

WARNHINWEIS

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

1 ART UND BEZEICHNUNG DER VERMÖGENSANLAGE

Festverzinsliches und endfälliges Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Bei der Vermögensanlage „City Apartments“ handelt es sich nicht um eine mündelsichere, sondern um eine unternehmerische Kapitalanlage mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion, die nicht zur Altersvorsorge geeignet ist.

2 IDENTITÄT DES ANBIETERS UND IDENTITÄT DES EMITTENTEN EINSCHLIEßLICH SEINER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Emittent und Anbieter der Vermögensanlage ist die LO-Projects GmbH, Alt Pempelfort 3 in 40211 Düsseldorf/Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HR B 65102. Die Geschäftstätigkeit des Emittenten ist die Projektentwicklung und die Erstellung von Konzepten für die Bebauung und Nutzung von Grundstücken und Gebäuden.

IDENTITÄT DER INTERNET-DIENSTLEISTUNGSPLATTFORM GEM. § 2A VERMANLG

Die Vermögensanlage wird von der REABIZ Crowd Capital GmbH, Fuhlsbüttler Straße 29, 22305 Hamburg/Deutschland, auf der Internet-Dienstleistungsplattform „ReaCapital“ (www.reacapital.de) im Wege der Anlagevermittlung vertrieben. REABIZ Crowd Capital GmbH verfügt über eine Erlaubnis nach § 34f Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GewO (Finanzanlagenvermittler).

3 ANLAGESTRATEGIE, ANLAGEPOLITIK UND ANLAGEOBJEKTE

Die Emissionserlöse aus dem Angebot der Vermögensanlage sollen ausschließlich zur Finanzierung der nachfolgend genannten Zwecke verwendet werden: (i) Begleichung der Emissionskosten, insbesondere der Vergütung der REABIZ Crowd Capital GmbH; (ii) Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Alexanderstraße 30 und 32, 40210 Düsseldorf, Flurstück 387 und 388, Gemarkung Pempelfort; (iii) zur partiellen Revaluierung der Eigenmittel aus dem Projekt. Das Grundstück befindet sich im Besitz der hundertprozentigen Tochtergesellschaft des Emittenten L09 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HR A 23180. Anlagestrategie des Emittenten ist die Veräußerung der Wohneinheiten als Eigentumswohnungen, um hierdurch Veräußerungsgewinne zu realisieren. Der Emittent verfolgt keine Strategie zur Risikodiversifizierung. Im Rahmen seiner Anlagepolitik wird der Emittent sämtliche Maßnahmen treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen. Die Eigenkapitalrendite soll durch die Aufnahme von Fremdkapital, insbesondere durch das öffentliche Angebot der Vermögensanlage, gehebelt werden.

4 LAUFZEIT UND KÜNDIGUNGSFRIST DER VERMÖGENSANLAGE

Die Vermögensanlage hat eine feste Laufzeit, welche individuell mit Vertragsschluss beginnt und, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am 19.06.2019 endet. Eine ordentliche Kündigung der Vermögensanlage ist ausgeschlossen; das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hierdurch unberührt.

KONDITIONEN DER ZINSAHLUNG UND RÜCKZAHLUNG

Zinszahlung

Der jeweils gewährte Darlehensbetrag wird fest mit 5,25 % jährlich verzinst. Der Zinslauf beginnt ab dem Zeitpunkt der Gutschrift des Darlehensbetrags auf dem Treuhandkonto des zertifizierten Zahlungsdienstleisters secupay AG. Die Zinsen sind endfällig und werden zeitanteilig auf Basis der Eurozinismethode (ACT/360) berechnet. Bei Eintritt einer auflösenden Bedingung des Nachrangdarlehensvertrags findet keine Verzinsung statt.

Rückzahlung

Der Darlehensbetrag wird zusammen mit den aufgelaufenen Zinsen bei Vertragsbeendigung in einer Summe zurückgezahlt, wobei die Rückzahlung auch innerhalb eines Auszahlungsfensters von acht (8) Wochen vor oder nach Vertragsbeendigung erfolgen darf. Ungeachtet dessen werden bei vorzeitiger Rückzahlung Zinsen in voller Höhe (d.h. bis zum Ende der Laufzeit) gezahlt. Zahlungen erfolgen zunächst auf den jeweils ausstehenden Darlehensbetrag und im Übrigen auf Zinsansprüche.

Qualifizierter Rangrücktritt

Anleger treten mit ihren Forderungen aus oder im Zusammenhang mit der Vermögensanlage, insbesondere mit den Ansprüchen auf Zins- und Rückzahlung, hinter sämtliche Forderungen von gegenwärtigen und von zukünftigen anderen Gläubigern des Emittenten (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern und gleichrangigen Gläubigern) in den Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 - 5 InsO zurück. Anleger sind verpflichtet, nachrangige Forderungen gegenüber dem Emittenten solange und soweit nicht geltend zu machen, wie (i) deren Befriedigung einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten herbeiführen würde, (ii) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Emittenten anhängig ist oder (iii) im Falle der Auflösung Forderungen nicht nachrangiger Gläubiger des Emittenten noch nicht vollständig erfüllt worden sind. Die nachrangigen Forderungen können nur aus einem frei verfügbaren (i) Jahres- oder (ii) Liquidationsüberschuss oder (iii) die sonstigen Verbindlichkeiten des Emittenten übersteigenden Vermögen, das nach Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger und gleichrangiger Gläubiger) verbleibt und bei verbender Gesellschaft nicht zur Erhaltung des satzungsmäßigen Stammkapitals des Emittenten erforderlich ist, geltend gemacht werden.

5 DIE MIT DER VERMÖGENSANLAGE VERBUNDENEN RISIKEN

Nachfolgend aufgeführte Risiken können nicht abschließend erläutert werden. Der Eintritt eines nachfolgend genannten Risikos kann wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten haben und dazu führen, dass die Fähigkeit des Emittenten zur Leistung von Rück- oder Zinszahlungen beeinträchtigt oder ausgeschlossen ist.

Totalverlustrisiko

Der Erwerb der angebotenen Vermögensanlagen ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Neben wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken können den Anlegern in Abhängigkeit von den individuellen Umständen des Einzelfalls zudem weitere Vermögensnachteile im Zusammenhang mit der Kapitalanlage entstehen, z.B. Zahlungspflichten infolge einer Fremdfinanzierung. Diese Vermögenseinbußen und weitere Vermögensnachteile können zu einer Privatinsolvenz eines Anlegers führen (Maximalrisiko).

Ausfallrisiko (Emittentenrisiko) / Geschäftsrisiko

Der wirtschaftliche Erfolg des Emittenten und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage hängen von einer Vielzahl von Faktoren ab. Es können weder Höhe noch Zeitpunkt von Zins- oder Tilgungszahlungen zugesichert oder garantiert werden. Der Emittent könnte

zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, z.B. wie geringere Einnahmen oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen sind oder ein anderweitig bestehender Kapital- oder Liquiditätsbedarf nicht gedeckt werden kann. Insbesondere könnten Kosten (z.B. Projekt- und Finanzierungskosten) höher ausfallen als geplant. Hingegen könnten Erlöse aus der Bewirtschaftung oder Verwertung der Immobilie geringer als erwartet ausfallen oder sogar ausbleiben. Eine Risikodiversifizierung findet nicht statt.

Keine Übertragbarkeit, keine Handelbarkeit

Eine rechtsgeschäftliche Übertragung (z.B. Abtretung) oder Belastung von Ansprüchen aus der Vermögensanlage ist nur eingeschränkt möglich und bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Emittenten. Die Vermögensanlage ist nicht verbrieft und damit auch nicht an einer Börse handelbar. Ein liquider Zweitmarkt besteht derzeit nicht.

Allgemeine Risiken im Zusammenhang mit der Realisierung des Projekts

Der Erfolg des Immobilienprojekts hängt von einer Vielzahl an Faktoren ab, auf die der Emittent keinen Einfluss hat. Insbesondere kann es zu planwidrigen Abweichungen im Genehmigungs- oder Bauprozess, zur Erhöhung der Kosten sowie zu zeitlichen Verzögerungen in der Projektrealisierung und/oder dem Verkaufsprozess kommt. Dies kann dazu führen, dass antizipierte Erlöse aus dem Verkauf der Immobilien ausbleiben, geringer als erwartet ausfallen oder später als geplant erzielt und daher Zwischenfinanzierungen erforderlich werden. Diese können möglicherweise nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in dem benötigten Umfang bzw. nur zu schlechteren als den marktüblichen Konditionen erhalten werden.

Finanzierungsrisiko einschließlich Hebel- und Zinsänderungsrisiken

Der Emittent ist neben den Erlösen aus dem öffentlichen Angebot der Vermögensanlage auf weiteres Kapital angewiesen. Soweit er dieses nicht, nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Konditionen erhält, könnten die Finanzierungskosten höher ausfallen als geplant und dazu führen, dass das Immobilienprojekt nicht oder nur eingeschränkt realisiert werden kann. Bei Finanzierung des Immobilienprojekts mit hohem Fremdkapitaleinsatz, insbesondere zwecks Erreichung von Hebeleffekten zur Steigerung der Eigenkapitalrendite, besteht das Risiko, dass die mit dem Immobilienprojekt erzielten Erlöse geringer ausfallen, als der zu leistende Fremdkapitaldienst. Weiterhin besteht das Risiko, dass infolge geänderter Marktbedingungen die vom Emittenten an Fremdkapitalgeber zu leistenden Zinsen steigen (Zinsänderungsrisiko). Das Immobilienprojekt könnte hierdurch unrentabel werden und der Emittent in Zahlungsschwierigkeiten geraten.

Fremdfinanzierung einer Investition in die Vermögensanlage

Im Falle einer Fremdfinanzierung der Investition in die Vermögensanlage bestehen besondere Risiken, insbesondere wegen der mit einer Fremdfinanzierung verbundenen Tilgungs- und Zinsverpflichtungen und vor dem Hintergrund der Endfälligkeit der Vermögensanlage. Bei einer Fremdfinanzierung besteht daher aufgrund der regelmäßig zu erfüllenden Zahlungsansprüche des Fremdkapitalgebers (z.B. der finanzierenden Bank) das Risiko erheblicher finanzieller Einbußen, die zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen können.

Risiken im Zusammenhang mit dem qualifizierten Rangrücktritt

Aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts ist die Geltendmachung von Forderungen der Anleger vertraglich ausgeschlossen, solange und soweit sie einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten herbeiführen würden. Im Falle eines Insolvenzverfahrens werden die Forderungen der Anleger (Zins- und Rückzahlungsansprüche) nur nachrangig bedient. Obwohl die Vermögensanlage keine Verlustteilnahme vorsieht, kann es aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts zum vollständigen Verlust des in die jeweilige Vermögensanlage investierten Kapitals sowie nicht ausgeschütteter Zinsen und sonstiger Forderungen kommen.

Risiken im Zusammenhang mit der Besicherung der Vermögensanlagen

Die Vermögensanlage wird dergestalt besichert, dass durch einen Drittsicherungsgeber zugunsten eines Treuhänders eine erstrangige Grundschuld an einem Grundstück bestellt wird. Die Sicherheit dient jedoch nicht ausschließlich zur Besicherung der angebotenen Vermögensanlage des Emittenten, sondern wird für mehrere Immobilienprojekte bestellt. Bestand und Umfang der durch die Realsicherheit besicherten Forderungen unterliegen regelmäßig Änderungen. Die Sicherheit wird durch den Treuhänder gehalten und verwaltet, jedoch nicht im wirtschaftlichen Interesse der Anleger eines bestimmten Projekts, sondern vielmehr im wirtschaftlichen Interesse aller besicherten Anleger. Den Anlegern stehen keine eigenen Sicherheiten zur Verfügung, aus der sie sich unmittelbar befriedigen könnten. Es besteht das Risiko, dass der Erlös aus der Verwertung der Sicherheit nicht ausreicht, um sämtliche der durch die Sicherheit besicherten Forderungen im Sicherungsfall zu befriedigen. Trotz der Realbesicherung besteht daher ein Totalverlustrisiko für die Anleger.

Keine Einlagensicherung

Für die Vermögensanlage besteht weder ein Garantiefonds oder eine andere Entschädigungsregelung, noch findet eine Einlagensicherung durch einen Einlagensicherungs- bzw. Garantiefonds oder eine vergleichbare Einrichtungen statt. Insbesondere gehören der Emittent und der Vermittler keinem Einlagensicherungssystem an, welches den Anlegern Entschädigungsansprüche gewährt und vor einem solchen Totalverlustrisiko schützen würde.

Risiko im Zusammenhang mit Interessenkollisionen

Es besteht das Risiko von Interessenkonflikten im Zusammenhang mit der Vermittlung von Vermögensanlagen durch die Reabiz Crowd Capital GmbH. Insbesondere können Interessenkonflikte zwischen dieser oder deren Mitarbeiter und den Anlegern sowie zwischen den Anlegern untereinander bestehen. Interessenkollisionen können sich daraus ergeben, dass Reabiz Crowd Capital GmbH Zuwendungen vom Emittenten erhält, die vom Erfolg und der Höhe des eingeworbenen Kapitals abhängig sind (siehe Rn. 12).

Aufsichtsrechtliche Risiken

Es besteht das Risiko, dass die Vertragsbedingungen der Vermögensanlage so geändert werden oder sich die Tätigkeit des Emittenten so verändert, dass sich die Tätigkeit des Emittenten, der Treuhänderin oder der REABIZ Crowd Capital GmbH nachträglich als erlaubnispflichtig darstellt oder erlaubnispflichtig wird. In den vorgenannten Fällen könnten durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Maßnahmen ergriffen, insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte angeordnet werden.

6 EMISSIONSVOLUMEN, ART UND ANZAHL DER ANTEILE

Emissionsvolumen

EUR 440.000,00 (in Worten: vierhundertvierzigtausend)

Art und Anzahl der Anteile

Mindestens EUR 150.000 (Funding-Schwelle) qualifiziert nachrangige, endfällige Darlehen. Der jeweilige Darlehensbetrag muss mindestens EUR 250,00 (Mindestzeichnungssumme) betragen und durch EUR 250,00 teilbar sein. Bei Zugrundelegung der Mindestzeichnungssumme beträgt die maximale Anzahl der zu begebenden Nachrangdarlehen 1760 Stück.

7 VERSCHULDUNGSGRAD

Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses 2016 kann der Verschuldungsgrad des Emittenten nicht ermittelt werden, da kein Eigenkapital ausgewiesen wurde. Das Fremdkapital beträgt EUR 895.604,65. Der Jahresabschluss 2016 kann unter www.reacapital.de/lo9-city-apartments abgerufen werden.

8 AUSSICHTEN FÜR DIE VERTRAGSGEMÄßE ZINSAHLUNG UND RÜCKZAHLUNG UNTER VERSCHIEDENEN MARKTBEDINGUNGEN

Die Rückzahlung des jeweiligen Darlehensbetrags sowie die Zahlung der Zinsen erfolgt grundsätzlich in einer Summe nach Vertragsbeendigung bzw. innerhalb des vertraglichen Rückzahlungsfensters, soweit beim Emittenten keine Umstände vorliegen, die zum Eingreifen des qualifizierten Nachrangs führen. Die Aussichten für die Rück- und Zinszahlung hängt maßgeblich vom wirtschaftlichen Erfolg des finanzierten Immobilienprojekts (insbesondere den realisierten Veräußerungserlösen) ab. Die Höhe der Rück- und Zinszahlungen ist hingegen nicht von bestimmten Marktbedingungen am Kapitalmarkt abhängig.

Die nachfolgend dargestellten Beispielszenarien sind kein Indikator für die tatsächliche Wertentwicklung der Vermögensanlage und beruhen auf folgenden Annahmen:

(i) Erwerb der Vermögensanlage zum anfänglichen Emissionspreis von EUR 1.000,00 (Nominalbetrag ohne Ausgabeaufschlag) und Halten bis zum Ende der vertraglichen Laufzeit; (ii) keine Zahlung von Erwerbs- und Folgekosten*; (iii) steuerliche Auswirkungen werden nicht berücksichtigt**.

Szenario 1 – positive Entwicklung

Anlagebetrag	Zinsertrag	Rückzahlungsbetrag	Kosten	Netto-Betrag (Rückzahlungsbetrag + Zinsertrag - Kosten)
EUR 1.000,00	EUR 88,46	EUR 1.000,00	EUR 0,00	EUR 1.088,46

Ein Anleger erzielt in diesem Szenario einen Gewinn.

Szenario 2 – neutrale Entwicklung

Anlagebetrag	Zinsertrag	Rückzahlungsbetrag	Kosten	Netto-Betrag (Rückzahlungsbetrag + Zinsertrag - Kosten)
EUR 1.000,00	EUR 0,00	EUR 1.000,00	EUR 0,00	EUR 1.000,00

Der Emittent erwirtschaftet durch die Verwaltung und/oder Verwertung des Anlageobjekts einen geringeren als den prognostizierten Gewinn. Das Vermögen des Emittenten reicht allerdings nur zur Rückzahlung des Gesamtdarlehensbetrags, nicht hingegen für Zinszahlungen aus. In diesem Fall erzielt ein Anleger weder einen Gewinn, noch erleidet er einen Verlust.

Szenario 3 – negative Entwicklung

Anlagebetrag	Zinsertrag	Rückzahlungsbetrag	Kosten	Netto-Betrag (Rückzahlungsbetrag + Zinsertrag - Kosten)
EUR 1.000,00	EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00

Das Immobilienprojekt kann während der Laufzeit der Vermögensanlage nicht realisiert werden oder Veräußerungserlöse bleiben aus, so dass der Emittent einen Verlust erwirtschaftet und/oder während der Laufzeit der Vermögensanlage insolvent wird. Er ist infolgedessen zu Rück- und Zinszahlungen bei deren Fälligkeit nicht in der Lage. Aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts können Anleger ihre nachrangigen Forderungen gegenüber dem Emittenten auch nicht geltend machen. Ein Anleger erleidet in diesem Fall einen (Total-) Verlust.

* Die einem Anleger tatsächlich entstehenden Kosten können von den in den Beispielszenarien zugrunde gelegten Kosten abweichen.

** Dem Anleger können im Zusammenhang mit der Vermögensanlage Steuerverbindlichkeiten oder -verpflichtungen entstehen.

9 KOSTEN UND PROVISIONEN

Für die Vermittlung der Vermögensanlage durch die REABIZ Crowd Capital GmbH wird von den Anlegern weder ein Ausgabeaufschlag, noch eine sonstige Abschluss- oder Vermittlungsgebühr erhoben. Die REABIZ Crowd Capital GmbH erhält im Zusammenhang mit der Vermittlung der Vermögensanlage vom Emittenten folgende Zuwendungen in Form von umsatz- und erfolgsabhängigen Vergütungen: (i) Einmalige Vermittlungsprovision in Höhe von 4,9 % der vermittelten Darlehensbeträge (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer); (ii) laufende Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 % p.a. der vermittelten Darlehensbeträge (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die vorgenannten Entgelte fallen nicht an, wenn die Emission mangels Erreichen der Funding-Schwelle nicht erfolgreich ist.

Einem Anleger können im Einzelfall individuelle Kosten (z.B. Telekommunikations- und Bankgebühren) entstehen, auf weder der Emittent, noch REABIZ Crowd Capital GmbH Einfluss haben.

10 KEIN MAßGEBLICHER EINFLUSS DES EMITTENTEN AUF DIE INTERNET-DIENSTLEISTUNGSPLATTFORM

Der Emittent hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss im Sinne des § 2a Abs. 5 VermAnlaG auf die REABIZ Crowd Capital GmbH oder die von ihr unter www.reacapital.de betriebene Internet-Dienstleistungsplattform „ReaCapital“.

11 HINWEISE

Die inhaltliche Richtigkeit dieses 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 letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten sowie die jeweils aktuelle Fassung dieses Vermögensanlagen-Informationsblattes können unter www.reacapital.de abgerufen werden. Anleger können jederzeit kostenlos die jeweils aktuelle Fassung dieses Vermögensanlagen-Informationsblattes in Papierform sowie den jeweils letzten offengelegten Jahresabschluss des Emittenten in Textform beim Emittenten unter der in Rn. 3 genannten Anschrift anfordern.

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 der Vermögensanlage, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises erfolgt vor Vertragsschluss in einer der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise auf der Internet-Dienstleistungsplattform „ReaCapital“, da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet (§ 15 Abs. 4 VermAnlaG i.V.m. VIBBestV).