

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz der Conversio 4. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaft mbH für das Projekt "EPPSIDE"

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

Stand vom 11. September 2018, Aktualisierungen: 0

1	Art und Bezeichnung der Vermögensanlage Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: „EPPSIDE“
2.1	Angaben zur Identität des Anbieters der Vermögensanlage Zinsbaustein GmbH, Hardenbergstr. 32, 10623 Berlin („Zinsbaustein“) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 167188 B.
2.2	Angaben zur Identität des Emittenten der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit Conversio 4. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaft mbH, Pappelallee 28, 22089 Hamburg, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 144254. Die Geschäftstätigkeit besteht in der Entwicklung von Immobilienprojekten mit allen damit verbundenen Tätigkeiten, insbesondere in Bezug auf das Objekt Tarpenbekstraße 62 in Hamburg.
2.3	Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform Zinsbaustein GmbH, Hardenbergstr. 32, 10623 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 19%) der insgesamt erforderlichen Finanzierungsmittel die Bestandssanierung und den Dachgeschossausbau des Wohn- und Geschäftshauses "EPPSIDE" in Hamburg zu finanzieren. Die gesamten für dieses Projekt erforderlichen Finanzierungsmittel betragen bis zu EUR 8.537.500. Neben der Aufnahme der Nachrangdarlehen in Höhe von bis zu EUR 1.627.500, finanziert der Emittent das Projekt durch ein Bankdarlehen in Höhe von EUR 6.300.000 sowie Eigenmitteln in Höhe von bis zu EUR 610.000. Die Immobilie wird voraussichtlich Mitte 2019 fertiggestellt. Der komplette Verkauf der einzelnen Einheiten ist bis Ende 2019 geplant. Aus dem Verkaufserlös sollen unter anderem die Nachrangdarlehen der Anleger (jeweils einschließlich Zinsen) bedient werden. Der Emittent verpflichtet sich, die Nachrangdarlehen ausschließlich zur Finanzierung des Bauprojekts „EPPSIDE“ in Hamburg einzusetzen.
3.2	Anlagepolitik Anlagepolitik des Emittenten ist die Investition in die Bestandssanierung und den Dachgeschossausbau des Wohn- und Geschäftshauses "EPPSIDE", die Überwachung des Baufortschritts und der Bauqualität, sowie die Kostenkontrolle in Bezug auf die Sanierung der Immobilie und der spätere Verkauf der einzelnen Wohneinheiten und der Gewerbeeinheit in der Immobilie.
3.3	Anlageobjekt Bei dem Anlageobjekt des Emittenten handelt es sich um ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus in der Tarpenbekstraße 62, 20251 Hamburg-Eppendorf. Die 31 bestehenden Einzimmerappartements werden saniert und es erfolgt der Ausbau des Dachgeschosses, wodurch 2 neue Wohnungen geschaffen werden. Zudem wird im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit zu einer weiteren Wohneinheit umgebaut. Die außerdem vorhandene zweite Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ist und bleibt langfristig an eine Fahrschule vermietet. Auf einer Grundstücksfläche von 580 m ² wird das Objekt über Wohn- und Gewerbeflächen mit insgesamt 1.332 m ² Nutzfläche verfügen. Der Emittent ist Eigentümer des Grundstückes und Gebäudes; Baubeginn war im 2. Quartal 2018 und die Fertigstellung ist für Mitte 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 13.11.2018 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 vorliegen (Vorlage des Grundstückskaufvertrag inkl. Bestandsgebäude, Vorlage der Baugenehmigungen, Vorlage des gezeichneten Darlehensvertrages mit der finanzierenden Bank über mind. EUR 6.300.000, Nachweis der eingebrachten Eigenmittel i.H.v. EUR 610.000 (Gesellschafterdarlehen), Vergabestand von mindestens 50% der kalkulierten Baukosten i.H.v. EUR 2.164.000 brutto, Erreichung einer Vorverkaufsquote gem. notariell beurkundeten Kaufverträgen von 30% der geplanten Gesamtkaufpreise, unterschriebener Maklervertrag, Nachweis über den Rückbau der Antenne auf dem Dach). Ab dem Auszahlungstag beginnt die Laufzeit der Vermögensanlage von rd. 18 Monaten und endet am 12.05.2020 („Laufzeitende“ und damit kollektives Rückzahlungsdatum). Falls die Auszahlungsvoraussetzungen zwischen dem 13.11.2018 und 30.12.2018 vorgelegt werden, beginnt die Laufzeit der Vermögensanlage für die Anleger am Tag der Auszahlung und endet am 12.05.2020. Bei Nichterfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen bis zum 30.12.2018 wird der Nachrangdarlehensvertrag aufgelöst, Die Kapitalsammelphase endet entweder mit Ablauf der Angebotsfrist am 29.10.2018 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 Kapitalsammelphase 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 12.11.2019 (rund sechs Monate vor dem Laufzeitende) ohne Angabe von Gründen ordentlich zu kündigen und die Vermögensanlage mit den bis dahin 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 12.05.2020 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..
4.4	Konditionen der Rückzahlung 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.

5	<p>Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken 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 „EPPSIDE“ auf der Webseite der Internet-Dienstleistungsplattform):</p> <p>Maximalrisiko 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 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. Der Träger nutzt Fremdfinanzierungen für den Bau des Anlageobjektes. Hieraus ergibt sich das Risiko einer Überschuldung und Insolvenz des Emittenten, insbesondere 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 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 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 Das maximale Emissionsvolumen der Vermögensanlage beträgt EUR 1.627.500.</p>
6.2	<p>Art und Anzahl der Anteile 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 3.255 (Berechnung: maximales Emissionsvolumen EUR 1.627.500 / Mindestanlagebetrag EUR 500).</p>
7	<p>Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad des Emittenten Auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses des Emittenten für das Geschäftsjahr 2016 beträgt der berechnete Verschuldungsgrad 1.129,91%.</p>
8	<p>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen 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 12.05.2020 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 zinsenden 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 zinsenden 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 sämtliche Entgelte und sonstigen Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von dem Emittenten für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält Für den Anleger entstehen zusätzlich zum Anlagebetrag keine weiteren Kosten. Für den Emittenten fallen Gebühren i.H.v. EUR 141.750 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 6.250 netto. Darüber hinaus fallen keine weiteren Kosten oder Provisionen an.</p>

10	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 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.
11	Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß des § 67 Abs. 3 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG), die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung verfolgen. 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 12.05.2020 endet. 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 ein mögliche Gefährdung des Privatvermögens bis hin zur Privatinsolvenz bedenken. Der Anleger sollte bereits über Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen verfügen.
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 2016 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.