

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

Stand: 22.03.2021 / Anzahl der Aktualisierungen: 0

**1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage**

Bei der Art der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um ein unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre bzw. Zahlungsverbehalt), das der Anleger der WAF Objekt II GmbH & Co. KG (Emittentin) gewährt. Die Vermögensanlage wird unter der Bezeichnung „Langenselbold“ angeboten.

**2. Anbieterin der Vermögensanlage**

Blumenauer Capital GmbH, Hainstraße 2, 61476 Kronberg im Taunus, Telefon: 06173 / 95 60-38, Amtsgericht Königstein im Taunus, HRB 10729.

**2.1. Emittentin der Vermögensanlage und deren Geschäftstätigkeit**

WAF Objekt II GmbH & Co. KG, Große Bockenheimer Straße 42-44, 60313 Frankfurt am Main, Register: Frankfurt am Main, HRA 50206; Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung und Bebauung, die Verwaltung, der Kauf und Verkauf von Grundstücken und Gebäuden sowie die Erbringung aller damit in Zusammenhang stehender Tätigkeiten.

**2.2. Internetdienstleistungsplattform**

www.blumenauer-capital.com; Blumenauer Capital GmbH, Hainstraße 2, 61476 Kronberg im Taunus, Telefon: 06173 / 95 60-38, E-Mail: info@blumenauer-capital.com; Register: Amtsgericht Kronberg im Taunus, HRB 10729; Eingetragener Finanzanlagevermittler nach § 34f Abs. 1 S. 1, Nr. 3 GewO, Registernummer: D-F-125-7HKV-50.

**3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte**

**Anlagestrategie:** Die Anlagestrategie der Emittentin besteht darin, durch die Einwerbung von unbesicherten Nachrangdarlehen die Entwicklung und Umsetzung des Immobilien-Projekts „Langenselbold“ auf dem Grundstück unter der Adresse Schloßstraße 10 in 63505 Langenselbold zu ermöglichen. Das Mehrfamilienhaus „Langenselbold“ wird aus fünf fertigzustellenden Wohnungen sowie einem Außenbereich mit 9 Stellplätzen bestehen. Die Realisierung des Gesamtvorhabens erfolgt in einem Bauabschnitt. Nach Fertigstellung des Vorhabens sollen Einnahmen, die aus dem Verkauf der Wohnungen erzielt werden, genutzt werden, um die auf das eingesetzte Kapital kalkulierten Fremdkapitalzinsen und eine attraktive Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften. Die Finanzierungsstruktur soll mit dieser angebotenen Vermögensanlage ergänzt werden. Die Mittel, die durch diese Vermögensanlage eingeworben werden sollen, reichen gemeinsam mit einem vorrangigen Bankdarlehen in Höhe von EUR 1.450.000,-, das unter der Bedingung zugesagt worden ist, dass die Funding-Schwelle dieser Emission (vgl. Ziff. 6) überschritten wird, zur Umsetzung des Projekts aus. Wird die Funding-Schwelle, aber nicht das Funding-Limit erreicht (siehe Ziff. 6), so wird die Emittentin den Differenzbetrag durch vorhandene Eigenmittel decken und das Projekt auf diese Weise umsetzen.

**Anlagepolitik:** Die Anlagepolitik der Emittentin besteht darin, eingeworbene Mittel aus dieser Vermögensanlage (nach Abzug der vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten, s. Ziff. 9) zur Ergänzung der Finanzierungsstruktur der Emittentin und damit zur Mitfinanzierung der Errichtung des Mehrfamilienhauses unter der Adresse Schloßstraße 10 in 63505 Langenselbold zu verwenden. Es werden sämtliche Maßnahmen - insbesondere zur baulichen Errichtung des Gebäudes - getroffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen. Die Anlagepolitik zielt auf möglichst hohe Verkaufseinnahmen aus dem Einzelverkauf der Wohnungen des Mehrfamilienhauses ab. Die Verkaufseinnahmen dienen insbesondere zur Abdeckung von Zins und Tilgung für von der Emittentin aufgenommenes bzw. aufzunehmendes Fremdkapital (Kapitaldienstfähigkeit) und zur Erwirtschaftung eines Gewinns in der Gesellschaft (Emittentin). Unter aufzunehmendes Fremdkapital sind auch die dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Nachrangdarlehen zu verstehen.

**Anlageobjekt:** Anlageobjekt ist das bereits im Eigentum der Emittentin stehende Grundstück unter der Adresse Schloßstraße 10 in 63505 Langenselbold. Es ist geplant, auf Basis der erteilten Baugenehmigung aus dem Jahre 2018 ein Mehrfamilienhaus mit 5 Eigentumswohnungen und 9 Stellplätzen zu errichten. Bereits jetzt sind für das Objekt Kaufinteressenten vorhanden. Die ersten Kaufverträge sollen noch während der Bauphase geschlossen werden. Nach Fertigstellung des gesamten Gebäudes inklusive der Außenanlage ist vorgesehen, alle Wohnungen zu verkaufen.

**4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage, und die Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung**

**4.1. Laufzeit und Kündigungsfristen**

Die Laufzeit der Vermögensanlage beginnt individuell für jeden Anleger nach Zahlungseingang des Anlagebetrages auf dem Konto der Treuhänderin Secupay AG (Einzahlungstag). Der vollständige Zahlungseingang hat spätestens zwei Wochen nach Vertragsabschluss zu erfolgen. Der Vertragsschluss steht unter der auflösenden Bedingung, (I) dass der Anleger den Anlagebetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsabschluss auf das Treuhandkonto einzahlt und, (II) dass der Gesamtbetrag aller durch diese Vermögensanlage eingeworbenen Anlagebeträge nicht den Mindestbetrag von 200.000 Euro erreicht („Funding-Schwelle“), vgl. Ziffer 6 dieses VIB unten. Vorbehaltlich der Bestimmungen über das nachfolgend unter dem Punkt „Konditionen der Rückzahlung“ beschriebene Recht der Emittentin zur vorzeitigen Rückzahlung (Sondertilgungsrecht) ist die Laufzeit der Vermögensanlage bis zum 31.12.2022 befristet. Für den Fall, dass Anleger im Nachhinein in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig i. S. d. US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitslaubnis sind, hat der Emittent ein Sonderkündigungsrecht, frühestens jedoch 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages bei der Emittentin. Anleger können ihre Vermögensanlage nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen gemäß § 2d VermAnlG nicht mehr zurückgeben. Für die Emittentin besteht kein ordentliches Kündigungsrecht. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Vermögensanlage während der Laufzeit der Vermögensanlage ist durch den Anleger nicht möglich. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Vertragsparteien unberührt.

**4.2. Konditionen der Zinszahlung**

Die Vermögensanlage wird bezogen auf den vom Anleger investierten Betrag mit 6 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind zum 30.06. eines Kalenderjahres und zum Laufzeitende – ggf. zeitanteilig – fällig und innerhalb von zehn Tage nach jedem Fälligkeitstag auszuzahlen. Die Zinszusage ist nicht erfolgsabhängig. Die Zinsberechnung beginnt individuell taggenau nach Zahlungseingang des Anlagebetrages auf dem Konto der Treuhänderin Secupay AG (Einzahlungstag). Die Zinsen sind bis sieben Tage nach Laufzeitende zahlbar. Die Berechnung der Zinsen erfolgt auf Grundlage der Act/Act – Methode. Bei einer vorzeitigen Rückzahlung erfolgt die Verzinsung bis zu dem vorzeitigen Laufzeitende.

**4.3. Konditionen der Rückzahlung**

Die Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt spätestens sieben Tage nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage in Höhe des investierten Anlagebetrages. Ab dem 31.09.2022 ist die Emittentin jederzeit und ohne Angabe von Gründen berechtigt (aber nicht verpflichtet), die Vermögensanlage ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Sie wird Anlageverträge mit einem geringeren Anlagevolumen vorrangig vor Anlageverträgen mit einem höheren Anlagevolumen zurückzahlen (Wasserfall-Prinzip). D.h. beginnend mit Anlagebeträgen von EUR 500,- folgend EUR 550,- etc. werden Anlagebeträge zurückgeführt. Somit werden Anleger mit kleineren Gesamtanlagebeträgen vor größeren Gesamtanlagebeträgen zurückgeführt werden. Ein Anspruch des Anlegers auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung besteht nicht. Diese Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung (Sondertilgungsrecht) stellt kein ordentliches Kündigungsrecht und kein Sonderkündigungsrecht dar.

**5. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken**

Der Anleger geht mit Erwerb dieser Vermögensanlage eine Verpflichtung mit kurzfristiger Kapitalbindung ein. Er sollte alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Der Erwerb der Vermögensanlage ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken ausgeführt werden, sondern nur die wesentlichen Risiken. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der immobilienpezifischen Risiken, der Risiken der Emittentin und der Risiken der Vermögensanlage insgesamt ist ausschließlich dem Investment-Memorandum (Stand: 04.03.2021) zu dieser Vermögensanlage im Kapitel „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“ auf der Seite 18 zu entnehmen. Das Investment-Memorandum ist unter [www.blumenauer-capital.com](http://www.blumenauer-capital.com) verfügbar. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

**5.1. Maximalrisiko**

Sofern der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage teilweise oder vollständig fremdfinanziert hat, hat er den Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung) für diese Fremdfinanzierung unabhängig von der Höhe der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie der Rückzahlung der Vermögensanlage zum Nominalbetrag zu leisten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb oder die Veräußerung der Vermögensanlage sind vom Anleger im Falle fehlender Rückflüsse oder eines Totalverlustes aus seinem sonstigen Vermögen zu begleichen. Der betreffende Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung des Erwerbs der Vermögensanlage aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen und/oder die eventuellen zusätzlichen Steuern aus seinem sonstigen Vermögen leisten. Da

der Anleger kein ordentliches Kündigungsrecht und daher keine Möglichkeit zur Verkürzung der Laufzeit der Vermögensanlage hat, besteht das Risiko, dass der Anleger zur Deckung eines kurzfristigen Kapitalbedarfs nicht auf den Nominalbetrag der Vermögensanlage zurückgreifen kann, sondern auf sein sonstiges Vermögen zurückgreifen muss. Alle vorgenannten Fälle könnten zur Privatinsolvenz (maximales Risiko) des Anlegers führen.

## 5.2. Geschäftsrisiko

Es handelt sich bei diesem qualifiziert nachrangigen Darlehen um eine unternehmerisch geprägte Investition mit einem entsprechenden unternehmerischen Verlustrisiko (eigenkapitalähnliche Haftungsfunktion). Der Anleger erhält aber keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte und hat damit nicht die Möglichkeit, auf die Realisierung des unternehmerischen Risikos einzuwirken. Insbesondere hat der Anleger nicht die Möglichkeit, verlustbringende Geschäftstätigkeiten zu beenden, ehe das von ihm darlehensweise eingebrachte Kapital verbraucht ist. Die Höhe der Zinsen sowie die Rückzahlung des Anlagebetrags zum Nominalbetrag sind u.a. von den Einnahmen und Ausgaben der Emittentin sowie der Errichtung und Veräußerung des Mehrfamilienhauses „Langenselbold“ abhängig. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Die Emittentin kann nicht garantieren, dass die geschuldeten Zins- und Tilgungsleistungen zu den vorgesehenen Zeitpunkten oder überhaupt erbracht werden. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist von mehreren Einflussfaktoren abhängig. Es ist insbesondere die planmäßige Fertigstellung und die Veräußerung des Projektes und ebenso die Entwicklung des Immobilienmarkts ausschlaggebend. Es können sich rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen verändern und Auswirkungen auf die Emittentin haben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Kosten das geplante Projektbudget übersteigen oder Mängel vorliegen, die eine Verwertung beeinträchtigen und die Emittentin so auch in Zukunft weiterhin auf Finanzmittel Dritter angewiesen ist. Eine dann ggf. benötigte Anschlussfinanzierung kann nicht garantiert werden. Es besteht die Gefahr, dass keine Mittel mehr zur Verfügung gestellt werden. Ein negativer wirtschaftlicher Verlauf kann zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Anlagebetrags und zum Verlust der Zinszahlungen führen.

## 5.3. Risiko aus dem Nachrang

Bei dem vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt (einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre bzw. Zahlungsverbehalt). Dies bedeutet: Der Anleger kann seine sämtlichen Ansprüche aus dieser Vermögensanlage – insbesondere seine Ansprüche auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – so lange gegenüber der Emittentin nicht geltend machen, wenn dies für die Emittentineinen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (d.h. Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Emittentin) herbeiführen würde (Zahlungsverbehalt). Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz der Emittentin im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger der Emittentin sowie gegenüber sämtlichen in § 39 Abs. 1 Insolvenzordnung bezeichneten nachrangigen Forderungen zurück. Der Anleger wird daher mit seinen Nachrangdarlehensforderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger der Emittentin berücksichtigt. Der Anleger trägt daher ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers (z.B. einer Bank). Die qualifizierte Nachrangklausel gilt sowohl vor als auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Eine Zahlung der Emittentin auf die Nachrangforderungen darf – unabhängig von der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens – auch dann nicht erfolgen, wenn in Bezug auf die Emittentin schon vor dem geplanten Zahlungszeitpunkt oder sogar bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Nachrangdarlehensvertrags ein Insolvenzgrund vorliegt. Die Ansprüche sind dauerhaft in ihrer Durchsetzung gesperrt, solange und soweit die Krise der Emittentin nicht behoben wird.

## 5.4. Eingeschränkte Handelbarkeit

Die Übertragbarkeit der Vermögensanlage an Dritte ist eingeschränkt. 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 zwar grundsätzlich möglich. Aufgrund des geringen Angebots- und Nachfragevolumens ist jedoch nicht sichergestellt, dass ein verkaufsbereiter Anleger einen Kaufinteressenten für die Vermögensanlage findet und in der Folge eine Veräußerung gelingt. Ein mit einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz existiert für diese Vermögensanlage nicht. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein. Die Abtretung der Rechte aus der Vermögensanlage ist nur mit Zustimmung der Emittentin zulässig (Abtretungsverbot mit Zustimmungsvorbehalt).

## 5.5. Ausfallrisiko der Emittentin (Liquiditäts- / Emittentenrisiko)

Die Zahlung der vereinbarten Zinsen sowie die Rückzahlung der fälligen Nachrangdarlehen zum Nominalbetrag ist davon abhängig, dass der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen ausreichend Liquidität zur Verfügung steht. Dies könnte insbesondere dann nicht der Fall sein, wenn die Liquidität für gegenüber den Nachrangdarlehen vorrangige Gläubiger benötigt wird, kein zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden kann, die zur Erfüllung fälliger Verpflichtungen notwendige Liquidität zweckwidrig verwendet wurde, Zahlungsausfälle Dritter oder unerwartete Ausgaben der Emittentin auftreten oder sonstige Situationen eintreten, die die Liquidität der Emittentin binden. Die Emittentin kann dadurch zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Die daraus folgende Insolvenz der Emittentin kann zum vollständigen Verlust des Anlagebetrags und der Zinszahlungen des Anlegers führen, da die Emittentin keinem Einlagensicherungssystem angehört.

## 5.6. Zinsänderungsrisiko/ Wiederanlagerisiko

Das Zinsänderungsrisiko ist eines der zentralen Risiken festverzinslicher Vermögensanlagen. Schwankungen im Zinsniveau sind am Geldmarkt (kurz- bis mittelfristig) und Kapitalmarkt (langfristig) an der Tagesordnung und können den Wert der Vermögensanlage im Rahmen einer Veräußerung stark beeinflussen. Das Zinsänderungsrisiko ergibt sich aus der Ungewissheit über die zukünftigen Veränderungen des Marktzinnsniveaus. Der Anleger einer verzinslichen Vermögensanlage ist einem Zinsänderungsrisiko in Form eines Kursverlustes ausgesetzt, wenn das Marktzinnsniveau steigt. Dieses Risiko wirkt sich grundsätzlich umso stärker aus, je deutlicher der Marktzinnsatz ansteigt, je länger die Restlaufzeit der Vermögensanlage ist und je niedriger die vereinbarte Nominalverzinsung ist. Befinden sich die Marktzinsen am Rückzahlungstag auf einem niedrigen Niveau, können die Anleger den Rückzahlungsbetrag u. U. nur zu ungünstigen Bedingungen wieder neu anlegen (**Wiederanlagerisiko**).

## 5.7. Sicherheitenrisiko

Es kann nicht vorhergesehen werden, ob die im Verwertungsfall (noch) vorhandenen Sicherheiten ausreichen, um die Vermögensanlage und die daraus resultierenden Zinsen vollständig zurück zu zahlen. Dies kann zum vollständigen Verlust des Anlagebetrags und der Zinszahlungen des Anlegers führen.

## 6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

Das Emissionsvolumen beträgt EUR 300.000,-- (sog. "Funding-Limit"). Der Mindestzeichnungsbetrag pro Anleger beträgt EUR 500,--. Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um ein partiarisches Nachrangdarlehen (§ 1 Abs. 2, Nr. 4 VermAnlG) mit qualifiziertem Rangrücktritt, welches die Anleger in Höhe ihres individuell gewählten Anlagebetrags als nachrangige Anleger der Emittentin gewähren. Es werden maximal 600 Nachrangdarlehen angeboten. Das mindestens zu erreichende Emissionsvolumen („Funding-Schwelle“) beträgt 200.000,-- Euro. Der Zeitraum, in dem die Funding-Schwelle erreicht werden kann, beträgt mindestens 4 Monate, maximal 6 Monate ab Veröffentlichung dieses Angebots („Funding-Zeitraum“); der Finanzierungs-Zeitraum kann seitens der Emittentin verlängert werden, maximal jedoch bis zu einer Gesamtdauer von sechs (6) Monaten ab Veröffentlichung des Angebots. Jeder Vermögensanlage steht daher unter der auflösenden Bedingung, dass die Funding-Schwelle nicht erreicht wird. Wird die Funding-Schwelle nicht erreicht, erhalten die Anleger ihren Anlagebetrag unverzinst und ohne Erstattung von etwaigen Kosten zurück. Wird die Funding-Schwelle, aber nicht das Funding-Limit erreicht, so wird die Emittentin den Differenzbetrag durch vorhandene Eigenmittel decken und das Projekt auf diese Weise umsetzen.

## 7. Verschuldungsgrad der Emittentin

Der Verschuldungsgrad kann auf Basis des letzten aufgestellten Jahresabschlusses nicht angegeben werden, da es sich um ein neu gegründetes Unternehmen handelt und noch keine Jahresabschlüsse erstellt wurden.

## 8. Die Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Diese Vermögensanlage hat kurzfristigen unternehmerischen Charakter. Je nach Entwicklung verschiedener Marktbedingungen des inländischen Immobilienmarktes im Allgemeinen (insbesondere betreffend Verkaufspreise, Finanzierungs- und Vertriebskosten) sowie im Speziellen für Wohnimmobilien im Großraum Hanau ändern sich die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt „Langenselbold“ und damit die Erfolgsaussichten für diese Vermögensanlage. Für Wohnimmobilien im Großraum Hanau sind u.a. folgende regionale Faktoren von Bedeutung: Die demografische Entwicklung, die Arbeitslosenquote, das Wirtschaftswachstum und das Verhältnis zwischen dem Angebot und der Nachfrage von Wohnimmobilien. Entwickelt sich das Immobilienprojekt „Langenselbold“ – abhängig von den Marktbedingungen – überdurchschnittlich positiv, besteht die Möglichkeit, dass die Vermögensanlage früher als zum Laufzeitende 31.12.2022 zurückgezahlt und dann nur bis zum Rückzahltermin verzinst wird. Bei negativer Marktentwicklung könnte sich die Zins- bzw. Rückzahlung verzögern, nur anteilig zurückgezahlt oder ganz ausfallen, so dass es ggf. zu einem Teil- oder Totalverlust des investierten Anlagebetrags und einem Verlust der Zinszahlungen kommen kann.

a) *Szenarien für die Zinszahlungen:* Bei prognostizierter bzw. positiver Marktentwicklung erhält der Anleger während und nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit der Vermögensanlage die ihm für den jeweiligen Zeitraum zustehenden Zinsen. Bei negativem Verlauf und im Falle einer unerwarteten negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin ist es sehr wahrscheinlich, dass sich die Zinszahlung verzögert oder nur anteilig bzw. keine Zinszahlungen geleistet werden, so dass der Anleger während oder nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit der Vermögensanlage die ihm zustehenden Zinsen nicht oder nicht vollständig erhält.

b) *Szenarien für die Rückzahlung des Anlagebetrags:* Bei prognostizierter bzw. positiver Marktentwicklung erhält der Anleger die vollständige Rückzahlung des Anlagebetrags. Bei negativer Marktentwicklung und im Falle einer unerwarteten negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin ist es sehr wahrscheinlich, dass sich die Rückzahlung des Anlagebetrags verzögert oder der investierte Anlagebetrag nur anteilig bzw. gar nicht zurückgezahlt wird, so dass es zu einem Teil- oder Totalverlust des investierten Anlagebetrags kommen kann. Die Vermögensanlage unterliegt keinem gesetzlichen Einlagensicherungssystem.

## 9. Kosten und Provisionen

a) *Kosten für den Anleger:* Über den Erwerbspreis der Vermögensanlage hinaus können dem Anleger einzelfallbedingt folgende Kosten entstehen: Es können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, z.B. durch eine Inseratsgebühr (in Höhe von derzeit EUR 10,-) für den Fall, dass der Anleger während der Laufzeit des Nachrangdarlehens über die Internet-Dienstleistungsplattform einen Kaufinteressenten für sein Nachrangdarlehen sucht. Falls der Anleger diese Vermögensanlage fremdfinanziert, trägt der Anleger die anfallenden Zinsen, Gebühren, etwaige Vorfälligkeitsentschädigungen und andere vergleichbare Vergütungen im Rahmen seiner individuellen Anteilsfinanzierung. Eine Finanzierung der Vermögensanlage wird ausdrücklich nicht empfohlen. Im Zusammenhang mit der Vermögensanlage können beim Anleger weitere Kosten entstehen, wie Bankgebühren, Telefongebühren, Porto oder Steuerberatungskosten, die der jeweilige Anleger ebenfalls selbst zu tragen hat. Soweit die Höhe der genannten Kosten nicht angegeben ist, können diese derzeit nicht genau quantifiziert werden. Über die vorstehend genannten Kosten hinaus entstehen dem Anleger keine weiteren Kosten.

b) *Kosten für die Emittentin:* Weitere Kosten entstehen der Emittentin vor Emissionsbeginn für Marketingaufwendungen im Zusammenhang der Emission in Höhe von rund 0,5 % des geplanten Emissionsvolumens.

c) *Provisionen einschließlich Entgelte und sonstige Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält:* Die Emittentin zahlt für die Abwicklung der Emission aus den Erlösen der Emission dieser Vermögensanlage eine Beratungsprovision in Höhe von 5,0 % des platzierten Emissionsvolumens zzgl. etwaiger MwSt. als einmalige Gebühr an. Die Emittentin zahlt eine laufende Verwaltungsgebühr in Höhe von 2,0 % p.a. zzgl. etwaiger MwSt. auf das platzierte Emissionsvolumen. Am Laufzeitende am 31.12.2022 ist – abhängig von der tatsächlichen Laufzeit – eine Gebühr in Höhe von bis zu 2,0 % zzgl. etwaiger MwSt. auf das platzierte Emissionsvolumen seitens der Emittentin zu zahlen. Sämtliche der hier beschriebenen Entgelte sind ausschließlich an die Internet-Dienstleistungsplattform (Blumenauer Capital GmbH) zu entrichten.

## 10. Nichtvorliegen von maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen der Emittentin und der Blumenauer Capital GmbH

Zwischen der Emittentin und der die Internet-Dienstleistungsplattform betreibenden Blumenauer Capital GmbH bestehen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen im Sinne des § 2 a Abs. 5 VermAnlG. Insbesondere sind weder Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin oder deren Angehörige im Sinne des § 15 AO gleichzeitig Mitglieder der Geschäftsführung der Blumenauer Capital GmbH, noch ist die Emittentin mit der Blumenauer Capital GmbH verbunden im Sinne des § 15 AktG.

## 11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt

Die Emittentin wendet sich mit diesem Angebot an Privatkunden und professionelle Kunden im Sinne des § 67 WpHG, die aufgrund der Laufzeit bis zum 31.12.2022 am Abschluss einer Anlage mit einem kurzfristigen Anlagehorizont interessiert sind. Die Anleger sollten über Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit der Anlageform Vermögensanlagen nach dem VermAnlG, insbesondere mit verzinslichen Finanzinstrumenten verfügen und sich über das Risiko einer solchen Anlage bewusst sein. Fehlende oder nur geringe *Erfahrungen* mit Vermögensanlagen können durch umfassende *Kenntnisse* von Vermögensanlagen ausgeglichen werden. Dem Anleger sollte ebenfalls bewusst sein, dass er mit dieser Vermögensanlage generell einen **Verlust des Anlagebetrages von bis zu 100 % (Totalverlust)** tragen können muss (Verlusttragungsfähigkeit). Aus einer etwaigen Fremdfinanzierung der Vermögensanlage sowie aus der Verpflichtung des Anlegers zur Leistung von Steuerzahlungen kann sich eine Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers über den **Totalverlust** seiner Vermögensanlage hinaus bis hin zu einer **Privatinsolvenz** des Anlegers ergeben.

## 12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen

Für den Fall der Nichtbedienung der Rückzahlungsansprüche der Anleger aus der Vermögensanlage werden Sicherheiten mittels Sicherheitstreuhänder zugunsten der Anleger bestellt. Der Haftungsfall tritt ein, wenn die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen, die sich aus den Rückzahlungsansprüchen der Anleger ergeben, nicht vertragsgerecht bedient hat, das Darlehen gekündigt wurde und/oder ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet worden ist. Zur Absicherung der nachrangigen Ansprüchen der Anleger, welche der hier angebotenen Vermögensanlage zugrunde liegen, wird die Anbieterin (Blumenauer Capital GmbH) zugunsten der Secupay AG als Sicherheitstreuhänder für die Anleger eine dingliche Besicherung in Form nachrangiger Globalgrundschulden in Darlehenshöhe von bis zu EUR 300.000,- nach vorrangigen Grundschulden der Volksbank Rhein Lahn Limburg in Höhe von bis zu nominal EUR 1.450.000,- in den Grundbüchern der Grundstücke unter der Adresse Schloßstraße 10 in 63505 Langenselbold eintragen lassen. Die dingliche nachrangige Besicherung kann auch durch mehrere untereinander gleichrangige Globalgrundschulden erfolgen.

Die Anleger dieser Vermögensanlage treten mit ihren Ansprüchen und Erlösen, aufgrund der Abrede der kreditgewährenden Bank, hinter sämtliche Ansprüche und Sicherheiten des erstrangigen - und damit vorrangigen – Kreditinstitutes, der Volksbank Rhein Lahn Limburg, zurück. Es kann nicht vorhergesehen werden, ob die im Verwertungsfall (noch) vorhandenen Sicherheiten ausreichen, um die Vermögensanlage und die daraus resultierenden Zinsen vollständig zurück zu zahlen. Dies kann zum vollständigen Verlust des Anlagebetrages und der Zinszahlungen des Anlegers führen.

## 13. Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum von zwölf Monaten angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen

Der Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum von zwölf Monaten angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen der Emittentin beträgt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vermögensanlagen-Informationsblattes 0,- Euro.

## 14. Gesetzliche Hinweise

a) Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

b) Für diese Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder der Emittentin der Vermögensanlage.

c) Da es sich um ein neu gegründetes Unternehmen handelt, wurden noch keine Jahresabschlüsse erstellt und offengelegt. Sobald diese veröffentlicht wurden, sind diese unter [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de) abrufbar.

d) Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können 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.

## 15. Sonstige Informationen

a) *Besteuerung:* Der Anleger erzielt mit den Zinszahlungen Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Ziffer 7 EStG, die der Abgeltungsteuer, dem Solidaritätszuschlag und ggf. der Kirchensteuer unterliegen, sofern er als natürliche Person steuerpflichtig ist und seine Vermögensanlage im Privatvermögen hält. Die Rückzahlung des Anlagebetrages (Nominalbetrag der Vermögensanlage) bzw. von Teilen hiervon unterliegt hingegen nicht der Einkommensteuer. Die Steuern werden als Quellensteuer direkt von der Emittentin bzw. dem Steuerverpflichteten abgeführt. Sollte sich ein Anleger mittels einer Kapitalgesellschaft beteiligen, werden für Gewinne Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer fällig. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind in dem entsprechenden Kapitel des Investment- Memorandums dargestellt, welches unter [www.blumenauer-capital.com](http://www.blumenauer-capital.com) veröffentlicht ist. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.

b) *Sonstiges:* Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt stellt keine Aufforderung zur Zeichnung der Vermögensanlage dar. Insbesondere ersetzt dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis der durch die Emittentin und Anbieterin auf der Internet-Dienstleistungsplattform zur Verfügung gestellten Informationen. Diese Vermögensanlage kann ausschließlich elektronisch über die Internet-Dienstleistungsplattform erworben werden. Die öffentliche Angebotsdauer dieser Vermögensanlage beträgt bis zu 6 Monate ab Veröffentlichung des Angebots. Die Aufnahme von weiterem Eigen- und/oder Fremdkapital durch die Emittentin zur Deckung weiteren Finanzierungsbedarfes während der Laufzeit der Vermögensanlage ist nicht ausgeschlossen. Im Rahmen der Vermittlung über die Internet-Dienstleistungsplattform [www.blumenauer-capital.com](http://www.blumenauer-capital.com) erfolgt eine Angemessenheitsprüfung gemäß § 2 a Abs. 3 VermAnlG und § 16 Abs. 2 FinVermV. Im Rahmen des Vermittlungsprozesses prüft die Internet-Dienstleistungsplattform, ob der anzulegende Gesamtbetrag der Vermögensanlage der Emittentin WAF Objekt II GmbH & Co. KG, die von einem Anleger erworben werden können, folgende Beträge nicht übersteigt: (1) EUR 1.000,- ODER (2) EUR 10.000,-, sofern der Anleger nach einer von ihm zu erteilenden Selbstauskunft über ein frei verfügbares Vermögen in Form von Bankguthaben und Finanzinstrumenten von mindestens EUR 100.000,- verfügt ODER (3) den zweifachen Betrag des durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens des jeweiligen Anlegers nach einer von ihm zu erteilenden Selbstauskunft, höchstens jedoch EUR 25.000,-. Ein Erwerb dieser Vermögensanlage ist nur bei positivem Verlauf dieser Überprüfung möglich.

## 16. Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises

Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des vorliegenden Vermögensanlagen-Informationsblatt – einschließlich des auf Seite 1 unter der Überschrift im Fettdruck hervorgehobenen Warnhinweises – vor Vertragsschluss durch eine der Unterschriftsleistung gleichwertige Art und Weise (eigenständige Texteingabe gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 VIBBestV) auf der Internet-Dienstleistungsplattform, da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden (§ 15 Abs. 4 VermAnlG i.V.m. VIBBestV).