

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

Stand: 28.02.2020 – Zahl der Aktualisierungen: 0

1.	<p>Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen_Real Baupartner GmbH & Co. KG_5 %_03.2020_03.2023 “). Schwarmfinanzierung ab 03/2020 der Real Baupartner GmbH & Co. KG, 87700 Memmingen, Zieglerberg 7 (Nachrangdarlehensnehmer/Emittent und Anbieter der Vermögensanlage).</p>
2.	<p>Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit Real Baupartner GmbH & Co. KG, 87700 Memmingen, Zieglerberg 7, www.re-al.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Memmingen unter HRA 13236 (Nachrangdarlehensnehmer/Emittent und Anbieter der Vermögensanlage). Geschäftstätigkeit des Unternehmens ist der Erwerb und die Entwicklung von Grundstücken, Projektentwicklung und die Veräußerung von Immobilien.</p>
	<p>Identität der Internetdienstleistungsplattform CrowdPartner GmbH, Edelweißstraße 9, 88317 Aichstetten, www.crowdpartner.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm unter HRB 734893 (Internet-Dienstleistungsplattform). Vermittlerin der Vermögensanlage und Betreiberin der Internet-Dienstleistungsplattform.</p>
3.	<p>Anlagestrategie, Anlagepolitik, Anlageobjekt Anlagestrategie ist es, das ehemalige 3*+ Hotel „Andreashof“ umzubauen. Das Gebäude wird faktisch kernsaniert und hochwertig neu erstellt, dadurch soll der Verkehrswert der Liegenschaft gesteigert und anschließend die 23 Wohneinheiten verkauft werden (Immobilienprojekt) um die Ansprüche der Nachrangdarlehensgeber zu bedienen und Umsätze zu generieren. Eine Baugenehmigung hierzu liegt vor. Zusätzlich wird für das angrenzende Grundstück der Bau von 10 Wohneinheiten mit 2 Seniorenwohngemeinschaften und 24 Stellplätzen bis zur Genehmigungsreife entwickelt (Planungsprojekt). Als Teil dieser Strategie wird dem Emittenten durch die Gewährung von Nachrangdarlehen die Durchführung des Immobilienprojekts/Planungsprojekts („Vorhaben“) ermöglicht. Die von den Anlegern ausgereichten Nachrangdarlehen sind zweckgebunden und zur Durchführung des Vorhabens zu verwenden. Der Emittent setzt die Maßnahme in seinem eigenen Betrieb um. Anlagepolitik ist es, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen in Bezug auf das Vorhaben zu treffen und mit den eingeworbenen Nachrangdarlehen die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen. Das Vorhaben, welches der Emittent umsetzen möchte, besteht im Umbau der bereits erworbenen Immobilie und dem anschließenden Verkauf der Einheiten und in der Entwicklung des Bauprojekts auf dem angrenzenden Grundstück bis zur Genehmigungsreife. Anlageobjekt ist es, die von den Anlegern ausgereichten Nachrangdarlehen zur Finanzierung des Vorhabens und zur Deckung der Kosten dieser Finanzierung (s. u. Ziffer 9 „Kosten und Provisionen“) zu verwenden. Das Vorhaben besteht konkret im Umbau des Bestandsgebäudes und der Errichtung von 23 Wohneinheiten in 87493 Lauben, Sportplatzstraße 15 und dem anschließenden Verkauf der Wohneinheiten und der Entwicklung des Bauprojektes bis zur Genehmigungsreife auf dem angrenzenden Grundstück. Die Umsetzung hat bereits begonnen.</p>
4.	<p>Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt mit dem Vertragsschluss (Zeichnungserklärung des jeweiligen Investors über die Internet-Dienstleistungsplattform) und endet für alle Anleger einheitlich am 31.03.2023. Der Nachrangdarlehensnehmer darf aber das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor und nach diesem Tag zurückzahlen („Rückzahlungsfenster“). Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht zudem unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsabschluss auf das Treuhandkonto einzahlt.</p>
	<p>Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung Der Anleger hat den Anspruch, über die Laufzeit des Nachrangdarlehens eine Verzinsung zu erzielen. Ab dem Einzahlungstag verzinst sich der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von jährlich 5 Prozent. Die Zinsen sind jährlich nachschüssig (Berechnungsmethode act/365) fällig, erstmals am 31.03.2021. Die Tilgung erfolgt endfällig zum 31.03.2023 für alle Anleger oder innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor und nach diesem Tag („Rückzahlungsfenster“).</p>
5.	<p>Risiken Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Finanzierung eine mittelfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche, sondern nur die wesentlichen mit der Vermögensanlage 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 Anlagebetrags 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 zusätzliche 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 Es handelt sich um eine unternehmerische Finanzierung. Es besteht das Risiko, dass dem Nachrangdarlehensnehmer in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Nachrangdarlehensvaluta zurückzuzahlen. Weder der wirtschaftliche Erfolg der zukünftigen Geschäftstätigkeit des Emittenten noch der Erfolg des Vorhabens können mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Emittent kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von dem erfolgreichen Abschluss des finanzierten Vorhabens im geplanten Kostenrahmen, der Entwicklung des Immobilienmarktes und der Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Kunden und Vertragspartnern des Nachrangdarlehensnehmers. Verschiedene Faktoren wie insbesondere Zins- und Inflationsentwicklungen, Planungsfehler, Umweltrisiken, Altlasten sowie Veränderungen der rechtlichen und</p>

	<p>steuerlichen Rahmenbedingungen können nachteilige Auswirkungen auf das Vorhaben und den Emittenten haben. Vorrangiges Fremdkapital hat der Emittent unabhängig von seiner 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 geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat oder wenn er eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Investments des Anlegers führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört. Bei dem Emittenten handelt es sich um eine Projektgesellschaft, die außer der Durchführung des geplanten Vorhabens kein weiteres Geschäft betreibt, aus dem eventuelle Verluste gedeckt und Zahlungsschwierigkeiten überwunden werden können.</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 Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt. Bei qualifiziert nachrangigen Darlehen trägt der Anleger ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.</p>
	<p>Fremdfinanzierung Aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung des Anlagebetrags können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Anleger das Kapital, das er in die Schwarmfinanzierung 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 Eine vorzeitige ordentliche Kündigung des Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nicht vorgesehen. 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 ist Teil einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen, die bis auf den Betrag identisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von bis zu EUR 570.000,00 („Funding-Limit“/maximales Emissionsvolumen). Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Finanzierung. Anleger erhalten keine Anteile am Emittenten, sondern nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens. Der Nachrangdarlehensbetrag muss mindestens EUR 100,00 betragen und durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 5.700 separate Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden. Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form geschlossen. Der Nachrangdarlehensvertrag wird zunächst vom Anleger auf ein Treuhandkonto eingezahlt („Einzahlungstag“) und erst an den Emittenten ausgezahlt, wenn ein Widerrufsrecht des Anlegers nicht mehr besteht.</p>
7.	<p>Verschuldungsgrad Der Verschuldungsgrad des Emittenten kann nicht angegeben werden, da es sich um ein neu gegründetes Unternehmen handelt und ein Jahresabschluss noch nicht aufgestellt wurde.</p>
8.	<p>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen Diese Finanzierung hat unternehmerischen und mittelfristigen 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 Nachrangdarlehensnehmer in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Nachrangdarlehensvaluta zurückzuzahlen. Ob Zins und Tilgung geleistet werden können, hängt vorrangig vom wirtschaftlichen Erfolg des Vorhabens des Emittenten ab. Dessen Durchführung ist mit den oben geschilderten Risiken verbunden.</p> <p>Der für den Emittenten relevante Markt ist der Wohn- und Mietimmobilienmarkt in Lauben-Kempton, Deutschland. Maßgebliche Faktoren für die Aussichten auf Zins- und Rückzahlung sind die positive oder negative Entwicklung des relevanten Marktes und wie sich der Emittent auf diesem Markt behauptet. Wesentliche Einflussfaktoren sind dabei insbesondere die Entwicklung der Mietpreise und Baukosten, sowie die Nachfrage und der Bedarf nach Wohnimmobilien und etwaige Gesetzesänderungen. Bei erfolgreicher, prognosegemäßer Durchführung des Vorhabens und neutralen oder positiven Marktbedingungen (konstante oder steigende Wohnimmobiliennachfrage und/oder keine nachteiligen Gesetzesänderungen, konstante oder steigende Nachfrage nach Wohnraum, gleichbleibende oder steigende Mieten) erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages. Bei negativen Marktbedingungen (z. B. fallenden Wohnimmobilienpreisen, fallender Bedarf und Nachfrage nach Mietimmobilien, steigenden Baukosten oder nachteilige Gesetzesänderungen sowie Leerstand und/oder sinkende Mieten) kann es zu einem Teil- oder Totalverlust des Nachrangdarlehensbetrages und der Zinsansprüche kommen.</p> <p>Beim Emittenten handelt es sich um eine Projektgesellschaft, die über kein weiteres Geschäft verfügt, aus dem eventuelle Verluste gedeckt und Zahlungsschwierigkeiten überwunden werden könnten.</p>
9.	<p>Kosten und Provisionen Für den Anleger selbst fallen neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen an. Die Vergütung für das Listing auf der Internet-Dienstleistungsplattform und für die weiteren Dienstleistungen, die der Internet-Dienstleistungsbetreiber im Rahmen der Abwicklung des Funding Prozesses und der Vermittlung der Nachrangdarlehensverträge zu erbringen hat in Höhe von insgesamt 4 % der Gesamt-Nachrangdarlehensvaluta („Vermittlungspauschale“) wird vom Emittenten getragen. Diese Vergütung wird durch das Nachrangdarlehen fremdfinanziert. Daneben erhält der Internet-Dienstleistungsplattformbetreiber während der Laufzeit des Nachrangdarlehens als Gegenleistung für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen jährlich einen Betrag in Höhe von 1 % der Gesamt-Nachrangdarlehensvaluta („Projektmanagement-Fee“) sowie eine Vergütung für Material- und Servicekosten für Marketingaktivitäten in Höhe von einmalig 5 % der Gesamt-Nachrangdarlehensvaluta („Marketing-Fee“); auch diese Vergütungen werden vom Emittenten getragen und durch das Nachrangdarlehen fremdfinanziert.</p>
10.	<p>Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagegesetz</p>

	Es liegen keine maßgeblichen Interessensverflechtungen zwischen dem Emittenten der Vermögensanlage und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, vor.
11.	<p>Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt</p> <p>Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden (§67 WpHG), die Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen besitzen. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment mit einem mittelfristigen Anlagenhorizont. Der Privatkunde hat die Vermögensanlage bis maximal zum 30.09.2023 zu halten, d. h. abhängig vom Datum seiner Zeichnung maximal 3 Jahre und 7 Monate. Der Privatkunde muss einen Teilverlust bis hin zum Totalverlust, d. h. bis zu 100 % des investierten Nachrangdarlehensbetrages sowie der Zinsansprüche und darüber hinaus bei einer möglichen Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehensbetrages, aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen und daraus entstehenden Verpflichtungen oder wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen eingeplant hat, eine Privatinsolvenz hinnehmen können. Der Privatkunde sollte daher nicht auf Rückläufe aus der Vermögensanlage angewiesen sein. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Privatkunden geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.</p>
12.	<p>Angaben zur Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen</p> <p>Es besteht keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche.</p>
13.	<p>Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen</p> <p>Der Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate</p> <ul style="list-style-type: none"> - angebotenen Vermögensanlagen beträgt: EUR 0,00 - verkauften Vermögensanlagen beträgt: EUR 0,00 - vollständig getilgten Vermögensanlagen beträgt: EUR 0,00
14.	<p>Gesetzliche Hinweise</p> <p>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. Zukünftige Jahresabschlüsse werden unter www.bundesanzeiger.de und www.crowdpartner.de/andreashof 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 Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.</p>
15.	<p>Sonstige Informationen</p> <p>Der Anleger erhält das VIB und evtl. Nachträge hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattform als Download unter www.crowdpartner.de/andreashof sowie unter der Homepage des Emittenten als Download unter www.re-al.de und kann diese kostenlos bei CrowdPartner GmbH, 88317 Aichstetten, Edelweißstraße 9 per Mail info@crowdpartner.de anfordern.</p> <p>Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form von der Internet-Dienstleistungsplattform vermittelt und geschlossen. Der Emittent erstellt ein Projektprofil, mit dem er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf der Internet-Dienstleistungsplattform anbietet.</p> <p>Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Nachrangdarlehensvaluta sollen aus Mitteln bedient werden, die der Emittent infolge der Durchführung des Vorhabens als Einnahmen aus dem Verkauf der Wohneinheiten generiert. 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</p> <p>Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seiner Gesellschafter, vorrangigen, besicherten Bankdarlehen sowie aus den von den Anlegern einzuwerbenden Nachrangdarlehen. Es ist möglich, dass der Emittent in Zukunft weiteres Eigen- oder Fremdkapital aufnimmt, wobei solches Fremdkapital gegenüber den Nachrangdarlehen der Anleger vorrangig zu bedienen wäre.</p> <p>Besteuerung</p> <p>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% Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5% 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.</p> <p>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>
16.	<p>Die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetz ist vor Vertragsschluss elektronisch zu bestätigen (§ 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz).</p>