

Beteiligungs-Exposé

# IN DER TRADITION VON ERFOLG UND ZUVERLÄSSIGKEIT



STILLE GESELLSCHAFTSBETEILIGUNG · GENUSSRECHTSBETEILIGUNG

ANLEIHEKAPITAL · NACHRANGDARLEHEN · GRUNDSCHULDBESICHERTE DARLEHEN

WENN ES UM IHR GELD GEHT,  
KÖNNEN TRADITIONELLE WERTE  
DIE INNOVATIVSTE IDEE SEIN.

## INHALT

Vorwort	3
Unternehmen	4
Projekt Gewerbegebiet	6
Projekt Erdenwerk	8
Projekt Ziegelwerk Kosovo	10
Vorteile für Investoren	12
Beteiligung	14
Hinweise	19

## GEMEINSAM NEUE WEGE GEHEN

Deutschen Unternehmen geht es gut. Vor allem mittelständische Familienunternehmen, Rückgrat unserer Volkswirtschaft, verzeichnen eine gesunde Entwicklung. Doch Märkte und Rahmenbedingungen verändern sich rasant. Technologischer Wandel und Globalisierung fordern die ständige Überprüfung von Geschäftsmodellen. Und nur die Unternehmen, die den Wandel verstehen und aktiv mitgestalten, werden auch in Zukunft Erfolg haben.

Die Jacobi-Firmengruppe, führender Mittelständler in der Dachziegelbranche, ist ein hervorragendes Beispiel dafür, wie ein traditionsreiches deutsches Produktions- und Handelsunternehmen mit über 150jähriger Geschichte Herausforderungen als Chance begreift, ohne sich selbst neu erfinden zu müssen.

Die Mehrheitsgesellschafterin, vertreten durch Herrn Hans Helmuth Jacobi strukturiert ihre Gesellschaft Ziegelwerk Vinum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH neu.

Mit der Ziegelwerk Vinum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH vollziehen wir nicht nur die strukturelle Umnutzung eines etablierten Standorts mit großem Potenzial. Wir verfolgen gleich-

zeitig strategische Beteiligungen und einen gezielten Know-how-Transfer zur Erschließung neuer, auch internationaler Märkte.

Vor allem die Entwicklung und Verpachtung von Grundbesitz und Gewerbeimmobilien an unserem Standort Vinum, aber auch Beteiligungen an einem großen Erdenwerk auf demselben Industrieareal sowie an einem Ziegelwerk zur Produktion von hochwärmedämmenden Hintermauerziegeln im Kosovo versprechen rapides und nachhaltiges Wachstum.

Investoren, die an diesem Prozess teilhaben und vom wirtschaftlichen Erfolg der Ziegelwerk Vinum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH profitieren möchten, haben jetzt Gelegenheit dazu. Warum Ihr Engagement bei unserem Unternehmen eine grundsätzliche Entscheidung ist und welche Anlageformen Ihnen dafür zur Auswahl stehen, erläutern wir Ihnen gerne auf den folgenden Seiten.

Ihr

Dipl.-Ing. Dominic Jung  
-Geschäftsführer-



Unternehmen

## EIN GUTER NAME BRAUCHT VOR ALLEM EINS: ZEIT

Gegründet 1860, ist die niedersächsische Firmengruppe Jacobi eines der traditionsreichsten deutschen Produktions- und Handelsunternehmen für Dachziegel und Verblender. Der Familienbetrieb im besten Sinne des Wortes, in 6. Generation durch die Eigentümer geführt, verbindet gewachsene Werte und eine starke Firmenkultur mit modernem Unternehmertum: Sein wirtschaftlich verantwortungsvolles Handeln ist das Ergebnis genauso authentischer wie nachhaltiger Strategien, die für Stabilität und Qualität bürgen – Maßstäbe, die in bereits mehrfach erfolgreicher Nachfolge vom Vater an die Söhne weitergegeben wurden.

Mit ihrer über 150jährigen Geschichte gehört die Jacobi-Unternehmensgruppe heute zu den erfahrensten und zugleich stärksten mittelständischen Anbietern von Dachziegeln in Deutschland. Eine gutachterliche Zertifizierung durch das Keramlabor in Hamburg bescheinigt den Jacobi Tonwerken die herausragende Güte ihrer Qualitätserzeugnisse, die selbstverständlich allen geltenden EU-Normen hinsichtlich Frostbeständigkeit, Wasserdichtheit und Bruchsicherheit entsprechen. Als Mitglied des Güteschutzver-

eins Ziegel Nordwest hat sich das Unternehmen selbst zu strengen Qualitätskontrollen verpflichtet. Das wird vom Markt gewürdigt. Mehr als 50 Mio. Dachziegel produzieren die rund 440 Mitarbeiter jedes Jahr. Gesamtumsatz: etwa 60 Mio. Euro.

Kaum minder traditionsreich: der münsterländische Standort der Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH. Aus der ursprünglichen Herstellung von Ziegeln im Ringofen ist hier über viele Jahrzehnte im Besitz der Familie Hüning auf ca. 9,5 ha Grundbesitz ein modernes Ziegelwerk mit einem Gebäudebestand von rund 22.000 qm entstanden. Seit 2002 wurde dieser Industriebetrieb mehrheitlich von der Firmengruppe Jacobi geführt. Die Einstellung der Produktion von Hintermauerziegeln Anfang 2014 eröffnete den Weg für neue Nutzungsstrategien und das viel versprechende Geschäftsmodell der Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH.



## INNOVATIONEN SEIT GENERATIONEN

### **1860**

Der Erwerb der Duderstädter Ratsziegelei durch Joseph Jacobi markiert den Beginn der Unternehmensgeschichte.

### **1906 bis heute**

Mit regelmäßigen Verfahrens- und Produktinnovationen profiliert sich Jacobi als eine der fortschrittlichsten Ziegeleien Europas. Die Kapazitäten werden kontinuierlich ausgebaut.

### **2005**

Die Übernahme der Walther Dachziegel GmbH macht die Firmengruppe zu einem der stärksten Mittelständler der deutschen Dachziegelbranche.

### **2010**

Bereits die 6. Generation der Familie Jacobi tritt in die Unternehmensführung ein.



## PERSPEKTIVEN IM BESTAND

Der Standort Vinnum bietet alle infrastrukturellen Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzerstruktur. Der freigewordene Grundbesitz, wird baurechtlich neu geordnet und verspricht nach Vorlage des Bebauungsplans gute Mietrenditen, an denen Anleger unmittelbar teilhaben werden.

## POTENZIALE SIND IMMER NUR SO GUT, WIE MAN SIE ZU NUTZEN VERSTEHT

Auch der Standort der Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH in Nordrhein-Westfalen geht auf eine über 145jährige Firmengeschichte zurück. Unter der Familie Hüning sowie, ab 2002, unter Führung der Jacobi-Unternehmensgruppe, wurden hier in einer der energieeffizientesten Anlagen Europas Ziegel für alle Bereiche im Mauerwerksbau hergestellt. Da die steigenden Ansprüche an Entwicklung und Produktion von hochwärmedämmenden Ziegeln für den Wohnungsbau den Einsatz von Tonrohstoffen aus den eigenen lokalen Vorkommen aber zunehmend einschränkte, ist die Produktion Anfang 2014 eingestellt worden.

Die Mehrheitsgesellschafterin, vertreten durch Herrn Hans Helmuth Jacobi hat sich in Folge zur Aufgabe gemacht, den Industriestandort Vinnum neu zu strukturieren. Der Gewerbehallenbestand mit einer Fläche von rund 22.000 qm sowie die für den Schwerlastverkehr geeigneten Außenlagerflächen von ca. 6 ha Größe sollen durch

die Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH entwickelt bzw. ausgebaut und anschließend gewinnbringend vermietet oder verpachtet werden.

Neben bereits bestehenden Pachtverhältnissen mit Gewerbebetrieben im Bereich der Herstellung von Wandelementen und der Bodenaufbereitung sowie weiteren eigenständig zu vermarktenden Einheiten ist von Herrn Hans Helmuth Jacobi auf dem Gelände ein großes Erdenwerk geplant, das einen erheblichen Teil des Gewerbebestandes in Anspruch nehmen wird. Allein aus der Vermietung und Verpachtung von Hallen- und Lagerflächen wird die Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH zuverlässige Erträge in Höhe von jährlich knapp 750 TEuro generieren. Der Betrieb des Erdenwerks sowie eine insgesamt große Standortnachfrage gewährleisten eine dauerhaft hohe Auslastung.

## NEUE MARKTCHANCEN AUS EIGENEN RESSOURCEN

Neben der Entwicklung und Verpachtung von Grundbesitz und Gewerbeimmobilien in Vinnum stellen die Beteiligung an Produktionsunternehmen für die Herstellung und den Handel von Ziegeln, keramischen Produkten und Erden den Tätigkeitsschwerpunkt der Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH dar.

Am Firmensitz selbst sieht das Unternehmen eine gewinnorientierte Kapitalbeteiligung an dem von Herrn Hans Helmuth Jacobi geplanten Erdenwerk vor. Die Firmengruppe Jacobi betreibt am Standort in Parenden mit der Firma Dispo GmbH ein Erden- und Mineralwerk, dass seit über 30 Jahren erfolgreich am Markt ist. Das Erdenwerk in Vinnum, welches in hohem Maße von den umfassenden Kompetenzen der Jacobi-Unternehmensgruppe profitieren wird, soll als Lieferant von hochwertigen Erden und anderen Schüttgütern, wie Schotter, Splitt, Kiesel oder Sand, sowie von Pflanzensubstra-

ten und Zuschlagstoffen die große Nachfrage vor allem professioneller Abnehmer bedienen. Vorgesehen ist dabei auch die Verwertung von mineralischen Reststoffen, z.B. durch die Verarbeitung von Tondachziegeln als Bruchware oder aus Dachsanierungen. Dieser verantwortungsvolle Umgang mit Rohstoffen wird einen wichtigen Beitrag zur Kreislaufwirtschaft leisten.

Für die Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH und ihre Investoren stellt das neue Erdenwerk einen gleich doppelten Gewinn dar. Nicht nur wird es durch die Nutzung eines Großteils des vorhandenen Industrieareals einen langfristig zuverlässigen Großpächter darstellen. Durch ihre Kapitalbereitstellung ist die Gesellschaft auch unmittelbar am zu erwartenden Unternehmenserfolg des Erdenwerks beteiligt.



NEUE GESCHÄFTSFELDER  
LASSEN SICH AM BESTEN MIT  
VORHANDENEN KOMPETENZEN  
ENTWICKELN.

Hauptsitz  
Ziegelwerk Vinum  
Grundbesitz und  
Beteiligungs GmbH

DATEN KOSOVO

**Hauptsadt:**

Priština

**Fläche:**

10.887 km<sup>2</sup>

**Einwohnerzahl:**

ca. 1.800.000

**Bruttoinlandsprodukt 2015:**

Total (nominal) 6,404 Mrd. US\$

Quelle Wikipedia



## DIE WIRTSCHAFT WIRD INTERNATIONALER.

### WIR SIND ES SCHON

Die Kapitalbereitstellung für das Erdenwerk ist nur eines der Beteiligungsvorhaben der Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH. Strategisch bedeutsamer dürfte sich das Engagement bei einem Ziegelwerk im Kosovo darstellen. Für das gemeinsame Vorhaben wird von der Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH und Herrn Kryeziu in Peja eine neue Kapitalgesellschaft, die POROTHERM Block sh.p.k., in Form einer GmbH nach kosovarischen Recht gegründet, an der die Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH 40 % der Anteile hält.

Die bereits bestehende Ziegelei der Familie Kryeziu verfügt über eine ca. 11 ha großen Liegenschaft und ein nachgewiesenes reichhaltiges Tonvorkommen von hervorragender Qualität. Beides wird von den Eigentümern in die POROTHERM Block sh.p.k. eingebracht. Im Gegenzug stattet die Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH das Werk mit leistungsfähigen Produktionsstrecken und Anlagen der stillgelegten Ziegelherstellung in Vinnum sowie mit erheblichem Know-how aus der Jacobi-Unternehmensgruppe aus. Dadurch entsteht eines der modernsten Ziegelwerke der gesamten Region, das neben den auf dem Balkan verbreiteten Vollziegeln und Langlochziegeln künftig hochwärmedämmende Hintermauerziegel fertigen kann.

Die Familie Kryeziu führt zudem in Deutschland eine Wohnungsbaugesellschaft und pflegt seit

vielen Jahren eine gute Geschäftsbeziehung zum Unternehmen in Vinnum. Aufgrund der akademischen Ausbildung in Pristina und sein Engagement im Bereich des regionalen Bausektors erwarb sich Herr Kryeziu im Kosovo einen für das Ziegelwerkprojekt nutzbringenden Bekanntheitsgrad.

Durch partnerschaftliche Führung der Familien Jacobi und Kryeziu werden so Fachkompetenz und Managementenerfahrung aus Deutschland mit regionaler Vernetzung in Wirtschaft und Politik auf dem Balkan zusammengeführt. Die Fachkompetenz und das Management wird ergänzt und unterstützt von den Prokuristen der Gesellschaft, zum einen in beratender Funktion auf der Keramisch-technischen Ebene von Herrn Gustav-Adolf Hüning als Keramikmeister mit langjähriger Erfahrung in der Ziegelindustrie und zum anderen geschäftsführend von Herrn Dipl.-Kfm. Christoph Hüning mit dem Zuständigkeitsbereich Verwaltung, Rechnungswesen, Controlling und Finanzen. Damit sind die idealen Voraussetzungen für die Etablierung eines erfolgreichen Unternehmens und die rasche Erschließung des südosteuropäischen Ziegelmarktes geschaffen. Die POROTHERM Block sh.p.k. wird Technologievorsprung und First Mover-Advantage zur Differenzierung im Wettbewerb nutzen und die Importabhängigkeit auf dem kosovarischen Ziegelmarkt vollständig kompensieren.

# UM IHR KAPITAL BREIT ZU STREUEN, MÜSSEN SIE NICHT VIELEN VERTRAUEN.

Vorteile für Investoren

## DER DIVERSIFIZIERTE UNTERSCHIED

Die Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH erwartet bereits ab 2018 jährliche Erträge in Höhe von etwa 1,6 Mio. Euro. Davon werden ca. 50 % auf die Verpachtung des Grundbesitzes am nordrhein-westfälischen Standort und 35 % auf die beiden zunächst vorgesehenen Beteiligungen entfallen. Die übrigen 15 % sollen durch Dienstleistungen in den Bereichen Managementservice und Verwaltung erwirtschaftet werden. Grundlage dieser Einschätzung sind vor allem die bereits bestehenden Pachtverhältnisse im Gewerbeareal Vinnum, aus denen sicher kalkulierbare Einnahmen generiert werden, sowie die abzusehenden wirtschaftlichen Entwicklungen des Jacobi-Erdenwerks und der kosovarischen POROTHERM Block sh.p.k. mit steigenden Beteiligungs-Erträgen in den Jahren 2019 und 2020.

Auf dem südosteuropäischen Markt resultiert der Unternehmenserfolg vor allem aus dem hohen Alleinstellungsgrad der Produkte, die durch deutsche Qualitätsarbeit „made in Kosovo“ überzeugen. Die hochwärmedämmenden Hin-

termauerziegel liegen technologisch weit über Landesstandard und sind in der Inlandsproduktion konkurrenzlos. Importerzeugnisse aus den umliegenden Balkanstaaten werden durch die Nutzung vorhandener Absatzkanäle rasch substituiert werden können.

Neben den beachtlichen Ertragserwartungen profitieren Investoren der Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH vor allem vom hohen Grad der Diversifizierung der Geschäftstätigkeit. Die breite Kapitalstreuung auf unterschiedliche Geschäftsfelder bewirkt eine deutliche Risikooptimierung aller zur Auswahl angebotenen Beteiligungsmodelle. Zusätzliche Solidität erfahren Anleger durch den großen Substanzwert hinter ihrer Investition. Sowohl der Grundbesitz und Immobilienbestand am Standort Vinnum als auch die modernen Produktionsanlagen im Ziegelwerk Peja bieten einen größtmöglichen Kapitalschutz bei weit überdurchschnittlichen Renditeaussichten.



## DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- In der Ziegelwerk Vinum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH finden Sie einen Finanzpartner, der im Unternehmergeist traditionsreicher mittelständischer Familienunternehmen wirtschaftet.
- Der Erfolg der Emittentin wird getragen von der Kompetenz und den Marktkenntnissen der Jacobi-Unternehmensgruppe, einem der namhaftesten Anbieter von Dachziegeln in Deutschland.
- In allen Geschäftsfeldern bedient die Gesellschaft mit bewährten Produkten stark nachgefragte Marktsegmente, wodurch die zu erwartenden Erträge zuverlässig prognostizierbar sind.
- Dank großer Diversifizierung und der Substanzwertabsicherung von Investitionen ist eine Beteiligung an der Ziegelwerk Vinum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH deutlich risikooptimiert.
- Sie haben die Wahl zwischen gleich fünf unterschiedlichen Beteiligungsmodellen und können Ihr Engagement exakt auf Ihre individuelle Anlegermentalität und Renditeziele abstimmen.

# STILLE GESELLSCHAFTSBETEILIGUNG

Die stille Gesellschaft ist eine Sonderform der Innengesellschaft bürgerlichen Rechts ohne rechtliche Außenbeziehung. Der stille Gesellschafter ist auf Zeit am Gewinn und Verlust der Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH beteiligt. Im Geschäftsverkehr tritt nur das im Handelsregister eingetragene Unternehmen auf und nur dieses wird im Vertragsverkehr rechtlich verpflichtet.

Der stille Gesellschafter ist lediglich Kapitalgeber, dessen Beteiligungsgeld in das Vermögen bzw. Eigentum der Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH übergeht. Es besteht bei vertragsgemäßer Kündigung ein schuldrechtlicher Rückforderungsanspruch des Einlagekapitals. Der stille Gesellschafter haftet beschränkt wie der Kommanditist, nämlich nur in Höhe der von ihm vertraglich übernommenen stillen Gesellschaftseinlage. Ist diese Einlage erbracht, besteht keinerlei Haftung mehr und ebenso ist eine Nachschussverpflichtung ausgeschlossen.

Gewinnausschüttungen sind beim stillen Gesellschafter Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungssteuer mit maximal 25 % plus Solidaritätszuschlag zzgl. eventueller Kirchensteuer unterliegen. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Die Beteiligung
Art: Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von stillem Gesellschaftskapital für einen limitierten Investorenkreis (max. 20 stille Gesellschaftsbeteiligungen = Small-Capital-Beteiligung)
Ausgestaltung: - Typisch stilles Gesellschaftskapital - Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin - Anspruch auf Dividendenzahlung - Anspruch auf Überschussdividende - Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung
Laufzeit: Mindestens 5 volle Jahre
Emissionsvolumen: 1,5 Mio. EUR
Kündigungsfrist: Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres
Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 10.000,- EUR
Anlaufverluste: keine
Rechte und Pflichten der Beteiligten
Dividende / Bonus: - Grunddividende: 5 % p. a. des Beteiligungsbetrages - Überschussdividende anteilig aus 10 % des Jahresüberschusses  Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse
Zahlung der Dividende: 1 x jährlich

**Grunddividende 5% p. a.**  
**Mindestzeichnung 10.000,- EUR**  
**Laufzeit 5 Jahre**

# GENUSSRECHTSBETEILIGUNG

Das Genussrecht ist seit dem frühen Mittelalter gewohnheitsrechtlich anerkannt und taucht erstmalig im 14. Jahrhundert als Finanzierungsform urkundlich auf. Genussrechte haben eine wertpapierrechtliche Grundlage und gewähren eine Beteiligung am Gewinn eines Unternehmens; also keinen festen Zins. Die Genussrechte nehmen am Erfolg (Gewinn) der Ziegelwerk Vinnum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH aber auch an Verlusten teil. Die Genussrechte werden als Namensgenussrechte ausgegeben und in ein Genussrechtsregister eingetragen. Die Übertragbarkeit ist aus kapitalmarktrechtlichen Gründen eingeschränkt. Die Genussrechte werden dementsprechend als sogenannte vinkulierte Namensgenussrechte ohne Wertpapierverbriefung ausgegeben.

Es besteht keine Nachschussverpflichtung. Im Steuerrecht werden die Erträge aus Genussrechten als Einkünfte aus Kapitalvermögen eingestuft und unterliegen der Abgeltungssteuer plus Solidaritätszuschlag zzgl. eventueller Kirchensteuer. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Die Beteiligung
Art: Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von Genussrechten für einen limitierten Investorenkreis (max. 20 Genussrechtsbeteiligungen = Small-Capital- Beteiligung)
Ausgestaltung: - Genussrechte - Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin - Anspruch auf Dividendenzahlung - Anspruch auf Überschussdividende - Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung
Laufzeit: Mindestens 7 volle Jahre
Emissionsvolumen: 1,5 Mio. EUR
Kündigungsfrist: Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres
Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 20.000,- EUR
Anlaufverluste: keine
Rechte und Pflichten der Beteiligten
Dividende / Bonus: - Grunddividende: 5,5% p. a. des Beteiligungsbetrages - Überschussdividende anteilig aus 10% des Jahresüberschusses
Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse
Zahlung der Dividende: 1 x jährlich

**Grunddividende 5,5% p. a.**  
**Mindestzeichnung 20.000,- EUR**  
**Laufzeit 7 Jahre**

**PASSEN SIE NICHT IHRE ANLAGESTRATEGIE AN EIN BETEILIGUNGSANGEBOT AN. MACHEN SIE ES UMGEKEHRT.**

# ANLEIHEKAPITAL

Schuldverschreibungen (= Anleihen, Bonds oder auch Rentenpapiere genannt) sind schuldrechtliche Verträge gem. den §§ 793 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches mit einem Gläubiger-Forderungsrecht („Geld gegen Zins“) und dienen der Finanzierung von Unternehmen. Anleihen bzw. Schuldverschreibungen – gleich in welchen Ausprägungen – sind kapitalmarktrechtlich grundsätzlich Wertpapiere und zwar unabhängig davon, ob eine Verbriefung durch ein physisches Wertpapier stattfindet oder nicht. Die Bedeutung von Anleihen besteht darin, dass sie dem Anleger eine feste jährliche Verzinsung und einen terminierten Rückzahlungstermin bieten. Bei einer Mindesteinlage ab 100.000,- EUR stellt das Wertpapierprospektgesetz die Ausgabe von Anleihen frei von einer Prospektpflicht.

Die Beteiligung
Art: Inhaberschuldverschreibung mit Festverzinsung
Ausgestaltung: - Anleihe - Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit
Laufzeit: 5 volle Jahre (feste Laufzeit)
Emissionsvolumen: 2,5 Mio. EUR
Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 100.000,- EUR
Emissionskosten: kein Agio
Anlaufverluste: keine
Rechte und Pflichten der Beteiligten
Zinsen: Festverzinsung: 5,5% p. a.
Zahlung der Zinsen: 1 x jährlich

**Festverzinsung 5,5% p. a.**  
**Mindestzeichnung 100.000,- EUR**  
**Laufzeit 5 Jahre**



# NACHRANGDARLEHEN

Das Nachrangdarlehen ist ein Darlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt des Kapitalgebers hinter die Ansprüche von erstrangigen Gläubigern. Das Kapital wird fest verzinst. Bei dem Nachrangdarlehen erfolgen die jährliche Zinszahlung und später dessen Kapitalrückführung erst nach der Befriedigung von bevorrechtigten Finanzierungspartnern (z.B. Banken) des Unternehmens. Die Ansprüche des Nachrangdarlehens-Gebers werden also erst an zweiter Stelle bedient. Soweit zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt keine Zahlung des Unternehmens erfolgen kann, bleiben dennoch die Ansprüche (lediglich mit zeitlicher Verschiebung) erhalten. Im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Unternehmens dürfen Zahlungen auf das Nachrangdarlehen erst dann durchgeführt werden, nachdem alle bevorrechtigten Gläubiger ihre Forderungen bezahlt bekommen haben.

Die Beteiligung
Art: Nachrangdarlehens-Vertrag mit nachrangig zahlbarer Festverzinsung (max. 20 Nachrangdarlehen = Small-Capital-Beteiligung)
Festverzinsung: 5% p. a.
Laufzeit: 4 Jahre
Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 5.000,- EUR
Zahlung der Zinsen: 1 x jährlich

**Festverzinsung 5% p. a.**

**Mindestzeichnung 5.000,- EUR**

**Laufzeit 4 Jahre**

# GRUNDSCHULDBESICHERTES DARLEHEN

Kapitalmarktrechtliche Zulässigkeit für das grundschuldbesicherte Darlehen von privater Seite ist, dass dem Darlehensgeber eine Grundschuldabsicherung eingeräumt und eine Orderschuldverschreibung in Form einer (Teil-)Briefgrundschuld ausgestellt sein muss, die ihm selbst unabhängig von Dritten eigene Verwertungsrechte in Bezug auf die Grundschuld gewährt oder es muss ein Verzicht gem. § 1160 BGB erklärt sein. Es kann sich dabei um eine Eigentümergrundschuld handeln, deren Rechte an die Anleger anteilmäßig abgetreten werden. Geschieht die Besicherung dadurch, dass für die Anleger keine (Teil-)Grundschuldbriefe ausgestellt werden, sondern nur der Mitbesitz am Stammbrief eingeräumt wird, so ist zusätzlich erforderlich, dass auf das Widerspruchsrecht des jeweiligen Grundstückseigentümers aus § 1160 BGB verzichtet und der Verzicht ins Grundbuch eingetragen wird.

Sofern ein Notar oder ein anderer Ehrenbeurfter (RA, StB oder WP) die (Teil-)Briefgrundschulden verwahrt, darf er keine eigenen Zurückweisungsrechte haben, wenn der Anleger eine vollstreckbare Ausfertigung beantragt.

Die Beteiligung
Art: Grundschuldbesichertes Darlehen
Ausgestaltung: -Grundschuldbesichertes Darlehen - Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit
Laufzeit: 5 Jahre
Mindestzeichnung: 50.000,- EUR
Rechte und Pflichten der Beteiligten
Zinsen: Festverzinsung: 4 % p. a.
Zahlung der Zinsen: 1 x jährlich

**Festverzinsung 4 % p. a.**

**Mindestzeichnung 50.000,- EUR**

**Laufzeit 5 Jahre**

# HINWEISE

## **Angabenvorbehalt**

Das vorliegende Konzept wurde mit viel Sorgfalt erarbeitet. Unvorhergesehene zukünftige Entwicklungen können die in diesem Konzept dargestellten Angaben beeinflussen. Die unvorhergesehenen Entwicklungen können zu Verbesserungen oder auch zu Verschlechterungen zukünftiger Erträge sowie zu Vermögensgewinnen oder -verlusten führen. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können die Rentabilität, Verfügbarkeit und Werthaltigkeit dieser Kapitalbeteiligung beeinflussen. Die Herausgeber können daher für den Eintritt der mit der Investition verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele keine Gewähr übernehmen.

## **Haftungsvorbehalt**

Die in diesem Konzept enthaltenen Wirtschaftlichkeitsdaten, sonstige Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und aufgezeigten Entwicklungstendenzen beruhen ausschließlich auf Prognosen und Erfahrungen der Herausgeber. Zwar entsprechen alle vorgelegten Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und Entwicklungsprognosen bestem Wissen und Gewissen und beruhen auf gegenwärtigen Einschätzungen der wirtschaftlichen Situation und des Absatzmarktes, dennoch sind Abweichungen aufgrund einer anderen als der angenommenen künftigen Entwicklung möglich, namentlich hinsichtlich der kalkulierten und prognostizierten Zahlenwerte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben und Berechnungen kann nicht übernommen werden, sofern sich Druck-, Rechen- und Zeichenfehler eingeschlichen haben sollten. Eine Haftung für abweichende künftige wirtschaftliche Entwicklungen, für Änderungen der rechtlichen Grundlagen in Form von Gesetzen, Erlassen und der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden, da diese erfahrungsgemäß einem Wandel unterworfen sein können. Insbesondere kann keine Haftung für die in diesem Konzept gemachten Angaben hinsichtlich der steuerlichen Berechnungen und Erläute-

rungen übernommen werden. Niemand ist berechtigt, von dem vorliegenden Konzept abweichende Angaben zu machen, es sei denn, er ist von den Herausgebern dazu schriftlich ermächtigt. Maßgeblich für das Vertragsverhältnis ist der Inhalt dieses Beteiligungs-Exposés.

## **Risikobelehrung**

Bei diesem Angebot zur Beteiligung mit Genussrechtskapital, typisch stillem Gesellschaftskapital, Anleihekapital, Nachrangdarlehens-Kapital und / oder Grundschuldbesichertesdarlehens-Kapital handelt es sich nicht um eine so genannte mündelsichere Kapitalanlage, sondern um eine Unternehmensbeteiligung mit Risiken. Eine Kapitalanlage in eine Unternehmensbeteiligung stellt wie jede unternehmerische Tätigkeit ein Wagnis dar. Somit kann prinzipiell ein Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Der Kapitalanleger sollte daher stets einen Teil- oder gar Totalverlust aus dieser Anlage wirtschaftlich verkraften können.

VERÄNDERUNGSPROZESSE BRAUCHEN  
UNTERNEHMEN, DIE VORANGEHEN.  
WIR MACHEN DAS IN 6. GENERATION.



## **Ziegelwerk Vinum Grundbesitz und Beteiligungs GmbH**

Hauptstraße 1  
59399 Olfen

Tel. 02595 - 964-0  
Fax: 02595 - 964-222

E-Mail: [info@ziegelwerk-vinum.de](mailto:info@ziegelwerk-vinum.de)  
[www.ziegelwerk-vinum.de](http://www.ziegelwerk-vinum.de)