

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

Stand: 06.12.2017; Letzte Aktualisierung: keine; Aktualisierungen (gesamt): keine

1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Crowdfunding der AC Wohnprojekt GmbH & Co. Ludwig-Erhard-Straße KG auf Mezzany)
2. Angaben zur Anbieterin, Emittentin und der Internet-Dienstleistungsplattform	
2.1 Identität	Anbieterin und Emittentin ist die AC Wohnprojekt GmbH & Co. Ludwig-Erhard-Straße KG, Weserstr. 40 in 60329 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 49613.
2.2 Geschäftstätigkeit	Die Geschäftstätigkeit der AC Wohnprojekt GmbH & Co. Ludwig-Erhard-Straße KG ist der Erwerb, das Halten, die Entwicklung/Bebauung sowie die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten aber auch von anderen Vermögenswerten. Ausgeschlossen sind Geschäfte, die einer besonderen Erlaubnis (z.B. nach § GewO) bedürfen.
2.3. Internet-Dienstleistungsplattform	Seedmatch GmbH, Käthe-Kollwitz-Ufer 79, 01309 Dresden, www.mezzany.com (Mezzany)
3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte	
3.1 Anlagestrategie, Anlagepolitik	Anlagestrategie ist es, die notwendigen Mittel für Investitionen in den laufenden Geschäftsbetrieb der Emittentin aufzunehmen sowie deren operative und finanzielle Flexibilität zu stärken. Die Nachrangdarlehensmittel der Vermögensanlage sollen eine ergebnisorientierte Finanzierungskomponente im Gesamtfinanzierungskonzept der Emittentin darstellen. Anlagepolitik ist es, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Die Anlagepolitik der Vermögensanlage besteht insbesondere darin, dass die Emittentin Grundstücke ankauft, diese bebaut bzw. weiterentwickelt und anschließend veräußert.
3.2 Anlageobjekte	Die Emittentin beabsichtigt, das Nachrangdarlehenskapital in den laufenden Geschäftsbetrieb zu investieren. Bei der Emittentin handelt es sich um ein Unternehmen im Bereich der Immobilienwirtschaft, insbesondere errichtet die Emittentin städtische Immobilien. Das Emissionsvolumen in Höhe von maximal 500.000 Euro aus der angebotenen Vermögensanlage soll zur Finanzierung des nachfolgend beschriebenen Immobilienprojektes „Ludwig-Erhard-Straße“ verwendet werden. Bei dem Immobilien Projekt handelt es sich um einen Neubau in der Ludwig-Erhard-Straße in Leipzig (Gemarkung Leipzig, Blatt 32271, Flur-Nr. 4858 und Gemarkung Reudnitz, Blatt 6996, Flur-Nr. 8/1). Die Immobile soll nach Fertigstellung als Wohnimmobilie genutzt werden. Die Umsetzung des Projekts hat noch nicht begonnen. Das Grundstück wurde bereits gekauft, ein Bauvorbescheid liegt vor.
4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und die Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung	
4.1 Laufzeit und Kündigungsfrist	Die Vermögensanlage hat eine befristete Laufzeit bis zum 31.12.2018 und beginnt individuell ab der Zeichnung des jeweiligen Anlegers mit Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages auf der Plattform. Nach Ablauf der Laufzeit endet die Vermögensanlage automatisch. Eine ordentliche Kündigung des Anlegers vor dem 31.12.2018 ist nicht möglich. Die Emittentin kann das Nachrangdarlehen jederzeit mit einer Kündigungsfrist von 14 Tagen zum Monatsende und unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig ordentlich kündigen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Vertragsparteien unberührt.
4.2 Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung	Der Abschluss der Vermögensanlage steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Emittentin mindestens qualifizierte Nachrangdarlehen in Höhe von insgesamt 50.000,00 Euro über Mezzany einwirbt. Sollte die Mindestsumme nicht erreicht werden, erhalten die Anleger den Nachrangdarlehensbetrag vollständig und kostenfrei von der Emittentin zurückerstattet. Die Emittentin gewährt dem Anleger eine feste Verzinsung in Höhe von 5,5 % p.a. auf den bereitgestellten Nachrangdarlehensbetrag beginnend mit Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages, die endfällig (zum Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens) ausgezahlt wird. Die Emittentin gewährt dem Anleger weiter einen jährlichen Zinsbonus in Höhe von 1,0 % des bereitgestellten Nachrangdarlehensbetrags für die Laufzeit des Nachrangdarlehens, wenn der Anleger in den ersten 14 Tagen ab dem Beginn der Emission investiert. Der Zinsbonus wird ebenfalls endfällig an den Anleger ausgezahlt.

Die Emittentin gewährt dem Anleger einen endfälligen vertraglichen Anspruch auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages (keine Tilgung während der Laufzeit). Bis spätestens 4 Wochen nach Beendigung des Nachrangdarlehens ist die Rückzahlung, vorbehaltlich der Zahlungsfähigkeit der Emittentin, in voller Höhe fällig.

Die Vorfälligkeitsentschädigung gem. Punkt 4.1 setzt sich zusammen aus dem Betrag, der dem Investor bis zum Ende der Laufzeit als Festverzinsung und als Zinsbonus zu zahlen gewesen wäre.

Da es sich bei der Vermögensanlage um ein qualifiziertes Nachrangdarlehen handelt, ist die Zahlung der Zinsen und Tilgung des Nachrangdarlehens insoweit ausgeschlossen, als zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Zahlung im Fall der Liquidation oder Insolvenz die Emittentin die Ansprüche der nicht nachrangigen Gläubiger aus dem Vermögen der Emittentin noch nicht vollständig erfüllt sind oder die Erfüllung der Ansprüche des Anlegers aus dem von ihm gewährten Nachrangdarlehen zur Zahlungsunfähigkeit und/oder Überschuldung der Emittentin führen würde.

5. Risiken

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens bis hin zur Insolvenz der Emittentin führen. Grundsätzlich gilt: Je höher die Rendite oder der Ertrag, desto größer das Risiko eines Verlustes. Der Anleger geht mit dieser Vermögensanlage eine langfristige Bindung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken ausgeführt werden, es wird jedoch auf die wesentlichen Risiken eingegangen. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.

5.1 Maximalrisiko

Für den Anleger besteht das Risiko eines Totalverlustes seiner Vermögensanlage zuzüglich weiteren Vermögens, beispielsweise als Folge von Zahlungsverpflichtungen aus einer individuellen Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehens oder zu leistenden Steuerzahlungen, welches bis zur Zahlungsunfähigkeit führen kann. Das maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers.

5.2 Geschäftsrisiko

Die Risiken der Vermögensanlage ähneln denen einer unternehmerischen Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Daher kann die Emittentin weder Höhe noch Zeitpunkt von Zinszahlungen und der Tilgung des Nachrangdarlehens zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des Immobilienmarktes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Emittentin haben. Die Emittentin hat und wird ihre Geschäftstätigkeit zum Teil über Fremdkapital, z.B. Darlehen, finanzieren. Dieses hat sie unabhängig von ihrer Einnahmesituation zu bedienen. Dabei besteht die Gefahr, dass die Emittentin keine weiteren Finanzierungsmittel durch Dritte zur Verfügung gestellt bekommt, sodass eine Anschlussfinanzierung der Emittentin nicht zugesichert werden kann.

5.3 Ausfallrisiko der Emittentin

Die Emittentin kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Emittentin geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Emittentin kann zum Verlust des Nachrangdarlehensbetrages und der Zinszahlungen des Anlegers führen, da die Emittentin keinem Einlagensicherungssystem angehört.

5.4 Darlehensrisiko

Da es sich um ein qualifiziertes Nachrangdarlehen handelt, wird darauf hingewiesen, dass die Zahlung der Zinsen und Tilgung des Nachrangdarlehens insoweit ausgeschlossen ist, als zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Zahlung im Fall der Liquidation oder Insolvenz die Emittentin die Ansprüche der nicht nachrangigen Gläubiger aus dem Vermögen der Emittentin noch nicht vollständig erfüllt sind oder die Erfüllung der Ansprüche des Anlegers aus dem von ihm gewährten Nachrangdarlehen zur Zahlungsunfähigkeit und/oder Überschuldung der Emittentin führen würde. Auch kann es aufgrund einer Überschuldung oder Insolvenz der Emittentin zu einem Verlust des gezeichneten Nachrangdarlehensbetrages und der Zinszahlungen für den Anleger führen.

6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

6.1 Emissionsvolumen

Die Emittentin wird im Rahmen dieses Crowdfundings qualifizierte Nachrangdarlehen in Höhe von maximal 500.000 Euro an Anleger begeben, wobei aktuell einen Mindestkapitalbedarf in Höhe von 50.000 Euro besteht.

6.2 Art und Anzahl der Anteile

Die Anleger gewähren als Nachrangdarlehensgeber der Emittentin Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Der Mindestdarlehensbetrag beträgt 250,00 Euro, wobei maximal 2.000 Nachrangdarlehen je 250,00 Euro ausgegeben werden. Der Abschluss der Vermögensanlage steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Emittentin mindestens qualifizierte Nachrangdarlehen in Höhe von insgesamt 50.000,00 Euro über Mezzany einwirbt.

7. Verschuldungsgrad der Emittentin

Die Emittentin wurde erst im Jahr 2017 gegründet und hat noch keinen Jahresabschluss aufgestellt, auf dessen Grundlage der Verschuldungsgrad ermittelt werden kann.

8. Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiede-

Diese Vermögensanlage hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Die Auszahlung sämtlicher Fest- und Bonuszinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehens als solches hängen entscheidend davon ab, ob sich das Geschäftsmodell der Emittentin am Markt für Immobilien behaupten kann. Eine

denen Marktbedingungen	<p>positive Marktentwicklung für die Emittentin ist von einem steigenden Bedarf an städtischem Wohnraum und steigenden Immobilienpreisen abhängig.</p> <p>Für die mögliche Entwicklung des qualifizierten Nachrangdarlehens hat die Emittentin eine Prognose für den Fall aufgestellt, dass die Vermögensanlage eine Laufzeit bis zum 31.12.2018 hat und dann automatisch endet.</p> <p>Die jährliche Festverzinsung von 5,5 %, sowie der Zinsbonus von 1,0 % gemäß Punkt 4.2 erhält der Anleger bei einer neutralen/positiven Marktentwicklung nach Ablauf der Nachrangdarlehenslaufzeit ausbezahlt. Die Nachrangdarlehenssumme erhält der Anleger zudem nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage ebenfalls zurück.</p> <p>Entwickelt sich das Geschäft der Emittentin hingegen weniger erfolgreich (negative Marktentwicklung) und sinkt der Jahresüberschuss, so kann die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages inklusive der Verzinsung (Festzins von 5,5 % sowie der Zinsbonus von 1,0 % gemäß Punkt 4.2) nicht gewährleistet werden.</p>
9. Kosten und Provisionen	Die nachfolgende Darstellung fasst die mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und Provisionen einschließlich sämtlicher Entgelte und sonstiger Leistungen zusammen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält.
9.1 Kosten	Über den Erwerbspreis der Vermögensanlage von mindestens 250,00 Euro hinaus, werden vom Anleger keine weiteren Kosten oder Gebühren erhoben. Im Einzelfall können dem Anleger weitere individuelle Kosten entstehen, z. B. bei einer Übertragung der Vermögensanlage sowie Telekommunikationskosten.
9.2 Provisionen und Entgelte	Bei der Emittentin fällt für die Vermittlung der Vermögensanlage durch Seedmatch eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von insgesamt ca. 6,0 % bezogen auf das tatsächlich eingesammelte Emissionsvolumen der angebotenen Vermögensanlage an, sofern die Emittentin mindestens qualifizierte Nachrangdarlehen in Höhe von insgesamt 50.000,00 Euro erhält.
10. Kein maßgeblicher Einfluss	Der Emittent hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss im Sinne von § 2a Absatz 5 Vermögensanlagengesetz auf die Internet-Dienstleistungsplattform, sowie die Seedmatch GmbH.
11. Hinweise	<p>Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt (BaFin).</p> <p>Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.</p> <p>Da die Emittentin erst im Jahr 2017 gegründet wurde, wurde noch kein Jahresabschluss aufgestellt. Nach Offenlegung des ersten Jahresabschlusses 2017, ist dieser im Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) veröffentlicht und abrufbar, steht auf www.loan.mezzany.com/ludwig-erhard-strasse für registrierte Nutzer zur Verfügung und kann auch bei der Emittentin unter AC Wohnprojekt GmbH & Co. Ludwig-Erhard-Straße KG, Weserstr. 40 in 60329 Frankfurt am Main, oder contact@abireocapital.com angefordert werden. Gleiches gilt für zukünftige Jahresabschlüsse.</p> <p>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.</p>
12. Sonstiges	Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zum Abschluss eines Vertrages dar.
12.1 Verfügbarkeit	Grundsätzlich kann jeder Anleger über sein Nachrangdarlehen frei verfügen, insbesondere dieses verkaufen. Das Nachrangdarlehen ist nur eingeschränkt handelbar, da es sich nicht um ein Wertpapier handelt und auch nicht mit diesem vergleichbar ist und für das kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz besteht. Die Vermögensanlage ist damit nicht frei handelbar.
12.2 Besteuerung	Privatanleger erzielen aus der Vermögensanlage Einkünfte aus Kapitalvermögen. Diese unterliegen der Kapitalertragsteuer in Höhe eines einheitlichen, abgeltenden Satzes in Höhe von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer. Die Steuern werden als Quellensteuer direkt von der Emittentin abgeführt. Handelt es sich bei dem Anleger um eine Kapitalgesellschaft die in die Emittentin investiert, unterliegen die Gewinne aus den Beteiligungen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt in jedem Fall der Anleger. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Steuer künftig Änderungen unterworfen wird. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.
12.3 Bezug des Vermögensanlagen-Informationsblatt	Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt unter www.loan.mezzany.com/ludwig-erhard-strasse und kann dieses jederzeit kostenlos bei der Emittentin unter AC Wohnprojekt GmbH & Co. Ludwig-Erhard-Straße KG, Weserstr. 40 in 60329 Frankfurt am Main oder contact@abireocapital.com anfordern.
13. Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises	Der Anleger bestätigt, vor Vertragsabschluss, die Kenntnisnahme des Vermögensanlagen-Informationsblatt und des Warnhinweises auf Seite 1 durch eine der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter www.loan.mezzany.com , da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden.