

Virtuelle Anteile - Sharecoins

Virtuelle (Unter-)Beteiligung an der Immotausch GmbH, eingetragen im Handelsregister Frankfurt am Main unter der Nummer: HRB 96219, respektive
Virtuelle Beteiligung an der Riehl Estate Management UG, eingetragen im Handelsregister Frankfurt am Main unter der Nummer: HRB 119239

Die Immotausch GmbH erschafft ein Immobilienkollektiv, welches sich an 20 % des ausschüttungsfähigen Gewinns beteiligen wird und weitere Rechte erhält.

Die virtuelle Beteiligung erfolgt durch eine (Unter-)Beteiligung über die zu 20 % zu beteiligende Riehl Estate Management UG, eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 119239.



Virtuelle Beteiligung durch virtuelle Anteile als "Sharecoins"

Virtuelle (Unter-)Beteiligung an der Immotausch GmbH, eingetragen im Handelsregister Frankfurt am Main unter der Nummer: HRB 96219, (im Weiteren "ImmoT"), respektive Virtuelle Beteiligung an der Riehl Estate Management UG, eingetragen im Handelsregister Frankfurt am Main unter der Nummer: HRB 119239 (im Weiteren "REM")

Die virtuelle Beteiligung erfolgt durch eine (Unter-)Beteiligung über die bis zu 20 % zu beteiligende REM.

Immotausch GmbH und REM erschaffen ein Immobilienkollektiv, welches an 20 % des ausschüttungsfähigen Gewinns der Immotausch GmbH beteiligt wird und weitere Rechte erhält.

REM erhält ein Bezugsrecht für den Erwerb von 20 % der Unternehmensanteile der ImmoT. Ein Bezugspreis von mindestens 10.000 € pro junger Anteil könnte von der BAFA gefördert werden. Deshalb die beiden untereinander:

Kaufoption REM von Immotausch	Gegenleistungen Immotausch: Investition je 8.000 € in Immobilienbranche
10.000 € pro junger Anteil	+ Alleinvertrieb Sharecoins durch REM als Immobilienguthaben gemäß Konzept
(8.000 € Immobilienanteil)	+ Beteiligung am anteiligen ausschüttungsfähigen Gewinn (je 1:Anzahl Anteile)
(+ 2.000 € Startup)	+ Option auf Darlehen/Co-Invest zum 2,5-fachen bei 2,5 % Zins p.a
+ Exchange Coins	+ Gewährung eines zinslosen Darlehens je XCC zum Kurswert bei Burning

REM wird durch die BAFA-Subventionen und über die Exchange Coins durch zinslose Darlehen von der Immotausch GmbH subventioniert. REM fungiert als Schnittstelle zwischen Anlegern und Immotausch. REM erhöht die eigenen Stammanteile auf 1 Anteil je 5 Sharecoins.

REM erschafft auf diese Weise "das Immobilienkollektiv" und wird von operativen Tätigkeiten außerhalb der Vermögensverwaltung absehen, sodass keine Gewerbesteuer anfällt.

Anleger erhalten Gewinnbeteiligung an der REM zu: Anzahl Sharecoins x 0,2 : Anzahl Stammanteile REM

Wesentliche Merkmale und Vorteile an der virtuellen Beteiligung (im Weiteren als "Sharecoins" bezeichnet):

A. 80 % des Nennwertes werden in Immobilien investiert. Immotausch gewährt den virtuellen Anteilen den Status eines weltweit übertragbaren Immobilienguthabens wie folgt:

- i. Der Tauschwert von 2.500 € je Sharecoin kann von Immobilie zu Immobilie mitgenommen werden
- ii. Je Sharecoin besteht ein Anspruch auf Co-Investment oder Darlehen
 1. Einmaliges Co-Investment bis 5.000 € zu 2,5 % Zins pro Jahr
 2. Durch Tauschwert und zusätzliches Co-Investments übernehmen Immotausch GmbH und Partner/Anleger die anteiligen Erwerbsnebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer, Amtsgericht und Maklerprovision) für bis zu 7.500 € pro Sharecoin.
Insgesamt entsteht dadurch pro Sharecoin eine Ersparnis von bis zu 1.173 €.
 3. Darlehen bis 5.000 € zu 2,5 % Zins pro Jahr

B. Mitgliedsstatus:

Mit Registrierung sichert sich der Anleger den zum Zeitpunkt der Registrierung geltenden Preis für seinen Wunschartif für einen Zeitraum von 10 Jahren z.B. Onlineaccount für 29 € pro Jahr.

Der Beitrag wird vor Ausschüttung der Gewinnbeteiligung vom berechneten Gewinnanteil bezahlt.

C. Tauschwert:

Der Tauschwert (2.500 €) des Sharecoins liegt über dem Nennwert (2.000 €)

D. Beteiligung am Gewinn der Immotausch GmbH

An die Gesamtmasse aller Sharecoins wird eine Gewinnbeteiligung in Höhe von 20 % des ausschüttungsfähigen Gewinns der Immotausch GmbH ausgeschüttet. Die Auszahlung der Gewinnbeteiligung erfolgt bis maximal 6 % als Gutschrift. Darüber hinausgehende Beträge thesaurieren; sie werden wieder angelegt. Sofern eine notarielle beurkundete Vollmacht für den Erwerb von Immobilieneigentum durch die Vertreter der Emittentin/Servicegesellschaft im Namen des Anlegers vorliegt, werden Asset-Coins auf den Anleger erworben. Andernfalls erfolgt eine Gutschrift von Exchange Coins zum jeweiligen Kurswert, der zum Zeitpunkt von Gewinnausschüttungen gilt.

E. Beteiligung am Verkaufserlös

Wird die Emittentin verkauft, erhält jeder Besitzer von Sharecoins einen Anteil am Verkaufserlös in Höhe des Anteils seiner virtuellen Beteiligung an den Gesamtanteilen der unterbeteiligten Gesellschaft

Sharecoin als virtuelle Beteiligung

Immotausch Security Coin Number (ISCN): Immo-Sharecoin

Art der Vereinbarung:	Virtuelle Beteiligung
Name:	Sharecoin
Stückzahl:	entspricht Anzahl verkaufter Sharecoins
Startpreis:	16 Asset-Coins + 1 XCC oder 2.000 € + 2 XCC
Nennwert:	2.000 €
Verwendungszweck:	Erwerb von Immotausch Unternehmensanteilen
Tauschwert:	2.500 €
Option auf Co-Investment oder Darlehen zu 2,5 % p.a.:	5.000 €
Emittentin:	Immotausch GmbH bzw Riehl Estate Management UG Handelsregister Frankfurt a.M. Nr.:HRB 96219 oder HRB 119239



Aufteilung des Nennwertes		
Immobilienprojekte/-unternehmen	Umlaufvermögen und Kosten	Optionspaket
80 %	20 %	1 - 2 XCC

Optionspaket	Bei Einbringung von 16 Asset-Coins je Sharecoin	1 XCC
	Bei Investition mit Fiatgeld (2.000 €)	2 XCC
	Zins auf Co-Investment und Darlehen	2,5 % p.a.
Fristen	Laufzeit	∞
	Mindesthaltfrist bei Co-Investment	10 Jahre
	Mindesthaltfrist bei Darlehen	2 Jahre
Rechte		
Gewinnbeteiligung		
Je Sharecoin	1 : 5 : Anzahl Stammanteile REM x ausschüttungsfähiger Gewinn	
Übertragbarkeit	übertragbar: Transaktionskosten 1 IT-Cent oder 0,03 € je Sharecoin	
Vererbbarkeit	vererbbar: Bearbeitungsgebühr 1 IT-Cent oder 0,03 € je Sharecoin	
Die Übertragung erfolgt durch eine Servicegesellschaft. Diese erhält auch die Gebühren/Kosten.		
Optionspaket		
Je Sharecoin besteht Anspruch auf ein Co-Investment oder Darlehen		
A. Einmaliges Co-Investment bis 5.000 € zu 2,5 % Zins pro Jahr		
Bei Nutzung des Co-Investments übernimmt die Immotausch GmbH die anteiligen Erwerbsnebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer, Amtsgericht und Maklerprovision)		
B. Darlehen bis 5.000 € zu 2,5 % Zins pro Jahr		
(Haltefrist und Laufzeit werden je Immobilie festgelegt: 2 - 50 Jahre nach Vereinbarung)		

Die Sharecoins stellen virtuelle Beteiligungen an der Emittentin dar. (Diese wird dauerhaft eine Gewinnbeteiligung von 20 % am ausschüttungsfähigen Gewinn der Immotausch halten.) Die Gesamtmasse der Sharecoins erhält dadurch eine Gewinnbeteiligung in Höhe von 20 % des ausschüttungsfähigen Gewinns der Immotausch GmbH. Die Berechnung dieses Gewinns erfolgt jährlich ab Beginn der nächsten Abrechnungsperiode, die auf die Investition erfolgt. Vor Ausschüttung eines möglichen Gewinnanteils wird der Beitrag für den vom Anleger ausgewählten Tarif gezahlt und vom berechneten anteiligen Gewinnanteil abgezogen. Die Gewinnausschüttung des übrigen Anteils erfolgt als Gutschrift bzw. thesaurierend: Sofern ein Betrag für den übrigen Gewinnanteil die Höhe von 120 € überschreitet, wird der übrige Gewinnanteil reinvestiert. Der Anleger erhält dann neue Anteile in Form von mindestens einem Asset-Coin, wenn eine notariell beurkundete Vollmacht für die Vertreter der Immotausch GmbH vorliegt, für den Anleger Immobilieneigentum auf dessen Namen erwerben zu dürfen. Andernfalls erfolgt eine Gutschrift zum Erwerb von Exchange Coins. Die Beträge aus den Gutschriften investiert die Emittentin zu 100 % in die vorhandenen oder neu zu errichtenden Immobilien, Unternehmen aus der Immobilienbranche oder in grundschuldbesicherte Darlehen. Unternehmen aus der Immobilienbranche können Grundstücks- und Projektgesellschaften sein, aber auch Betriebe rund um die Baugewerke, Herstellungs- und Fertigungsbetriebe sowie Unternehmen entlang der Liefer- und Handelskette. Auf diese Weise soll bei entsprechenden Investitionen der Aufbau eines vertikalen Systems möglich werden, welches die gesamte Wertschöpfungskette abbilden und so günstige Konditionen für Mitglieder generieren kann. Bei Rückgabe des Sharecoins und Verzicht auf die Gutschriften nach Ablauf von mindestens 10 Jahren wird der Tauschwert ausgezahlt. Darlehen müssen bis dahin vollständig getilgt, die Haltefrist für ein Co-Investment abgelaufen sein. Die Emittentin gewährt einen festen Rückkaufwert von 3.400 € nach Ablauf von 20 Jahren, wenn der Anleger von Beginn an auf eine Ausschüttung von Gewinnanteilen verzichtet. Je nach Gesetzeslage wird ein eventuell abzuziehender Steueranteil zuvor abgezogen.

Übertragbares Immobilienguthaben

Die Sharecoins können als weltweit übertragbares Immobilienguthaben genutzt werden:

Immobilien, die auf Immotausch.net inseriert werden, für die ein von der Immotausch GmbH akzeptiertes Gutachten vorliegt.

Tauschwert und Co-Investment

Beim Immobilienerwerb über Immotausch birgt der Sharecoin einen Tauschwert in Höhe von 2.500 € als Reduzierung des Kaufpreises und ein Co-Investment in Höhe von bis zu 5.000 € zum Zinssatz von 2,5 % p.a.

Virtuelle Beteiligungen als Sharecoins

Sharecoins stellen virtuelle Beteiligungen auf schuldrechtlicher Basis an der Immotausch GmbH dar. Je Sharecoin wird ein anteiliger Betrag von mindestens 80 % des Nennwertes in Immobilien, Unternehmen aus der Immobilienbranche oder in grundschuldbesicherte Darlehen investiert oder besteht bereits aus dem Bruchteilseigentum von 16 Asset-Coins.

Der anteilige Anlagebetrag für Umlaufvermögen und Kosten sowie die Optionsgebühren wird zur Finanzierung folgender Maßnahmen genutzt:

- Marketingmaßnahmen, u.a. Social Media, um Marktführerschaft u.a. als Immobilienportal zu erlangen
- Laufende Kosten des Geschäftsbetriebes insgesamt sowie Bau/Kauf/Miete neuer Räumlichkeiten
- Weiterentwicklung Webseiten, Software, Netzwerke, Blockchain und vollständige IT-Infrastruktur
- Programmierung und Durchführung der verschiedenen Security Token Offering
- Programmierung und Durchführung der verschiedenen Hybrid Token Offering
- Programmierung und Durchführung eventueller Asset Token Offering
- Personalkosten inkl. Boni und Human-Ressources allgemein
- Programmierung und Durchführung des Initial Coin Offering
- Berater (Steuerberater, Anwälte, Consultants allgemein)
- Content-, SEO-, SEA-, SEM-Maßnahmen
- Evtl. Aufbau eines Fuhrparks
- Notwendige Rücklagen
- Zinsaufwendungen
- Sonstige Kosten

Sharecoins für die Begründung von Besitzansprüchen und beim Erwerb von Immobilien

Bei von der Immotausch GmbH und den teilnehmenden Töchtern und Projektgesellschaften erstellten Neubauimmobilien kann der Sharecoin vollständig an Stelle des anteiligen Kaufpreises verwendet werden, um einen Besitzanspruch geltend zu machen. Eine Reduzierung des Kaufpreises erfolgt gegen Reduzierung des erworbenen Immobilienanteils. Das Sharecoin-Guthaben kann beim gewünschten Wechsel von einer Immobilie zur nächsten gegen Immobilien mitgenommen und für Besitzrechte eingesetzt werden. Besitzrechte werden in Form einer Nutzungsvereinbarung oder eines Mietvertrages nach gültigem Landesrecht vereinbart. Durch die Teilnahme an diesem Kollektivmodell können sonst anteilig entstehende Transaktionskosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Amtsgerichtskosten und Maklerprovisionen entfallen. Für den Kaufpreisanteil, der nicht durch Einsatz von Sharecoins, Asset-Coins oder Exchange Coins des Mitglieds abgedeckt ist, wird der entsprechende Mietzins fällig, wenn ein prozentualer Abzug nicht angedacht ist. Die Berechnung für den monatlichen (Miet-)zins erfolgt für das Co-Investment von bis zu 5.000 € je Sharecoin in Höhe von 2,5 % p.a., für darüber liegende Beträge in Höhe von 4 - 6 % p.a. Eine entsprechende Bonität für Beträge oberhalb des Co-Investments ist Bedingung.

Rechtliche Hinweise

Wenn nichts anderes ausdrücklich vereinbart wird und so lange Immotausch GmbH bestehen bleibt gilt:

Die virtuelle Beteiligung hat eine unbegrenzte Dauer. Sie bringt eine Beteiligung in Höhe von 1 : Gesamtanzahl Sharecoins x 20 % des ausschüttungsfähigen Gewinns der Immotausch GmbH mit sich.

Das Angebot richtet sich an private Anleger, institutionelle (Versicherungen, Pensionskassen, Pensionsfonds, Banken, Immobilienfonds, Wertpapierfonds, Private Equity Fonds, Private Equity Unternehmen, Venture Capital Fonds, Venture Capital Unternehmen), semi-professionelle und professionelle Investoren.

Darüber hinaus können Immobilieneigentümer Sharecoins im Gegenzug zur Einbringung von Immobilien ins Kollektiv erhalten.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Ausgabemenge und Emissionsvolumen bei Bedarf zu erhöhen oder zu vermindern. Die Immotausch GmbH ist nicht verpflichtet, Zeichnungswünsche anzunehmen und kann Zeichnungswünsche auch in Teilen akzeptieren, teilweise oder ganz ablehnen.

Rangrücktritt: Der Investor erklärt seinen wirksamen, qualifizierten Rangrücktritt.

Risiken

Zusammenfassung der Risikofaktoren

Mit den Darlehen und Wertpapieren verbundene Risikofaktoren

Warnhinweis:

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

Allgemeine mit den Schuldverschreibungen verbundene Risiken

Schuldverschreibungen als nicht geeignetes Investment

Schuldverschreibungen sind komplexe Finanzinstrumente, in die potentielle Anleger nur investieren sollten, wenn sie (selbst oder durch ihre Finanzberater) über die nötige Expertise verfügen, um die Wertentwicklung der Schuldverschreibungen unter den wechselnden Bedingungen, die resultierenden Wertveränderungen der Schuldverschreibungen sowie die Auswirkungen einer solchen Anlage auf ihr Gesamtportfolio einschätzen zu können.

Emittenten- und Bonitätsrisiko

Die Schuldverschreibungen begründen mit Ausnahme der nachrangigen Festzinsanleihe unmittelbare, unbesicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten von Immotausch, die untereinander und mit allen sonstigen gegenwärtigen und künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten von Immotausch gleichrangig sind, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt. Der Anleger trägt das Risiko der Insolvenz der Emittentin. Eine Bonitätsverschlechterung der Emittentin kann zu einem Wertverlust der Schuldverschreibungen führen.

Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass eine gewünschte Beteiligung oder ein gewünschtes Darlehen aufgrund nicht ausreichender Liquidität ganz oder teilweise nicht erfolgen kann bzw. ganz oder teilweise nicht gewährt werden kann.

Marktpreisrisiko

Marktpreisrisiken können aufgrund nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen eintreten. Die Marktpreise der Schuldverschreibungen hängen von verschiedenen Faktoren ab (z. B. Änderungen des Zinsniveaus, der Zinsstruktur, der Politik der Zentralbanken, der wirtschaftlichen Entwicklung, der Nachfrage). Der Gläubiger ist daher beim Verkauf der Schuldverschreibungen vor deren Endfälligkeit einem Verlustrisiko aufgrund einer ungünstigen Entwicklung der Marktpreise für die Schuldverschreibungen ausgesetzt.

Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus möglichen Veränderungen des Zinsniveaus oder der Zinsstruktur, die sich gemäß der endgültigen Emissionsbedingungen direkt auf einen variablen Zinssatz auswirken oder die den Kurs von Schuldverschreibungen beeinflussen.

So unterliegen etwa Inhaber festverzinslicher Schuldverschreibungen dem Risiko, dass sich der Kurs für die Schuldverschreibungen infolge einer Erhöhung der Zinssätze im Kapitalmarkt vermindert, was von Bedeutung ist, wenn die Anleihe vor ihrer Fälligkeit wiederverkauft wird.

Risiko vorzeitiger Rückzahlung

Falls eine - ggf. gemäß der endgültigen Emissionsbedingungen mögliche - vorzeitige Rückzahlung durch die Emittentin erfolgt, ist der Inhaber der Schuldverschreibungen dem Risiko ausgesetzt, dass sein Investment aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung einen geringeren Ertrag als erwartet erzielt. Außerdem besteht das Risiko, dass der Anleger die Erlöse aus der Rückzahlung nur mit einem geringeren Ertrag in vergleichbare Schuldverschreibungen reinvestieren kann.

Es besteht das Risiko, dass das eingesetzte Kapital nicht oder nicht innerhalb des gewünschten oder geplanten Zeitraumes zu einer erfolgreichen Immobilienakquisition gemäß den gewünschten Kriterien (Lage, Größe, Immobilienart, Bebaubarkeit und andere gemäß Suchprofil möglicher anzugebender Kriterien) erfolgt. Es besteht ferner das Risiko, dass eine Bebauung nicht in dem gewünschten Maß oder überhaupt genehmigt wird.