

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: 18.12.2019 – Aktualisierungen: 0

1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage	Art: Qualifiziertes Nachrangdarlehen („Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: Crowdfunding-Kampagne der PRIMUS Concept 1. Appartement Augsburg GmbH & Co. KG auf homerocket.de.
2. Angaben zur Identität der Anbieterin & Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit	PRIMUS Concept 1. Appartement Augsburg GmbH & Co. KG, Pettenkofer Str. 35, 80336 München, HRA 107920 München. Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist die Verwaltung sowie der An- und Verkauf von Immobilien.
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 18,7 Mio. vor, wobei die Vergabe von Nachrangdarlehen bis zu EUR 1.990.000,00 abdecken soll. Durch den Verkauf der Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten 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 Bau einer Mikroapartmentanlage in Augsburg. Der auf der Liegenschaft befindliche Altbau wird abgerissen und eine Mikroapartmentanlage mit rund 100 Wohneinheiten auf 3.100 Quadratmetern Wohnfläche gebaut. Zudem soll in der Mikroapartmentanlage auch eine Gewerbefläche mit einer Nutzfläche von rund 250 Quadratmetern entstehen. Weiters plant die Emittentin rund 100 Stellplätze zu errichten; mit der Genehmigung des Bauprojekts wird bis im vierten Quartal 2020 gerechnet. Der Baubeginn erfolgt sodann voraussichtlich im ersten bzw. zweiten Quartal 2021; die Fertigstellung ist bis zum vierten Quartal 2022 geplant.</p>
4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zins- und Rückzahlung	<p>Das qualifizierte Nachrangdarlehen wird auf eine Laufzeit von 3 Jahren und 6 Monaten 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 08.04.2020. Eine ordentliche Kündigung ist während der Laufzeit der Vermögensanlage weder durch den Anleger noch durch die Emittentin möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon für beide Parteien unberührt. Der Nachrangdarlehensvertrag gilt nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage, spätestens am 08.10.2023, automatisch als beendet.</p> <p>Der Nachrangdarlehensbetrag ist für die auf der Internet-Dienstleistungsplattform abgeschlossenen Investitionsvorgänge betreffend die „Crowdfunding Kampagne der PRIMUS Concept 1. Appartement Augsburg GmbH & Co. KG“ ab jenem Tag mit 6,5% (in Worten: sechs Komma fünf Prozent) p.a. (act/365: 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/365) gewährt. Eine Verzinsung des Nachrangdarlehensbetrages erfolgt nur bei Erreichen der Realisierungsschwelle (EUR 200.000,00).</p> <p>Die Auszahlung der aufgelaufenen Zinsen an den Anleger erfolgt jährlich binnen 15 (fünfzehn) Werktagen zum Datum des ersten Tages nach Ende des öffentlichen Angebotes. Nach der Laufzeit der Vermögensanlage von 3 Jahren und 6 Monaten hat der Anleger Anspruch auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages samt den bis dahin noch nicht ausgezahlten Zinsen. Die</p>

Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages sowie der bis dahin noch nicht ausgezahlten Zinsen an den Anleger erfolgt innerhalb von 15 (fünfzehn) Werktagen nach Beendigung des Nachrangdarlehensvertrages direkt an den Anleger (endfälliges Nachrangdarlehen), sofern kein qualifizierter Nachrangigkeitsgrund vorliegt (siehe Punkt 5 und 8). Sollte die Realisierungsschwelle von EUR 200.000,00 nicht bis Ende des öffentlichen Angebots (spätestens 07.04.2020) erreicht werden, erfolgt unverzüglich die Rückzahlung des nicht verzinsten Nachrangdarlehensbetrags an den Anleger.

5. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken

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.

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).

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.

6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

Das Emissionsvolumen beträgt maximal EUR 1.990.000,00 (Finanzierungsziel). Es handelt sich um qualifizierte Nachrangdarlehen. Auf Grundlage der Mindestanlagesumme (EUR 250,00) beträgt die maximale Anzahl der auszugebenden Nachrangdarlehen 7.960.

7. Verschuldungsgrad

Es kann kein auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2018 berechneter Verschuldungsgrad angegeben werden, da die Emittentin laut letztem aufgestellten Jahresabschlusses über ein negatives Eigenkapital verfügt.

8. Aussichten für die vertrags-gemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

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 Immobilien ab.

Der Markt für Immobilien, insbesondere für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Augsburg, hängt von einer Vielzahl verschiedener Einflussgrößen ab, u.a. von der fußläufigen Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel, öffentlicher Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, etc.

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.

9. Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen

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 200.000,00 erhält die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin zusätzlich zum Fixum einmalig eine Erfolgsvergütung (Provision) in Höhe von 8% auf das von den Anlegern tatsächlich investierte Kapital. Wird die Realisierungsschwelle nicht erreicht, ist von der Emittentin ausschließlich das Fixum zu leisten, die Erfolgsvergütung entfällt in diesem Fall. Für Dienstleistungen während der Nachrangdarlehenslaufzeit und zur Abgeltung des administrativen Aufwands, werden der Emittentin 0,75% 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.

Kosten für die Anleger: Den Anleger treffen über den Erwerbspreis hinaus keinerlei einmalige und laufende Kosten im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage.

10. Angaben nach § 2a Abs. 5 VermAnlG

Zwischen der Emittentin und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt (HOME ROCKET Deutschland GmbH), bestehen gemäß § 2a Abs. 5 VermAnlG 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 mittelfristigen Anlagehorizont von 3 Jahren und 6 Monaten. 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.
12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen	Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus Haupt- und Nebenverbindlichkeiten, die aus der Inanspruchnahme der qualifizierten Nachrangdarlehen erwachsen, übernimmt die PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG, HRNB 203237, mit Sitz in Pettenkofer Str. 35, 80366 München, die Bürgschaftshaftung gemäß § 765 BGB. Die Bürgin 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. Es kann jedoch nicht vorhergesehen werden, ob die im Verwertungsfall (noch) vorhandenen Sicherheiten ausreichen, um die Vermögensanlage und die daraus resultierenden Zinsen vollständig zurückzuzahlen. Ein vollständiger Verlust des Anlagebetrags und der Zinszahlung der Anleger kann nicht ausgeschlossen werden.
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	Der Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum der letzten zwölf Monaten angebotener, verkaufter und vollständig getilgter Vermögensanlagen der Emittentin beträgt EUR 0.
14 Hinweis nach § 13 Abs. 4 Satz 2 Nr.1 VermAnG	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
15. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 1 VermAnG	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.
16. Hinweis zum letzten offengelegten Jahresabschluss	Der letzte offengelegte Jahresabschluss zum 31.12.2018 ist, bzw. künftig aufgestellte Jahresabschlüsse werden im elektronischen Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) offengelegt und abrufbar sein. Die betreffenden Jahresabschlüsse können auch unter www.homerocket.de/mikroappartements-augsburg abgerufen werden.
17. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 2 VermAnG	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.
18. Kenntnisnahme des Warnhinweises	Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetzes erfolgt vor Vertragsabschluss elektronisch gemäß § 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz.