

Vermögensanlagen-Informationsblatt nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) der Origo Berlin Invest GmbH für das Projekt „Schubartstraße Berlin“

Stand: 16. Februar 2018; Anzahl der Aktualisierungen: 0

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 „Schubartstraße Berlin“ angeboten.
2	Identität des Anbieters / Emittenten	Anbieter und Emittent ist die Origo Berlin Invest GmbH, Kurfürstendamm 216, 10719 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 160123 B (im Folgenden nur noch „Emittent“).
	Geschäftstätigkeit des Emittenten	Die Geschäftstätigkeit des Emittenten ist der Erwerb von Beteiligungen sowie Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung von Handelsgesellschaften, insbesondere bei solchen Handelsgesellschaften, die sich mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung von eigenem Vermögen, insbesondere von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Berlin, befassen sowie Erwerb, Verwaltung und Verkauf von eigenem Grundvermögen. Die Gesellschaft übt keine Tätigkeit aus, die einer behördlichen oder gerichtlichen Erlaubnis oder Genehmigung bedarf.
	Identität der Internet-Dienstleistungsplattform	Internet-Dienstleistungsplattform ist iEstate GmbH (https://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 „Schubartstraße Berlin“ beabsichtigt der Emittent als einen Baustein die Aufnahme von Nachrangdarlehen von Anlegern im Rahmen dieser Vermögensanlage in einer Gesamthöhe von EUR 300.000 einzuwerben, mindestens jedoch EUR 290.000 („Funding-Schwelle“) und höchstens EUR 330.000 („Funding-Limit“). Ferner beabsichtigt der Emittent, dieses Projekt durch Eigenkapital von voraussichtlich mindestens EUR 120.000 sowie durch ein erstrangiges Darlehen von voraussichtlich bis zu EUR 350.000 zu finanzieren.
	Anlageobjekt	Anlageobjekt der Vermögensanlage ist das nachfolgend beschriebene Immobilienprojekt „Schubartstraße Berlin“. Der Emittent verpflichtet sich, das mit Nachrangdarlehen eingeworbene Kapital zweckgebunden für das Anlageobjekt einzusetzen. Bei dem Immobilienprojekt „Schubartstraße Berlin“ handelt es sich um das folgende Vorhaben: Der Emittent ist Eigentümer des Grundstücks Schubartstraße 45, 13509 Berlin, eingetragen im Grundbuch von Wittenau des Amtsgerichts Berlin-Mitte, Blatt 8539, Flur 3, Flurstück 2346/12 („ Grundstück “) erworben. Das Grundstück hat eine grundbuchamtliche Größe von ca. 510 m ² und ist mit einem Bestandsgebäude bebaut. Das Gebäude umfasst 7 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 384 m ² . Im Rahmen des Immobilienprojekts beabsichtigt der Emittent, an dem auf dem vorgenannten Grundstück befindlichen Bestandsgebäude Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen, die Wohneinheiten des Anlageobjektes in der „Schubartstraße Berlin“ als Eigentumswohnungen zu vermarkten und mit dem Verkauf der Einheiten einen Ertrag zu erwirtschaften.
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 22. November 2019, 18 Monate nach Funding-Ende. Funding-Ende liegt vor, wenn das Funding-Limit erreicht ist, spätestens aber am 22. Mai 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. Bei Ausübung der Verlängerungsoption des Funding-Endes um bis zu 90 Tage kann sich die Laufzeit des Nachrangdarlehens bis zum 20. Februar 2020 verlängern. Der Emittent kann ab Erreichen der Funding-Schwelle jederzeit das Funding vorzeitig beenden. Das Nachrangdarlehen kann vom Emittenten mit einer Frist von einem Monat vorzeitig gekündigt werden, erstmalig jedoch elf Monate nach Funding-Ende zum 22. Mai 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 Nachrangdarlehensbeiträge 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 5,00 % p.a. auf den Nachrangdarlehensbetrag sowie ggf. bei vorzeitiger Kündigung durch den Emittenten neben der Festverzinsung ein Anspruch auf einmalige Zahlung eines Bonuszinses von 1,0 % des Nachrangdarlehensbetrages zu. Die Festverzinsung und ggf. der Bonuszins werden zum Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens (endfällig) an den Anleger über einen zwischengeschalteten Zahlungsdienstleister</p>

		<p>fällig. Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt zum im Nachrangdarlehensvertrag und Treuhandvertrag angegebenen (anteiligen) Nachrangdarlehensbetrag nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage bzw. ggf. nach Ablauf der durch Kündigung seitens des Emittenten verkürzten Laufzeit, nach Eintritt einer auflösenden Bedingung, Widerruf oder außerordentlicher Kündigung. Die Auszahlung des (anteiligen) Nachrangdarlehensbetrages und der Festverzinsung bei regulärer Laufzeit sowie ggf. des Bonuszinses bei vorzeitiger Kündigung durch den Emittenten erfolgt nachträglich innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach dem Fälligkeitsdatum, ohne dass der Zeitraum zwischen dem Fälligkeitsdatum und dem Zahlungstag zusätzlich verzinst wird.</p>
5	Mit der Vermögensanlage verbundene 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 Nachrangsicherheit 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 Werteentwicklung. 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 330.000. Die Realisierungsschwelle des Projekts liegt bei EUR 290.000.</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 660 Nachrangdarlehen angeboten.</p>
7	Verschuldungsgrad des Emittenten (berechnet auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses)	<p>Der Emittent wies auf Basis des letzten, für das Geschäftsjahr 2016 aufgestellten Jahresabschluss vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016, ein negatives Eigenkapital auf. Die Berechnung des Verschuldungsgrades als Bilanzkennzahl ergibt daher kein aussagekräftiges Ergebnis. Die Fremdverbindlichkeiten des Unternehmens zum Bilanzstichtag 31.12.2016 betragen EUR 714.597,42.</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 5,00 % und abschließender Rückzahlung des vollen Nachrangdarlehensbetrages an den Anleger zum regulären Laufzeitende am 22. November 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.

		<ul style="list-style-type: none"> 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 7 % 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 VermAnlG 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 letzte aufgestellte Jahresabschluss des Emittenten ist der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016. Dieser ist kostenlos unter folgendem Link abrufbar: https://ifunded.de/de/download/project/schubartstrasse-berlin/document/schubartstrasse_berlin_jahresabschluss_2016 . Darüber hinaus sind zukünftige offengelegte Jahresabschlüsse des Emittenten unter www.bundesanzeiger.de einzusehen.
	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	Treuhänder: Taxon GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Humboldtstraße 62, 22083 Hamburg. Zahlungsdienstleister: Lemon Way SAS, 14 rue de la Beaune, 93100 Montreuil-sous-Bois, Frankreich.
	Anlegergruppe	Die Vermögensanlage richtet sich an Anleger, die sich intensiv mit dem Emittenten und mit den Risiken der Anlage beschäftigt haben und die einen Verlust des investierten Betrags bis hin zum Totalverlust hinnehmen könnten. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment. Sie ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.
	Besteuerung	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 Nachrangdarlehen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt jeweils der Anleger. 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.
	Kenntnisnahme des Warnhinweises	Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 in einer der Unterschriftsleistung nach § 15 Abs. 3 VermAnlG gleichwertigen Art und Weise durch eigenständige Texteingabe in einer Formularmaske auf https://ifunded.de (§ 15 Abs. 4 VermAnlG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr. 2 VIBBestV). Der Vertrag kommt ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande.