

Crowdinvesting der PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayern GmbH für das Projekt „Pflege Vierkirchen“

Vermögensanlagen-Informationsblatt – Stand: 10.08.2017 (noch keine Aktualisierungen vorgenommen)

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

2.	Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
3.	Identität des Anbieters	Anbieter ist die PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayern GmbH, Jetzendorfer Straße 9a, 85229 Markt Indersdorf. Der Anbieter ist zugleich der Emittent der Vermögensanlage.
	Identität weiterer wichtiger Personen	Vermittler der Vermögensanlage: Exporo AG, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg Treuhandlerin: Elbtreuhand Martius Steuerberatungsgesellschaft mbH, Elbchaussee 336, 22609 Hamburg Zahlungsdienstleister: secupay AG, Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz
4.	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 und die Zahlungsfreigabe erteilt wurde. Die Nachrangdarlehen vermitteln keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung und keine Mitwirkungsrechte an dem Emittenten. Der Anleger ist weder an Verlusten noch am Gewinn des Emittenten beteiligt, sondern hat die Chance, über die Vertragslaufzeit (Ziffer 4.e)) eine Verzinsung in Höhe von 5,50 % p.a. zu erzielen. Der Zinslauf beginnt mit dem Eingang des Nachrangdarlehensbetrags auf dem Konto des Zahlungsdienstleisters. Vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt (Ziffer 5.c)) ist die Auszahlung der Verzinsung zum Vertragslaufzeitende zusammen mit der Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages vorgesehen. Eine Tilgung oder Auszahlung der Verzinsung vor Laufzeitende ist - vorbehaltlich der Möglichkeit zu vorzeitiger außerordentlicher Kündigung (Ziffer 4.e) - nicht vorgesehen.
	a) Struktur und Form der Vermögensanlage	
	b) Anlageobjekt	Der Emittent verpflichtet sich, das Nachrangdarlehenskapital zweckgebunden für das Immobilienprojekt „Vierkirchen“ einzusetzen. Er erwirbt das Grundstück Bürgermeister-Zeiner-Ring 36, 85256 Vierkirchen, eingetragen im Grundbuch von Vierkirchen des Amtsgerichts Dachau, Blatt 1995, Flurstück 2131/12 mit einer grundbuchamtlichen Größe von 2.315 m ² . Das Grundstück ist mit einem Pflegezentrum für Senioren, mit derzeit 58 Betten bebaut. Geplant ist, das bestehende Pflegezentrum um sechs Betten zu erweitern und die Aufteilung in Teileigentum für 55 Wohneinheiten vorzunehmen. Diese Wohneinheiten sollen an Kapitalanleger veräußert werden.
	c) Anlagestrategie, Anlagepolitik	Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit der Durchführung des unter 4. b) dargelegten Projekts, die auf das eingesetzte Kapital kalkulierten 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 5.650.000 Fremdkapital und voraussichtlich EUR 300.000 Eigenleistung und voraussichtlich EUR 900.000 Eigenkapital sollen durch Aufnahme von EUR 1.825.000 bis EUR 1.875.000 Nachrangdarlehenskapital im Rahmen dieser Vermögensanlage optimiert werden.
	d) Letzter offen gelegter Jahresabschluss. Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad des Emittenten	Der Emittent wurde vor weniger als 18 Monate vor Aufstellung dieses Vermögensanlagen-Informationsblattes zur Umsetzung der unter b) Anlageobjekt und c) Anlagestrategie, Anlagepolitik genannten Maßnahmen gegründet und hat noch keinen Jahresabschluss aufgestellt oder offen gelegt. Ein Hinweis auf den letzten offen gelegten Jahresabschluss und die Angabe des auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneten Verschuldungsgrades des Emittenten ist daher nicht möglich. Zukünftige Jahresabschlüsse sind unter www.bundesanzeiger.de einzusehen.
	e) Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage	Vertragsschluss 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 30.08.2019. Eine ordentliche Kündigung durch die Anleger ist während der

		regulären Laufzeit nicht möglich. Voraussetzung für die vorzeitige Kündigung der Nachrangdarlehensverträge durch den Emittenten bei vorzeitiger Fertigstellung oder Veräußerung des Anlageobjekts 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.
5.	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) Geschäftsrisiko	Die Vermögensanlage hat den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion. Der prognostizierte Verlauf des in Ziffer 4.b) und c) beschriebenen Immobilienprojekts ist nicht sicher. Der Erfolg der Vermögensanlage hängt von verschiedenen Faktoren, der Entwicklung verschiedener Marktbedingungen (siehe Ziffer 6.) 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. 5.c) beschriebenen Folgen für den Anleger – insolvent wird.
	c) Haftungsrisiko/ Mit dem qualifizierten Rangrücktritt verbundenes Risiko	Der Emittent kann insolvent werden (Eintritt der Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung). Dies kann der Fall sein, wenn er geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts sind (i) im Fall der Insolvenz oder der Liquidation des Emittenten die Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen erst nach allen anderen Gläubigern des Emittenten, die insofern vorrangig zu befriedigen sind, zu erfüllen, und ist (ii) der Anleger mit der Geltendmachung seiner Forderungen – auch im Wege der Aufrechnung – so lange und so weit ausgeschlossen, wie die (Rück-)Zahlung einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens für den Emittenten herbeiführte. Dies gilt auch im Hinblick auf die gemäß Nachrangdarlehensvertrag nachrangige Sicherheitenbestellung, da sich der qualifizierte Rangrücktritt auch auf diese erstreckt. Aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts besteht daher für den Anleger das über das Insolvenzausfallrisiko eines normalen Fremdkapitalgebers hinausgehende Risiko des teilweisen oder vollständigen Ausbleibens der Verzinsung und Verlustes seines eingesetzten Kapitals. Für den Fall, dass Forderungen des Anlegers – gegebenenfalls im Wege der Aufrechnung – erfüllt wurden, obgleich diese aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts oder insolvenzrechtlicher Vorschriften nicht hätten erfüllt werden dürfen, besteht das Risiko, dass diese Zahlungen vom Anleger zurückgezahlt werden müssen.
	d) Fungibilitäts-/Liquiditätsrisiko	Sollte der Anleger sein investiertes Kapital unplanmäßig vorzeitig zurück benötigen, besteht für ihn – nach Ablauf der Widerrufsfrist – aufgrund der langen Laufzeit des Nachrangdarlehens und der fehlenden ordentlichen Kündbarkeit das (Liquiditäts-)Risiko, dass er die benötigte Liquidität (i) – außer im Fall eines außerordentlichen Kündigungsrechts oder sonstiger außerordentlicher Auflösungsgründe – generell oder (ii) durch den Verkauf der Forderungen aus dem Nachrangdarlehen oder eine anderweitige Verwertung des Nachrangdarlehens nicht, nicht im erforderlichen Umfang oder nicht

		rechtzeitig erhält, da es einen entsprechenden liquiden Markt für den Handel mit den Nachrangdarlehen nicht gibt.
6.	Aussicht für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen	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 30.08.2019 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.
7.	Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen	Der Erwerbspreis (Minstdarlehensbetrag) 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. Für die Zeichnung der Vermögensanlage entstehen dem Anleger im Übrigen keine Kosten. 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, Erstellung der Marketingunterlagen EUR 2.000, Zahlungsabwicklung (secupay) 0,39 % (brutto), Treuhänder 0,20% (brutto). Ein Agio oder sonstige Kosten werden nicht erhoben. Ab dem Zeitpunkt der Zeichnung des jeweiligen Nachrangdarlehens bis zum Ablauf am 30.08.2019 fallen bei dem Emittenten darlehensabhängige Vergütungen (Provisionen) für die Vermittlung und Betreuung der Anleger durch und für Exporo in Höhe von 5 % p.a. an.
8.	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 Privatvermögen 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.
9.	Gesetzliche Hinweise	Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligter Verkaufsprospekt erstellt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage. Das Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin. 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 Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.
10.	Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 unter Ziffer 1	Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 unter Ziffer 1 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.