

Vermögensanlagen-Informationsblatt

Stand: 11.02.2016 / Aktualisierungen: 1

ARTPROJEKT
ZWEITE WOHNBAU BETEILIGUNGEN BERLIN

1	Bezeichnung der Vermögensanlage Genussrechte der Artprojekt Zweite Wohnbau Beteiligungen Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG						
2	Art der Vermögensanlage Unverbriefte Genussrechte						
3	Anbieter der Vermögensanlage Artprojekt Wohnungsbau GmbH, Giesebrechtstraße 20, 10629 Berlin						
	Emittentin Artprojekt Zweite Wohnbau Beteiligungen Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG, Giesebrechtstraße 20, 10629 Berlin						
4	Beschreibung der Vermögensanlage (Prospekt Seiten 31 ff) Erwerb von unverbrieften nachrangig ausgestalteten Genussrechten der Artprojekt Zweite Wohnbau Beteiligungen Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG.						
	Beteiligungsstruktur und Anlageform Der Anleger erwirbt Genussrechte der Emittentin gegen Einzahlung von Genussrechtskapital. Erwerbspreis des Genussrechts ist die im Zeichnungsschein genannte Zeichnungssumme. Zusätzlich fällt ein Agio (Aufgeld) in Höhe von 5 % bezogen auf die Zeichnungssumme an. Das von dem Anleger gezeichnete Genussrechtskapital (zzgl. Agio) ist auf Anforderung der Emittentin innerhalb von 14 Tagen auf das Konto der Emittentin einzuzahlen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000. Höhere Beträge müssen durch EUR 1.000 teilbar sein. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Der Nennbetrag des Genussrechts entspricht der jeweiligen Zeichnungssumme. Die Genussrechte begründen unmittelbare und unbedingte aber nachrangige und unbesicherte Forderungen des Anlegers gegen die Emittentin. Die Genussrechte begründen Rechte auf Zinszahlungen und auf Nachzahlung ggfs. nicht ausgezahlter Zinsen sowie auf Rückzahlung des eingezahlten Genussrechtskapitals, Übertragungsrechte sowie Informationsrechte gemäß den Genussrechtsbedingungen. Der Anleger ist am Vermögen und am Ergebnis sowie an einem etwaigen Liquidationserlös der Emittentin nicht beteiligt; ihm stehen keine gesellschaftsrechtlichen Informations- oder Mitwirkungsrechte auf Ebene der Emittentin zu. Die Genussrechte lauten auf den Namen des Anlegers und werden in das Genussrechtsregister der Emittentin eingetragen.						
	Anlageobjekte Die Emittentin beteiligt sich mit dem eingezahlten Genussrechtskapital nach Abzug der Kosten und Provisionen als typisch stille Gesellschafterin an Projekt- oder Beteiligungsgesellschaften, deren Gesellschaftszweck im Ankauf von Grundstücken, der Entwicklung, der Errichtung, der Verwaltung und der Veräußerung von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Immobilien in Berlin, Potsdam und deren Umland oder der Beteiligung an solchen Gesellschaften besteht. Die Emittentin hat sich am 19.06.2015 als typisch stille Gesellschafterin an der Artprojekt Bauvorhaben Bad Saarow Am Kurpark GmbH beteiligt, die in dem nahe Berlin gelegenen Kurort Bad Saarow fünf über eine Kolonnade verbundene Einzelgebäude errichtet, die im Erdgeschoss zu gewerblichen Zwecken und in den Obergeschossen zu Wohnzwecken nutzbar sind. Die Begründung weiterer typischer stiller Beteiligungen durch die Emittentin erfolgt unter Beachtung der gesellschaftsvertraglich und im Rahmen der Genussrechtsbedingungen festgelegten Investitionskriterien.						
	Anlagestrategie, Anlagepolitik Anlagestrategie der Vermögensanlage ist durch die zeitlich befristete Begründung von typisch stillen Beteiligungen an Projekt- oder Beteiligungsgesellschaften, deren Gesellschaftszweck im Ankauf von Grundstücken, der Entwicklung, der Errichtung, der Verwaltung und der Veräußerung von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Immobilien oder der Beteiligung an solchen Gesellschaften besteht, aus der laufenden Verzinsung und der Rückzahlung ihrer geleisteten Kapitaleinlage einen Überschuss zu erwirtschaften, der die Auszahlung der Verzinsung der Genussrechte und die Rückzahlung des Genussrechtskapitals an die Anleger ermöglicht. Anlagepolitik der Vermögensanlage ist es, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen.						
	Finanzierung Das beispielhafte Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Agio) der Emittentin beträgt EUR 10.501.000. Davon entfallen EUR 10.000.000 auf das von den Anlegern eingezahlte Genussrechtskapital, EUR 500.000 auf das von den Anlegern eingezahlte Agio und EUR 1.000 auf das von den Gesellschaftern der Emittentin eingezahlte Kommanditkapital. Das Genussrechtskapital und das Agio können niedriger ausfallen. Eine langfristige Fremdfinanzierung mittels banküblicher Darlehen ist auf Ebene der Emittentin nicht vorgesehen.						
	Angenommene Laufzeit Die Laufzeit der Genussrechte ist befristet bis zum 30.06.2020. Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit der Genussrechte um ein Jahr zu verlängern. Die Bekanntmachung der Verlängerung muss bis zum 31.12.2019 erfolgen. Eine ordentliche Kün-						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">HINWEIS:</td> <td>Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>Ort, Datum</td> <td>Unterschrift des Anlegers mit Vor- und Familienname</td> </tr> </table>		HINWEIS:	Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.	Ort, Datum	Unterschrift des Anlegers mit Vor- und Familienname
HINWEIS:	Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.						
.....						
Ort, Datum	Unterschrift des Anlegers mit Vor- und Familienname						

	<p>digung ist mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderquartals möglich, erstmals jedoch zum 30.06.2020. Abweichend hiervon ist die Emittentin bei ausreichender Liquidität durch vorzeitigen Rückfluss des investierten Kapitals berechtigt, die Genussrechte gleichmäßig für alle Anleger ganz oder teilweise vorzeitig zu kündigen, frühestens jedoch zum 31.12.2017 unter Einhaltung einer Mindesthaltedauer des ersten Anlegers von 24 Monaten. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.</p>
5 Risiken (Prospekt Seiten 15 ff.)	<p>Der Anleger geht mit dieser Beteiligung 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 ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 11.02.2016 zu dieser Vermögensanlage zu entnehmen.</p>
Maximalrisiko	<p>Es besteht das Risiko des Totalverlustes des eingezahlten Genussrechtskapitals zzgl. Agio. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung der Vermögensanlage, entstehen. Das Maximalrisiko kann zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Deshalb ist die Zeichnung der Vermögensanlage nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.</p>
Geschäftsrisiko	<p>Der geplante Ertrag der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Die Auszahlung der jährlichen Verzinsung und die Rückzahlung des Genussrechtskapitals stehen unter dem Vorbehalt der Erzielung einer ausreichend hohen Liquidität der Emittentin. Weder die Anbieterin noch die Emittentin können Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren. Der Ertrag der Emittentin hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung der über eine typisch stille Beteiligung finanzierten Immobilienprojektentwicklungen. Diese werden wiederum beeinflusst von der Entwicklung der Immobilienmärkte und der Standorte der Immobilien, von der Bauausführung und der Veräußerbarkeit der errichteten Immobilien. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Emittentin haben.</p>
Ausfallrisiko der Emittentin	<p>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 von dem Anleger eingezahlten Genussrechtskapitals (inkl. Agio) führen, da die Emittentin keinem Einlagensicherungssystem angehört.</p>
Nachrangigkeit	<p>Die Verzinsungs- und Rückzahlungsansprüche des Anlegers können nicht geltend gemacht werden, wenn dies zur Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Emittentin führen würde (qualifizierter Rangrücktritt). Die Ansprüche der Anleger sind im Fall der Insolvenz oder Liquidation der Emittentin erst nach vollständiger Befriedigung aller nicht nachrangigen Verbindlichkeiten zu bedienen.</p>
Haftung	<p>Die Haftung ist auf die Zahlung des Genussrechtskapitals u. des Agios beschränkt. Auf die Genussrechte sind keine Nachschüsse zu leisten. Rückzahlungen des Genussrechtskapitals führen nicht zu einem Wiederaufleben der Einzahlungsverpflichtung.</p>
6 Verfügbarkeit (Prospekt Seite 33)	<p>Anleger haben das Recht, die Genussrechte mit Zustimmung der Emittentin, die nur aus sachlichem Grund verweigert werden darf, zu übertragen und zu belasten. Eine Pflicht der Anbieterin oder der Emittentin, die Genussrechte zurückzunehmen, besteht nicht. Unverbriefte Genussrechte sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Für unverbriefte Genussrechte existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung der Genussrechte durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der Emittentin zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch nicht sichergestellt.</p>
7 Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge (Prospekt Seiten 53 ff.)	<p>Der Erwerb der angebotenen Genussrechte hat mittelfristigen Charakter. Der jährliche Verzinsungsanspruch sowie der Anspruch auf Rückzahlung des von dem Anleger eingezahlten Genussrechtskapitals werden nur soweit fällig, wie die Liquidität der Emittentin zur Bedienung der Ansprüche ausreicht.</p>
Gesamtauszahlungen	<p>Die Gesamtauszahlungen sind von der Laufzeit der Genussrechte und von einer von der Emittentin erwirtschafteten, ausreichenden Liquidität abhängig. Die Genussrechte haben eine geplante Laufzeit bis zum 30.06.2020. Bis zum Ende dieser Laufzeit sind Gesamtauszahlungen (einschließlich der Rückzahlung des Genussrechtskapitals von rd. 129 % des Nennbetrages (ohne Agio) vor Steuern angestrebt (eine Zeichnung unterstellt am 01.03.2016). Sie teilen sich in laufende Zinszahlungen und eine Schlusszahlung wie folgt auf:</p>
davon:	
laufende Zinszahlungen	<p>Der Anleger erhält auf das eingezahlte und nicht zurückgezahlte Genussrechtskapital jährlich nachträglich eine Verzinsung in Höhe von 7,0 % p.a. – vorbehaltlich ausreichender Liquidität der Emittentin Die Berechnung beginnt ab dem der Einzahlung des Genussrechtskapitals (inkl. Agio) folgenden Monat und erfolgt danach taggenau. Die Auszahlung der Zinsbeträge erfolgt halbjährlich jeweils zur Hälfte zum 31.03. und zum 30.09. des Folgejahres, ohne dass der Zinsbetrag für den entsprechenden Zeitraum zwischen Ende der Berechnungsperiode und Auszahlungstag selbst verzinst wird. Die Auszahlung der Zinsbeträge erfolgt unter Einbehalt der Abgeltungssteuer und des Solidaritätszuschlags sowie ggfs. der Kirchensteuer.</p>

Schlusszahlung	Die Rückzahlung des Genussrechtskapitals nach Beendigung der Laufzeit (geplant zum 30.06.2020) erfolgt zu 100 % des eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrages (ohne Agio) bis zum 30.09. des Jahres der Beendigung der Laufzeit.
unter verschiedenen Marktbedingungen (Abweichungsanalyse)	Die Emittentin ist wesentlich abhängig von den Erträgen aus den über eine typisch stille Beteiligung finanzierten Immobilienprojektentwicklungen. Sich verändernde Marktbedingungen können insbesondere auf die im Rahmen der Veräußerung der errichteten Immobilien erzielbaren Veräußerungserlöse Einfluss haben. Sofern sich Marktbedingungen verschlechtern, hat dies Auswirkungen auf die Liquidität der Emittentin. Infolgedessen könnten Verzinsungs- und Rückzahlungsansprüche des Anlegers nicht, nicht vollständig oder nur verspätet bedient werden. Sofern die Marktbedingungen gleich bleiben oder sich positiv verändern, ergeben sich hieraus keine unmittelbaren Auswirkungen für den Anleger.
8 Kosten und Provisionen (Prospekt Seiten 13 und 51 ff.)	Die nachfolgende Darstellung fasst die mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und Provisionen zusammen. Eine ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung hierzu ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 11.02.2016 zu dieser Vermögensanlage zu entnehmen.
Platzierungsphase	Während der Platzierungsphase (Emission der Genussrechte) fallen bei der Emittentin emissionsabhängige Vergütungen und emissionsabhängige Nebenkosten in Höhe von insgesamt 13,77 % des Gesamtinvestitionsvolumens (inkl. Agio) an. Etwaig anfallende Umsatzsteuer wurde berücksichtigt. Dabei handelt es sich um Vergütungen für Dienstleistungen sowie sonstige Nebenkosten. Bei einer Zeichnung von EUR 10.000 zzgl. 5 % Agio entspricht dies EUR 1.377. In den Vergütungen für Dienstleistungen sind Kosten für die Vermittlung des Genussrechtskapitals in Höhe von 12,38 % des Gesamtinvestitionsvolumens (inkl. Agio) enthalten. Das von dem Anleger bei Erwerb der Genussrechte zu zahlende Agio sowie Teile seines eingezahlten Genussrechtskapitals werden zur Finanzierung der Kosten der Vermittlung des Genussrechtskapitals verwendet. Aus den Kosten für die Vermittlung des Genussrechtskapitals werden Provisionen an die Vertriebspartner gezahlt.
Bestandsphase	Während der Laufzeit der Genussrechte fallen bei der Emittentin Kosten für ihre Dienstleister an. Hierbei handelt es sich insbesondere um Kosten für die Geschäftsbesorgung in Höhe von 0,25 % p.a. des eingezahlten Genussrechtskapitals zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die geschäftsführenden Kommanditisten der Emittentin erhalten jeweils eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 1.000 jeweils zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Auf Ebene der Emittentin fallen jährlich weitere Kosten für die laufende Steuerberatung und die Prüfung des Jahresabschlusses an.
Mögliche weitere Kosten beim Anleger	Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, z.B. bei Erwerb oder Veräußerung der Genussrechte oder bei Inanspruchnahme einer individuellen Fremdfinanzierung des gezeichneten Genussrechtskapitals.
9 Besteuerung (Prospekt Seiten 67 ff.)	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggfs. Kirchensteuer) unterliegen. Die Emittentin wird die Abgeltungssteuer und den Solidaritätszuschlag sowie eine etwaige Kirchensteuer im Wege des Vorwegabzugs an das Finanzamt abführen. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind auf den Seiten 67 ff. des Verkaufsprospektes dargestellt. 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.
10 Jahresabschluss	Die Emittentin wurde am 05.02.2015 gegründet und hat daher noch keinen Jahresabschluss aufgestellt. Über den Verschuldungsgrad der Emittentin können daher derzeit noch keine Angaben gemacht werden. Der jeweils offengelegte Jahresabschluss der Emittentin kann zukünftig in Papierform bei der Emittentin Artprojekt Zweite Wohnbau Beteiligungen Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG, Giesebrechtstraße 20, 10629 Berlin, schriftlich angefordert werden.
11 Sonstiges	Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Zeichnung dar. Insbesondere ersetzt es in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes.
Hinweise	Anleger sollten ihre Anlageentscheidung auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 11.02.2016 zu dieser Vermögensanlage stützen. Die vollständigen Angaben zu diesem Produkt sind einzig dem Verkaufsprospekt zu entnehmen. Dieser beschreibt insbesondere die Bedingungen, Chancen und Risiken sowie die zugrunde liegenden Verträge. Der Verkaufsprospekt ist die alleinige Grundlage für die Zeichnung. Das VIB unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin. Die Anbieterin haftet nur für solche Angaben im VIB, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist. Zudem können Ansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot erworben wird.
Bezug des Prospektes und des Vermögensanlagen-Informationsblattes	Der Anleger kann den Vermögensanlagen-Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage und evtl. Nachträge hierzu sowie das VIB kostenlos bei der Emittentin Artprojekt Zweite Wohnbau Beteiligungen Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG, Giesebrechtstraße 20, 10629 Berlin, sowie der Anbieterin Artprojekt Wohnungsbau GmbH, Giesebrechtstraße 20, 10629 Berlin, anfordern.