

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gemäß § 13 VermAnlG

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

(Stand: 29.08.2017, 1. Aktualisierung des VIB v. 15.09.2016)



QUALIFIZIERTES UNBESICHERTES

NACHRANGDARLEHEN VERMÖGENSANLAGE „METRO RETURN 12“

der **M-Immo-Objekt GmbH**
Willy-Brandt-Allee 6,
65197 Wiesbaden

1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

Qualifiziertes unbesichertes Nachrangdarlehen der M-Immo-Objekt GmbH; Emissionsbezeichnung: „Metro Return 12“

Qualifizierte unbesicherte Nachrangdarlehen sind nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin. Als reine Gläubigerrechte gewähren sie keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte wie Teilnahme- und Stimmrechte an der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Im Gegenzug für das überlassene Kapital erhält der Anleger – vorbehaltlich des Eintritts der Nachrangigkeit – eine feste Verzinsung. Die Anleger haben das Recht zur Übertragung ihrer Vermögensanlage mit Zustimmung der Emittentin

2. Anbieterin, Emittentin, Prospektverantwortliche, Geschäftstätigkeit

M-Immo-Objekt GmbH, Sitz: Willy-Brandt-Allee 6, 65197 Wiesbaden. Die Geschäftstätigkeit der M-Immo-Objekt GmbH besteht in der Immobilienprojektentwicklung sowie in der Konzeption und dem Vertrieb von Vermögensanlagen an Anleger in dem Bereich Immobilien.

3. a. Anlagestrategie und Anlagepolitik der Vermögensanlagen

Das allgemeine Anlageziel der Vermögensanlagen ist die Erzielung von Überschüssen aus dem laufenden Geschäft der Emittentin, welche die Zinszahlungen der qualifizierten unbesicherten Nachrangdarlehen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehenskapitals bei Beendigung der Laufzeit der Vermögensanlagen ermöglichen. Die Anlagestrategie der Vermögensanlagen besteht in der Ausstattung der Emittentin mit zusätzlichem Geschäftskapital, welches der Finanzierung des Geschäftsbetriebs der Emittentin dienen soll. Die Anlagepolitik der Vermögensanlagen sieht Investitionen in Immobilienprojekte vor. Bei der Auswahl von möglichen Immobilienprojekten werden vorwiegend Wohnimmobilien im Rhein-Main-Gebiet, darüber hinaus Wohnimmobilie mit max. 20 % Gewerbeanteil in Metropolregionen in Deutschland und Österreich berücksichtigt. Die Immobilienobjekte müssen die Investitionskriterien der Emittentin erfüllen, siehe. Verkaufsprospekt, Kapitel „X. Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik“ unter „Die Anlageobjekte“, Seite 42-45 und 1. Nachtrag vom 29.08.2017 Seite 3 und Seite 22-25. Die Finanzierung der Immobilienprojekte soll zu maximal 50 % aus dem durch die Emittentin an die Projektgesellschaften in Form von Gesellschaftsbeteiligungen zur Verfügung gestellten Kapital (unmittelbare Anlageobjekte) erfolgen, im Übrigen durch Bankdarlehen, die durch die Projektgesellschaft aufgenommen werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des 1. Nachtrags vom 29.08.2017 zum Verkaufsprospekt vom 15.09.2016 sind, mit Ausnahme der mittelbar über die Projektgesellschaft Objekt Am Großen Berge GmbH & Co. KG mit Kaufvertrag vom 03.11.2016 erworbenen Wohnimmobilie in Frankfurt weder auf Ebene der Emittentin noch auf Ebene der Projektgesellschaften weitere Verträge abgeschlossen worden. Sowohl die Beteiligungsverträge als auch die Finanzierungsverträge werden zum entsprechenden Zeitpunkt individuell ausgestaltet. Im Rahmen der Ausgestaltung sowohl der Beteiligungsverträge als auch der Finanzierungsverträge wird die Emittentin jedoch auf die Konditionen der hier angebotenen Vermögensanlagen Rücksicht nehmen.

3. b. Anlageobjekte

Auf Ebene der Emittentin: Die Emittentin geht Beteiligungen mit noch zu gründenden Projektgesellschaften ein (unmittelbare Anlageobjekte). Die Emittentin hat im Geschäftsjahr 2016 bereits eine 86 %-ige Beteiligung an der Projektgesellschaft Objekt Am Großen Berge GmbH & Co. KG zu Anschaffungskosten von 860 EUR erworben (unmittelbares Anlageobjekt). Die Projektgesellschaft hat ein Grundstück mit Wohngebäude in Frankfurt am Main zu Anschaffungskosten von rund 1.340.000,00 EUR erworben, auf dem ein neues Wohngebäude mit acht bis zehn Wohnungen zu voraussichtlichen Herstellungskosten von rund 2.360.000,00 EUR errichtet werden soll (mittelbares Anlageobjekt). Außerdem bildet die Emittentin eine Liquiditätsreserve in Höhe von 6,76% bezogen auf die Gesamtfinanzierung (Prognose).

Auf Ebene der Projektgesellschaften: Die mit Ausnahme der Projektgesellschaft am Großen Berge GmbH & Co. KG noch zu gründenden Projektgesellschaften realisieren Immobilienprojekte (Kauf, Bau, Sanierung, Betrieb/Verkauf von Immobilien) (mittelbare Anlageobjekte). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des 1. Nachtrags vom 29.08.2017 zum Verkaufsprospekt vom 15.09.2016 stehen mit Ausnahme der Projektgesellschaft Objekt am Großen Berge GmbH & Co. KG und der von dieser erworbenen Wohnimmobilie in Frankfurt am Main keine weiteren unmittelbaren oder mittelbaren Anlageobjekte fest, siehe. Verkaufsprospekt, Kapitel "X. Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik" unter "Die Anlageobjekte", Seite 42-45 und 1. Nachtrag vom 29.08.2017 Seite 3 und Seite 22-25.

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

Die Laufzeit der Vermögensanlage beginnt jeweils mit dem individuellen Gewährungszeitpunkt (Gutschrift des Anlagebetrags inkl. Agio auf dem Zeichnungskonto der Emittentin) und endet automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, nach Ablauf des 144. Monats. Aufgrund der Laufzeit der Vermögensanlage von 144 Monaten hat die Vermögensanlage die Mindestlaufzeit gemäß § 5a Vermögensanlagengesetz von mindestens 24 Monaten für jeden Anleger. Eine ordentliche Kündigung des Anlegers ist während der Laufzeit ausgeschlossen. Die Emittentin ist berechtigt, die qualifizierten unbesicherten Nachrangdarlehen individuell für jeden Anleger ganz oder teilweise vorzeitig mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende vorzeitig ordentlich zu kündigen, frühestens jedoch unter Einhaltung einer Mindesthaltedauer eines jeden Anlegers von 24 Monaten ab dem individuellen Gewährungszeitpunkt. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Vertragsparteien unberührt. Die Laufzeit der Vermögensanlage beträgt 144 Monate, die Verzinsung beträgt 6,46 % p.a. monatlich nachschüssig und wird am Ende eines Monats ausgezahlt. Der Anleger hat Anspruch auf Rückzahlung des überlassenen Kapitals nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Die Rückzahlung erfolgt unter Beachtung des qualifizierten Rangrücktritts innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach Ablauf der Laufzeit.

5. Risiken

Der Anleger geht mit dieser Vermögensanlage eine längerfristige Bindung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die im Folgenden genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken dieser Vermögensanlage ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt 15.09.2016 (dort Abschnitt „VII. Die Risiken der Vermögensanlagen“ Seite 23-33 sowie dem 1. Nachtrag vom 29.08.2017 Seite 21) zu entnehmen.

a. Maximales Risiko

Über den Totalverlust der Vermögensanlagen inkl. des Agios sowie den Verlust des Zinsanspruchs hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu dessen Privatinsolvenz. Sofern der Anleger den Erwerb seiner Vermögensanlage teilweise oder vollständig fremdfinanziert hat, hat er den Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Zinszahlungen und/oder keine Rückzahlung des eingesetzten Anlagebetrags aus den Vermögensanlagen erfolgen sollten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe oder die Rückzahlung seiner Vermögensanlage sowie eventuelle weitere Kosten (beispielsweise eventuell anfallende Kosten für die Vermittlung eines Käufers im Falle der privaten Veräußerung der Vermögensanlage) sind vom Anleger im Falle fehlender Zinszahlungen und/oder fehlender Rückzahlung des eingesetzten Anlagebetrags aus seinem weiteren Vermögen zu begleichen. Hat der Anleger der Emittentin Zinszahlungen und/oder eine Rückzahlung des Anlagebetrags zurück zu gewähren, die er trotz Eintritts der qualifizierten Nachrangigkeit erlangt hat, sind diese Zahlungen vom Anleger ebenfalls aus seinem weiteren Vermögen zu erbringen. Auch eventuelle weitere Kosten aus einer Inanspruchnahme des Anlegers durch die Emittentin bei Nichtzahlung des Anlagebetrags inkl. Agio nach Ablauf der Widerrufsfrist (wie Mahnkosten, Anwaltskosten, Prozesskosten oder/und Zwangsvollstreckungskosten) sind vom Anleger aus seinem weiteren Vermögen zu erbringen. Der betreffende Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital (den Anlagebetrag inkl. Agio) verlieren, sondern müsste den Kapitaldienst für dessen Fremdfinanzierung und/oder die eventuellen zusätzlichen Steuern und/oder die Rückgewähr von Zinszahlungen und/oder eine Rückzahlung des Anlagebetrags an die Emittentin und/oder die eventuellen weiteren vorgenannten Kosten aus seinem weiteren Vermögen erbringen. Dies könnte zur Privatinsolvenz (maximales Risiko) des Anlegers führen.

b. Geschäftsrisiko

Der Anleger geht mit der Gewährung eines qualifizierten unbesicherten Nachrangdarlehens ein unternehmerisches Risiko ein. Das wirtschaftliche Ergebnis der Investitionen der Emittentin und damit auch das Ergebnis der Vermögensanlagen kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Daher kann die Emittentin weder Höhe noch Zeitpunkt der Zinszahlungen und der Rückzahlung zusichern oder garantieren. Das wirtschaftliche Ergebnis hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Liquidität der Emittentin. Diese wiederum ist abhängig vom wirtschaftlichen Ergebnis der Gesellschaftsbeteiligungen an Projektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) sowie dem wirtschaftlichen Ergebnis aus den jeweiligen Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte). Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Emittentin haben. Die Investitionen werden auf Ebene der Projektgesellschaften zum Teil über Fremdkapital (Bankdarlehen) finanziert. Die Projektgesellschaften haben dieses unabhängig von ihrer Einnahmesituation zu bedienen.

c. Qualifizierter Nachrang / Zahlungsvorbehalt

Die Zahlung der Zinsen und im Falle der Fälligkeit die Rückzahlung des jeweiligen Anlagebetrags unterliegen dem Vorbehalt eines qualifizierten Nachrangs. Danach sind während der Laufzeit der Emittentin die Ansprüche der Anleger (Zahlung von Zinsen und Rückzahlung des Anlagebetrags) solange und soweit ausgeschlossen wie die Ansprüche der nicht nachrangigen Gläubiger aus dem Vermögen der Emittentin noch nicht erfüllt sind oder durch die Erfüllung der Ansprüche der Anleger (Zahlung von Zinsen und Rückzahlung des Anlagebetrags) die Insolvenz (Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit) der Emittentin herbeigeführt werden würde. Die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung des Anlagebetrags an die Anleger dürfen im Falle der Insolvenz der Emittentin nur nach Befriedigung sämtlicher übriger, vorrangiger Gläubiger und nur aus Jahresüberschüssen, Liquidationsüberschüssen und sonstigem freien Vermögen der Emittentin geleistet werden. Entsprechendes gilt im Falle der Auflösung der Emittentin.

Sämtliche Anleger, die nach den Bestimmungen dieses Vertrages der Emittentin ein qualifiziertes unbesichertes Nachrangdarlehen gewähren, sind im Verhältnis untereinander gleichrangig. Die Emittentin stellt weder eine vertragliche noch sonstige Sicherheit selbst oder durch Dritte für die Sicherung der Verpflichtungen zur Zahlung von Zinsen und Rückzahlung des Nachrangdarlehenskapitals an die Anleger aus den aufgrund dieses Vertrages aufgenommenen qualifizierten unbesicherten Nachrangdarlehen. Im Falle der Liquidation der Emittentin sind die Anleger nicht an einem eventuellen Liquidationserlös beteiligt. Für den Fall einer möglichen Insolvenz oder Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Emittentin, gleich aus welchem Rechtsgrund, haben die Emittentin und der Anleger eine Stundungsabrede getroffen.

6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile (Nachrangdarlehen)

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt 10.000.000 EUR. Bei einem Mindestanlagebetrag i.H.v. 5.000,00 EUR werden max. 2.000 qualifizierte unbesicherte Nachrangdarlehen angeboten. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen entfällt dabei in nicht feststehenden Betragsanteilen auf die drei unterschiedlichen Vermögensanlagen „Metro Zins 5“, „Metro Zins 10“ und „Metro Return 12“. Zum Zeitpunkt der Nachtragsaufstellung haben 40 Anleger die Vermögensanlagen (qualifizierte unbesicherte Nachrangdarlehen) gezeichnet. Der Platzierungsstand zum 29.08.2017 beträgt 730.500,00 EUR. Zum Zeitpunkt der Nachtragsaufstellung können Nachrangdarlehen in Höhe von 9.269.500,00 EUR gezeichnet werden. Aufgrund der Mindestzeichnungssumme von 5.000 EUR können maximal 1.853 Nachrangdarlehen gezeichnet werden.

7. Verschuldungsgrad der Emittentin

Der auf der Grundlage des letzten von der Emittentin auf den 31.12.2016 aufgestellten Jahresabschlusses ermittelte Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 24,84 %.

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

Die qualifizierten unbesicherten Nachrangdarlehen haben eine feste Verzinsung, und der Anleger ist weder am Gewinn noch am Verlust der Emittentin beteiligt. Gemäß den Prognosen der Emittentin (siehe Verkaufsprospekt, ab Kapitel „XX. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin“, Seite 62-73 sowie dem 1. Nachtrag vom 29.08.2017 Seite 5-20) sind die Zinszahlungen und die Rückzahlung des Nachrangdarlehenskapitals planmäßig aus den mit den Vermögensanlagen erzielten Erlösen möglich. Metro Return 12: Bis zum Ende dieser Laufzeit sind Zinszahlungen sowie Rückzahlung des Nachrangdarlehenskapitals in Höhe von insgesamt 149,05 % des Nennbetrages (ohne Agio) vor Steuern angestrebt. Sofern sich Marktbedingungen, insbesondere die Immobilienpreise, verschlechtern, hat dies Auswirkungen auf die Liquidität der Emittentin. Infolgedessen könnten Verzinsungs- und Rückzahlungsansprüche des Anlegers nicht, nicht

vollständig oder nur verspätet bedient werden. Sich verbessernde Marktbedingungen, insbesondere die Immobilienpreise, würden zwar die Liquidität der Emittentin erhöhen, hätten aber aufgrund der vereinbarten festen Verzinsung keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Anleger.

	Zahlungen für	2016	2017	2018	2019	2020 - 2029
		EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Zinszahlung Vermögensanlage „Metro Zins 5“	5 Jahre	0,00	129.000,00	258.000,00	258.000,00	645.000,00
Zinszahlung Vermögensanlage „Metro Zins 10“	10 Jahre	0,00	158.000,00	316.000,00	316.000,00	2.370.000,00
Zinszahlung Vermögensanlage „Metro Return	12 Jahre	0,00	102.200,00	163.827,04	156.448,16	1.039.435,76
	Summe	0,00	389.200,00	737.827,04	730.448,16	4.054.435,76

9. Kosten und Provisionen

Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers zzgl. eines Agios i.H.v. 7 % bezogen auf den Anlagebetrag. Höhere Beträge müssen restfrei durch 500 teilbar sein. Bei Erbringung des Mindestanlagebetrags beträgt der Erwerbspreis 5.000,00 EUR zzgl. 7 % Agio. Der Anleger hat darüber hinaus für seine Übersendung des Zeichnungsantrags fällig werdenden Post- und/oder Telekommunikationskosten zu tragen. Außerdem können dem Anleger bei der Überweisung des Anlagebetrages zusätzliche Kosten für den Geldverkehr (Überweisungsgebühren) entstehen. Diese sind ebenfalls vom Anleger zu tragen. Die Anleger haben zudem die ihnen bei einer Übertragung oder Veräußerung entstehenden Kosten selbst zu tragen. Im Erbfall haben die Erben oder Vermächtnisnehmer sämtliche ihnen durch den Erbfall entstehende Kosten, insbesondere die mit dem Nachweis der Erbfolge oder des Vermächtnisses verbundenen Kosten, zu tragen. Die Anleger haben zudem Änderungen ihrer Daten der Emittentin auf eigene Kosten zu übermitteln. Dies gilt insbesondere für etwaige Änderungen der Kontoverbindung. Die Emittentin und Nachrangdarlehensnehmerin ist berechtigt, auf das zuletzt im Darlehensregister vermerkte Konto mit schuldbefreiender Wirkung zu zahlen. Die Höhe der oben genannten Kosten mit Ausnahme des Agios kann nicht konkret angegeben werden, da diese Kosten Anleger spezifisch variieren können. Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind.

Die Emittentin geht davon aus, dass sie in der Vermögensanlage "Metro Zins 5" Nachrangdarlehenskapital i.H.v. 4.000.000,00 EUR, in der Vermögensanlage "Metro Zins 10" Nachrangdarlehenskapital in Höhe von ebenfalls 4.000.000,00 EUR und in der Vermögensanlage "Metro Return 12" Nachrangdarlehenskapital i.H.v. 2.000.000,00 EUR einwirbt (Prognose). In der Vermögensanlage „Metro Return 12“ werden über die Laufzeit der Vermögensanlage Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, i.H.v. insgesamt 481.000,00 EUR geleistet. Dies entspricht 24,05 % bezogen auf das planmäßig einzuwerbende Nachrangdarlehenskapital i.H.v. 2.000.000,00 EUR. Für die Vermittlung der qualifizierten unbesicherten Nachrangdarlehen werden Provisionen geleistet, insbesondere Vermittlungsprovisionen (ausschließlich in Form von Bestandsprovisionen, d.h. über die Laufzeit der Vermögensanlagen verteilte Vermittlungsprovisionen) oder vergleichbare Vergütungen. Die Gesamthöhe der Provisionen beträgt 1.411.000,00 EUR, dies entspricht 14,11 % in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen in Höhe von 10.000.000,00 EUR.

Hinweise

Die inhaltliche Richtigkeit des VIB unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt nebst 1. Nachtrag vom 29.08.2017 zu den Vermögensanlagen Metro Zins 5, Metro Zins 10 und Metro Return 12 und eventuelle Nachträge hierzu sowie das VIB kostenlos über die Emittentin und Nachrangdarlehensnehmerin, die M-Immo-Objekt GmbH, Willy-Brandt-Allee 6, 65197 Wiesbaden oder kann diese Unterlagen unter www.m-immo-objekt.de kostenfrei herunterladen.

Der letzte offengelegte Jahresabschluss der Emittentin auf den 31.12.2016 liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung des 1. Nachtrags vom 29.08.2017 zum Verkaufsprospekt vom 15.09.2016 vor. Er wird von der Emittentin und Zahlstelle (M-Immo-Objekt GmbH, Sitz: Willy-Brandt-Allee 6, 65197 Wiesbaden) zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten und kann beim Bundesanzeiger unter www.bundesanzeiger.de eingesehen werden.

Anleger sollten ihre Anlageentscheidung auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes vom 15.09.2016 und des 1. Nachtrags vom 29.08.2017 zu dieser Vermögensanlage stützen.

Ansprüche auf der Grundlage einer in dem VIB enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist und wenn das qualifizierte unbesicherte Nachrangdarlehen während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot erworben wird.

Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises

Ich/ Wir habe/n den Inhalt dieses Vermögensanlagen-Informationsblattes einschließlich des Hinweises auf Seite 1 vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum

Unterschrift Anleger

Vorname und Name in Druckbuchstaben