

Gesetzlicher Warnhinweis:

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

Stand: 14.01.2020 Zahl der Aktualisierungen: 0

1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage

Bei der Vermögensanlage handelt es sich um unverbriefte Nachrangdarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt des Nachrangdarlehensgebers, welche als Nachrangdarlehen im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG einzuordnen sind (im Folgenden auch „**Nachrangdarlehen**“). Die genaue Bezeichnung der Vermögensanlage lautet Nachrangdarlehen Repräsentanz am Rheinpark.

2. Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit und Internet-Dienstleistungsplattform

Anbieter und zugleich Emittent der Nachrangdarlehen ist die CENTRUM Düsseldorf, Cecilienallee 4 GmbH & Co. KG, Kaistraße 8a, D-40221 Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des AG Düsseldorf unter HRA 25426 (im Folgenden einheitlich „**Emittent**“). Der Emittent wird vertreten durch seine Komplementärin, die CENTRUM Düsseldorf, Cecilienallee 4 Verwaltungs GmbH, Kaistraße 8a, D-40221 Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des AG Düsseldorf unter HRB 77382. Die Geschäftstätigkeit umfasst die Verwaltung eigenen Vermögens auf eigene Rechnung, insbesondere der Besitz und die Verwaltung von Immobilien aller Art. Ferner ist die Gesellschaft zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig oder nützlich erscheinen.

Die Internet-Dienstleistungsplattform www.ev-capital.de (im Folgenden „**EVC-Plattform**“) wird von der EVC Crowdinvest GmbH, Joachimsthaler Straße 10, D-10719 Berlin, eingetragen im Handelsregister des AG Charlottenburg unter der Registernummer HRB 188794 B (im Folgenden „**EVC Crowdinvest**“), betrieben, welche zugleich Finanzanlagenvermittlerin der Nachrangdarlehen ist.

3. Anlagestrategie, Anlagepolitik, Anlageobjekt

Die Anlagestrategie des Emittenten ist die Erzielung von Renditen durch die Realisierung des unter dieser Ziffer 3 genannten Anlageobjektes. Die Anlagepolitik ist die Steigerung der finanziellen Flexibilität und des Investitionsspielraumes des Emittenten durch die Teil-Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten des Emittenten und gegebenenfalls ergänzend die Investition weiterer Finanzmittel in das Anlageobjekt. Das Anlageobjekt ist der Geschäftsbetrieb des Emittenten und damit der Betrieb des Immobilienprojektes „Repräsentanz am Rheinpark“. Das Grundstück an der Adresse Cecilienallee 4 in 40474 D-Düsseldorf umfasst ein dreigeschossiges Bürogebäude, welches ca. 1907 errichtet und 2007 saniert wurde, mit einer Nutzfläche von ca. 1.480 m² (im Folgenden auch „**Immobilienprojekt**“). Mit dem durch die Schwarmfinanzierung eingeworbenen Nachrangdarlehenskapital soll vom Emittenten als Anschubfinanzierung für das Immobilienprojekt aufgenommenes zweckgebundenes Fremdkapital teilweise, maximal bis zur Höhe des tatsächlich platzierten Volumens der Vermögensanlage, abgelöst werden. Der Emittent nutzt die abzulösende Anschubfinanzierung i.H.v. EUR 2.000.000,00 (im Folgenden „**Investmentsumme**“) zur Optimierung seiner Kapitalstruktur, was auch die Option beinhaltet aktuell gebundenes Eigenkapital durch Fremdkapital zu ersetzen und so freigewordenes Kapital an die Gesellschafter zurückzuführen. Kapitalgeber der teilweise abzulösenden Anschubfinanzierung ist eine Tochtergesellschaft der EVC Crowdinvest. Der Emittent darf das durch die Schwarmfinanzierung eingeworbene Nachrangdarlehenskapital zudem zur Finanzierung sonstiger im direkten Zusammenhang mit dem Immobilienprojekt stehenden Maßnahmen (beispielsweise Renovierungs-, Instandhaltungs-, Bau-, Erwerbs- und/oder Planungsmaßnahmen) verwenden sowie zur teilweisen Tilgung von mit dem Immobilienprojekt im Zusammenhang stehenden Finanzierungskosten. Eine anderweitige Verwendung des durch die Schwarmfinanzierung eingeworbenen Nachrangdarlehenskapital ist dem Emittenten nicht gestattet.

4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zins- und Rückzahlung

Die Nachrangdarlehen haben eine feste Laufzeit, die mit dem Tag der Gutschrift des vollständigen Nachrangdarlehensbetrags des einzelnen Nachrangdarlehensgebers auf dem von dem Emittenten im Nachrangdarlehensvertrag benannten Zahlungskonto (im Folgenden „**Zahlungskonto**“) beginnt und mit Ablauf des 19.12.2022 endet.

Dies bedeutet, dass die Laufzeit der Nachrangdarlehen nicht für alle Nachrangdarlehensgeber einheitlich, sondern individuell für jeden Nachrangdarlehensgeber am Tag der Gutschrift seines Nachrangdarlehensbetrags beginnt.

Eine ordentliche Kündigung des Anlegers während der Laufzeit des Nachrangdarlehens ist nicht zulässig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Nachrangdarlehens des Anlegers und des Emittenten aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Emittent ist berechtigt, die Nachrangdarlehen während der Laufzeit jederzeit mit einer Ankündigungsfrist von 4 Wochen vorzeitig anteilig zu tilgen oder vorzeitig zu kündigen. Für den Fall, dass der Emittent sein Recht zur vorzeitigen anteiligen Tilgung oder Kündigung bis einschließlich zum 18.12.2022 ausübt oder der Anleger aus wichtigem Grund außerordentlich kündigt, ist der Emittent dazu verpflichtet, dem Anleger in Bezug auf den gesamten ausstehenden Nachrangdarlehensbetrag (im Falle einer vorzeitigen Kündigung des Emittenten oder einer Kündigung des Anlegers aus wichtigem Grund) bzw. in Bezug auf den anteilig getilgten Betrag (im Falle einer anteiligen Tilgung) denjenigen Zinsbetrag zu zahlen, der dem Anleger bis zum Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens zugestanden hätte (im Folgenden „**Vorfälligkeitsentgelt**“). Zusätzlich räumt jeder Anleger der EVC Crowdinvest im jeweiligen Nachrangdarlehensvertrag das jederzeit ausübbar Recht ein, sämtliche Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehensvertrag, Zug um Zug gegen Zahlung des gesamten bei Ausübung des Rechtes noch ausstehenden Nachrangdarlehensbetrages sowie des gesamten Zinsbetrages, der dem Anleger bis zum Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens zugestanden hätte, zu erwerben.

Die Nachrangdarlehen werden ab dem Beginn der Laufzeit mit einem Festzins von 4,6 % p.a. verzinst, wobei die Zinsberechnung auf Basis 30/360 erfolgt. Die Zinsen werden vorbehaltlich der Nachrangigkeit jeweils quartalsweise nachschüssig und in auf die jeweilige Zinsperiode anfallender anteiliger Höhe, bis zum Ende eines jeden kalendarischen Quartals (reguläre Zinszahlungen), erstmals zum 31.03.2020 zur Zahlung auf das vom Anleger auf der EVC-Plattform hinterlegte Bankkonto fällig. Fällt der Anfang oder das Ende einer Zinsperiode nicht auf den Beginn oder das Ende eines kalendarischen Quartals, entsteht der Zinsanspruch entsprechend zeitanteilig.

Der Nachrangdarlehensrückzahlungsanspruch des Anlegers ist endfällig. Der Emittent leistet daher während der Laufzeit der Nachrangdarlehen keine Tilgungszahlungen, sondern die Nachrangdarlehen werden nach Ablauf ihrer Laufzeit unverzüglich getilgt. Für den Fall, dass der Emittent von seinem Recht zur vorzeitigen anteiligen Tilgung oder vorzeitigen vollständigen Kündigung Gebrauch macht, wird der anteilige bzw. der gesamte Nachrangdarlehensbetrag nebst bis dahin aufgelaufenen Zinsen einschließlich des ggf. zu zahlenden Vorfälligkeitsentgeltes mit Wirksamwerden der Kündigungserklärung zur Zahlung fällig. Das von dem Emittenten bei bis einschließlich zum 18.12.2022 erfolgender Ausübung seines Rechts zur vorzeitigen Tilgung zu zahlende Vorfälligkeitsentgelt ist jeweils zu den regulären Zinszahlungsterminen zur Zahlung fällig.

5. Risiken der Vermögensanlage

5.1 Risiko auftretender Zahlungsstörungen / Maximalrisiko

Investitionen in Immobilienprojekte sind mit Risiken verbunden. Grundsätzlich gilt: Je höher der in Aussicht gestellte Zins, desto höher das Risiko des Verlusts. Nachrangdarlehen sind Investitionen, deren Ergebnis von einer Vielzahl von Faktoren abhängig ist, die im Einzelnen nicht sicher vorhergesehen werden können. Diese Faktoren können sich teilweise unabhängig von unternehmerischen Entscheidungen des Emittenten entwickeln, wie z.B. durch eine veränderte Marktlage oder veränderte rechtliche Rahmenbedingungen. Auch aufgrund von geschäftspolitischen Grundsatzentscheidungen, wie z.B. neuen Investitionen können die Zins- und Rückzahlungsaussichten und die Werthaltigkeit der Vermögensanlage erheblich negativ beeinflusst werden. Unter Umständen kann ein etwaiger Finanzierungsbedarf des Emittenten nicht befriedigt werden, so dass der Emittent das Immobilienprojekt nicht wie geplant betreiben kann. Es bestehen daher Risiken hinsichtlich der vertragsgerechten Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen durch den Emittenten, d.h. in Bezug auf die Rückzahlung des Nachrangdarlehenskapitals und/oder die Zahlung von Zinsen. Dies kann zu verzögerten Zahlungen, Zinsausfällen oder im Falle einer Insolvenz des Emittenten zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge geeignet. Im Fall einer Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehenskapitals durch den Anleger (z.B. durch Aufnahme eines Kredites bei einer Bank) erhöht sich das Risiko für den Anleger aufgrund der hierdurch zusätzlich anfallenden Kosten und der ggf. bestehenden Verpflichtung, die Zins- und Tilgungslast der Fremdfinanzierung unabhängig von der Rückzahlung des Nachrangdarlehenskapitals und/oder der Zahlung von Zinsen auf das Nachrangdarlehen tragen zu müssen. Dies kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

5.2 Risiko durch den qualifizierten Nachrang der Nachrangdarlehen / Totalausfallrisiko

Der qualifizierte Nachrang der Nachrangdarlehen bewirkt, dass die Geltendmachung sämtlicher Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegen den Emittenten soweit und solange ausgeschlossen sind, wie die Geltendmachung der Forderungen einen Insolvenzgrund beim Emittenten herbeiführen würde. Zudem ordnet der qualifizierte Nachrang für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten oder der Liquidation des Emittenten außerhalb eines Insolvenzverfahrens an, dass sämtliche Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen im Rang hinter die sonstigen Verbindlichkeiten des Emittenten zurücktreten, für die kein entsprechender Rangrücktritt gilt. Damit dürfen die Forderungen des Anlegers erst nach Beseitigung des Insolvenzgrundes oder – im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Emittenten – erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Emittenten erfüllt werden, deren Forderungen nicht als entsprechend nachrangig zu qualifizieren sind. Unbeschadet dessen kann der Anleger Leistungen nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten des Nachrangdarlehensnehmers (mit Ausnahme von Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern, für die ein entsprechender Rangrücktritt gilt) übersteigenden freien Vermögen verlangen.

Der Anleger trägt das Ausfallrisiko des Emittenten (Totalausfallrisiko). Die Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegen den Emittenten können je nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Emittenten bis hin zu einem Totalausfall ganz oder teilweise ausfallen. Anleger unterliegen insbesondere dem Risiko, dass die Insolvenz- oder Liquidationsmasse des Emittenten nach Befriedigung aller nicht entsprechend nachrangigen Verbindlichkeiten (insgesamt oder teilweise) aufgezehrt ist und dadurch Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen nicht oder nur teilweise beglichen werden können. Zinsleistungen und die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgen nur unter vorgenannten Voraussetzungen. An einem etwaigen Liquidationserlös des Emittenten ist der Anleger nicht beteiligt.

5.3 Immobilienspezifische Risiken

Der Gewinn des Emittenten erfolgt überwiegend aus den Betriebs-, Verwaltungs- oder Mieterlösen sowie potentiellen Verkaufserlösen im Zusammenhang mit der Immobilie abzüglich der Kosten. Im Immobilienbereich können deshalb u.a. folgende branchenspezifische Risiken entstehen: Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu einer verringerten Kaufpreiszahlung an den Emittenten im Falle eines Verkaufs der Immobilie führen. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien können den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren. Eine Verschlechterung der Standortbedingungen (Verkehrsanbindung, Sozialstrukturen, Immissionen, etc.) kann sich nachteilig auf den Ertrag der Immobilie und die Zahlungsfähigkeit des Emittenten auswirken. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Betriebs-, Verwaltungs- oder Mieterträge bzw. Verkaufserlöse nicht in geplanter Höhe entstehen.

6. Emissionsvolumen sowie Art und Anzahl der Anteile

Das maximale Emissionsvolumen beträgt EUR 1.810.000,00 (im Folgenden „Investitions-Limit“). Es handelt sich um unverbriefte Nachrangdarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt des Nachrangdarlehensgebers. Der Anleger kann über die EVC-Plattform Nachrangdarlehensverträge mit Nachrangdarlehensbeträgen von EUR 100,00 bis zu maximal EUR 25.000,00 (wenn der Anleger keine Kapitalgesellschaft ist) mit dem Emittenten abschließen, woraus resultiert, dass die maximale Anzahl begebener Nachrangdarlehen 18.100 beträgt.

7. Verschuldungsgrad auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses

Die Berechnung des Verschuldungsgrades des Emittenten ist nicht möglich, da der Emittent erst seit dem 14.05.2019 besteht und noch keinen Jahresabschluss aufgestellt hat.

8. Aussichten für die vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Zins- und Rückzahlungsansprüche des Anlegers stehen jederzeit unter dem Vorbehalt ausreichender Liquidität des Emittenten und unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt. Damit sind die Aussichten für die vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung in besonderem Maße vom wirtschaftlichen Erfolg des Emittenten abhängig. Maßgebliche Faktoren für die Aussichten auf Zins- und Rückzahlung sind daher die Entwicklung des Immobilienmarktes für Gewerbeimmobilien in Düsseldorf. Wesentliche Einflussfaktoren für das Immobilienprojekt sind neben allgemeinen Faktoren, wie der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie politischer und regulatorischer Rahmenbedingungen, im Speziellen die Entwicklung der Nachfrage nach Gewerbeflächen sowie die Entwicklung des Ortsteils Golzheim. Entwickelt sich das Immobilienprojekt in Abhängigkeit der o.g. Faktoren neutral bzw. positiv, ist regelmäßig mit einer vertragsgemäßen Zins- und Rückzahlung des Emittenten an die Anleger zu rechnen. Eine negative Entwicklung des Immobilienprojekts in Abhängigkeit der o.g. Faktoren und/oder bspw. unvorhergesehene Schäden am Gebäude, zusätzliche regulatorische Anforderungen an den Betrieb sowie erhöhte Mieterwechselkosten können sich negativ auf die Liquidität des Emittenten auswirken. Falls hierdurch die realisierten Erträge des Immobilienprojekts nicht ausreichen, um dessen Kosten abzudecken, ist die Zins- und Rückzahlung gefährdet, kann sich verzögern, verringern oder ausfallen.

9. Kosten und Provisionen, einschließlich sämtlicher Entgelte und sonstiger Leistungen

9.1 Vom Anleger zu tragende Kosten/Gebühren

Der Anleger trägt neben seinem Nachrangdarlehensbetrag keine Kosten/Provisionen/sonstigen Entgelte in Verbindung mit der Vermögensanlage. Erfolgt die Zahlung des Nachrangdarlehensbetrags per SEPA-Lastschrift, hat der Anleger für ausreichende Deckung seines Kontos Sorge zu tragen. Kosten, die aufgrund von Nichteinlösung oder Rückbuchung der Lastschrift entstehen, hat der Anleger zu tragen, soweit die Nichteinlösung oder Rückbuchung durch den Anleger verursacht wurde. Für Kosten oder Gebühren, die dem Anleger gegenüber Banken oder anderen Finanzinstituten entstehen (z.B. Transaktionsgebühren für die Zahlung des Nachrangdarlehensbetrages) ist der Anleger selbst verantwortlich.

9.2 Vom Emittenten zu tragende Entgelte und sonstige Leistungen der Internet-Dienstleistungsplattform

EVC Crowdinvest wird als Vermittlerin im Rahmen der Schwarmfinanzierungen tätig (Finanzanlagenvermittlung). Hierfür sowie für die damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen erhält sie vom Emittenten eine einmalige Vermittlungsgebühr i.H.v. 1,8 % auf die Investmentsumme zzgl. USt. Aus der Vermittlungsgebühr zahlt EVC Crowdinvest z.B. die Projektanalyse, die Kampagne, den Informationsfilm, Visualisierungen, Gebühren des Zahlungsdienstleisters, Marketing sowie den Kundenservice.

10. Nichtvorliegen von maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt

Es bestehen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen dem Emittenten und der Betreiberin der EVC Plattform, der EVC Crowdinvest. Weder ist ein Mitglied der Geschäftsführung, des Vorstands oder deren Angehörige im Sinne des § 15 Abgabenordnung auch Mitglied der Geschäftsführung der EVC Crowdinvest, noch ist der Emittent mit dieser gemäß § 15 Aktiengesetz unternehmerisch verbunden.

11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt

Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß § 67 Absatz 3 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG), die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung verfolgen. Eine Zeichnung durch professionelle Kunden gemäß § 67 Absatz 2 WpHG und/oder geeignete Gegenparteien gemäß § 67 Absatz 4 i.V.m. § 68 WpHG ist jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Der Anleger muss einen kurzfristigen Anlagehorizont haben, da die Vermögensanlage eine Laufzeit von ca. 35 Monaten hat und mit Ablauf des 19.12.2022 endet. Zudem muss der Anleger fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100% des Gesamtbetrages des eingesetzten Kapitals (Totalverlust), zu tragen. Im Falle einer Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehenskapitals durch den Anleger kann dies im Einzelfall auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen (siehe Ziffer 5.1). Aufgrund der mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken handelt es sich um eine Vermögensanlage für Anleger mit Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Vermögensanlagen.

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

Es besteht keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen.

13. Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum von zwölf Monaten angebotener, verkaufter und vollständig getilgter Vermögensanlagen des Emittenten.

Der Verkaufspreis sämtlicher in den letzten zwölf Monaten angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen des Emittenten beträgt zum 14.01.2020 EUR 0,00, da der Emittent bis zu diesem Zeitpunkt noch keine Vermögensanlagen angeboten oder verkauft hat.

14. Weitere Hinweise:

14.1 Keine inhaltliche Prüfung durch die BaFin

Die inhaltliche Richtigkeit dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (im Folgenden "BaFin").

14.2 Keine Hinterlegung eines Verkaufsprospekts bei der BaFin

Für die Vermögensanlage wurde kein von der BaFin gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von dem Anbieter und Emittenten der Vermögensanlage.

14.3 Letzter offengelegter Jahresabschluss des Emittenten

Der Jahresabschluss des Emittenten wurde bisher nicht aufgestellt und liegt noch nicht vor, da die Gesellschaft erst seit dem 14.05.2019 besteht. Die zukünftig aufgestellten Jahresabschlüsse werden beim Betreiber des Bundesanzeigers unter www.bundesanzeiger.de offengelegt und abrufbar sein.

14.4 Ansprüche auf der Grundlage einer Angabe in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt

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 Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

15. 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 vor Vertragsschluss in einer der Unterschriftleistung gleichwertigen Art und Weise (eigenständige Texteingabe gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 Vermögensanlagen-Informationsblatt-Bestätigungsverordnung) auf der EVC-Plattform, da für den Vertragsabschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden.