

# Vermögensanlagen-Informationsblatt nach §§ 2a, 13 VermAnlG - Crowdfunding der SGI Süddeutsche Gesellschaft für Immobilienentwicklung mbH für das Projekt „Bergstraße“

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

Stand: 29.08.2017; Anzahl der Aktualisierungen: 0

|    |   |  |
|----|---|--|
| 1  | Art und Bezeichnung der Vermögensanlage         | Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt  |
| 2  | Identität der Anbieterin/Emittentin             | Anbieterin ist die SGI Süddeutsche Gesellschaft für Immobilienentwicklung mbH, Eisenbahnstr. 15, 70825 Kortal-Münchingen. Die Anbieterin ist zugleich die Emittentin der Vermögensanlage.  |
| 3  | Geschäftstätigkeit der Anbieterin/Emittentin    | Die Geschäftstätigkeit der Anbieterin/Emittentin besteht in der Entwicklung, Projektierung, Konzeption und Aufbereitung von Immobilienprojekten.   |
| 4  | Identität der Internet-Dienstleistungsplattform | Vermittler der Vermögensanlage: Exporo AG, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg; und Betreiber der Internetdienstleistungsplattform <a href="http://www.exporo.de">www.exporo.de</a>  |
| 5  | Anlagestrategie und Anlagepolitik               | Anlagestrategie der Emittentin ist es, mit den Mitteln des Nachrangdarlehens ein Gesellschafterdarlehen in die Projektgesellschaft zu begeben, zweckgebunden für das unter Ziff. 6 dargestellte Projekt der Projektgesellschaft, um eine attraktive Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften. Im Rahmen seiner Anlagepolitik wird der Emittent sämtliche Maßnahmen treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen. Die für das Projekt der Projektgesellschaft voraussichtlich vorgesehenen Finanzierungsmittel von EUR 4.000.000 Fremdkapital, EUR 3.900.500 Reinvestitionen der Verkaufserlöse und EUR 850.000 Eigenkapital sollen durch die Aufnahme von voraussichtlich EUR 2.450.000 bis EUR 2.500.000 im Rahmen dieser Vermögensanlage optimiert werden.   |
| 6  | Anlageobjekte                                   | Die Emittentin verpflichtet sich, das Nachrangdarlehenskapital zweckgebunden für das Immobilienprojekt „Bergstraße“ der Projektgesellschaft einzusetzen. Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Rodensteinstraße 91, 64625 Bensheim, eingetragen im Grundbuch von Bensheim des Amtsgerichts Bensheim, Blatt 18980, Flurstück 372/1, 371/3, 371/4 mit einer grundbuchamtlichen Größe von ca. 3.687 m <sup>2</sup> . Das Grundstück ist mit einem denkmalgeschützten Schulgebäude bebaut.<br>Im Rahmen des Projekts der Projektgesellschaft soll die unter Denkmalschutz stehende Schule zu Wohnraum umgebaut und saniert werden. Die daraus entstehenden voraussichtlich 30 Wohneinheiten auf ca. 2.418 m <sup>2</sup> Wohnfläche sowie die voraussichtlich 47 PKW-Stellplätze sollen im Wege des Verkaufs veräußert werden.  |
| 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 5,00 % 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      | <b>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 <a href="http://www.exporo.de">www.exporo.de</a>.</b>   |
|    | 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 Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätslage abhängig. Für den  |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | <p>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 Privatinsolvenz (Zahlungsunfähigkeit) des Anlegers führen.</p>  |
| 11 | Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile  | <p>Der Gesamtanlagebetrag beträgt zwischen 2.450.000 Euro bis 2.500.000 Euro. Das Nachrangdarlehen beinhaltet einen qualifizierten Rangrücktritt der Zahlungsansprüche gegenüber sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin. 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. Es werden maximal 5.000 Nachrangdarlehen angeboten.</p>   |
| 12 | Verschuldungsgrad der Emittentin auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses  | <p>Aufgrund des letzten aufgestellten Jahresabschluss 2016 vom 18.07.2017 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><b>Szenarien für die Kapitalrückzahlung am Laufzeitende:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung:</b> Rückzahlung des Anlagebetrages</li> <li>• <b>Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung:</b> 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.</li> </ul> <p><b>Szenarien für die Zahlung der Zinsen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung:</b> Die prognostizierte Zinszahlung gem. Ziff. 8 bezogen auf den Anlagebetrag wird erreicht.</li> <li>• <b>Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung:</b> 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.</li> </ul> |
| 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. 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 3,5 % p.a. an.</p>   |
| 16 | Information über das Nichtvorliegen eines unmittelbaren/mittelbaren maßgeblichen Einflusses i.S.d. § 2a Abs. 5 VermAnlG   | <p>Der Emittent nimmt die Prospektausnahme nach § 2a VermAnlG in Anspruch. Er hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss im Sinne von § 2a Abs. 5 VermAnlG 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 erstellt. 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 18.07.2017 für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 ist unter <a href="http://exporo.de/uploads/2016-Jahresabschluss-sgi.pdf">http://exporo.de/uploads/2016-Jahresabschluss-sgi.pdf</a> einzusehen. Zukünftige Jahresabschlüsse sind unter <a href="http://www.bundesanzeiger.de">www.bundesanzeiger.de</a> einzusehen.  |
|    | d) Haftung  | Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend, 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 | <b>Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 vor Ziffer 1</b>                                   | 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 <a href="http://www.exporo.de">www.exporo.de</a> , da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden.  |
| 19 | <b>Identität weiterer wichtiger Personen</b>  | Treuhänder: Elbtreuhand Martius Steuerberatungsgesellschaft mbH, Elbchaussee 336, 22609 Hamburg<br>Zahlungsdienstleister: secupay AG, Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz<br>Projektgesellschaft (vorstehend und im Folgenden): SGI Bensheim Objekt Rodensteinschule GmbH   |
| 20 | <b>Beschreibung der Vermögensanlage</b>   | 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 | <b>Anlegergruppe</b>  | 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 | <b>Provisionen, einschließlich Entgelte und sonstige Leistungen, die die weiteren wichtigen Personen erhalten</b> | Daneben fallen bei dem Emittenten an:<br>Der Zahlungsdienstleister secupay AG erhält darlehensabhängig für die Zahlungsabwicklung 0,40 % brutto einmalig und der Treuhänder für die Treuhandabwicklung darlehensabhängig 0,20% brutto einmalig bezogen auf das Gesamtnachrangdarlehenskapital.   |
| 23 | <b>Besteuerung</b>  | 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. <b>Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.</b> Sofern die Forderung aus dem Nachrangdarlehen in einem inländischen steuerlichen Betriebsvermögen gehalten wird, sind die Zinseinnahmen bzw. Wertdifferenzen den Betriebseinnahmen zuzuordnen. <b>Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.</b>   |