

# Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz

Stand: 13. Januar 2017 – Zahl der Aktualisierungen: 0

1.	<b>Bezeichnung der Vermögensanlage</b>	Crowdfunding (Schwarmfinanzierung) ab 16.01.2017 für die SSI Special Select Invest AG (Emittent) auf <a href="http://www.zinsland.de">www.zinsland.de</a> .
2.	<b>Art der Vermögensanlage</b>	Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Das Darlehen dient der Finanzierung eines Immobilien-Projekts des Emittenten. Der Emittent ist als Immobilien-Projektentwickler tätig.
3.	<b>Anbieter und Emittent der Vermögensanlage</b>	Bauunternehmung SSI Special Select Invest AG, Auf der Landeskrone 2, 57234 Wilnsdorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Siegen HRB 10236 (Emittent).
4.	<b>Beteiligungsstruktur und Anlageform</b>	<p>Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Anleger erhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Darlehens.</p> <p>Das Darlehen ist Teil einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Darlehensverträgen, die bis auf den Betrag identisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von bis zu EUR 700.000,00 („Funding-Limit“). Die Verträge werden in elektronischer Form von der Internet-Dienstleistungsplattform <a href="http://www.zinsland.de">www.zinsland.de</a> vermittelt. Der Emittent erstellt ein Projektprofil, mit dem er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf der Plattform anbietet.</p> <p>Der Darlehensbetrag wird zunächst vom Anleger auf ein Treuhandkonto eingezahlt („Einzahlungstag“) und erst an den Emittenten ausgezahlt, wenn ein Widerrufsrecht des Anlegers nicht mehr besteht. Ab dem Einzahlungstag bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung innerhalb des Rückzahlungsfensters (hierzu sogleich) ist das Darlehen mit einem festen Zinssatz von jährlich 6,75 Prozent zu verzinsen. Zinszahlung und Darlehensrückzahlung erfolgen endfällig am Ende der Laufzeit.</p> <p>Das Darlehen hat grundsätzlich eine feste Laufzeit bis zum 16.01.2018 („Rückzahlungstag“). Der Emittent darf aber das Darlehen einschließlich Zinsen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor und nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen („Rückzahlungsfenster“). Erfolgt die Rückzahlung erst nach dem Rückzahlungsfenster, verzinst sich das Darlehen für den Zeitraum nach dem Rückzahlungsfenster mit dem eineinhalbfachen des oben genannten Festzinssatzes.</p> <p>Für sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Darlehensvertrag 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 Darlehen werden außerdem in der Insolvenz und/oder Liquidation des Emittenten nur nachrangig nach allen anderen Fremdkapitalgebern aus der Insolvenzmasse bedient.</p> <p>Andere Leistungspflichten als die der Darlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht der Anleger besteht nicht.</p> <p>Jeder Darlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Darlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt.</p>
5.	<b>Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt</b>	<p>Das vom Anleger ausgereichte Darlehen ist zweckgebunden und wird ausschließlich zur Durchführung eines Immobilien-Projekts verwendet. Das Projekt besteht in der Errichtung <b>von einem Self-Storage Park, auf dem insgesamt 96 Storage-Einheiten entstehen.</b></p> <p>Die Umsetzung des Projekts hat bereits begonnen. Das Grundstück ist angekauft. Die Mittel, die durch diese Schwarmfinanzierung eingeworben werden, reichen gemeinsam den durch den Vorverkauf nach MabV realisierten Erlösen und weiteren Eigenmitteln des Projektinhabers zur Umsetzung des Projekts aus. Wird das Funding-Limit nicht erreicht, so wird der Emittent den Differenzbetrag durch vorhandene Eigenmittel decken und somit die Realisierung des Projektes sicherstellen.</p> <p>Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Darlehensvaluta sollen aus Mitteln bedient werden, die der Emittent infolge der Durchführung des Immobilien-Projekts als Einnahmen aus dem Verkauf der Gewerbeflächen generiert.</p>
6.	<b>Anlegergruppe</b>	Die Vermögensanlage richtet sich an Anleger, die sich intensiv mit dem Emittenten und mit den Risiken der Anlage beschäftigt haben und die einen Verlust des investierten Betrags bis hin zum Totalverlust hinnehmen könnten. Es handelt sich bei der Vermögensanlage um ein Risikokapitalinvestment. Sie ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.
7.	<b>Finanzierung</b>	Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seiner Gesellschafter und aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Kapital. Es ist möglich, dass der Emittent für andere Projekte

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

		in der Zukunft weiteres Eigen- oder Fremdkapital aufnimmt, wobei solches Fremdkapital gegenüber den Darlehen der Anleger vorrangig zu bedienen wäre.
8.	<b>Verschuldungsgrad</b>	Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft auf Basis des letzten veröffentlichten Jahresabschlusses (2015) beträgt 1246,87%.
9.	<b>Laufzeit und Kündbarkeit</b>	Das Darlehen hat eine feste Laufzeit bis zum 16.01.2018. Der Beginn der Laufzeit ist individuell und startet mit der Überweisung des Darlehensbetrags des Anlegers. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
10.	<b>Risiken</b>	<b>Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung eine langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.</b>
	<b>Maximalrisiko</b>	Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags. 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 nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.
	<b>Geschäftsrisiko des Emittenten</b>	Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Es besteht das Risiko, dass dem Emittent in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Darlehensvaluta 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.
	<b>Ausfallrisiko des Emittenten (Emittentenrisiko)</b>	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.
	<b>Nachrangrisiko</b>	Bei dem Darlehensvertrag handelt es sich um ein Darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Sämtliche Ansprüche des Darlehensgebers aus dem Darlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehensbetrags 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 Darlehensgebers 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 Darlehensgeber wird daher mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt.
	<b>Fremdfinanzierung</b>	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.
11.	<b>Verfügbarkeit</b>	Eine vorzeitige ordentliche Kündigung des Darlehens durch den Darlehensgeber ist nicht vorgesehen. Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Darlehensverträge. Eine Veräußerung des Darlehens durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich 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 gebunden sein.

12.	<b>Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge</b>	Diese Beteiligung hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesehen unabhängig von wechselnden Marktbedingungen, solange nicht die Nachrangklausel eingreift. Es besteht aber das wirtschaftliche Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Darlehensvaluta zurückzuzahlen. Ob Zins und Tilgung geleistet werden können, hängt ausschließlich vom wirtschaftlichen Erfolg des Emittenten ab.
13.	<b>Kosten und Provisionen</b>	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 EUR 12.950,00 („Treuhandgebühr“), die Gebühr für die Vorstellung des Projekts auf der Plattform in Höhe von einmalig 1,6 % der Gesamt-Darlehensvaluta („Vermittlungspauschale“), die Gebühr für Verfahrens-Dienstleistungen des Plattformbetreibers während der Laufzeit der Darlehen in Höhe von 2,00 % der Gesamt-Darlehensvaluta p.a. („Projektmanagement-Fee“) und die Gebühr für die Abwicklung der Darlehensrückzahlung in Höhe von einmalig 0,50 % der Gesamt-Darlehensvaluta („Abwicklungs-Fee“) werden vom Emittenten getragen.
14.	<b>Besteuerung</b>	<p>Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seinen Darlehensvertrag 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 Beteiligungen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt jeweils der Anleger.</p> <p>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.</p>
15.	<b>Hinweise</b>	<p>Das Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.</p> <p>Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt erstellt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.</p> <p>Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten ist unter dem folgenden Link erhältlich: <a href="http://www.zinsland.de/projekte/boxit-duisburg">www.zinsland.de/projekte/boxit-duisburg</a></p> <p>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.</p> <p>Der Anleger erhält das VIB und evtl. Nachträge hierzu kostenlos als Download unter <a href="http://www.zinsland.de/projekte/boxit-duisburg">www.zinsland.de/projekte/boxit-duisburg</a> und kann diese kostenlos bei der CIVUM GmbH, Frauenthal 15 in Hamburg anfordern.</p> <p>Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 6 Vermögensanlagengesetz kann elektronisch bestätigt werden (§ 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz).</p>