

Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz

Warnhinweis: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.		
Stand: 17. Mai 2019 – Zahl der Aktualisierungen: 0		
1.	Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage	Art der Vermögensanlage: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Bezeichnung der Vermögensanlage: Crowdinvesting (Schwarmfinanzierung) für die Cube Asset XI GmbH (Emittent) auf www.zinsland.de
2.	Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit sowie Dienstleistungsplattform	Anbieter/Emittent: Cube Asset XI GmbH, Werkstättenstraße 39b, 51379 Leverkusen, Daten der Unternehmensgruppe unter https://cube-real.estate/ eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 92471. Die Geschäftstätigkeit des Emittenten ist: die Entwicklung, Planung, Bau, Vermietung und Verkauf eines Immobilienprojekts. Internet-Dienstleistungsplattform: CIVUM GmbH – Plattform ZINSLAND, Poßmoorweg 2, 22301 Hamburg unter www.zinsland.de .
3.	Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt	Anlagestrategie: Der Anbieter/Emittent verfolgt den Umbau des Projektes „Ruby 923“ auf dem Grundstück Goldsteinstraße 130 in 60528 Frankfurt, eingetragen im Grundbuch von Niederrad Blatt 2330 des Amtsgerichts Frankfurt am Main. Die Mittel, die durch diese Schwarmfinanzierung eingeworben werden, reichen gemeinsam mit der bestehenden Fremdfinanzierung, Eigenmitteln des Emittenten sowie weiterem Mezzanine Kapital zur Umsetzung des Projekts aus. Wird das Funding-Limit nicht erreicht, so werden der Emittent oder die Gesellschafter des Emittenten den Differenzbetrag durch vorhandene Eigenmittel decken und somit die Realisierung des Projektes sicherstellen. Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Nachrangdarlehensvaluta sollen aus Mitteln bedient werden, die der Emittent infolge der Durchführung des Immobilien-Projekts „Ruby 923“ als Einnahmen aus dem Verkauf des Projektes generiert. Anlagepolitik: Das vom Anleger gewährte Nachrangdarlehen ist zweckgebunden und wird ausschließlich zur Durchführung des Immobilien-Projekts verwendet. Die Umsetzung des Projekts hat bereits begonnen. Anlageobjekt: Das Projekt besteht aus dem Umbau von 137 Mikroapartments inklusive 25 Stellplätzen.
4.	Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zins- und Rückzahlung	Laufzeit: Das Nachrangdarlehen hat eine Laufzeit bis zum 16. Dezember 2020 („Rückzahlungstag“) und beginnt individuell für jeden Anleger mit der Zeichnung über die Plattform. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen vorzeitig kündigen und einschließlich Zinsen vorzeitig 3 Monate vor dem Rückzahlungstag zurückzahlen, so dass die tatsächliche Laufzeit am 16. September 2020 („Vorzeitiger Rückzahlungstag“) endet. Die Laufzeit, ab der Zeichnung über die Plattform bis zu dem vorzeitigen Rückzahlungstag, stellt die Mindestvertragslaufzeit des Nachrangdarlehens dar. Kündigungsfrist: Die Frist für die vorzeitige Kündigung des Nachrangdarlehens durch den Emittenten beträgt 28 Kalendertage. Andere Kündigungsfristen bestehen nicht. Andere ordentliche Kündigungsrechte sind ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Anlegers aus wichtigem Grund bleibt ebenso unberührt wie gesetzliche außerordentliche Kündigungsrechte des Emittenten. Konditionen der Zins- und Rückzahlung: Alle Anleger erhalten gleichermaßen qualifiziert nachrangig ausgestaltete endfällige Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens. Der Nachrangdarlehensbetrag wird zunächst vom Anleger auf ein Treuhandkonto eingezahlt und erst an den Emittenten ausgezahlt, wenn ein Widerrufsrecht des Anlegers nicht mehr besteht. Ab dem Einzahlungstag, dem Tag der Gutschrift auf dem Treuhandkonto, bis zum Rückzahlungstag oder – im Fall der vorzeitigen Kündigung – bis zum Vorzeitigen Rückzahlungstag ist das jeweilige Nachrangdarlehen mit einem festen Zinssatz von jährlich 6,5 Prozent einheitlich für alle Anleger zu verzinsen. Die Berechnung der Zinsen erfolgt Tag genau auf Grundlage der bis zum jeweiligen Fälligkeitstermin tatsächlich verstrichenen Zinstage geteilt durch 365 bzw. in einem Schaltjahr 366 (act/act – Amerikanische Methode). Zins und Nachrangdarlehensrückzahlung erfolgt endfällig zum Ende der Laufzeit. Sollte es zu einer Überschreitung der Laufzeit der Vermögensanlage kommen und der Emittent die Nachrangdarlehen nicht bis zu dem 16. Dezember 2020 („Rückzahlungstag“) zurückzahlen, wird der Emittent das Nachrangdarlehen unverzüglich zurückzahlen, sobald er über genügend Liquidität verfügt. Als pauschalisierten Schadensersatzanspruch erhält der Anleger das eineinhalbfache des oben genannten Festzinssatzes auf den Rückzahlungsbetrag, wenn die Rück- und Zinszahlung erst nach dem Rückzahlungstag erfolgt, der Emittent also das Nachrangdarlehen und Zinsen erst nach dem 16. Dezember 2020 zurückzahlt. Darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt. Für sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehensvertrag wird ein sogenannter qualifizierter Rangrücktritt vereinbart. Demzufolge dürfen diese Ansprüche nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde (insolvenzverhindernde Funktion). Die Nachrangdarlehen werden außerdem in der Insolvenz und/oder Liquidation des Emittenten nur nachrangig nach allen anderen Fremdkapitalgebern aus der Insolvenzmasse bedient. Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt.

5.	Risiken	Der Anleger geht mit der qualifiziert nachrangigen Darlehensgewährung eine kurzfristige schuldrechtliche Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Vermögensanlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten wesentlichen Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.
	Maximalrisiko	Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Vermögensanlagebetrags. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. aus einer etwaigen Darlehensfinanzierung des Investments oder durch Kosten für Steuernachzahlungen, entstehen. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Die Vermögensanlage ist allenfalls als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.
	Geschäftsrisiko des Emittenten	Es handelt sich um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Es besteht das Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Nachrangdarlehensvaluta zurückzuzahlen. Weder der wirtschaftliche Erfolg der zukünftigen Geschäftstätigkeit des Emittenten noch der Erfolg des Immobilien-Projekts können mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Emittent kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des Immobilienmarktes und der Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Kunden und Vertragspartnern des Emittenten. Verschiedene Faktoren wie insbesondere Zins- und Inflationsentwicklungen, Planungsfehler, Umweltrisiken, Altlasten sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können nachteilige Auswirkungen auf den Emittenten haben. Vorrangiges Fremdkapital hat der Emittent unabhängig von seiner Einnahmesituation zu bedienen.
	Ausfallrisiko des Emittenten (Emittentenrisiko)	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. Die Insolvenz und/oder Liquidation des Emittenten kann zum Verlust des Investments des Anlegers führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.
	Nachrangrisiko	Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Sämtliche Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers aus dem Nachrangdarlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) können gegenüber dem Emittenten nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. Die Nachrangforderungen des Nachrangdarlehensgebers treten außerdem im Falle der Insolvenz und/oder Liquidation des Emittenten im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Emittenten zurück. Der Nachrangdarlehensgeber wird daher mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt.
	Fremdfinanzierung	Aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung des Anlagebetrags können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Anleger das Kapital, das er in die Schwarmfinanzierung investieren möchte, über einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus der Vermögensanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen.
	Verfügbarkeit	Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Nachrangdarlehensverträge. Eine Veräußerung des Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nach Maßgabe des Nachrangdarlehensvertrags möglich. Die Möglichkeit zum Verkauf ist jedoch aufgrund der geringen Marktgröße und Handelsvolumina nicht sichergestellt. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Mindestvertragslaufzeit des Nachrangdarlehens gebunden sein.
6.	Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile	Emissionsvolumen: Das Emissionsvolumen beträgt EUR 1.000.000,00 („Funding-Limit“). Das Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt ist Teil einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen, die bis auf den Betrag identisch ausgestaltet sind. Mit Erreichen des Funding-Limits wird das Funding geschlossen und es besteht keine Möglichkeit zur Anlage mehr. Wird das Funding-Limit nicht erreicht, so wird der Emittent den Differenzbetrag durch vorhandene Eigenmittel decken und somit die Realisierung des Projektes sicherstellen. Art und Anzahl der Anteile: Bei der Investition handelt es sich um eine Gewährung von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Die Zahl der Nachrangdarlehen hängt von der Investitionsgröße der einzelnen Anleger ab. Bezogen auf das Mindestinvestment von EUR 500 je Anleger können maximal 2.000 Einzelnachrangdarlehensverträge geschlossen werden.
7.	Verschuldungsgrad	Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (2017) ist eine Berechnung des Verschuldungsgrades des Emittenten nicht möglich, da der Jahresfehlbetrag das gezeichnete Kapital übersteigt.
8.	Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen	Der Emittent hat sich mit verschiedenen Zahlungs-Szenarien unter Berücksichtigung der marktrelevanten Daten des Immobilienmarktes auseinandergesetzt. Bei grundsätzlich unveränderter Marktlage ist mit einer Rückzahlung des Nachrangdarlehens zuzüglich Zinsen zu rechnen. Eine Verbesserung der Marktlage für den Emittenten macht die Rückzahlung des Nachrangdarlehens zuzüglich Zinsen wahrscheinlicher, erhöht aber nicht die Zinszahlung; ggf. kann eine frühere Rückzahlung nach Maßgabe der Nachrangdarlehensbedingungen erfolgen. Bei für den Emittenten verschlechterter Marktlage kann ggf. eine spätere Rückzahlung nach Maßgabe der Nachrangdarlehensbedingungen erfolgen oder die Rückzahlung des Nachrangdarlehens und/oder der Zinsen gefährdet sein oder ganz ausfallen. Relevante Faktoren für den Immobilienmarkt sind ein stabiles Zinsniveau, regionale und überregionale wirtschaftliche Entwicklungen sowie die Relation zwischen Angebot und Nachfrage.

9.	Kosten und Provisi- onen	Für den Anleger selbst fallen über den Anlagebetrag hinaus keine weiteren Kosten oder Provisionen an. Die Gebühr für die Abwicklung über das Treuhandkonto in Höhe von 0,35 % der Gesamtnachrangdarlehensvaluta zzgl. einmalig 300,00 EUR zzgl. Ust. („Treuhandgebühr“), die Gebühr für die Vorstellung des Projekts auf der Plattform in Höhe von einmalig 1,80 % der Gesamtnachrangdarlehensvaluta („Vermittlungspauschale“), die Gebühr für Verfahrens-Dienstleistungen des Plattformbetreibers für die oder einen Teil der Laufzeit in Höhe von 2,00 % der Gesamtnachrangdarlehensvaluta p.a. („Projektmanagement-Fee“) und die Gebühr für die Abwicklung der Nachrangdarlehensrückzahlung in Höhe von einmalig 0,5 % der Gesamtnachrangdarlehensvaluta („Abwicklungs-Fee“) – jeweils zzgl. Ust. – werden vom Emittenten getragen.
10.	Einfluss des Emit- tenten	Der Emittent hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss im Sinne von § 2a Absatz 5 Vermögensanlagengesetz auf das Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt.
11.	Anlegergruppe auf die die Vermögens- anlage abzielt	Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß § 67 Abs. 3 WpHG und an professionelle Kunden gemäß § 67 Abs. 2 WpHG, die <ul style="list-style-type: none"> • über einen kurzen Anlagehorizont verfügen, d.h. einen Anlagezeitraum von ca. ein bis drei Jahren verfolgen; • dazu in der Lage und bereit sind, einen Verlust von bis zu 100 % des in die Vermögensanlage investierten Kapitals zu tragen. Eine Gefährdung des Privatvermögens der Anleger über den Totalverlust des in die Vermögensanlage investierten Kapitals hinaus bis hin zu einer Überschuldung und/oder Privatinsolvenz kann sich aus einer etwaigen Fremdfinanzierung des Erwerbs der Vermögensanlage ergeben; • über Grundkenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen verfügen und sich intensiv mit dem Emittenten und den Risiken der Vermögensanlage beschäftigt haben.
12.	Gesetzliche Hinwei- se	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage. Der Emittent hat seinen Jahresabschluss (2017) noch nicht offengelegt. Die Offenlegung des Jahresabschlusses (2017) erfolgt künftig unter folgendem Link: www.bundesanzeiger.de 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.
13.	Sonstiges	Finanzierung: Der Emittent finanziert sich aus den Eigenmitteln, der bestehenden Fremdfinanzierung und weiterem Mezzanine Kapital sowie aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Kapital. Es ist möglich, dass der Emittent für andere Projekte in der Zukunft weiteres Eigen-, Fremd- oder Mezzanekapital aufnimmt, wobei solches Fremdkapital gegenüber den Nachrangdarlehen der Anleger vorrangig zu bedienen wäre. 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. Andere Leistungspflichten als die der Nachrangdarlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht der Anleger besteht nicht. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment. Sie ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristig Liquiditätsbedarf haben. Der Anleger erhält das VIB und evtl. Aktualisierungen hierzu kostenlos als Download unter www.zinsland.de/projekte/ruby-923 und kann diese kostenlos bei der CIVUM GmbH, Poßmoorweg 2 in Hamburg anfordern.
14.	Abschließende ge- setzliche Hinweise	Der Anleger muss die Kenntnisnahme des Warnhinweises vor Vertragsabschluss nach § 13 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz elektronisch durch Verwendung eines Fernkommunikationsmittel bestätigen (§ 15 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetz).