

Vermögensanlagen-Informationsblatt nach §§ 2a, 13 VermAnlG - Crowdfunding der ConReal Pulheim GmbH für das Projekt „Am Pulheimer See“

WARNHINWEIS: DER ERWERB DIESER VERMÖGENSANLAGE IST MIT ERHEBLICHEN RISIKEN VERBUNDEN UND KANN ZUM VOLLSTÄNDIGEN VERLUST DES EINGESETZTEN VERMÖGENS FÜHREN.

Stand: 06.09.2017; Anzahl der Aktualisierungen: 0

1	Art und Bezeichnung der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
2	Identität der Anbieterin/Emittentin	Anbieterin ist die ConReal Pulheim GmbH, Ballindamm 40, 20095 Hamburg. Die Anbieterin ist zugleich die Emittentin der Vermögensanlage.
3	Geschäftstätigkeit der Anbieterin/Emittentin	Die Emittentin wurde zur Realisierung des Projektes im Narzissenweg 1, 3 und 5, 50259 Pulheim gegründet. Sie dient zur Koordination und Realisierung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 18 Stellplätzen sowie den Bau eines Pflegeheims mit betreutem Wohnen.
4	Identität der Internet-Dienstleistungsplattform	Vermittler der Vermögensanlage: Exporo AG, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg; und Betreiber der Internetdienstleistungsplattform www.exporo.de
5	Anlagestrategie und Anlagepolitik	Anlagestrategie der Emittentin ist es, mit der Durchführung des unter Ziff. 6 dargestellten Projekts, die auf das eingesetzte Kapital kalkulierte Fremdkapitalzinsen und eine attraktive Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften. Im Rahmen seiner Anlagepolitik wird der Emittent sämtliche Maßnahmen treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen. Die dafür vorgesehenen Finanzierungsmittel von voraussichtlich EUR 12.614.000 Fremdkapital und EUR 281.000 Eigenkapital sollen durch die Aufnahme von voraussichtlich EUR 550.000 bis EUR 575.000 Nachrangdarlehenskapital im Rahmen dieser Vermögensanlage optimiert werden.
6	Anlageobjekte	Die Emittentin verpflichtet sich, das Nachrangdarlehenskapital zweckgebunden für das Immobilienprojekt „Am Pulheimer See“ einzusetzen. Sie ist Eigentümerin der Grundstücke Narzissenweg 1, 3 und 5, eingetragen im Grundbuch von Pulheim des Amtsgerichts Bergheim, Blatt 8215 und 1307, Flurstücke 2167, 2144, 2145, 2169, Flur 3 mit einer Grundbuchamtlichen Größe von ca. 4.872 m ² . Die Grundstücke waren zum Zeitpunkt des Baubeginns frei von Gebäuden. Ziel des Projektes soll die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohneinheiten bzw. 1.883 m ² Wohnfläche und 18 PKW-Stellplätzen sowie der Bau eines Pflegeheims mit 80 Pflegeplätzen und Wohnungen für betreutes Wohnen sein. Die einzelnen Einheiten sollen an Eigennutzer und Kapitalanleger verkauft werden. Das Pflegeheim ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits an einen institutionellen Käufer veräußert.
7	Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage	Vertragsabschluss und entsprechend Vertragsbeginn ist der – dem Anleger anschließend mitgeteilte – Zeitpunkt des Zugangs seiner Angebotsannahme bei der Nachrangdarlehensnehmerin. Die Nachrangdarlehen der Anleger haben eine reguläre Laufzeit bis zum 30.09.2018. Eine ordentliche Kündigung durch die Anleger ist während der regulären Laufzeit nicht möglich. Voraussetzung für die vorzeitige Kündigung der Nachrangdarlehensverträge durch die Emittentin ist, dass der jeweilige Anleger zum Zeitpunkt der vorzeitigen Kündigung in Gänze den gleichen Geldbetrag ausgezahlt bekommt, der ihm konzeptionell nach Ablauf der regulären Laufzeit zugestanden hätte. Das gesetzliche Widerrufsrecht des Anlegers und das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für beide Vertragsparteien bleiben unberührt.
8	Konditionen der Zinszahlung	Das Nachrangdarlehen wird während der Laufzeit mit einem festen Zins in Höhe von 5,50 % p.a. bezogen auf den jeweiligen Nachrangdarlehensbetrag verzinst. Die Zahlung der Zinsen erfolgt endfällig.
9	Konditionen der Rückzahlung	Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt nach Ablauf der Laufzeit zum im Annahmeformular angegebenen Nachrangdarlehensbetrag. Der Rückzahlungsanspruch ist am 30.09.2018 zur Zahlung fällig. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung durch die Emittentin gemäß Ziff. 7 und der damit im Zusammenhang stehenden vorzeitigen Rückzahlung, hat der jeweilige Anleger zum Zeitpunkt der vorzeitigen Kündigung in Gänze den gleichen Geldbetrag ausgezahlt zu bekommen, der ihm konzeptionell nach Ablauf der regulären Laufzeit zugestanden hätte.
10	Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken	Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken aufgeführt und ausführlich erläutert werden. Die ausführliche Angabe der wesentlichen mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken findet der Anleger in den Angebotsbedingungen zu der Vermögensanlage auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter www.exporo.de.
	a) Maximalrisiko	Hat der Anleger sein Nachrangdarlehen selbst fremdfinanziert, besteht für ihn über das Risiko des Totalverlusts seines eingesetzten Kapitals hinaus das Risiko, dass er dem Fremdkapitalgeber gegenüber mit seinem Privatvermögen – bis hin zur Privatinsolvenz – haftet. Zu einer über den Totalverlust seines eingesetzten Kapitals hinausgehenden Inanspruchnahme des übrigen Vermögens des Nachrangdarlehensgebers bis hin zur Privatinsolvenz kann es auch in anderen Fällen kommen, so etwa dann, wenn der Nachrangdarlehensgeber zur Bedienung anderer Verbindlichkeiten (z.B. Steuern) auf die Rückführung, gegebenenfalls einschließlich Verzinsung, seines Nachrangdarlehens angewiesen ist, die Rückführung bzw. Verzinsung aber ausbleibt.
	b) Risiken aus der Geschäftstätigkeit	Die Vermögensanlage hat den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion. Der prognostizierte Verlauf des in Ziff. 6 beschriebenen Anlageobjekts sowie die in Ziff. 5 beschriebene Anlagestrategie und -politik sind nicht sicher. Der Erfolg der Vermögensanlage hängt von verschiedenen Faktoren, der Entwicklung verschiedener Marktbedingungen (siehe Ziff. 13) und dem Nicht-/Eintritt von Projektrisiken (z.B. Planungs- oder Materialfehler, Altlasten, Bauverzögerungen oder -unterbrechungen, gestiegene Projektkosten, Ausfall bzw. Schlecht- oder Nichtleistung von Projektpartnern, Nichtbestehen oder Uneinbringlichkeit von Gewährleistungsansprüchen, (nachträgliche) behördliche Auflagen, Streiks oder sonstige höhere Gewalt, nicht bestehender Versicherungsschutz, Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, des Mikro- oder Makrostandortes oder der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen) ab. Ferner ist der Erfolg der Vermögensanlage davon abhängig, dass der Emittent den Kapitaldienst gegenüber vorrangigen Fremdkapitalgebern bedienen kann. Sollte dies nicht der Fall sein und der Emittent keine anderweitige Finanzierung finden, besteht das Risiko, dass diese ihre Sicherheiten (das Anlageobjekt, Mieterlöse) verwerten bzw. dass der Emittent – mit den in Ziff. 10 c) beschriebenen Folgen für den Anleger – insolvent wird.
	c) Nachrangdarlehensrisiken	Für alle Zahlungsansprüche der Nachrangdarlehensgeber gilt ein Zahlungsvorbehalt. Nachrangdarlehensgeber haben gegen die Emittentin nur dann einen Anspruch auf die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlage, wenn durch diesen Anspruch ein Insolvenzeröffnungsgrund bei der Emittentin (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) nicht herbeigeführt werden würde. Daher ist das Bestehen eines Anspruchs der Nachrangdarlehensgeber auf Zahlungen von der wirtschaftlichen

		<p>Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätslage abhängig. Für den Nachrangdarlehensgeber besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens eines solchen Zahlungsvorbehaltes keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin mangels Vorliegens eines Anspruchs von der Emittentin verlangen kann. Wird der Zahlungsvorbehalt nicht beseitigt, hat dies den Totalverlust des Anlagebetrags für den Nachrangdarlehensgeber zur Folge.</p> <p>Der Nachrangdarlehensgeber gewährt ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Daher besteht für ihn das Risiko, im Fall der Insolvenz oder der Liquidation der Emittentin erst nach allen anderen Gläubigern der Emittentin, die vorrangig zu befriedigen sind, mit den eigenen Forderungen teilweise oder ganz auszufallen (Totalverlustrisiko), sowie außerhalb einer Insolvenz mit der Geltendmachung seiner Forderungen – auch im Wege der Aufrechnung – so lange und so weit ausgeschlossen zu sein, wie die Rückzahlung einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens herbeiführt. Das Nachrangdarlehen hat damit den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, sodass das Risiko des Nachrangdarlehensgebers über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko eines normalen Fremdkapitalgebers hinausgeht.</p>
	d) Fungibilitäts-/Fremdfinanzierungsrisiko des Anlegers	<p>Eine ordentliche Kündigung der Vermögensanlage ist während der Laufzeit ausgeschlossen. Es besteht das Risiko, dass der Anleger nicht vorzeitig über sein eingesetztes Kapital verfügen kann. Ferner besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über die entsprechende Liquidität für die Rückzahlung des Anlagebetrags verfügt. Dies kann für den Anleger zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.</p> <p>Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Vermögensanlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel (z. B. Bankdarlehen) zu finanzieren. Bei einer Fremdfinanzierung erhöht sich die Risikostruktur der Vermögensanlage. Der Anleger ist unabhängig von Auszahlungen aus der Vermögensanlage bzw. dem Totalverlust seines Anlagebetrags verpflichtet, Zinsen und Kosten der Fremdfinanzierung aus seinem weiteren Vermögen zu bedienen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatin solvenz (Zahlungsunfähigkeit) des Anlegers führen.</p>
11	Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile	<p>Der Gesamtanlagebetrag beträgt zwischen EUR 550.000 bis EUR 575.000. Das Nachrangdarlehen beinhaltet einen qualifizierten Rangrücktritt der Zahlungsansprüche gegenüber sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin. Der Ablauf der Frist für die Teilnahme am Funding ist am 15.11.2017 (im Folgenden „Funding-Frist“). Der Erwerbspreis (Mindestdarlehensbetrag) beträgt i.d.R. EUR 500. Ist der Anleger keine Kapitalgesellschaft darf der maximale Darlehensbetrag EUR 1.000 grundsätzlich nicht überschreiten; höhere Beträge (i) bis EUR 10.000 sind möglich, wenn sein frei verfügbares Vermögen (Bankguthaben, Finanzinstrumente) mindestens EUR 100.000 beträgt, oder (ii) bis zur Höhe seines zweifachen durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens, maximal jedoch EUR 10.000. Es werden maximal 1.150 Nachrangdarlehen angeboten.</p>
12	Verschuldungsgrad der Emittentin auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses	<p>Aufgrund des letzten aufgestellten Jahresabschluss 2016 vom 03.05.2017 für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 kann kein Verschuldungsgrad berechnet werden, da negatives Eigenkapital vorliegt. Eine Fortführungsprognose ist gegeben.</p>
13	Aussichten der Rück- und Zinszahlungen unter verschiedenen Marktbedingungen	<p>Diese Vermögensanlage hat mittelfristigen unternehmerischen Charakter. Je nach prognosemäßiger, besserer oder schlechterer Entwicklung verschiedener Marktbedingungen (insbesondere betreffend Verkaufspreise, Zins- und Baukosten) ändern sich die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und damit die Vermögensanlage. Entwickelt sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der verschiedenen Marktbedingungen – das Immobilienprojekt überdurchschnittlich positiv, besteht die Möglichkeit, dass der Anleger die Auszahlung sämtlicher Festzinsen, die ihm für den Zeitraum der vertraglich vereinbarten Laufzeit zustehen, sowie die vollständige Rückzahlung des Nachrangdarlehens früher als zum 30.09.2018 erhält und sich dadurch die effektive Verzinsung des Anlegers erhöht. Bei prognosegemäßem Verlauf erhält der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit die ihm für diesen Zeitraum zustehenden Festzinsen sowie die Rückzahlung des vollen Nachrangdarlehensbetrags. Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit einen Teil oder die gesamte Summe aus den ihm zustehenden Festzinsen und Nachrangdarlehensbetrag nicht erhält.</p> <p>Szenarien für die Kapitalrückzahlung am Laufzeitende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Rückzahlung des Anlagebetrages • Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: Das Nachrangdarlehen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin kann es damit zu einem Teil- oder Totalverlust des gezeichneten Anlagebetrages kommen. <p>Szenarien für die Zahlung der Zinsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Die prognostizierte Zinszahlung gem. Ziff. 8 bezogen auf den Anlagebetrag wird erreicht. • Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: Das Nachrangdarlehen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zinsen an den Anleger gezahlt werden. Es kann damit zu einem Totalverlust des Zinszahlungsanspruches kommen.
14	Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten für den Anleger	<p>Für die Zeichnung der Vermögensanlage entstehen dem Anleger über die Vermögensanlage hinaus keine Kosten gegenüber dem Vermittler und der Emittentin.</p>
15	Provisionen, einschließlich Entgelte und sonstige Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält	<p>Während der Zeichnungsfrist fallen bei dem Emittenten darlehensabhängige Vergütungen auf das vermittelte Gesamtnachrangdarlehenskapital an. Die Vergütungen sind einmalige Provisionen für Erstellung der Vertragsunterlagen EUR 2.000 netto, Erstellung der Marketingunterlagen EUR 2.000 netto, Ein Agio oder sonstige Kosten werden nicht erhoben. Ab dem Zeitpunkt der Zeichnung des jeweiligen Nachrangdarlehens bis zum Ablauf am 30.09.2018 fallen bei dem Emittenten darlehensabhängige Vergütungen (Provisionen) für die Vermittlung und Betreuung der Anleger durch und für Exporo AG in Höhe von 5,50 % p.a. an.</p>
16	Information über das Nichtvorliegen eines unmittelbaren/mittelbaren maßgeblichen Einflusses i.S.d. § 2a Abs. 5 VermAnG	<p>Der Emittent nimmt die Prospektausnahme nach § 2a VermAnG in Anspruch. Er hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss im Sinne von § 2a Abs. 5 VermAnG auf die Internetdienstleistungs-Plattform der Exporo AG.</p>
17	Gesetzliche Hinweise	
	a) BaFin	<p>Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin.</p>

	b) Verkaufsprospekt	Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von der Anbieterin oder Emittentin der Vermögensanlage.
	c) Letzter offengelegter Jahresabschluss der Emittentin	Der letzte offengelegte Jahresabschluss 2016 vom 03.05.2017 für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 ist unter http://exporo.de/uploads/2016-Jahresabschluss-ConReal-Pulheim.pdf einzusehen. Zukünftige Jahresabschlüsse sind unter www.bundesanzeiger.de einzusehen.
	d) Haftung	Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.
18	Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 vor Ziffer 1	Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 vor Ziff. 1 – vor Vertragsschluss - durch eine der Unterschriftsleistung gleichwertige Art und Weise (eigenständige Texteingabe gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 VIBBestV) auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter www.exporo.de , da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden.
19	Identität weiterer wichtiger Personen	Treuhänder: Elbtreuhand Martius Steuerberatungsgesellschaft mbH, Elbchaussee 336, 22609 Hamburg Zahlungsdienstleister: secupay AG, Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz
20	Beschreibung der Vermögensanlage	Die Vermögensanlage besteht aus Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Nachrangdarlehensgeber sind die Anleger, Nachrangdarlehensnehmerin ist der Emittent. Der Anleger zahlt das Nachrangdarlehen auf ein Konto des Zahlungsdienstleisters. Dieser überweist die Nachrangdarlehen an den Emittenten, wenn bestimmte im Nachrangdarlehensvertrag geregelte Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, von der Treuhänderin die Vollständigkeit und Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen bestätigt wurde und durch die Treuhänderin die Zahlungsfreigabe erteilt wurde. Die Nachrangdarlehen vermitteln keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung und keine Mitwirkungsrechte an der Emittentin. Der Anleger ist weder an Verlusten noch am Gewinn der Emittentin beteiligt, sondern hat die Chance, über die Vertragslaufzeit (Ziff. 7) eine feste Verzinsung (Ziff. 8) zu erzielen. Der Zinslauf beginnt mit dem Eingang des Nachrangdarlehensbetrags auf dem Konto des Zahlungsdienstleisters. Vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt (Ziff. 10 c) ist die Auszahlung der Verzinsung zum Vertragslaufzeitende (Ziff. 7) zusammen mit der Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages vorgesehen – vorbehaltlich der Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung.
21	Anlegergruppe	Die Vermögensanlage zielt sowohl auf Privatpersonen mit Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland und deutscher Steueridentifikationsnummer, die über rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Grundkenntnisse verfügen, als auch auf Unternehmen und sonstigen Personenvereinigungen (Stiftungen) mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland ab. Das Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland.
22	Provisionen, einschließlich Entgelte und sonstige Leistungen, die die weiteren wichtigen Personen erhalten	Daneben fallen bei dem Emittenten an: Der Zahlungsdienstleister secupay AG erhält darlehensabhängig für die Zahlungsabwicklung 0,51 % brutto einmalig und der Treuhänder für die Treuhandabwicklung darlehensabhängig 0,20 % brutto bezogen auf das Gesamtnachrangdarlehenskapital.
23	Besteuerung	Die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Darlehensforderung Teil seines Privatvermögens ist. Die Zinsen sind vom Anleger im Kalenderjahr des Zuflusses zu versteuern. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Sofern die Forderung aus dem Nachrangdarlehen in einem inländischen steuerlichen Betriebsvermögen gehalten wird, sind die Zinseinnahmen bzw. Wertdifferenzen den Betriebseinnahmen zuzuordnen. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.