

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz der Ermesa Projektentwicklung GmbH für das Projekt "Brackel Modern Living Apartments"

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

Stand vom 16. Oktober 2018, Aktualisierungen: 0

1	Art und Bezeichnung der Vermögensanlage Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: „Brackel Modern Living Apartments“
2.1	Angaben zur Identität des Anbieters der Vermögensanlage Zinsbaustein GmbH, Stresemannstr. 123, 10963 Berlin („Zinsbaustein“) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 167188 B; Die Zinsbaustein ist als Finanzvermittler mit einer Erlaubnis nach § 34f Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO in das Register gem. § 34f Abs. 5, § 11a Abs. 1 GewO eingetragen. Zuständige Aufsichtsbehörde: Bezirksamt Mitte von Berlin, Gewerbeamt Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin
2.2	Angaben zur Identität des Emittenten der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit Ermesa Projektentwicklung GmbH, Wangenheimstraße 5, 14193 Berlin, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 191257 B. Die Geschäftstätigkeit besteht in der Projektentwicklung im Immobilienbereich einschließlich Erwerb, Verkauf und Verwaltung von Grundstücken, Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie die Realisierung von Bauvorhaben und Durchführung von Bautätigkeiten.
2.3	Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform Zinsbaustein GmbH, Stresemannstraße 123, 10963 Berlin („Zinsbaustein“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 167188 B, www.zinsbaustein.de.
3.1	Anlagestrategie Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit der Aufnahme von Nachrangdarlehen als einem Bestandteil (circa 30,8%) der insgesamt erforderlichen Finanzierungsmittel den Neubau eines freistehenden 3-geschossigen Mehrfamilienhauses "Brackel Modern Living Apartments" in Dortmund-Brackel zu finanzieren. Die gesamten für dieses Projekt erforderlichen Finanzierungsmittel betragen bis zu EUR 2.730.000. Neben der Aufnahme der Nachrangdarlehen in Höhe von bis zu EUR 840.000, finanziert der Emittent das Projekt durch Eigenmittel in Form eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von EUR 350.000 sowie Eigenkapital in Form von Stammkapital in Höhe von EUR 300.000 und den Kaufpreiszahlungen gemäß MaBV in Höhe von EUR 1.240.000. Die Immobilie wird voraussichtlich im 4. Quartal 2019 fertiggestellt. Der Verkauf der Wohneinheiten wird voraussichtlich bis zum Ende des Jahres 2019 abgeschlossen sein. Aus den Verkaufserlösen sollen die Nachrangdarlehen der Anleger (jeweils einschließlich Zinsen) bedient werden. Der Emittent verpflichtet sich, die Nachrangdarlehen ausschließlich zur Finanzierung des Bauprojekts „Brackel Modern Living Apartments“ in Dortmund-Brackel einzusetzen.
3.2	Anlagepolitik Anlagepolitik des Emittenten ist die Investition in den Neubau eines freistehenden 3-geschossigen Mehrfamilienhauses „Brackel Modern Living Apartments“, die Überwachung des Baufortschritts und der Bauqualität, sowie die Kostenkontrolle in Bezug auf die Erstellung der Immobilie und der spätere Verkauf der Immobilie.
3.3	Anlageobjekt Bei dem Anlageobjekt des Emittenten handelt es sich um ein hochwertiges freistehendes 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 1.023 m ² Wohnfläche auf 11 Wohneinheiten im Hoferichtsweg 9, 44309 Dortmund. Zusätzlich entstehen 9 Tiefgaragenstellplätze, 2 Außenstellplätze und ein Gemeinschaftsgarten. Die Immobilie unterteilt sich in 2- bis 4-Zimmerwohnungen wobei das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss jeweils über 4 Wohneinheiten verfügen. Das Dachgeschoss besteht aus 3 barrierefreien Wohnungen. Die Wohnungen werden mittels eines Personenaufzugs schwellenfrei erschlossen. Neben dem Gemeinschaftsgarten verfügen alle Wohnungen über einen Balkon oder eine Terrasse mit privater Gartenfläche. Der Neubau wird in Massivbauweise nach KfW Effizienzhaus 55-Standard errichtet. Das Grundstück umfasst 1.153 m ² und befindet sich im Besitz des Emittenten. Der Baubeginn erfolgte im September 2018 und die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2019 geplant.
4.1	Laufzeit der Vermögensanlage Die Anleger zahlen ihren Anlagebetrag auf ein Treuhandkonto ein, von dem aus der tatsächlich erreichte Nachrangdarlehensbetrag spätestens am 23.11.2018 nach Ablauf der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist an den Emittenten ausgezahlt wird („Auszahlungstag“ und damit der kollektive Beginn der Laufzeit der Vermögensanlage für alle Anleger), sofern die im Nachrangdarlehensvertrag genannten Auszahlungsvoraussetzungen (Vorlage des Grundstückskaufvertrags, Vorlage einer Baugenehmigung, Vorlage einer Baumfall-Erlaubnis, Vorlage der Teilungserklärung, Vorlage der angelegten Grundbuchblätter, Nachweis über das eingebrachte Eigenkapital i.H.v. mindestens EUR 300.000, Nachweis der eingebrachten Eigenmittel i.H.v. EUR 350.000 mittels eines von den Zinsbaustein Nachrangdarlehen nachrangigen Gesellschafterdarlehens, Nachweis eines Vergabestandes der Gewerke von mindestens 45% der geplanten Baukosten inklusive Baunebenkosten von in Summe rund EUR 1.940.000 (brutto) durch Vorlage der Verträge, Vorlage notariell beurkundeter Kaufverträge über mindestens 25% der kalkulierten Verkaufspreise i.H.v. in Summe EUR 3.422.000) vorliegen. Ab dem Auszahlungstag beginnt die Laufzeit der Vermögensanlage von rd. 18 Monaten und endet am 11.05.2020 („Laufzeitende“ und damit kollektives Rückzahlungsdatum). Die Kapitalsammelpphase endet entweder mit Ablauf der Angebotsfrist am 09.11.2018 oder frühzeitig, wenn das maximale Emissionsvolumen erreicht ist. Die Anleger werden nach Ende der Angebotsfrist per E-Mail bzw. Veröffentlichung auf www.zinsbaustein.de über das tatsächlich erreichte Emissionsvolumen informiert. Das eingezahlte Kapital wird auf einem Treuhandkonto verwaltet und nach Ablauf der Kapitalsammelpphase sowie der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist und bei Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen zum Auszahlungstag an den Emittenten weitergeleitet.
4.2	Kündigungsfrist der Vermögensanlage Der Emittent hat die Möglichkeit, die Vermögensanlage mit einer Frist von vier Wochen frühestens zum 11.11.2019 (rund 6 Monate vor dem Laufzeitende) ohne Angabe von Gründen ordentlich zu kündigen und die Vermögensanlage mit den bis zu dem Kündigungszeitpunkt angefallenen Zinsen vollständig zurückzuzahlen. Damit entfällt auch die weitere Zinszahlungspflicht. Für den Anleger besteht kein Recht zur ordentlichen Kündigung. Unberührt bleiben das gesetzliche Widerrufsrecht des Anlegers sowie das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger und Emittent.
4.3	Konditionen der Zinszahlung Sämtliche Anleger verfügen über dieselben Rechte und Pflichten. Die Vermögensanlage wird ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung bis zum vorzeitigen Rückzahlungstag mit einem Zinssatz von 5,25% p.a. verzinst. Die Summe der aufgelaufenen Zinsen ist im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung aufgrund der kürzeren Laufzeit niedriger als bei einer Rückzahlung zum Laufzeitende gem. 4.1. Die Zinszahlung an die Anleger erfolgt endfällig zum Laufzeitende und endet am 11.05.2020 oder zum vorzeitigen Rückzahlungstag.

	Des Weiteren erhält der Anleger vom Zeitpunkt der Einzahlung des Anlagebetrages auf das Treuhandkonto bis zum Auszahlungstag eine Bereitstellungsgebühr in Höhe von 5,25% p.a. Für die Anleger besteht bei der Zeichnung der Vermögensanlage kein Wahlrecht über die Auszahlung der Zinsen.
4.4	<p>Konditionen der Rückzahlung</p> <p>Der Anlagebetrag nebst aufgelaufener Zinsen und Bereitstellungsgebühr wird am Laufzeitende bzw. am vorzeitigen Rückzahlungstag an den Anleger ausgezahlt. Die Summe der aufgelaufenen Zinsen ist im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung aufgrund der kürzeren Laufzeit niedriger als bei einer Rückzahlung zum Laufzeitende gem. 4.1.</p>
5	<p>Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken</p> <p>Der Anleger geht eine mittelfristige Verpflichtung ein und sollte alle denkbaren Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Dabei sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten wesentlichen Risiken zu beachten (eine Darstellung weiterer Risiken findet sich unter der Rubrik „Chancen & Risiken“ des Projektes “ Brackel Modern Living Apartments” auf der Webseite der Internet-Dienstleistungsplattform):</p> <p>Maximalrisiko</p> <p>Die Investition des Anlegers in die Vermögensanlage kann zum Totalverlust führen. Wird die Vermögensanlage von dem Anleger zudem fremdfinanziert, besteht nicht nur das Risiko eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals, sondern auch das Risiko von Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber dem finanzierenden Institut, die zu einer Insolvenz des Anlegers führen könnten. Die Vermögensanlage ist nur für Anleger geeignet, die einen Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals wirtschaftlich verkraften können. Es handelt sich um ein Risikokapitalinvestment, welches nicht zur Altersvorsorge geeignet ist.</p> <p>Wirtschaftliches Risiko</p> <p>Die Vermögensanlage ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie Zins- und Inflationsraten. Weitere Einflussfaktoren sind Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Vertragspartnern sowie Umweltrisiken, Altlasten oder Planungsfehler. Auch Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können Einfluss auf den unternehmerischen Erfolg des Bauvorhabens haben. Das Risiko einer Überschuldung und Insolvenz des Emittenten kann sich ergeben, wenn die budgetierten Entwicklungskosten höher ausfallen als geplant, der Verkauf der Immobilie langsamer oder zu niedrigeren Preisen als kalkuliert stattfindet. Die ggf. daraus resultierende Insolvenz des Emittenten kann zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Anleger führen. Der Emittent gehört keinem Einlagensicherungssystem an.</p> <p>Nachrangdarlehensrisiken</p> <p>Der Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages sowie auf Zahlung der Zinsen unterliegt einem qualifizierten Rangrücktritt. Der Anleger hat gegen den Emittenten daher nur dann und nur insoweit einen Anspruch auf Zahlung der Zinsen sowie Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages, wenn die Geltendmachung des Zahlungsanspruchs nicht zu einem Insolvenzeröffnungsgrund bei dem Emittenten (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) führen würde. In der Folge können sich Zahlungen an den Anleger zeitlich verzögern oder gänzlich ausfallen. Ferner sind im Falle einer Insolvenz oder einer Liquidation des Emittenten die Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegenüber den Ansprüchen sämtlicher anderer Drittgläubiger des Emittenten, die vorrangig zu bedienen sind, nachrangig. Das Nachrangdarlehen hat damit den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, sodass das Risiko des Nachrangdarlehensgebers über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko eines klassischen Fremdkapitalgebers hinausgeht.</p> <p>Liquiditätsrisiko/Fungibilitätsrisiko</p> <p>Ein Liquiditätsrisiko besteht dahingehend, dass der Anleger kein Recht zur ordentlichen Kündigung hat. Zudem besteht ein Fungibilitätsrisiko, da kein Markt für Vermögensanlagen mit qualifiziertem Rangrücktritt besteht. Die Vermögensanlage ist damit nicht handelbar.</p>
6.1	<p>Emissionsvolumen</p> <p>Das maximale Emissionsvolumen der Vermögensanlage beträgt EUR 840.000.</p>
6.2	<p>Art und Anzahl der Anteile</p> <p>Es handelt sich bei der Art der Vermögensanlage um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und somit um eine unternehmerische, aber keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung. Die Vermögensanlage setzt sich insofern aus einer Vielzahl von einzelnen Nachrangdarlehen zusammen, deren Verträge bis auf den Nachrangdarlehensbetrag identisch ausgestaltet sind und welche als Schwarmfinanzierung über die Internet-Dienstleistungsplattform www.zinsbaustein.de eingesammelt werden. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 500. Der maximale Anlagebetrag pro Anleger beträgt bei natürlichen Personen grundsätzlich EUR 1.000. Abweichend kann der Anleger jedoch bis zu EUR 10.000 anlegen, wenn (i) sein frei verfügbares Vermögen in Form von Bankguthaben und Finanzinstrumenten mindestens EUR 100.000 beträgt oder (ii) der Anlagebetrag maximal die zweifache Höhe seines durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens erreicht. Kapitalgesellschaften sind an diese Grenzen nicht gebunden. Die maximale Anzahl der Anteile der Vermögensanlage beträgt 1.680 (Berechnung: maximales Emissionsvolumen EUR 840.000 / Mindestanlagebetrag EUR 500).</p>
7	<p>Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad des Emittenten</p> <p>Der Verschuldungsgrad des Emittenten auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 beträgt 50%.</p>
8	<p>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen</p> <p>Die Aussichten auf Zinszahlungen sowie auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens hängen unmittelbar von der erfolgreichen Realisierung des Immobilienprojekts ab. Je nach Entwicklung des Immobilienmarktes, welcher insbesondere durch eine Änderung der Verkaufspreise von Immobilien, Zinsen für Immobiliendarlehen und Baukosten, sowie rechtlicher und politischer Gegebenheiten (beispielsweise Baurechte) beeinflusst wird, können sich die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und damit der Vermögensanlage verändern. Entwickelt sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der verschiedenen Bedingungen des Immobilienmarktes – das Immobilienprojekt überdurchschnittlich positiv, besteht die Möglichkeit, dass der Anleger die Auszahlung sämtlicher ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehens früher als zum Rückzahlungsdatum 11.05.2020 erhält, wobei die Frist der ordentlichen Kündigung gem. 4.2 gewahrt bleibt. Bei prognosegemäßem Verlauf erhält der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit die ihm für diesen Zeitraum ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags. Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit nur einen Teilbetrag der ihm ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen zustehenden Zinsen und des Nachrangdarlehensbetrages oder gar keine Zahlungen erhält. Sofern ein Teilbetrag ausgezahlt werden kann, hat der Emittent den Anleger unverzüglich nach Kenntniserlangung über die voraussichtliche Höhe und den voraussichtlichen Zahlungszeitpunkt zu informieren.</p> <p>Szenarien für Zins- und Rückzahlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Rückzahlung des Anlagebetrages und der bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen sowie der Bereitstellungsgebühr bezogen auf den Anlagebetrag. • Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: Das Nachrangdarlehen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz des Emittenten kann es damit zu einem Teil- oder Totalverlust des gezeichneten Anlagebetrages samt ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen und Bereitstellungsgebühr kommen.

9	<p>Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen, einschließlich sämtlicher Entgelte und sonstigen Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von dem Emittenten für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält</p> <p>Für den Anleger entstehen zusätzlich zum Anlagebetrag keine weiteren Kosten. Für den Emittenten fallen Gebühren i.H.v. 7,75% p.a. des Emissionsvolumens an, welche an die Internet-Dienstleistungsplattform gezahlt werden. Diese decken folgende Leistungen ab: Bereitstellung der Plattform inkl. laufendem technischen und inhaltlichen Support, Prüfung des Emittenten sowie des Projektes, Beratung bei der Strukturierung und Verzinsung des Nachrangdarlehens sowie Kundenbetreuung. Der Emittent trägt die Kosten für das Treuhandkonto i.H.v. EUR 3.100 netto. Darüber hinaus fallen keine weiteren Kosten oder Provisionen an.</p>
10	<p>Information über das Nichtvorliegen eines unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einflusses im Sinne des § 2a Abs. 5 VermAnlG des Emittenten auf das Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt</p> <p>Der Emittent hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss im Sinne von § 2a Abs. 5 des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) auf die Internet-Dienstleistungsplattform sowie Zinsbaustein GmbH.</p>
11	<p>Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt</p> <p>Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß des § 67 Abs. 3 des Wertpapierhandelsgesetz (WpHG), die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung verfolgen.</p> <p>Der Anleger sollte über einen kurzfristigen Anlagehorizont verfügen, da die Vermögensanlage eine Laufzeit von rd. 1 Jahr und 6 Monaten hat und mit Ablauf des 11.05.2020 endet.</p> <p>Zudem muss der Anleger fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100% des Gesamtbetrages des eingesetzten Kapitals (Totalverlust), zu tragen und im Falle einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage eine Gefährdung des Privatvermögens bis hin zu einer Privatinsolvenz bedenken.</p> <p>Der Anleger sollte bereits über Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen verfügen.</p>
Gesetzliche Hinweise	
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („Bundesanstalt“).
Verkaufsprospekt	Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.
Letzter offengelegter Jahresabschluss des Emittenten	Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten für das Geschäftsjahr 2017 ist über den Bundesanzeiger (https://www.bundesanzeiger.de/) erhältlich.
Hinweis auf Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen- Informationsblatt enthaltenen Angabe	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.
Sonstige Informationen	
Besteuerung	Die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Nachrangdarlehensforderung Teil seines Privatvermögens ist. Die Zinsen sind vom Anleger im Kalenderjahr des Zuflusses zu versteuern. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Sofern die Forderung aus dem Nachrangdarlehen in einem inländischen steuerlichen Betriebsvermögen gehalten wird, sind die Zinseinnahmen bzw. Wertdifferenzen den Betriebseinnahmen zuzuordnen. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.

Da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden, bestätigt der Anleger vor Vertragsschluss den Warnhinweis auf Seite 1 vor Ziffer 1 durch eine der Unterschrift gleichwertige Art und Weise auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter www.zinsbaustein.de gem. § 15 Abs. 4 Satz 1 VermAnlG iVm VIBBestV zur Kenntnis genommen zu haben.