

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)

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

Stand: 04.10.2019 – Aktualisierungen: 0

1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage	Art: Qualifiziertes Nachrangdarlehen („Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: Crowdfunding-Kampagne der Krondach & Steinmeister G12 GmbH & Co. KG auf homerocket.de .
2. Angaben zur Identität der Anbieterin & Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit	Krondach & Steinmeister G12 GmbH & Co. KG, Kurfürstendamm 194, 10707 Berlin, HRB 55938 B. Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist die Errichtung eines Wohnhauses.
Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform	HOME ROCKET Deutschland GmbH, Seeholzenstraße 2a, D-82166 Gräfelfing, HRB225970 MÜNCHEN, www.homerocket.de.
3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte	<p>Anlagestrategie der Emittentin ist es, die Mittel in den Geschäftsbetrieb der Emittentin aufzunehmen, um in die weitere Entwicklung und den Ausbau der Geschäftstätigkeit investieren zu können und somit eine Steigerung der Umsätze und des Unternehmenswerts zu erzielen. Anlagepolitik der Emittentin ist es, Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen, insbesondere das Generieren von Erträgen durch die Planung, Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten. Die Kostenkalkulation des Bauprojekts sieht Gesamtkosten in Höhe von rund EUR 2,3 Mio. vor, wobei die Vergabe von Nachrangdarlehen bis zu EUR 900.000,00 abdecken soll. Durch den Verkauf der Wohneinheiten sollen Gewinne erzielt werden, welche die Zinsauszahlungen und Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages an die Anleger gewährleisten sollen.</p> <p>Anlageobjekte: Die Emittentin investiert das Kapital aus den von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen in den Neubau eines Mehrfamilienhauses im Leipziger Stadtteil Gohlis-Süd, in der Gothaerstraße 12, bestehend aus insgesamt 4 Wohneinheiten, mit Wohnnutzflächen zwischen ca. 153 und 158 Quadratmetern. Das Mehrfamilienhaus verfügt zudem über eine Garage im Erdgeschoss mit PKW- und Fahrradabstellplätzen. Der Bauantrag wurde bereits eingereicht; mit der Genehmigung des Bauprojekts wird im vierten Quartal 2019 gerechnet. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich Anfang 2020; die Fertigstellung ist im dritten Q 2021 geplant.</p>
4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zins- und Rückzahlung	<p>Das qualifizierte Nachrangdarlehen wird auf eine Laufzeit von 1 (einem) Jahren geschlossen. Die Laufzeit des Nachrangdarlehensvertrages und somit der Vermögensanlage beginnt unter der Voraussetzung, dass die Realisierungsschwelle erreicht wurde, für alle Anleger gleichermaßen am ersten Tag nach Ende des öffentlichen Angebots, spätestens am 05.02.2020. Eine ordentliche Kündigung ist während der Laufzeit der Vermögensanlage weder durch den Anleger noch durch die Emittentin möglich. Der Nachrangdarlehensvertrag gilt nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage, spätestens am 05.02.2021, automatisch als beendet. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon für beide Parteien unberührt.</p> <p>Der Nachrangdarlehensbetrag ist für die auf der Internet-Dienstleistungsplattform abgeschlossenen Investitionsvorgänge betreffend die „Crowdfunding Kampagne der Krondach & Steinmeister G12 GmbH & Co. KG“ ab jenem Tag mit 6,5% (in Worten: sechs Komma fünf Prozent) p.a. (act/360: Das bedeutet, dass die Zinstage kalendergenau bestimmt werden und der Berechnung 365 Tage für das Zinsjahr zugrunde gelegt werden.) fest zu verzinsen, der dem Tag der Einzahlung des Nachrangdarlehensbetrags folgt. Für alle, die innerhalb der ersten 14 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehensbetrages von 7,5% (in Worten: sieben Komma fünf Prozent) p.a. (act/360) gewährt. Eine Verzinsung des Nachrangdarlehensbetrages erfolgt nur bei Erreichen der Realisierungsschwelle (EUR 100.000,00).</p> <p>Nach der Laufzeit der Vermögensanlage von einem Jahr hat der Anleger Anspruch auf Zins- und Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages. Die Zins- und Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages an den Anleger erfolgt innerhalb von 15 (fünfzehn) Werktagen nach Beendigung des Nachrangdarlehensvertrages direkt an den Anleger (endfälliges Nachrangdarlehen), sofern die Emittentin über positives Eigenkapital verfügt und kein qualifizierter Nachrangigkeitsgrund vorliegt (siehe Punkt 5 und 8). Sollte die Realisierungsschwelle von EUR 100.000,00 nicht bis Ende des öffentlichen Angebots (spätestens 04.02.2020) erreicht werden, erfolgt unverzüglich die Rückzahlung des nicht verzinsten Nachrangdarlehensbetrags</p>

	an den Anleger.
5. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken	<p>Maximalrisiko: Für den Anleger besteht das Risiko des Totalverlustes der Vermögensanlage. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung, entstehen (beispielsweise, wenn der Anleger das Kapital, das er in der Schwarmfinanzierung investieren möchte, über einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt). Das maximale Risiko des Anlegers besteht in einer Überschuldung, die bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Etwa dann, wenn im Fall von geringen oder keinen Rückflüssen aus der Vermögensanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die durch die individuell vereinbarte Fremdfinanzierung des Anlegers entstehende Zins- und Tilgungsbelastung zu bedienen.</p> <p>Geschäftliches Risiko: Der wirtschaftliche Erfolg der Investition kann nicht garantiert werden und hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab (z.B. Marktentwicklung, steuerliche- und rechtliche Rahmenbedingungen, sonstige Verpflichtungen).</p> <p>Emittentenrisiko und Nachrangrisiko: Kommt es zu einer Insolvenz oder Liquidation der Gesellschaft, erfolgt eine Befriedigung des Anlegers auf Grund der qualifizierten Nachrangigkeit der Nachrangdarlehen erst dann, wenn sämtliche anderen Gläubiger zuvor vollständig befriedigt worden sind. Darüber hinaus können die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages und der entsprechenden Zinsen nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass kein negatives Eigenkapital bei der Emittentin gegeben ist. Ferner verpflichtet sich der Anleger, seine Ansprüche gegen die Emittentin nur soweit geltend zu machen, als dies nicht zu einer Insolvenz der Emittentin führt.</p>
6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile	Das Emissionsvolumen beträgt maximal EUR 900.000,00 (Finanzierungsziel). Es handelt sich um qualifizierte Nachrangdarlehen. Auf Grundlage der Mindestanlagesumme (EUR 250,00) beträgt die maximale Anzahl der auszugebenden Nachrangdarlehen 3.600.
7. Verschuldungsgrad	Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zu berechnende Verschuldungsgrad kann noch nicht berechnet werden, weil noch kein Jahresabschluss aufgestellt wurde (Firmengründung 10.04.2019).
8. Aussichten für die vertrags-gemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen	<p>Diese Vermögensanlage hat unternehmerischen Charakter. Die Auszahlung sämtlicher Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehens als solches hängt entscheidend davon ab, ob (i) ein positives Eigenkapital der Emittentin vorliegt und (ii) keine Insolvenz oder rechnerische Überschuldung der Emittentin vorliegt. Der wirtschaftliche Erfolg der Vermögensanlage hängt somit von der Geschäftsentwicklung der Emittentin und von der Marktentwicklung für Wohnimmobilien ab.</p> <p>Der Markt für Wohnimmobilien in Leipzig hängt von einer Vielzahl verschiedener Einflussgrößen ab, u.a. von der Attraktivität der Wohnlage (Nähe zu Ausbildungszentren, Arbeitsplätzen und Nahversorgern), kulturellem Angebot, Kriminalität, Angebot und Nachfrage, etc.</p> <p>Bei (iii) positiver Geschäftsentwicklung (steigende Umsätze) infolge positiver Marktbedingungen kann mit einer pünktlichen und vollständigen Zins- und Kapitalrückzahlung gerechnet werden. Bei (iv) negativer Geschäftsentwicklung (rückläufiger Umsatz) infolge negativer Marktbedingungen sowie bei neutraler Geschäftsentwicklung (gleichbleibende Umsätze) und neutralen Marktbedingungen, muss mit einem Ausbleiben der Zinszahlungen und dem Verlust des investierten Kapitals gerechnet werden. Unter genannten Bedingungen (i) bis (iii) erfolgt die Auszahlung der aufgelaufenen Zinsen und die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages wie unter Punkt 4 beschrieben.</p>
9. Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen	<p>Kosten für die Emittentin: Die Internet-Dienstleistungsplattform erhält von der Emittentin in jedem Fall einmalig ein Fixum zur anteiligen Kostendeckung in Höhe von EUR 5.000,00. Für den Fall des Erreichens der Realisierungsschwelle von EUR 100.000,00 erhält die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin zusätzlich zum Fixum einmalig eine Erfolgsvergütung (Provision) in Höhe von 10% des tatsächlich von den Anlegern investierten Kapitals. Wird die Realisierungsschwelle nicht erreicht, ist von der Emittentin ausschließlich das Fixum zu leisten, die Erfolgsvergütung entfällt in diesem Fall.</p> <p>Für Dienstleistungen während der Nachrangdarlehenslaufzeit und zur Abgeltung des administrativen Aufwands, werden der Emittentin 1% der tatsächlich zustande gekommenen Gesamthöhe der Nachrangdarlehen von der Internet-Dienstleistungsplattform in Rechnung gestellt. Dies erfolgt solange, bis keine Nachrangdarlehensverträge mehr zwischen der Emittentin und dem Anleger bestehen.</p> <p>Kosten für die Anleger: Den Anleger treffen über den Erwerbspreis hinaus keinerlei einmalige und laufende Kosten im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage.</p>
10. Angaben nach § 2a Abs. 5 VermAnIG	Zwischen der Emittentin und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt (HOME ROCKET Deutschland GmbH), bestehen gemäß § 2a Abs. 5 VermAnIG keine maßgeblichen Interessenverflechtungen.
11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt	Diese Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden, geeignete Gegenparteien und professionelle Kunden gemäß § 67 und 68 WpHG und eignet sich für Anleger mit einem kurzfristigen Anlagehorizont von einem Jahr. Der Anleger sollte fähig sein, die Verluste, die sich aus dieser Vermögensanlage ergeben können, bis hin zum vollständigen Verlust (100% Totalverlust) sowie darüber hinaus bis hin zu seiner Privatinsolvenz zu tragen. Weiters sollte der Anleger bereits Kenntnisse und/oder Erfahrungen im Bereich der Vermögensanlagen haben.

<p>12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen</p>	<p>Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus Haupt- und Nebenverbindlichkeiten, die aus der Inanspruchnahme der qualifizierten Nachrangdarlehen erwachsen, übernehmen die Krondach und Steinmeister GmbH, HRB 196374 B, mit Sitz in Kurfürstendamm 194, 10707 Berlin und die Pierre Avoi AG, CHE-342.934.766 (CH), mit Sitz in Untermüli 6, 6300 Zug (Schweiz), die Bürgschaftshaftung gemäß § 765 BGB. Die Bürgen verpflichten sich die Anleger zu befriedigen, wenn die Emittentin ihre Verbindlichkeiten aus den Nachrangdarlehen nicht erfüllt. Die Bürgen stehen sohin für die Rückzahlung, für Zinsen und Verzugszinsen sowie für zweckentsprechende Auslagen und Kosten ein. Haftungsbegrenzende Umstände liegen nicht vor.</p> <p>Die Emittentin ist Eigentümerin des Grundstücks, Grundbuch des Amtsgerichts Leipzig von Gohlis Blatt 3270, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Flurstück 172/o, Gothaer Straße 12 („Grundbesitz“). Zu Lasten des Grundbesitzes hat die Emittentin zur Sicherung der Ansprüche der Darlehensgeber eine Buchgrundschuld in Höhe von EUR 950.000,00 bestellt, die der Treuhänder (BBWP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, HRB 71145, Cecilienallee 7, 40474 Düsseldorf) für die Darlehensgeber treuhänderisch hält und verwaltet.</p>
<p>13. Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum von zwölf Monaten angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen der Emittentin, sofern die Prospektausnahme des § 2a in Anspruch genommen wird</p>	<p>Der Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum der letzten zwölf Monaten angebotener, verkaufter und vollständig getilgter Vermögensanlagen der Emittentin beträgt EUR 0.</p>
<p>14 Hinweis nach § 13 Abs. 4 Satz 2 Nr.1 VermAnlG</p>	<p>Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).</p>
<p>15. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 1 VermAnlG</p>	<p>Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von der Anbieterin und der Emittentin der Vermögensanlage.</p>
<p>16. Hinweis zum letzten offengelegten Jahresabschluss</p>	<p>Es wurde noch kein Jahresabschluss offengelegt. Künftig aufgestellte Jahresabschlüsse werden im elektronischen Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) offengelegt und abrufbar sein. Zudem werden die Jahresabschlüsse unter https://www.homerocket.de/gothaerstrasse-12-leipzig abrufbar sein.</p>
<p>17. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 2 VermAnlG</p>	<p>Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem VIB enthaltenen Angabe können nur bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von 2 Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland erworben wird.</p>
<p>18. Kenntnisnahme des Warnhinweises</p>	<p>Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetzes erfolgt vor Vertragsabschluss elektronisch gemäß § 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz.</p>