

## Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) der Stadtwerk Kulsheim GmbH

### Warnhinweis nach § 13 Abs. 6 VerAnlG

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

## A. Allgemeine Informationen zur Vermögensanlage

### 1. Art der Vermögensanlage

Qualifiziertes Nachrang-Darlehen

### 2. Anbieter und Emittent der Vermögensanlage (Prospektverantwortlicher)

Stadtwerk Kulsheim GmbH, vertr. d. d. GF Herrn Paul Gehrig und Herrn Ralf Braun, Kirchbergweg 7, 97900 Kulsheim

### 3. Unternehmensgegenstand der Gesellschaft

Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung von Kulsheim und den Stadtteilen mit Gas, Wasser, Wärme und Elektrizität, einschließlich der Errichtung und Unterhaltung aller hierzu erforderlichen Versorgungsanlagen, die Erbringung artverwandter Dienstleistungen sowie vergleichbare, verwandte oder damit verbundene Tätigkeiten. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten oder pachten.

### 4. Emissionsvolumen, Nennbetrag, Erwerbspreis

Das Emissionsvolumen dieses qualifizierten Nachrang-Darlehens beträgt mindestens 860.000,00 €. Der Erwerbspreis der Vermögensanlage entspricht der jeweiligen Zeichnungssumme des Anlegers und beträgt mindestens 1.000,00 €. Höhere Zeichnungsbeträge sind auf 30.000,00 € begrenzt und müssen durch 1 000 ohne Rest teilbar sein. In Ausnahmefällen kann der Emittent einen höheren Zeichnungsbetrag zulassen.

### 5. Verzinsung

Der Nominalbetrag wird vom Zeitpunkt der Einzahlung auf das Konto des Emittenten bis zum 31.12.2021 in Höhe von 2,3 % p. a. und vom 01.01.2022 bis 31.12.2026 in Höhe von 2,8 % p. a. verzinst. Es gilt die deutsche-kaufmännische Zinsberechnungsmethode. Die Zinsen werden spätestens zum 31.01. des auf das jeweilige Zinsjahr folgenden Jahres an den Anleger gezahlt. Die jährlichen Zinsausschüttungen dürfen beim Emittenten keine Liquiditätsunterdeckung verursachen.

### 6. Laufzeit, Kündigung, Übertragung

Das qualifizierte Nachrang-Darlehen kann vom Anleger einmalig ordentlich zum 31.12.2021 mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Das qualifizierte Nachrang-Darlehen endet zum 31.12.2026, ohne dass eine Partei eine Kündigung erklären muss. Anderweitige ordentliche Kündigungsmöglichkeiten bestehen nicht. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

Eine rechtsgeschäftliche Übertragung der Ansprüche aus dem qualifizierten Nachrang-Darlehen durch Abtretung an Dritte ist nicht gestattet.

### 7. Anlageobjekte, Anlagestrategie und Anlagepolitik

Der Emittent erwirbt von der Stadtwerk Tauberfranken GmbH einen Kommanditanteil der Windpark Kulsheim GmbH & Co. KG in Höhe von 200,00 € und von der THEE PE-Beteiligungs GmbH & Co. KG einen Kommanditanteil der Windpark Kulsheim GmbH & Co. KG in Höhe von 100,00 €. Der dann gehaltene Kommanditanteil an der Windpark Kulsheim GmbH & Co. KG von 300,00 € entspricht einem Anteil von 15 % des gesamten Kommanditkapitals der Windpark Kulsheim GmbH & Co. KG. Zudem wird der Emittent der Windpark Kulsheim GmbH & Co. KG ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 858.943,50 € zur Verfügung stellen. Bei dem Kommanditanteil und dem Gesellschafterdarlehen handelt es sich um die Anlageobjekte „Ebene 1“. Die Windpark Kulsheim GmbH & Co. KG selbst ist Eigentümerin des Windparks Kulsheim, der aus fünf Windenergieanlagen mit Nebenanlagen, Kabeltrassen und Übergabestation besteht. Es handelt sich um Windenergieanlagen des Typs Nordex N117 des Herstellers Nordex SE Hamburg mit einer Leistung von jeweils 2,4 MW, einer Nabenhöhe von 140,6 m über Grund und einem Rotordurchmesser von 117 m. Die Windenergieanlagen sind am 21.04.2016, 31.03.2016, 29.03.2016, 22.03.2016 und 20.03.2016 in Betrieb genommen worden. Beim Windpark Kulsheim handelt es sich um das Anlageobjekt „Ebene 2“.

Die Anlagestrategie der Vermögensanlage ist es, das einzuwerbende Nachrangkapital in die Anlageobjekte „Ebene 1“ zu investieren. Werden mehr als 859.243,50 € akquiriert, kann dieses Kapital der Windpark Kulsheim GmbH & Co. KG in Form eines weiteren Gesellschafterdarlehens zur Verfügung gestellt werden. Die Anlagepolitik der Vermögensanlage entspricht dem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Gegenstand des Emittenten.

### 8. Zeichnungsfrist

Die Ausgabe des qualifizierten Nachrang-Darlehens erfolgt einen Tag nach der Veröffentlichung des Vermögensanlagen-Verkaufsprospekts und endet spätestens 12 Monate ab Billigung des Vermögensanlagen-Verkaufsprospekts. Der Emittent hat das Recht, die Zeichnung vorzeitig zu schließen.

## B. Verschuldungsgrad

Zum Zeitpunkt des letzten geprüften Jahresabschlusses (31.12.2015) liegt der berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten bei 202,5 %.

## C. Risiken

Eine umfassende Darstellung der Risiken der angebotenen Vermögensanlage ist im Vermögensanlagen-Verkaufsprospekt (Seiten 24 - 32) abgedruckt.

### 1. Maximales Risiko

Für den Anleger besteht das Risiko im vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Totalverlust).

Hat der Anleger die Vermögensanlage vollständig oder teilweise fremdfinanziert, bleibt er weiterhin verpflichtet, die von ihm aufgenommenen Fremdmittel trotz des teilweisen oder vollständigen Verlusts der Vermögensanlage zurückzuführen und dafür anfallende Zinsen und Kosten aus seinem sonstigen Vermögen bezahlen zu müssen und/oder hat der Anleger aus der Vermögensanlage resultierende Steuerzahlungsverpflichtungen aus seinem sonstigen Vermögen zu bezahlen, besteht das maximale Risiko des Anlegers in einer (Privat)Insolvenz.

### 2. Insolvenzrisiko/Risiko des Totalverlusts

Wird über das Vermögen des Emittenten das Insolvenzverfahren eröffnet, kann dies für den Anleger zum Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

### 3. Rückabwicklungsrisiko bei Änderung der Vertrags- oder Anlagebedingungen oder der Tätigkeit

Es besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit des Emittenten so verändert, dass er ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, sodass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte des Emittenten der Vermögensanlage anordnen kann. Für den Anleger kann dies bedeuten, dass in diesem Fall der Emittent nicht über ausreichende Liquidität verfügt, um die Rückabwicklung der Darlehensverträge durchzuführen, was zum Eintritt der Bedingung des qualifizierten Nachrangs und damit zu einer späteren Zahlung der Verzinsung und/oder der Rückzahlung der Darlehenssumme oder zur Insolvenz des Emittenten und damit zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Anleger führen kann.

### 4. Rückzahlungsrisiko/Liquiditätsrisiko

Der Emittent unterliegt im Rahmen seiner laufenden Geschäftstätigkeit Zahlungsverpflichtungen. Hierzu zählen Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung und die laufenden Verpflichtungen im Rahmen der Fremdfinanzierung in Form von Zins- und Tilgungszahlungen. Kann der Emittent fällige Verbindlichkeiten mangels Liquidität nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht bedienen, kann dies für den Anleger zur Folge haben, dass er eine verspätete, geringere oder keine Verzinsung oder Rückzahlung erhält und damit ein Teil- oder Totalverlust seines Darlehenskapitals eintritt. Sollte eine Vielzahl von Anlegern die Kündigung ihrer Vermögensanlage zum Kündigungstermin am 31.12.2021 erklären, könnte dies dazu führen, dass die Liquidität des Emittenten für die Rückzahlung des gekündigten Kapitals nicht ausreicht. Die Geschäftsführung des Emittenten ist verpflichtet, alles zu unternehmen, um bis zum Rückzahlungstermin eine ausreichende Liquidität beim Emittenten aufzubauen. Es besteht dennoch das Risiko, dass die Liquidität des Emittenten zum Rückzahlungstermin trotz dieser Maßnahmen nicht ausreicht, um das gekündigte Kapital zuzüglich aufgelaufener Zinsen vollständig an die Anleger zurückzuzahlen. In diesem Fall kann die nicht ausreichende Liquidität zum Eintritt der Bedingung des qualifizierten Nachrangs führen. Dies kann für den Anleger zur Folge haben, dass er keine Zinszahlungen oder Rückzahlungen erhält, diese später erhält und er damit sein eingesetztes Kapital teilweise oder vollständig verliert. Eine nicht ausreichende Liquidität des Emittenten kann zur Insolvenz des Emittenten führen. Dies kann für den Anleger zur Folge haben, dass ein Teil- oder Totalverlust seines investierten Kapitals eintritt.

### 5. Fremdfinanzierungsrisiko des Anlegers

Dem Anleger steht es frei, seinen Anlagebetrag ganz oder teilweise durch Fremdmittel, z. B. Bankdarlehen, zu finanzieren. Die aufgenommenen Fremdmittel müssen einschließlich damit verbundener Kosten (Zinsen, Kreditgebühren) vom Anleger zurückgeführt werden und zwar auch dann, wenn die wirtschaftliche Entwicklung des Emittenten nicht in der erwarteten Höhe eintritt. Eine Fremdfinanzierung der Darlehenssumme erhöht damit das Gesamtrisiko der Vermögensanlage. Für den Anleger kann dies zur Folge haben, dass er bei einem Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals weiterhin die Verbindlichkeiten der Fremdfinanzierung zu tragen hat. Sollte der Anleger diese Verbindlichkeiten nicht erfüllen können, kann dies die (Privat)Insolvenz des Anlegers bedeuten.

### 6. Wirtschaftliche Risiken/Planabweichungen

Bei den in dem Verkaufsprospekt dargestellten Planrechnungen handelt es sich um Zukunftsprognosen. Sie beruhen auf den Erwartungen der Geschäftsführung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung über ungewisse Ereignisse und Handlungen und sind daher mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass die tatsächliche wirtschaftliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von den Prognoserechnungen des Emittenten wesentlich abweicht. Dies kann für den Anleger zur Folge haben, dass die Bedingung des qualifizierten Nachrangs eintritt und es damit zu einer späteren Zahlung der Verzinsung und/oder der Rückzahlung der Darlehenssumme kommen kann und damit Zinszahlungen und/oder Rückzahlungen vollständig ausfallen können.

### 7. Qualifizierter Rangrücktritt

Das mit dem Verkaufsprospekt angebotene Nachrang-Darlehen gewährt Ansprüche, die mit einem qualifizierten Rangrücktritt ausgestattet sind. Der Anleger hat bei einem qualifizierten Nachrang-Darlehen damit eine besondere Finanzierungsverantwortung: Im Falle einer finanziellen Krise (z. B. Liquiditätsengpass/vorläufige Illiquidität), die zu einer Insolvenz des Emittenten führen kann, werden die Ansprüche gegen den Emittenten auf Zinszahlung und/oder Rückzahlung nicht fällig. Im Falle der Insolvenz oder der Liquidation des Emittenten sind die Darlehensforderungen gegenüber dem Emittenten (Zahlung von Zinsen und Tilgung) nachrangig gegenüber den übrigen Verbindlichkeiten des Emittenten. Das bedeutet, dass die Forderungen des Anlegers auf Zins- und/oder Rückzahlung nach Überwindung der finanziellen Krise des Emittenten fällig werden oder im Insolvenzfall zuerst die Forderungen der übrigen Gläubiger bedient werden, bevor die Rückzahlungsansprüche befriedigt werden können.

### 8. Eingeschränkte Veräußerbarkeit und Handelbarkeit der Nachrangdarlehen

Die ordentliche Kündigung der Vermögensanlage ist für den Anleger nur zum 31.12.2021 möglich. Frühere oder spätere ordentliche Kündigungsmöglichkeiten bestehen nicht. Eine rechtsgeschäftliche Übertragung (Verkauf, Schenkung, Verpfändung) ist nicht möglich. Das bedeutet für den Anleger, dass er keine Möglichkeit hat, vor Ablauf der Mindestvertragslaufzeit bis zum 31.12.2021 über das investierte Kapital zu verfügen.

## 9. Unternehmerische Risiken der Windpark Kulsheim GmbH & Co. KG

Realisieren sich unternehmerische Risiken bei der Windpark Kulsheim GmbH & Co. KG, kann dies dazu führen, dass weniger oder keine der prognostizierten Ausschüttungen/Entnahmen an den Emittenten vorgenommen werden können. Der Emittent müsste in diesem Fall die Verzinsung und/oder Rückzahlung der Darlehenssumme an den Anleger aus seiner übrigen unternehmerischen Tätigkeit leisten. Kann der Emittent dies nicht, kann die Bedingung des qualifizierten Nachrangs eintreten, was für den Anleger bedeutet, dass er die Verzinsung und/oder Rückzahlung der Darlehenssumme zu einem späteren Zeitpunkt erhält oder die Verzinsung und/oder Rückzahlung teilweise oder vollständig ausbleiben kann.

## 10. Risiken beim Erwerb von Unternehmerischen Beteiligungen

Es ist nicht auszuschließen, dass der Emittent während der Laufzeit der Vermögensanlage unternehmerische Beteiligungen eingeht. In diesem Fall unterliegt der Emittent beteiligungsspezifischen und unternehmerischen Risiken. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannt ist, ob, in welchem Umfang und welche Art von Beteiligungen der Emittent eingeht, können die einzelnen Risiken nicht detailliert dargestellt werden. Unternehmerischen Beteiligungen ist jedoch innewohnend, dass der Verlust des eingesetzten Kapitals eintreten kann. Dies kann dazu führen, dass sich das Ergebnis des Emittenten verschlechtert und dies negative Auswirkungen auf die Fähigkeit des Emittenten hat, die Verzinsung und/oder die Rückzahlung der Darlehenssumme an den Anleger zu leisten. Für den Anleger bedeutet dies, dass er einen teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Ansprüche auf Zinszahlung und/oder Rückzahlung der Darlehenssumme erleiden kann.

## D. Aussichten der Kapitalrückzahlung

Die wesentliche Grundlage für eine Kapitalrückzahlung ist das jährliche wirtschaftliche Ergebnis des Emittenten. Die prognostizierte wirtschaftliche Entwicklung des Emittenten und damit auch die Fähigkeit, die vertraglich vereinbarte Verzinsung und die Rückzahlung nach Beendigung des Vertrages zu leisten, sind davon abhängig, dass der Anleger seine Zeichnungssumme einzahlt, die Veräußerungsverträge zum Erwerb des jeweiligen Kommanditanteils an der Windpark Kulsheim GmbH & Co. KG mit der Stadtwerk Tauberfranken GmbH und der THEE PE-Beteiligungs GmbH & Co. KG geschlossen werden, das Gesellschafterdarlehen mit der Windpark Kulsheim GmbH & Co. KG abgeschlossen wird, der Aufsichtsrat des Emittenten seine Zustimmung zum Abschluss eines Gesellschafterdarlehens gibt, die Bedingung des qualifizierten Nachrangs nicht eintritt, sich die rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen nicht ändern, die Kostenstruktur des Emittenten beibehalten wird und bei einem höheren Einwerbungsbetrag als 860.000,00 € eine Investition des Mehrbetrages in ein ausreichend rentables Anlageobjekt/e erfolgen kann.

Wenn die vorstehenden Grundlagen für die Kapitalrückzahlung eintreffen, ist der Emittent voraussichtlich in der Lage, die vertraglich vereinbarte Verzinsung und die Rückzahlung der Darlehensbeträge nach Beendigung der Verträge zu leisten.

Verbessern oder verschlechtern sich die Marktbedingungen, führt dies zu einer Verbesserung oder Verschlechterung des Ergebnisses des Emittenten, was die Fähigkeit, die Verzinsung oder die Rückzahlung leisten zu können, verringern oder erhöhen kann.

## E. Besteuerung

Die Anleger überlassen dem Emittenten Kapitalvermögen auf eine bestimmte Zeit gegen Zahlung einer Verzinsung. Nach Kündigung des qualifizierten Nachrang-Darlehens erhalten die Anleger ihr Kapital zum Nominalwert zurück. Die jeweiligen Zinszahlungen zählen zu den Einkünften aus Kapitalvermögen und unterliegen somit der Einkommensteuer.

## F. Kosten und Provisionen

Die Vermögensanlage kann mit Kosten für den Anleger verbunden sein. Diese sind auf Seite 9 des Verkaufsprospekts dargestellt. Provisionen fallen keine an.

## G. Hinweise

Die umfassenden Informationen zu dieser Vermögensanlage, insbesondere der qualifizierte Nachrang-Darlehensvertrag, die Unternehmensausichten und die Chancen und Risiken sind ausschließlich dem Vermögensanlagen-Verkaufsprospekt zu entnehmen. Der Vermögensanlagen-Verkaufsprospekt ist die maßgebliche Grundlage für den Erwerb dieser Vermögensanlage. Der Anleger sollte daher seine Anlageentscheidung auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospekts stützen.

Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin.

Der Emittent haftet nur für solche Angaben im VIB, die irreführend, unrichtig oder nicht mit einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar sind. Zudem können Ansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot im Inland erworben worden ist.

Der Vermögensanlagen-Verkaufsprospekt ist bei der Zahlstelle der Stadtwerk Kulsheim GmbH, Kirchbergweg 7, 97900 Kulsheim erhältlich und kann dort kostenlos angefordert werden. Der letzte offengelegte Jahresabschluss ist ebenso bei der Zahlstelle erhältlich.

## H. Bestätigung

Ich habe den Warnhinweis nach § 13 Abs. 6 VermAnlG zur Kenntnis genommen.

<input type="checkbox"/> Frau	<input type="checkbox"/> Herr	<input type="checkbox"/> Firma
Vorname, Nachname oder Firmenname		
Straße, Hausnummer		
Ort, Datum		
30952V		

PLZ, Ort
Unterschrift mit Vor- und Zuname
