

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

Stand: 30.09.2024 – Zahl der Aktualisierungen: 0

1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

Art der Vermögensanlage: Unbesichertes, festverzinsliches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt nach § 1 Absatz 2 Nr. 4 VermAnlG, im Folgenden „Nachrangdarlehen“ genannt, welches über eine Internet-Dienstleistungsplattform im Wege einer Schwarmfinanzierung organisiert wird. Die Begriffe Darlehensnehmer, Darlehensgeber sowie Darlehensbetrag beziehen sich im Folgenden auf das Nachrangdarlehen.

Bezeichnung der Vermögensanlage: Nachrangdarlehen (Schwarmfinanzierung) mit der Bezeichnung „Magnet Müllheim“

2. Identität des Anbieters und Emittenten der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit, Identität der Internet-Dienstleistungsplattform

Emittent und Anbieter: Magnet BCM GmbH, Nußbaumallee 10, 79379 Müllheim, HRB 714969, Amtsgericht Freiburg i. Br.

Geschäftstätigkeit: Geschäftstätigkeit des Unternehmens sind die Entwicklung, Realisierung und der Verkauf von Bauprojekten sowie alle damit verbundenen Tätigkeiten.

Internet-Dienstleistungsplattform: Lemox GmbH, Opernplatz 14, 60313 Frankfurt a.M., HRB 131820, Amtsgericht Frankfurt a.M., www.lemox.net. Der Betrieb der Internet-Dienstleistungsplattform erfolgt durch die Lemox GmbH.

3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte

Anlagestrategie: Die Anlagestrategie besteht darin, eine Gewerbeimmobilie in Müllheim, Baden-Württemberg zu errichten und anschließend zu vermieten und/oder zu veräußern. Der Emittent verwendet die eingeworbenen Nachrangdarlehen, um die Fertigstellung des Projekts zu realisieren.

Anlagepolitik: Die Anlagepolitik ist es, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen zu treffen, d.h. mit den eingeworbenen Nachrangdarlehen die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen. Ziel ist es, möglichst hohe Verkaufseinnahmen aus dem Verkauf des Gewerbeobjekts und/oder Mieteinnahmen aus der Vermietung der noch nicht verkauften Gewerbeflächen zu erzielen, um Zins und Tilgung für vom Emittenten aufgenommenes bzw. aufzunehmendes Fremdkapital zu decken (Kapitaldienstfähigkeit) sowie einen Gewinn in der Gesellschaft des Emittenten zu erwirtschaften. Dabei ist aktuell der Verkauf sämtlicher Gewerbeflächen geplant; soweit Gewerbeflächen nicht oder nicht mit ausreichender Gewinnmarge veräußert werden können, werden diese Gewerbeflächen vermietet und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt veräußert.

Anlageobjekt: Der Emittent ist Eigentümer eines 2.260 m² großen, zusammenhängenden Grundstücks unter der Adresse Nußbaumallee 10, 79379 Müllheim, Deutschland (Grundbuch von Müllheim Blatt 7793, Flurstück 3620). Das Grundstück wurde durch den Emittenten im Jahr 2017 erworben. Nach dem Erwerb des Grundstücks wurde der bisherige Baubestand abgerissen, das Grundstück saniert und der Baugrund vorbereitet. Die Kosten für den Erwerb, die bereits umgesetzten Baumaßnahmen sowie der Projektentwicklung in Höhe von 8,5 Mio. EUR sind aus Eigenmitteln des Emittenten eingebracht worden.

Auf dem Grundstück soll eine Immobilie mit sechs Geschossen und drei Untergeschossen mit einer Gesamtfläche von 14.480 m², davon 7.404,38 m² Nettonutzfläche, 291,24 m² Lagerfläche und 139 Tiefgaragen-Stellplätze errichtet werden. Die Immobilie soll ausschließlich gewerblich (100 %) genutzt werden. Für das Projekt besteht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, im Juni 2022 hat der Emittent mit der Stadt Müllheim einen Durchführungsvertrag für das Projekt abgeschlossen. Ein Vertrag mit einem Generalunternehmer für die Realisierung des Bauvorhabens zu einem Festpreis wurde geschlossen; der Baubeginn erfolgt im Jahr 2024, die Gewerbeimmobilie soll Ende 2027 fertiggestellt sein. Im Anschluss erfolgt eine Vermietung oder ein Verkauf der Gewerbeflächen, die Vermarktung hat bereits begonnen.

Die Gewerbeimmobilie ist noch nicht errichtet worden, alle bauvorbereitenden Untersuchungen und Maßnahmen sind abgeschlossen (Realisierungsgrad). Die Gesamtkosten der Realisierung bis zur Fertigstellung der Gewerbeimmobilie betragen voraussichtlich 27,5 Mio. Euro, einschließlich des bereits eingebrachten Eigenkapitals in Höhe von 8,5 Mio. EUR. Zur Realisierung hat der Emittent die Zusage eines erstrangig besicherten Darlehens in Höhe von 9 Mio. EUR von einem deutschen Bankinstitut erhalten. Der Restbetrag – abhängig vom Investitionslimit – soll durch Erlöse finanziert werden, die aus dem Verkauf von Einheiten vor Fertigstellung der Immobilie generiert werden. Der Emittent verwendet das mit dieser Vermögensanlage eingeworbene Fremdkapital, um die Kosten der Errichtung der Immobilie zu finanzieren. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern sind für die Realisierung des Projekts nicht ausreichend. Die Gewerbeimmobilie soll während der Laufzeit der gegenständlichen Vermögensanlage veräußert werden. Hierzu hat die Emittentin bereits Verkaufsmaßnahmen ergriffen und Verkaufsgespräche geführt. Die Verkaufserlöse aus der Veräußerung des Finanzierungsobjektes dienen dazu, die angebotene Vermögensanlage und das weitere vom Emittenten aufgenommene Fremdkapital zzgl. Zinsen zurückzuführen.

4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zinszahlungen und Rückzahlungen

Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Darlehensgeber individuell mit dem Einzahlungstag des Darlehensbetrages (Tag der Gutschrift des Darlehensbetrags auf dem Konto des Zahlungsdienstleisters) und endet für alle Anleger einheitlich am 30.11.2027. Eine ordentliche Kündigung des Nachrangdarlehensgebers während der Laufzeit des Nachrangdarlehens ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund durch den Anleger und/oder den Emittenten bleibt unberührt.

Der Darlehensbetrag wird ab dem Einzahlungstag mit einem Zinssatz von jährlich 9 % verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachschüssig zum 31.1. des Folgejahres fällig. Die Zinszahlungen erfolgen jeweils am dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des 31.1. eines jeden Folgejahres, erstmals zum dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des 31.01.2025, letztmals innerhalb von 14 Tagen nach Ablauf des 30.11.2027. Sofern der Bemessungszeitraum für die Verzinsung weniger als ein Jahr beträgt, wird die Zinshöhe berechnet nach der Methode act/365 (englische Methode der Zinsberechnung). Die Rückzahlung des Darlehensbetrags erfolgt endfällig innerhalb von 14 Tagen nach Ablauf des 30.11.2027. Wird die geplante Investitionsschwelle unter Punkt 6 bis zum 31.12.2024 nicht erreicht, wird der Nachrangdarlehensbetrag inklusive bereits bis zu diesem Zeitpunkt angefallener Zinsen an den Anleger zurückgezahlt. Die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags und der Zinsen erfolgen in diesem Fall innerhalb von 14 Tagen nach Ablauf des 31.12.2024.

5. Die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken

Risikohinweis: Die nachfolgend genannten Risiken stellen die wesentlichen Risiken der Vermögensanlage dar. 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 mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.

5.1. 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.

5.2. Geschäftsrisiko

Es handelt sich bei diesem qualifiziert nachrangigen Darlehen um eine unternehmerisch geprägte Investition mit einem entsprechenden unternehmerischen Verlustrisiko. Der Anleger erhält keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte und hat damit nicht die Möglichkeit, auf die Realisierung des unternehmerischen Risikos einzuwirken (insbesondere hat er nicht die Möglichkeit, verlustbringende Geschäftstätigkeiten zu beenden, ehe das eingebrachte Kapital verbraucht ist).

Es besteht das Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und den Nachrangdarlehensbetrag zurückzuzahlen. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, wie insbesondere der erfolgreichen Durchführung des Immobilien-Projekts im geplanten Kostenrahmen, der Entwicklung des Marktes für Gewerbeflächen in Deutschland und der damit einhergehenden Verkaufserlöse für die Immobilie. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf den Darlehensnehmer haben. Verschiedene Faktoren wie insbesondere Zins- und Inflationsentwicklungen, Planungsfehler, Umweltrisiken, die Zahlungs- und Leistungsfähigkeiten von Kunden, unbekannte Altlasten oder steuerliche oder rechtliche Risiken wie etwa Belastungen und Risiken aus Grundbuch und Baulastenverzeichnis, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen können nachteilige Auswirkungen auf das Vorhaben und den Emittenten haben. Die Investition wird zum Teil über Fremdkapital finanziert. Der Darlehensnehmer hat dieses unabhängig von seiner Einnahmesituation zu bedienen.

5.3. Ausfallrisiko des Emittenten

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.

5.4. Nachrangrisiko

Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Die Ansprüche des Anlegers auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Forderungen“) können gegenüber dem Emittenten nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde (Zahlungsvorbehalt). Die Forderungen 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.

5.5. Liquiditätsrisiko/Fungibilitätsrisiko

Ein Liquiditätsrisiko besteht dahingehend, dass der Anleger kein Recht zur ordentlichen Kündigung hat. Zudem besteht ein Fungibilitätsrisiko, da kein Markt für Vermögensanlagen mit qualifiziertem Rangrücktritt besteht. Die Vermögensanlage ist damit nicht handelbar.

6. Das Emissionsvolumen, die Art und Anzahl der Anteile

Emissionsvolumen: Das Emissionsvolumen beträgt 3.000.000 Euro; werden innerhalb von 3 Monaten ab dem Beginn des öffentlichen Angebots Nachrangdarlehensverträge mit einem Investitionsvolumen von 3.000.000,00 Euro abgeschlossen, erhöht sich das Emissionsvolumen auf 6.000.000,00 Euro (Investitionslimit). Die Investitionsschwelle liegt bei 250.000,00 Euro.

Art der Anteile: Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein unbesichertes, festverzinsliches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt nach § 1 Absatz 2 Nr. 4 VermAnlG.

Anzahl der Anteile: Der Nachrangdarlehensbetrag muss mindestens 50,00 Euro betragen. Dementsprechend können bei einem Emissionsvolumen von 3.000.000 Euro maximal 60.000 Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden. Bei einem Emissionsvolumen von 6.000.000 Euro können maximal 120.000 Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden.

7. Der auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten

Der auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 zum Stichtag 31.12.2022 berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 0 % (Fremdkapital/Eigenkapital).]

8. Aussichten für die vertragsgemäßen Zinszahlungen und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Diese Finanzierung hat unternehmerischen und mittelfristigen Charakter. Solange nicht die Nachrangklausel eingreift, sind die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Festzins- und Tilgungszahlungen unabhängig von wechselnden Marktbedingungen. Der für den Emittenten relevante Markt, ist der Markt für Gewerbeimmobilien in Müllheim. Die Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung hängt maßgeblich von verschiedenen Marktbedingungen dieses Marktes ab. Eine andere Entwicklung dieser Marktbedingungen als prognostiziert (insbesondere die Entwicklung der Nachfrage nach entsprechenden Immobilien, der Baurohstoffpreise, der Finanzierungs- sowie der Vertriebskosten, und Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen), ändert die Erfolgsaussichten des bereits unter Punkt 3 beschriebenen Vorhabens. Bei neutralen Marktbedingungen und einem der Prognose entsprechendem Verlauf des unter Punkt 3 beschriebenen Vorhabens ist der Emittent

in der Lage die dem Anleger vertragsgemäß zustehenden Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen zu leisten. Auch bei einer Verbesserung der Marktbedingungen und einem der Prognose entsprechendem Verlauf des Vorhabens ist der Emittent in der Lage die dem Anleger vertragsgemäß zustehenden Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen zu leisten. Eine für den Emittenten negative Entwicklung der Marktbedingungen kann zu einer späteren Rückzahlung nach Maßgabe der Nachrangdarlehensbedingungen führen oder die Rückzahlung des Nachrangdarlehens und/oder der Zinszahlungen gefährden oder ganz ausfallen lassen.

9. Kosten und Provisionen

Kosten des Anlegers: Für den Anleger fallen neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen seitens der Plattform oder des Emittenten an. Im Einzelfall können dem Anleger weitere individuelle Kosten entstehen, z. B. bei einer Übertragung der Vermögensanlage sowie Telekommunikations- oder Portokosten.

Der Emittent zahlt für Vermittlungsprovisionen, Verfahrens-Dienstleistungen, Projektmanagement-Gebühren, Funding-Gebühren, Beratungshonorare etc. während der Laufzeit des Nachrangdarlehens im ersten Jahr einen Betrag in Höhe von 6 % p. a. des tatsächlich platzierten Emissionsvolumens, in den Folgejahren einen Betrag in Höhe von 2,75 % p. a.. Diese Kosten werden allein vom Emittenten getragen.

10. Nichtvorliegen von maßgeblichen Interessenverflechtungen

Es bestehen keine maßgeblichen Interessensverflechtungen im Sinne von § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt.

11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt

Bezeichnung der Anlegergruppe: Die Vermögensanlage zielt auf Privatkunden im Sinne des § 67 Absatz 3 WpHG und professionelle Kunden im Sinne des § 67 Abs. 2 Nr. 1g) WpHG ab.

Beschreibung des Anlagehorizonts: Der Anleger hat mit Erwerb dieser Vermögensanlage mit einer Laufzeit bis zum 30.11.2027 einen mittelfristigen Anlagehorizont.

Fähigkeit des Anlegers Verluste zu tragen: Bei dieser Vermögensanlage gibt es keine gesetzliche Einlagensicherung, sodass dieses Angebot nur für Anleger geeignet ist, die das Risiko dieser Anlageform beurteilen und den Eintritt eines Totalverlustes von 100% des eingesetzten Kapitals finanziell verkraften können. Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Darüber hinaus besteht ein Risiko in der Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers bis hin zur Privatinsolvenz.

Kenntnisse und Erfahrungen des Anlegers: Der Anleger muss über Erfahrungen und Kenntnisse im Bereich von Vermögensanlagen verfügen.

12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen

Es besteht keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungs- oder Zinsansprüche der Darlehensgeber.

13. Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten 12 Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen des Emittenten

Der Emittent hat im Zeitraum der letzten 12 Monate keine Vermögensanlagen angeboten und verkauft, so dass der Verkaufspreis der in diesem Zeitraum angebotenen und verkauften Vermögensanlagen 0 Euro beträgt. Im Zeitraum der letzten 12 Monate wurden keine Vermögensanlagen vollständig getilgt.

14. Nichtvorliegen von Nachschusspflichten im Sinne von § 5b Absatz 1 VermAnlG

Eine Nachschusspflicht der Anleger im Sinne von § 5b Absatz 1 VermAnlG besteht nicht.

15. Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c VermAnlG einschließlich seiner Geschäftstätigkeit, seiner Vergütung sowie den Umständen oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen könnten

Die Bestellung eines Mittelverwendungskontrolleurs § 5c VermAnlG war nicht erforderlich.

16. Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells im Sinne von § 5b Absatz 2 VermAnlG

Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich nicht um ein sogenanntes Blindpool-Modell im Sinne von § 5b Absatz 2 VermAnlG, bei dem das Anlageobjekt zum Zeitpunkt der Erstellung des Vermögensanlagen-Informationsblatts nicht konkret bestimmt ist.

17. Gesetzliche Hinweise:

Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter und Emittenten der Vermögensanlage.

Der letzte offengelegte Jahresabschluss zum 31.12.2022 und zukünftige offengelegte Jahresabschlüsse sind im Unternehmensregister unter www.unternehmensregister.de einzusehen.

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.

18. Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises

Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 VermAnlG wird elektronisch ersetzt und erfolgt gemäß § 15 Absatz 4 VermAnlG in einer der Unterschriftenleistung gleichwertigen Art und Weise vor Vertragsschluss. Zu diesem Zwecke muss der Anleger auf der Internet-Dienstleistungsplattform in der dafür vorhergesehenen Formularmaske die dort abgefragten Angaben eigenständig abgeben.