

BASISINFORMATIONENSBLETT (BIB)

für partiarische Darlehen an Luma Estates GmbH
Erstellt gemäss Art. 60 ff. FIDLEG und Anhang 9 FIDLEV
Stand: November 2025

1. Produktbezeichnung

Partiarisches Darlehen zur Finanzierung des Projekts „The Court Saba“ (Bali, Indonesien)
Finanzinstrument: Partiarisches Darlehen (Fremdkapital mit Gewinnbeteiligung)

2. Anbieter

Luma Estates GmbH
Wächlenstrasse 5
8832 Wollerau (SZ)
Schweiz

3. Zweck des Finanzinstruments

Das partiarische Darlehen dient der projektbezogenen Finanzierung des Boutique-Resorts *The Court Saba*.

Das Projekt umfasst:

- 3 Boutique-Villen (Investitionspaket für Darlehensgeber)
- Padel Courts
- Wellness- und Retreatbereich
- Gastronomie- und Communityflächen
- Infrastruktur, Garten, Poolanlagen und Betriebssysteme

Die Mittelverwendung erfolgt gemäss Darlehensvertrag:

- 85 % Darlehen (bau- und projektbezogene Verwendung)
- 5 % Nebenkostenpauschale (juristische Strukturierung, Notar, Treuhand, Admin)
- 10 % Developer-Marge (Projektentwicklung, Management, Partnerkoordination)

4. Laufzeit und Rückzahlung

- Das Darlehen ist nicht garantiert rückzahlbar.
- Die Vereinbarung endet:
 - bei vollständigem Verkauf des Projekts (Exit), oder
 - spätestens nach 20 Jahren.

Rückzahlung:

- aus einem allfälligen Exiterlös *anteilig am Projektwert*
- maximal bis zur Höhe des Darlehensbetrags
- eventuelle zusätzliche Erfolgsbeteiligung gemäss Vertrag
- bei Projektwert unter Darlehenssumme → teilweiser oder vollständiger Verlust möglich

Keine vorzeitige Rückzahlungsverpflichtung; freiwillige vorzeitige Rückzahlung durch Darlehensnehmer jederzeit möglich.

5. Vergütung an den Darlehensgeber

Das Darlehen wird nicht verzinst.

Der Darlehensgeber erhält:

- eine jährliche Gewinnbeteiligung (variable Vergütung)

90 % des projektbezogenen Nettoergebnisses (nach Betriebskosten und Steuern) fließen an die Darlehensgeber, 10 % an den Darlehensnehmer.

Die Ausschüttung erfolgt:

- jährlich
- 1 Monat nach Genehmigung der Jahresrechnung
- ausschliesslich projektbezogen (nicht Konzern-/GmbH-Gewinn)

6. Risiken

Finanzielle Risiken

- Verlust des ganzen Darlehens möglich
- Keine Einlagensicherung
- Keine Rückzahlungsgarantie
- Projektwert und Ertrag schwanken je nach Marktumfeld

Betriebs- und Projektrisiken

- Auslastung, Marktpreise, Tourismusentwicklung
- Baukosten- und Zeitrisiken
- Währungsrisiken (CHF/IDR)
- Betriebsunterbruch (Naturgefahren, Behörden, Lieferketten)

Rechtliche Risiken

- Indonesisches Baurecht / Leasehold-Struktur
- Keine FINMA-Beaufsichtigung (Sandbox-Ausnahme)
- Projektrisiken vor Ort durch lokale Behörden oder Infrastruktur

7. Zielgruppe

- Private Anleger, die bereit sind, Risiko zu tragen
- Personen, die projektbezogene Renditechancen nutzen möchten
- Keine Eignungsprüfung durch Luma Estates (kein Anlageberatungsmandat)

8. Kosten

Einmalige Kosten

- 5 % Nebenkostenpauschale (nicht rückzahlbar)
- 10 % Developer-Marge (nicht rückzahlbar)

Laufende Kosten

- keine direkten Kosten für den Darlehensgeber
- operative Kosten werden auf Projektebene berücksichtigt

9. Mindestanlagebetrag

CHF 20 000

Maximales Gesamtvolumen aller Darlehen unter Sandbox: CHF 1 Mio.

10. Wichtige Hinweise zur Sandbox-Ausnahme

- Luma Estates fällt unter Art. 6 Abs. 2 BankV (Sandbox)
- Keine FINMA-Beaufsichtigung
- Keine Einlagensicherung
- Keine banktypische Rückzahlungsverpflichtung
- Keine öffentliche Ausschreibung der Konditionen

11. Rechtliche Struktur

- Darlehensvertrag nach Schweizer Recht
- Gerichtstand: Wollerau (SZ)
- Projektabwicklung via Schweizer Gesellschaft → indonesische Tochtergesellschaft (PT PMA)

12. Informationsrechte

Der Darlehensgeber erhält:

- quartalsweise Berichte
- jährliche geprüfte Jahresrechnung
- Projektupdates per E-Mail oder Dashboard

13. Datum der letzten Aktualisierung

November 2025