

Vermögensanlagen-Informationsblatt nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) der C. S. A. Development GmbH für das Projekt „Rochlitzstraße Leipzig“

Stand: 12. Dezember 2017; Anzahl der Aktualisierungen: 1

Warnhinweis		Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.
1	Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen“).
	Bezeichnung der Vermögensanlage	Die Vermögensanlage wird unter der Bezeichnung „Rochlitzstraße Leipzig“ angeboten.
2	Identität des Anbieters / Emittenten	Anbieter und Emittent ist die C. S. A. Development GmbH, c/o BD&E Rechtsanwälte, Neumannstraße 10, 40235 Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 81477 (im Folgenden nur noch „Emittent“).
	Geschäftstätigkeit des Emittenten	Die Geschäftstätigkeit des Emittenten ist der Kauf und Verkauf von Grundstücken und Immobilien sowie die Projektentwicklung, der Bau und die Renovierung von Immobilien.
	Identität der Internet-Dienstleistungsplattform	Internet-Dienstleistungsplattform ist iEstate GmbH (www.iFunded.de), Umlandstraße 175, 10719 Berlin („iEstate“), handelnd als vertraglich gebundener Vermittler im Sinne des § 2 Abs. 10 Kreditwesengesetz ausschließlich im Namen, für Rechnung und unter der Haftung der Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg („NFS“).
3	Anlagestrategie	Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit der Durchführung des unter Ziff. 3 dargestellten Anlageobjekts, die auf das eingesetzte Kapital kalkulierten Fremdkapitalzinsen und eine Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften. Die Finanzierungsmittel sollen im Rahmen dieser hier öffentlich angebotenen Vermögensanlage optimiert werden.
	Anlagepolitik	Im Rahmen seiner Anlagepolitik wird der Emittent sämtliche Maßnahmen treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen (beispielsweise in Form von marktüblicher und gewissenhafter Projektsteuerung sowie Projektcontrolling, regelmäßiger Analyse des lokalen Immobilienmarktes und Abstimmungen mit zuständigen Genehmigungsbehörden). Zur Finanzierung des Projektes „Rochlitzstraße Leipzig“ beabsichtigt der Emittent als einen Baustein die Aufnahme von Nachrangdarlehen von Anlegern im Rahmen dieser Vermögensanlage in einer Gesamthöhe von EUR 530.000 einzuwerben, mindestens jedoch EUR 200.000 („Funding-Schwelle“) und höchstens EUR 540.000 („Funding-Limit“). Ferner beabsichtigt der Emittent, dieses Projekt durch Eigenkapital von voraussichtlich mindestens EUR 250.000 sowie durch die Aufnahme eines erstrangigen Darlehens von voraussichtlich bis zu EUR 1.610.000 zu finanzieren.
	Anlageobjekt	Anlageobjekt der Vermögensanlage ist das nachfolgend beschriebene Immobilienprojekt „Rochlitzstraße Leipzig“. Der Emittent verpflichtet sich, das mit Nachrangdarlehen eingeworbene Kapital zweckgebunden für das Anlageobjekt einzusetzen. Bei dem Immobilienprojekt „Rochlitzstraße Leipzig“ handelt es sich um das folgende Vorhaben: Der Emittent ist Eigentümer des Grundstücks Rochlitzstraße 55, 04229 Leipzig, eingetragen im Grundbuch von Schleußig des Grundbuchamts Leipzig, Blatt 177, Flurstück 112. Im Rahmen des Immobilienprojekts strebt der Emittent auf dem Grundstück den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten sowie 6 PKW-Stellplätzen an. Die errichteten Einheiten der Immobilie sollen als Eigentumswohnungen vermarktet werden und mit dem Verkauf der Einheiten des Anlageobjektes „Rochlitzstraße Leipzig“ soll ein Ertrag erwirtschaftet werden.
4	Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung	<p>Das Nachrangdarlehen hat eine reguläre Laufzeit von 18 Monaten. Es beginnt individuell nach wirksamen Vertragsschluss durch Zugang der Angebotsannahme des Anlegers bei dem Emittenten, vorausgesetzt einer vollständigen Einzahlung des Nachrangdarlehensbetrags sowie dem Abschluss der Identifizierungsverfahren, und endet regulär am 28. August 2019, 18 Monate nach Funding-Ende. Funding-Ende liegt vor, wenn das Funding-Limit erreicht ist, spätestens aber am 28. Februar 2018. Das Funding-Ende kann, soweit das Funding-Limit noch nicht erreicht ist, nach freiem Ermessen des Emittenten einmal oder mehrmals verlängert werden, längstens jedoch um insgesamt 90 Tage. Der Emittent kann ab Erreichen der Funding-Schwelle jederzeit das Funding vorzeitig beenden. Die Laufzeit des Nachrangdarlehens kann nach freiem Ermessen des Emittenten einmalig um bis zu sechs Monate, bis zum 28. Februar 2020, verlängert werden. Das Nachrangdarlehen kann vom Emittenten mit einer Frist von einem Monat vorzeitig gekündigt werden, erstmalig jedoch elf Monate nach Funding-Ende zum 28. Februar 2019.</p> <p>Die Nachrangdarlehensverträge mit allen Anlegern kommen jeweils unter der auflösenden Bedingung zustande, dass die Funding-Schwelle nicht erreicht wird und der Emittent nicht die vertraglich vereinbarten Nachranglichkeiten bereitstellt. Sollte die Funding-Schwelle nicht bis zum festgelegten Funding-Ende erreicht werden, erhalten die Anleger ihren Nachrangdarlehensbetrag vollständig zurück. Den Anlegern werden in diesem Fall keine Gebühren oder sonstige Kosten auferlegt.</p> <p>Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit durch den Anleger ist ausgeschlossen. Unberührt hiervon bleiben das gesetzliche Widerrufsrecht des Anlegers sowie das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger und Emittent.</p> <p>Dem Anleger steht aufgrund des Vertrages ein (endfälliger) Anspruch auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages, ein Anspruch auf Zahlung einer Festverzinsung in Höhe von 7,00 % p.a. auf den Nachrangdarlehensbetrag sowie ggf. bei vorzeitiger Kündigung neben der Festverzinsung ein Anspruch auf einmalige Zahlung eines Bonuszinses von 3,5 % p.a. des Nachrangdarlehensbetrages, bezogen auf jeden nicht in Anspruch genommenen Monat bis zum Laufzeitende von 18 Monaten nach Funding-Ende, zu. Der Bonuszins ist nur zu zahlen, wenn der Emittent das Nachrangdarlehen vorzeitig kündigt. Bei Verlängerung der Laufzeit durch den Emittenten beträgt die Zusatzverzinsung (zusätzlich zum Festverzinsungssatz) ab Verlängerung 1,5 % p.a. für den Zeitraum der Verlängerung. Die Festverzinsung, die Zusatzverzinsung und ggf. der Bonus werden zum Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens (endfällig) an den Anleger über einen</p>

		<p>zwischen geschalteten Zahlungsdienstleister ausgezahlt, regulär am 28. August 2019, 18 Monate nach Funding-Ende.</p> <p>Sollten bestimmte Auszahlungsvoraussetzungen (rechtswirksame Erteilung einer Baugenehmigung zur Realisierung des Immobilienprojektes, Nachweis der zu hinterlegenden Eigenmittel durch Emittenten, Unterzeichnung Darlehensvertrag mit einem Finanzinstitut) bis spätestens zum 30. Juni 2018 nicht vorliegen und daher keine Auszahlungsfreigabe durch den Treuhänder erfolgen, hat der Emittent den Anlegern zusätzlich eine einmalige Pauschale in Höhe von 3,5 % auf den Nachrangdarlehensbetrag zu zahlen.</p> <p>Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens zum im Nachrangdarlehensvertrag und Treuhandvertrag angegebenen Nachrangdarlehensbetrag, die Festverzinsung sowie ggf. des Bonuszinses erfolgt nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage. Der Rückzahlungsanspruch ist regulär am 28. August 2019 zur Zahlung fällig. Sollte der Emittent vor Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage von seinem Recht der vorzeitigen Kündigung gem. Ziff. 4. und der damit im Zusammenhang stehenden vorzeitigen Rückzahlung Gebrauch machen, hat der jeweilige Anleger neben dem Nachrangdarlehensbetrag und der Festverzinsung die gem. Ziff. 4 anzuwendende Bonusverzinsung ausgezahlt zu bekommen. Der Rückzahlungsanspruch ist bei vorzeitiger Kündigung, erstmalig zum 28. Februar 2019, am Kündigungstermin zur Zahlung fällig. Sollte der Emittent von seinem Recht der Verlängerung der regulären Laufzeit gem. Ziff. 4. und der damit im Zusammenhang stehenden späteren Rückzahlung Gebrauch machen, hat der jeweilige Anleger neben dem Nachrangdarlehensbetrag und der Festverzinsung die gem. Ziff. 4 anzuwendende Zusatzverzinsung ausgezahlt zu bekommen. Der Rückzahlungsanspruch ist bei Verlängerung der regulären Laufzeit zum jeweiligen Laufzeitende, spätestens bis zum 28. Februar 2020, zur Zahlung fällig.</p>
5	Mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken	<p>Die Vermögensanlage ist mit unternehmerischen Risiken behaftet. Für den Anleger besteht das Risiko des Totalverlustes. Dieses Risiko erhöht sich, wenn der Anleger zur Finanzierung seiner Anlage Fremdkapital aufnimmt bis hin zum Risiko der Insolvenz des Anlegers (Maximalrisiko). Die Vermögensanlage ist nur für Anleger geeignet, die einen Verlust des eingesetzten Kapitals wirtschaftlich verkraften können; sie ist nicht für die Altersvorsorge geeignet.</p> <p>Der Emittent nutzt Fremdfinanzierungen, insbesondere durch Grundschulden besicherte Bankdarlehen, für den Erwerb und die Errichtung von Immobilien. Hieraus ergibt sich das Risiko einer Überschuldung des Emittenten, insbesondere ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit des Nachrangdarlehens. Dies gilt vor allem im Falle der Erfolglosigkeit der Immobilieninvestition. Der Emittent gehört keinem Einlagensicherungssystem an.</p> <p>Im Falle einer Insolvenz bzw. Liquidation des Emittenten sind die Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegenüber den Ansprüchen sämtlicher Drittgläubiger des Emittenten, insbesondere finanzierender Banken, nachrangig. Es ist zu erwarten, dass im Falle der Insolvenz des Emittenten keinerlei Zahlungen an die Anleger mehr erfolgen werden. Im Übrigen sind qualifizierte Nachrangdarlehen mit einem deutlich höheren Ausfallrisiko behaftet als erstrangige Darlehen. Der Anleger darf ferner seine Forderungen aus dem Nachrangdarlehen soweit und solange nicht geltend machen, wie durch die Geltendmachung ein Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten entstehen würde.</p> <p>Die zugunsten der Anleger bestellte Nachrangssicherheit in Form der Sicherungsabtretung von Entnahmeansprüchen der Gesellschafter des Emittenten bewirkt nur, dass die Gesellschafter vor vollständiger Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages (einschließlich Zinsen) nur eingeschränkt Entnahmen aus dem Vermögen des Emittenten vornehmen dürfen. Eine weitere Vermögensmasse, auf die bei Ausfall des Emittenten als zusätzliche Haftungsmasse zurückgegriffen werden kann, wird durch diese Sicherungsabtretung – anders als bei klassischen Kreditsicherheiten – nicht bereitgestellt.</p> <p>Das Geschäftsmodell des Emittenten ist einer Vielzahl von (Markt-)Risiken ausgesetzt. Prognosen, die in den Angebotsunterlagen des Emittenten aufgeführt sein können, bieten keine Gewähr für die zukünftige Wertentwicklung. Auch die historische Wertentwicklung vergleichbarer Vermögensanlagen lässt keinen Schluss auf die zukünftige Wertentwicklung zu.</p> <p>Vor Ablauf der Laufzeit des Nachrangdarlehens ist die Kündigung der Vermögensanlage durch den Anleger grundsätzlich ausgeschlossen. Ein geregelter Zweitmarkt existiert für diese Vermögensanlage nicht. Die Vermögensanlage ist damit grundsätzlich nicht handelbar.</p>
6	Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile	<p>Das maximale Emissionsvolumen beträgt EUR 540.000. Die Realisierungsschwelle des Projekts liegt bei EUR 200.000.</p> <p>Das Nachrangdarlehen beinhaltet einen qualifizierten Rangrücktritt der Zahlungsansprüche gegenüber sonstigen Verbindlichkeiten des Emittenten. Anleger schließen jeweils gesondert einen Nachrangdarlehensvertrag mit dem Emittenten.</p> <p>Unter Zugrundelegung der Mindestinvestition pro Anleger von EUR 500 werden maximal 1.080 Nachrangdarlehen angeboten.</p>
7	Verschuldungsgrad des Emittenten (berechnet auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses)	<p>Der Emittent wurde am 07. September 2017 gegründet und hat daher noch keinen Jahresabschluss aufgestellt. Die Angabe des auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneten Verschuldungsgrades des Emittenten ist daher nicht möglich.</p>

8	Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen	<p>Diese Vermögensanlage hat mittelfristigen unternehmerischen Charakter. Je nach prognosemäßiger, besserer oder schlechterer Entwicklung verschiedener Marktbedingungen (insbesondere betreffend Verkaufspreise und Baukosten des Immobilienprojekts sowie Zinskosten der durch den Emittenten für das Immobilienprojekt aufgenommenen Fremdkapital-Finanzierung) ändern sich die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und damit für die Vermögensanlage. Entwickelt sich das Immobilienprojekt – in Abhängigkeit der Marktbedingungen des Immobilienmarktes – neutral bzw. positiv, ist mit einer Auszahlung der jährlichen Festverzinsung von 7,00 % und abschließender Rückzahlung des vollen Nachrangdarlehensbetrages an den Anleger zum regulären Laufzeitende am 28. August 2019 zu rechnen. Bei einer überdurchschnittlich positiven Marktentwicklung besteht die Möglichkeit, dass der Emittent die Vermögensanlage vorzeitig kündigt und diese früher als zum regulären Laufzeitende zurückgezahlt wird. Bei vorzeitiger Kündigung des Nachrangdarlehens durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, zusätzlich einen Bonuszins gem. Ziff. 4 an den Anleger zu zahlen, wodurch sich die effektive Verzinsung des Anlegers durch die verkürzte Laufzeit erhöhen kann. Bei negativem Verlauf kann die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages einschließlich der jährlichen Festverzinsung teilweise oder vollständig ausfallen.</p> <p><i>Szenarien für die Zahlung der Zinsen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Die prognostizierte Zinszahlung gem. Ziff. 4 bezogen auf den Anlagebetrag wird erreicht. • Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: Das Nachrangdarlehen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz des Emittenten besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zinsen an den Anleger gezahlt werden. Es kann damit zu einem Totalverlust des Zinszahlungsanspruches kommen. <p><i>Szenarien für die Kapitalrückzahlung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Rückzahlung des Anlagebetrages. • 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 kommen.
9	Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen...	
	...für den Anleger	Für die Zeichnung der Vermögensanlage entstehen dem Anleger über den Erwerbspreis hinaus keine Kosten. Insbesondere erheben iEstate und NFS beim Anleger keine Vermittlungsprovisionen oder sonstigen Entgelte.
	...für den Emittenten, einschließlich sämtlicher Entgelte und sonstigen Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von dem Emittenten für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält	NFS erhält von dem Emittenten für die Anlagevermittlung eine einmalige Placement-Fee (einschließlich Anlagevermittlungsgebühr, Zahlungsabwicklungsgebühr, Treuhandgebühr) in Höhe von 6 % des vermittelten Nachrangdarlehenskapitals und eine jährlich zu zahlende Listing-Fee (Vermarktungs- / Anlegerbetreuungsservicegebühr) von monatlich 0,1 % (entspricht 1,2 % p.a.) des Funding-Limits, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer, soweit sie anfällt. Den überwiegenden Teil der Anlagevermittlungsgebühr und der Listing-Fee leitet NFS an iEstate weiter.
10	Nichtvorliegen eines unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einflusses	Der Emittent hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss im Sinne von § 2a Absatz 5 VermAnIG auf die Internet-Dienstleistungsplattform.
	Gesetzliche Hinweise	
	a) Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
	b) Kein Verkaufsprospekt	Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.
	c) Letzter offengelegter Jahresabschluss	Der Emittent wurde am 07. September 2017 gegründet und hat noch keinen Jahresabschluss offengelegt. Zukünftig offengelegte Jahresabschlüsse des Emittenten werden unter www.bundesanzeiger.de abrufbar sein.
	d) Haftung aus Vermögensanlagen-Informationsblatt	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 Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.
	Sonstige Informationen	
	Identität weiterer wichtiger Personen	Treuhand: Taxon GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Humboldtstraße 62, 22083 Hamburg. Zahlungsdienstleister: Lemon Way SAS, 14 rue de la Beaune, 93100 Montreuil-sous-Bois, Frankreich.
	Kenntnisnahme des Warnhinweises	Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 in einer der Unterschriftsleistung nach § 15 Abs. 3 VermAnIG gleichwertigen Art und Weise durch eigenständige Texteingabe in einer Formularmaske auf www.ifunded.de (§ 15 Abs. 4 VermAnIG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr. 2 VIBBestV). Der Vertrag kommt ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande.