

Vermögensanlagen-Informationsblatt ("VIB") nach §§ 2a, 13 VermAnlG

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

Stand: 13.01.2020; Letzte Aktualisierung: keine; Aktualisierungen (gesamt): keine

1.1 Bezeichnung der Vermögensanlage	Connex München Token 1 (Kurzform: "CNX", im Folgenden auch der "Token").
1.2 Art der Vermögensanlage	Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (das "Darlehen"). Das Darlehen wird den Anlegern in Form eines Token ("Token") zum Erwerb angeboten.
2.1 Angaben zur Identität des Anbieters, des Emittenten einschließlich seiner Geschäftstätigkeit	F81 GmbH & Co. KG mit Sitz in Baierbrunn (Darlehensnehmer/Emittent und Anbieter der Vermögensanlage), mit der Geschäftstätigkeit: Verwaltung eigenen Vermögens sowie Übernahme der Stellung einer persönlich haftenden Gesellschafterin einer KG, vertreten durch die F81 Verwaltungs GmbH, diese wiederum vertreten durch Hans Hammer, geboren am 05.01.1972, Geschäftsführer
2.2 Identität der Internet-Dienstleistungsplattform und des Zahlungstreuhänder	RAAY Real Estate GmbH mit Sitz in München www.raay.estate , im Folgenden auch "Internet-Dienstleistungsplattform" secupay AG, Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612 (im Folgenden auch "Zahlungstreuhänder")
3.1 Anlageobjekt	Die Immobilie ist ein bereits vermietetes Gewerbeobjekt im Münchner Norden, das direkt am Frankfurter Ring liegt (Frankfurter Ring 81, D-80807 München). Die Immobilie wurde im Oktober 2015 fertiggestellt und ist seitdem durchgehend voll vermietet. www.connex-muenchen.de
3.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik	Bei dem Darlehensvertrag handelt es sich um ein unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Der Anleger tritt mit Kauf des "CNX" nach Abzug der Kosten und Provisionen in ein Darlehensverhältnis mit der F81 GmbH & Co. KG ein. <u>Anlagestrategie</u> der Gesellschaft ist es, aus der Vermietung der oben beschriebenen Immobilie einen Überschuss zu erzielen, der die Auszahlung der Verzinsung der Vermögensanlage und die Rückzahlung des Darlehens am Ende der Laufzeit ermöglicht. <u>Anlagepolitik</u> ist es, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Die Anlagepolitik besteht insbesondere darin, dass die Emittentin in den eigenen Geschäftsbetrieb investiert, also in den Erwerb und die Entwicklung von Gewerbeimmobilien. 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 Nachrangdarlehen werden außerdem in der Insolvenz und der Liquidation des Emittenten nur nachrangig nach allen anderen Fremdkapitalgebern bedient.
4.1 Laufzeit	Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2024 und beginnt ab der Zeichnung des Darlehens durch den jeweiligen Anleger (Vertragsschluss). Die Platzierungsphase des Darlehens, in der Anleger das Darlehen zeichnen können, läuft vom 01.02.2020 bis 30.04.2020. Die Gesellschaft hat das Recht, den Zeitraum für die Zeichnung des Darlehens ein- oder mehrmalig bis zu einem maximalen Gesamtzeitraum von sechs Monaten zu verlängern. Über jede Verlängerung wird der Darlehensnehmer die Darlehensgeber, die bereits verbindliche Zeichnungserklärungen abgegeben haben, in Kenntnis setzen.
4.2 Kündigungsfrist	Die Gesellschaft kann das Darlehen jederzeit mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende kündigen. Das Darlehen wird dabei bis zum Wirksamwerden der Kündigung mit dem vertraglich vorgesehenen Zinssatz verzinst. Im Falle der Kündigung ist das Darlehen innerhalb von zwei Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückzuzahlen. In diesem Zeitraum wird das Darlehen nicht weiter verzinst. Der Anleger kann das Darlehen jederzeit mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende kündigen. Innerhalb der ersten drei Monate nach Einzahlung ohne Abschlag, danach mit einem Abschlag von 5% Bearbeitungsgebühren auf den ursprünglichen Betrag, mindestens jedoch EUR 5. Das Darlehen wird dabei bis zum Wirksamwerden der Kündigung mit dem vertraglich vorgesehenen Zinssatz verzinst. Im Falle der Kündigung ist das Darlehen innerhalb von zwei Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückzuzahlen. In diesem Zeitraum wird das Darlehen nicht weiter verzinst. Eine vorzeitige Kündigung ist während der Platzierungsphase für beide Seiten nicht möglich.
4.3 Konditionen der Zins- und Rückzahlung	Die Anleger erhalten auf das eingezahlte und nicht zurückgezahlte Kapital jährlich nachträglich eine Verzinsung i.H.v. 3% p. a. auf den ursprünglich gewährten Darlehensbetrag. Sofern die Liquidität nicht ausreicht, die Verzinsung zu zahlen, besteht ein Anspruch auf Nachzahlung in den Folgejahren. Die Zinsrechnung beginnt mit dem Tag des Eingangs des Darlehensbetrages beim Zahlungstreuhänder. Die Auszahlung der Verzinsung erfolgt jeweils bis zum 31.01. des Folgejahres. Die erste Zinszahlung erfolgt für das Jahr 2020 und erfolgt bis spätestens 31.01.2021. Die Vermögensanlage hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2024 und beginnt ab der Zeichnung durch den Anleger („Rückzahlungstag“). Am Ende der Laufzeit des Tokens am 31.12.2024 erfolgt die Rückzahlung des Darlehens zu 100 % des eingezahlten und nicht zurückgezahlten Genusskapitals bis zum 31.01. des der Beendigung folgenden Jahres. Es ist dem Darlehensnehmer gestattet, den noch ausstehenden Restbetrag nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von jeweils 6 Monaten vor und nach dem Rückzahlungstag zurückzuzahlen („Rückzahlungsfenster“). Bei einer Rückzahlung des

	Darlehens erst nach dem Rückzahlungstag bleibt er auch in diesem Fall zur Leistung der vereinbarten laufenden Zins- und Tilgungszahlungen verpflichtet.
5. Risiken	<p>Der Anleger geht mit der Zeichnung dieser Kapitalanlage eine langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Kapitalanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximalrisiko: Es besteht das Risiko des Totalverlustes der Zeichnungssumme zzgl. eines eventuellen Agios. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung, entstehen. Deshalb ist die Beteiligung an der Vermögensanlage nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet. • Geschäftsrisiko: Es handelt sich um eine unternehmerische Finanzierung. Es besteht das Risiko, dass dem Darlehensnehmer 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 der Gesellschaft noch der Erfolg der Bewirtschaftung des Anlageobjekts können mit Sicherheit vorhergesehen werden. Die Gesellschaft kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Die Gesellschaft kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen daher nicht zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung der Mieteinnahmen und damit verbundenen Kosten. Dies wird wiederum beeinflusst von der Entwicklung der Gesamtwirtschaft am Standort der Immobilie (insbesondere, den Mieteinnahmen, der Instandhaltung der Immobilien, den alternativen Nutzungsmöglichkeiten, etc.). Insbesondere sind Risiken bezüglich der Anschlussvermietungen, der Mietentwicklung und Inflation sowie der Wertentwicklung zu beachten. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Gesellschaft haben. • Emittentenrisiko: Die Gesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Gesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Gesellschaft kann zum Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen, da die Gesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine Projektgesellschaft, die außer der Bewirtschaftung des Anlageobjekts kein weiteres Geschäft betreibt, aus dem eventuelle Verluste gedeckt und Zahlungsschwierigkeiten überwunden werden können. • Nachrangigkeit: Bei dem Darlehensvertrag handelt es sich um ein Darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Darlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) können gegenüber der Gesellschaft nicht geltend gemacht werden, wenn dies für die Gesellschaft einen Insolvenzgrund herbeiführen würde (Zahlungsvorbehalt). Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz der Gesellschaft im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger der Gesellschaft zurück. Der Anleger wird daher mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger der Gesellschaft (mit Ausnahme anderer Gläubiger, den den Rangrücktritt erklärt haben) berücksichtigt. Bei qualifiziert nachrangigen Darlehen trägt der Anleger ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. • Haftung: Die Haftung ist auf die Zahlung des Darlehensbetrags beschränkt. Auf das Darlehen sind keine Nachschüsse zu leisten. Die Rückzahlung des Darlehensbetrags oder von Teilbeträgen davon führen nicht zu einem Wiederaufleben der Einzahlungsverpflichtung. • 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 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 dem Darlehen der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen.
6.1 Emissionsvolumen	Das Darlehen ist Teil einer Schwarmfinanzierung („ Crowdfunding “) in Form einer Vielzahl von Teil-Darlehen von verschiedenen Darlehensgebern („ Teil-Darlehen “). Die Teil-Darlehen sind bis auf die Darlehensbeträge hinsichtlich der kommerziellen Bedingungen und der vertraglichen Vereinbarungen identisch ausgestaltet und werden über die Website des Plattformbetreibers vermittelt. Das Emissionsvolumen beträgt maximal 2,5 Mio EUR, es gibt keine Realisierungsschwelle.
6.2 Art und Anzahl der Anteile	<p>Die Anleger gewähren als Darlehensgeber der Emittentin unbesicherte Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Die Darlehensverträge werden in elektronischer Form geschlossen und sind durch die Token verkörpert. Die Token und das Darlehen vermitteln keine gesellschaftsrechtlichen Beteiligungs- und Mitwirkungsrechte an der Emittentin. Die Token sind in Darlehensbeträge von 10,00 Euro gestückelt. Beträge müssen durch 10,00 EUR ohne Rest teilbar sein. Maximal werden 250.000 Anteile ausgegeben.</p> <p>Die mit dem Darlehen im Zusammenhang stehenden Rechte, insbesondere auf Rückzahlung und Verzinsung, sind tokenisiert. Dies bedeutet, dass die Rechte aus diesem Darlehen an den Besitz des jeweiligen Tokens auf der Ethereum Blockchain ("Token") gebunden sind und die Token diese Rechte aus diesem Darlehensvertrag jeweils repräsentieren ("Tokenisierte Rechte"). Ab dem Auszahlungstag hat der Darlehensgeber einen Anspruch gegenüber dem Emittenten auf Übertragung von Tokens entsprechend der Höhe des Darlehensbetrages geteilt durch die Stückelung. Soweit die Tokenisierten Rechte nicht mehr bestehen (wie etwa auf Grund eines Unterganges wegen Kündigung) so wird der entsprechende Token durch den Darlehensnehmer eingezogen und damit auf den Darlehensnehmer zurückübertragen.</p>
7. Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad des Emittenten	<p>Die Gesamtkapitalisierung zum 31.12.2017 betrug:</p> <p>Fremdkapital: 53.964.109 EUR Eigenkapital: 6.939.358 EUR</p> <p>Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (2017) berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 777,65%. Der Verschuldungsgrad gibt das Verhältnis zwischen dem bilanziellen Fremdkapital und Eigenkapital des Emittenten an.</p>

8. Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen	<p>Der Erwerb des tokenisierten Darlehens hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Der jährliche Verzinsungsanspruch sowie der Anspruch auf Rückzahlung des Darlehens werden nur soweit fällig, wie die Liquidität der Gesellschaft zur Bedienung der Ansprüche ausreicht.</p> <p>Die Gesellschaft ist wesentlich abhängig von dem Ergebnis der Gewerbeimmobilie. Sich verändernde Marktbedingungen können insbesondere auf die Mietentwicklung und damit die Höhe der Mieteinnahmen sowie die Wertentwicklung der Immobilie Einfluss haben. Sofern sich Marktbedingungen verschlechtern, hat dies Auswirkung auf die Liquidität der Gesellschaft. Ggf. können Verzinsungs- und Rückzahlungsansprüche der Anleger nicht, nicht vollständig oder nur verspätet bedient werden. Sofern die Marktbedingungen gleich bleiben oder sich positiv verändern, ergeben sich hieraus keine direkten Auswirkungen für den Anleger. Bei erfolgreichem, prognosegemäßem Verlauf des Projekts erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Darlehensbetrages.</p> <p>Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine Projektgesellschaft, die über kein weiteres Geschäft verfügt, aus dem eventuelle Verluste gedeckt und Zahlungsschwierigkeiten überwunden werden könnten</p>
9. Kosten und Provisionen	Für den Anleger fallen neben den Erwerbskosten (Darlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen an.
10. Maßgebliche Interessensverflechtungen	Die einzige Gesellschafterin der Komplementärin der Emittentin ist auch zu 33,33% an der Betreiberin der Internet-Dienstleistungsplattform beteiligt. Eine maßgebliche Interessensverflechtung nach § 2a Abs. 5 VermAnlG besteht jedoch nicht.
11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt	Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden und professionelle Kunden iSv § 67 Abs. 2 und 3 WpHG. Der Anlagehorizont beträgt rund vier Jahre und ist damit mittelfristig. Der Anleger muss in der Lage sein, einen Verlust des investierten Betrags bis hin zum Totalverlust (100%) hinnehmen zu können (siehe auch Unterabschnitt "Maximalrisiko" unter Abschnitt 5.). Sofern die Vermögensanlage fremdfinanziert sein sollte, kann dies auch zu einer Privatinsolvenz führen. Der Anleger muss Kenntnisse und/oder Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen haben. Fehlende Erfahrungen können durch Kenntnisse im Bereich Vermögensanlagen ausgeglichen werden.
12. Stückelung	Für Privatpersonen und Personengesellschaften maximal 10.000 EUR. Bis 1.000 EUR muss keine Selbstauskunft abgegeben werden. Ab einer Investitionssumme von 1.000 EUR müssen sie eine Selbstauskunft bei uns einreichen. Kapitalgesellschaften sind an keine Investitionshöchstgrenzen gebunden.
13. Besicherung	Die sich aus der Vermögensanlage ergebenden Rückzahlungsansprüche sind weder schuldrechtlich noch dinglich besichert.
14. Emissionsobergrenze	Die Emittentin hat in den letzten zwölf Monaten keine anderen Vermögensanlagen angeboten, verkauft oder vollständig getilgt.
15. Hinweise	<p>Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt (BaFin). Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von der Anbieterin oder Emittentin der Vermögensanlage.</p> <p>Der letzte offengelegte Jahresabschluss zum 6.2.2019 ist im Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) veröffentlicht und abrufbar und kann auch bei der Emittentin kostenlos unter Reichentalstraße 1, D-82065 Baierbrunn angefordert werden. Gleiches gilt für zukünftige Jahresabschlüsse.</p> <p>Ansprüche auf der Grundlage einer in dem 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.</p>
16. Sonstiges	Dieses VIB stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Zeichnung dar.
16.1 Verfügbarkeit	Anleger haben nicht das Recht, den Token an Dritte zu übertragen und zu belasten. Eine Pflicht der Anbieterin oder der Gesellschaft, den Token zurückzunehmen, besteht durch das Kündigungsrecht. Der Token ist kein Wertpapier und auch nicht mit diesem vergleichbar. Für den Token existiert keine Börse oder vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung des Tokens durch den Anleger ist grundsätzlich nicht möglich. Nur der Tokenholder kann die Rechte aus den Darlehensbedingungen geltend machen.
16.2 Besteuerung	<p>Die Zinszahlungen sind Einkünfte aus Kapitalvermögen und unterliegen der Abgeltungssteuer i.H.v. 25 %, dem Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5 % bezogen auf die Abgeltungssteuer sowie ggf. der Kirchensteuer. Die Gesellschaft wird nicht die Abgeltungssteuer und den Solidaritätszuschlag im Wege des Vorwegabzugs an das Betriebsstättenfinanzamt abführen. Die Anleger erhalten eine Bescheinigung über die Höhe der ausgezahlten Zinsen für ein Kalenderjahr und sind selbst verpflichtet, die Einkünfte beim zuständigen Finanzamt offen zu legen.</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 ein steuerlicher Berater eingeschaltet werden.</p>
16.3 Bezug des VIB	Der Anleger erhält das VIB und evtl. Aktualisierungen kostenlos unter connex.raay.estate/downloads und kann dieses kostenlos bei der F81 GmbH & Co. KG, Reichentalstr. 1, D-82065 Baierbrunn anfordern.
16.4. Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises	Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des VIB und des Warnhinweises auf Seite 1, nach § 15 Abs. 4 VermAnlG i.V.m. VIBBestV, vor Vertragsabschluss durch eine der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter www.raay.estate , da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden.