insbesondere dann voraussichtlich nicht nachkommen können, wenn das geplante Vorhaben, das finanziert werden soll (Neubauprojekt Salinenpark), nicht wie erhofft erfolgreich und rentabel durchgeführt werden kann. Ob dies gelingen wird, hängt von verschiedensten Faktoren ab, insbesondere von der Entwicklung des Immobilienmarktes und der Einhaltung der Kostenplanung bei der Umsetzung des Vorhabens. Politische Veränderungen, Zins- und Inflationsentwicklungen, Planungsfehler, Umwelttrisiken, Altlasten, Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und weitere Aspekte können ebenfalls nachteilige Auswirkungen auf das Vorhaben, die Projektgesellschaft und den Emittenten haben. Vorrangiges Fremdkapital hat die Projektgesellschaft unabhängig von ihrer Einnahmesituation zu bedienen.</p>
	<p>Ausfallrisiko des Emittenten (Emittentenrisiko) Der Emittent kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Emittent oder die Projektgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen haben oder wenn die Projektgesellschaft 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. Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags 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 Nachrangdarlehensforderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt. Bei Nachrangdarlehen trägt der Anleger ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.</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 1.000.000 („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. Anleger erhalten keine Anteile an dem Emittenten, sondern nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens.</p> <p>Der Nachrangdarlehensbetrag muss mindestens EUR 1.000 betragen und durch 500 teilbar sein. Das heißt, dass maximal 1.000 separate Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden.</p>
7.	<p>Verschuldungsgrad Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten 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 Diese Finanzierung hat unternehmerisch geprägten 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 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 beschriebenen Vorhabens ab, das von dem Emittenten finanziert und von der Projektgesellschaft durchgeführt wird. Die Durchführung des Vorhabens ist mit den oben beschriebenen Risiken verbunden. Bei nachteiligen Marktbedingungen für die Projektgesellschaft kann es zu einem Total- oder Teilverlust des Nachrangdarlehensbetrags und der Zinsansprüche kommen. Der für die Projektgesellschaft relevante Markt ist der Immobilien-Markt. Bei erfolgreichem, prognosegemäßem Verlauf des Vorhabens und hinreichend stabilem Marktumfeld (positive oder gleichbleibende Entwicklung der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, stabile Immobilienpreise, geringe Leerstände) erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages. Bei negativem Verlauf (nachteilige Entwicklung der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, sinkende Immobilienpreise) ist es denkbar, dass der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und den Nachrangdarlehensbetrag nicht erhält.</p>
9.	<p>Kosten und Provisionen Anleger: Für den Anleger fallen neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen an. Einzelfallbedingt können dem Anleger über den Nachrangdarlehensbetrag 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 5 % 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 65.000 zuzüglich ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.</p>

10.	<p>Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz Der Emittent der Vermögensanlage kann auf das Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattformen betreibt, weder unmittelbar noch mittelbar maßgeblichen Einfluss ausüben.</p>
11.	<p>Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt Die Vermögensanlage richtet sich an in Bezug auf Vermögensanlagen kenntnisreiche Privatkunden im Sinne des § 67 Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG), die sich intensiv mit dem Emittenten und mit den Risiken der Anlage beschäftigt haben und die einen Verlust des investierten Nachrangdarlehensbetrags bis hin zum Totalverlust (100% des investierten Betrags) hinnehmen könnten. 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 (s. dazu Maximalrisiko unter Ziffer 5). Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment mit kurzfristigem Anlagehorizont (2,5 Jahre). Sie ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.</p>
12.	<p>Hinweise 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. Zukünftig offengelegte 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>
13.	<p>Sonstige Informationen 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/salinenpark und kann diese kostenlos 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>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.</p> <p>Finanzierung Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seiner Gesellschafter, aus der in Ziffer 3 aufgeführten Zwischenfinanzierung, aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Nachrangdarlehen der Schwarmfinanzierung 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 Nachrangdarlehensvertrag im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25,00 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,50 % 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 künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.</p>
14.	<p>Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 4 VermAnlG ist vor Vertragsabschluss gemäß § 15 Abs. 4 VermAnlG in einer der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise online zu bestätigen und bedarf daher keiner weiteren Unterzeichnung.</p>