

Vermögensanlagen-Informationsblatt nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz - Crowdfunding der Quell Real Estate Wohnbau SH GmbH für das Projekt „Waldluft Wohnen“

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

Stand: 23.02.2018 Anzahl der Aktualisierungen: 0

1	Art der Vermögensanlage	Anteilige Forderungen aus Darlehen als sonstige Anlage gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG
	Bezeichnung der Vermögensanlage	„Waldluft Wohnen“
2	Identität der Anbieterin	Anbieterin der Vermögensanlage ist die Exporo Forderungshändler GmbH, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg.
	Identität der Emittentin	Emittentin der Vermögensanlage ist die Quell Real Estate Wohnbau SH GmbH, Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg.
	Geschäftstätigkeit der Emittentin	Die Geschäftstätigkeit der Emittentin besteht im Erwerb und der Entwicklung von Grundbesitz sowie deren Verkauf. Des Weiteren beteiligt sich das Unternehmen an der Finanzierung von Immobilienprojekten und Grundbesitz haltenden Unternehmen.
	Identität der Internet-Dienstleistungsplattform	Vermittler der Vermögensanlage: Exporo AG, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg; und Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattform www.exporo.de
3	Anlagestrategie	Anlagestrategie der Emittentin ist es, mit der Durchführung des unter Ziff. 3 dargestellten Anlageobjekts, die auf das eingesetzte Kapital kalkulierten Fremdkapitalzinsen und eine attraktive Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften.
	Anlagepolitik	Im Rahmen ihrer Anlagepolitik wird die Emittentin sämtliche Maßnahmen treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen (beispielsweise in Form von marktüblicher und gewissenhafter Projektsteuerung sowie Projektcontrolling, regelmäßiger Analyse des lokalen Immobilienmarktes und Abstimmungen mit zuständigen Genehmigungsbehörden). Die dafür vorgesehenen Finanzierungsmittel der Emittentin von voraussichtlich bis zu EUR 1.800.000 Reinvestitionen aus Verkaufserlösen und voraussichtlich EUR 350.000 Eigenkapital sollen durch die Aufnahme von voraussichtlich EUR 2.450.000 bis EUR 2.500.000 weiterem Darlehenskapital im Rahmen dieser Vermögensanlage optimiert werden.
	Anlageobjekt	Anlageobjekt der Vermögensanlage ist das nachfolgend beschriebene Immobilienprojekt „Waldluft Wohnen“. Die Emittentin verpflichtet sich, das Darlehenskapital zweckgebunden für das Anlageobjekt einzusetzen. Bei dem Immobilienprojekt „Waldluft Wohnen“ handelt es sich um das folgende Vorhaben: Die Emittentin ist Eigentümerin der Grundstücke mit der postalischen Bezeichnung Eilbergweg 39, 22927 Großhansdorf, eingetragen im Grundbuch von Großhansdorf des Amtsgerichts Ahrensburg, Blatt 2834, Flur 1, Flurstücke 1261 und 1262 mit einer grundbuchamtlichen Größe von 2.796 m² auf. Im Rahmen des Projekts soll auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen sowie zwei PKW-Außenstellplätzen errichtet werden. Die geplante Wohnfläche der 11 Wohneinheiten soll insgesamt nach Abschluss des Projekts ca. 1.120 m² betragen. Die Wohneinheiten sowie Tiefgaragen- und Außenstellplätze sollen im Wege des Verkaufs veräußert werden.
4	Laufzeit der Vermögensanlage	Die Laufzeit der Vermögensanlage beginnt individuell mit Zugang der Annahme des Angebots durch die Anbieterin bei dem jeweiligen Anleger. Die Vermögensanlage hat eine Laufzeit bis zum 31.08.2019 (im Folgenden auch „ Maximallaufzeit “), soweit nicht eine Verkürzung auf die Mindestlaufzeit zum 01.03.2019 (im Folgenden auch „ Mindestlaufzeit “) oder einen vorherigen Zeitpunkt durch Kündigung (dazu nachstehend), Eintritt einer auflösenden Bedingung, Rücktritt oder Widerruf erfolgt ist. Die Vermögensanlage ist auflösend bedingt durch den Widerruf des Treuhandvertrages oder vorzeitige Beendigung des der Anteiligen Darlehensforderung zugrundeliegenden Darlehensvertrages durch die Darlehensgebende Bank. Sollte eine fristgerechte, ordentliche Kündigung durch die Emittentin nach Ablauf der Mindestlaufzeit erfolgen, so verkürzt sich die Laufzeit in Abhängigkeit des Zeitpunkts, zu dem die Emittentin die ordentliche Kündigung erklärt, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen zum Ende eines Kalendermonats (dieser Termin wird im Folgenden auch „ Kündigungstermin “ genannt). Die Anbieterin ist zum Rücktritt berechtigt, wenn der Anleger den Anlagebetrag nicht fristgerecht zahlt oder bei Erteilung einer Lastschrift das Lastschriftverfahren nicht fristgerecht durchgeführt werden kann. Der Anleger hat zudem ein gesetzliches Widerrufsrecht.
	Kündigungsfrist der Vermögensanlage	Kündigungen und Widerruf durch den Anleger: Eine ordentliche Kündigung durch die Anleger ist während der Laufzeit der Vermögensanlage nicht möglich. Das gesetzliche Widerrufsrecht und das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für den Anleger bleiben unberührt. Ordentliche Kündigung durch die Emittentin: Eine ordentliche Kündigung des der Anteiligen Darlehensforderung zugrundeliegenden Darlehensvertrages unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen zum Ende eines Kalendermonats ist während der Laufzeit der Vermögensanlage jederzeit unter den nachfolgenden Bedingungen möglich. Dem Anleger steht insbesondere bei fristgerechter, ordentlicher Kündigung durch die Emittentin vor Ablauf der Mindestlaufzeit die Verzinsung für die Mindestlaufzeit zu. Sollte die fristgerechte, ordentliche Kündigung durch die Emittentin nach Ablauf der Mindestlaufzeit erfolgen, so verkürzt sich die Laufzeit in Abhängigkeit des Zeitpunkts, zu dem die Emittentin die ordentliche Kündigung erklärt, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen zum Ende eines Kalendermonats. Im Falle von ordentlichen Kündigungen der Emittentin sind keine Teilkündigungen zulässig. Der gesamte gezeichnete Anlagebetrag kann nur in einem Betrag durch die Emittentin gekündigt werden. Ordentliche Kündigung durch die Emittentin vor Ablauf der Mindestlaufzeit: Einzige Voraussetzung für die ordentliche Kündigung der Vermögensanlage vor Ablauf der Mindestlaufzeit durch die Emittentin ist, dass (i) das Kündigungsschreiben unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Wochen fristgerecht in Textform durch die Emittentin oder eine(n) Bevollmächtigte(n) der Emittentin per E-Mail an die Anleger abesendet werden muss und (ii) der Anleger den gleichen

		<p>Ordentliche oder außerordentliche Kündigung durch die Emittentin nach Ablauf der Mindestlaufzeit Sollte die Emittentin ordentlich oder außerordentlich auf einen Zeitpunkt nach Ablauf der Mindestlaufzeit kündigen, ist sie zur Zinszahlung bis zum Kündigungstermin verpflichtet. Einzig Voraussetzung für die ordentliche oder außerordentliche Kündigung der Vermögensanlage nach Ablauf der Mindestlaufzeit durch die Emittentin ist, dass (i) das Kündigungsschreiben unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Wochen fristgerecht in Textform durch die Emittentin oder eine(n) Bevollmächtigte(n) der Emittentin per E-Mail an die Anleger abgesendet werden muss und (ii) der Anleger den gleichen Geldbetrag ausgezahlt bekommt, der ihm konzeptionell für den Zeitraum bis zum Kündigungstermin zusteht.</p> <p>Verzug Bei Verzug mit der Zahlung fälliger anteiliger Darlehensrückzahlung oder Zinszahlung schuldet der Emittent dem Anleger zusätzlich 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz p.a. Verzugszins.</p>
	Konditionen der Rückzahlung	Die Rückzahlung des Anlagebetrages bzw. des der Anteiligen Darlehensforderung zugrundeliegenden (anteiligen) Darlehens erfolgt zu seinem (anteiligen) Nennbetrag innerhalb von sieben Bankarbeitstagen nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage oder gegebenenfalls nach Ablauf der durch Kündigung seitens der Emittentin verkürzten Laufzeit, nach Eintritt einer auflösenden Bedingung, Widerruf, außerordentlicher Kündigung oder Rücktritt.
5	Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken	Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit Risiken verbunden. Nachfolgend können die wesentlichen mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken nur kurz erläutert werden. Die ausführliche Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen wesentlichen Risiken findet der Anleger in den Angebotsunterlagen zu der Vermögensanlage auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter www.exporo.de.
	a) Maximalrisiko	Über das Risiko des vollständigen Verlusts des vom Anleger eingesetzten Kapitals und des Verlusts des Zinsanspruchs hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des sonstigen Privatvermögens des Anlegers bis hin zu seiner Privatinsolvenz. Dieses Risiko besteht, wenn der Anleger den Erwerb seiner Vermögensanlage selbst fremdfinanziert, da er unabhängig von Auszahlungen aus der Vermögensanlage verpflichtet ist, Zinsen und Kosten der Fremdfinanzierung aus seinem weiteren Privatvermögen zu bedienen. Die Übernahme dieser Kosten kann zur Privatinsolvenz (Zahlungsunfähigkeit) des Anlegers führen, wenn sein Privatvermögen zur Bedienung der Fremdfinanzierungsverbindlichkeiten nicht reicht. Zu einer über den Totalverlust seines eingesetzten Kapitals hinausgehenden Inanspruchnahme des Weiteren Privatvermögens des Anlegers bis hin zu seiner Privatinsolvenz kann es auch in anderen Fällen kommen, so etwa dann, wenn der Anleger zur Bedienung anderer Verbindlichkeiten (z.B. Steuern) auf die Rückführung, gegebenenfalls einschließlich Verzinsung, seines Anlagebetrages angewiesen ist, die Rückführung bzw. Verzinsung aber ausbleibt.
	b) Risiken aus der Geschäftstätigkeit	Der prognostizierte Verlauf des in Ziff. 3 beschriebenen Anlageobjekts sowie die in Ziff. 3 beschriebene Anlagestrategie und -politik sind nicht sicher. Der Erfolg der Vermögensanlage hängt von verschiedenen Faktoren, der Entwicklung verschiedener Marktbedingungen (siehe Ziff. 8) 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 die Emittentin den Kapitaldienst gegenüber vorrangigen Fremdkapitalgebern bedienen kann. Sollte dies nicht der Fall sein und die Emittentin keine anderweitige Finanzierung finden, besteht das Risiko, dass diese ihre Sicherheiten (das Anlageobjekt, Mieterlöse) verwerten bzw. dass die Emittentin – mit den in Ziff. 5 c) beschriebenen Folgen für den Anleger – insolvent wird. Auch besteht in regulatorischer Hinsicht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändern, dass er ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) darstellt, so dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 KAGB ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin anordnen kann.
	c) Darlehensrisiko	Die Emittentin kann insolvent werden, etwa wenn sie geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als geplant realisiert. Die Insolvenz der Emittentin kann dazu führen, dass der jeweilige Anleger nur einen Teil der vorgesehenen oder überhaupt keine Zinszahlungen und/oder Rückzahlung seines Anlagebetrages erhält.
	d) Fungibilitäts-/Liquiditätsrisiko	Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine beschränkt veräußerliche Vermögensanlage, da hierfür schon generell kein liquider oder geregelter Markt, an dem diese gehandelt werden, besteht. Es besteht das Risiko, dass der Anleger seine Vermögensanlage nicht oder nur unter Wert verkaufen kann. Eine ordentliche Kündigung der Vermögensanlage durch den Anleger ist während der Laufzeit der Vermögensanlage ausgeschlossen. Es besteht damit 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 Realisierung ihrer Geschäftsziele und Bedienung von kalkulierten Zahlungsflüssen hat, was zu ihrer Insolvenz und für den Anleger zum Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags und/ oder Zinsanspruchs führen kann.
6	Emissionsvolumen	Das Emissionsvolumen beträgt maximal EUR 2.500.000.
	Art der Anteile	Bei den Anteilen handelt es sich um anteilige Forderungen aus Darlehen als sonstige Anlage gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG.
	Anzahl der Anteile	Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 500. Ist der Anleger keine Kapitalgesellschaft darf sein maximaler Anlagebetrag EUR 1.000 grundsätzlich nicht überschreiten; höhere Beträge sind möglich (i) bis EUR 10.000, 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. Unter Zugrundelegung des Mindestanlagebetrages von EUR 500 werden maximal 5.000 anteilige Darlehensforderungen angeboten.
7	Auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad der Emittentin	Der auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses 2016 der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 4.709,79 %
8	Auswirkungen für die	Diese Vermögensanlage hat mittelfristigen unternehmerischen Charakter. Je nach prognosemäßiger Bewertung oder

		<p>Szenario für die Zahlung der Zinsen bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: Das der Anteiligen Darlehensforderung zugrundeliegende Darlehen 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 teilweisen Verlust bis hin zu einem Totalverlust des Zinszahlungsanspruches kommen.</p> <p>Szenario für die Kapitalrückzahlung bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Rückzahlung des Anlagebetrages</p> <p>Szenario für die Kapitalrückzahlung bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: Das der Anteiligen Darlehensforderung zugrundeliegende Darlehen 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>
--	--	--

9	Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen ...	
	...für den Anleger	Für die Zeichnung der Vermögensanlage entstehen dem Anleger über den Erwerbspreis der Vermögensanlage hinaus keine Kosten. Ein Agio oder eine Provision wird vom Anleger nicht erhoben.
	...für die Emittentin, einschließlich sämtlicher Entgelte und sonstigen Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält	Für die Emittentin fallen neben der Zinszahlungspflicht (dazu oben Ziff. 4) die folgenden Provisionen bzw. Kosten an: für die Darlehensgebende Bank in Höhe von einmalig 0,40 % des gezahlten Gesamtdarlehensbetrages, für die Zahlungsdienstleisterin in Höhe von einmalig 0,39 % des gezahlten Gesamtanlagebetrages, für den Sicherheitstreuhänder in Höhe von einmalig 0,24 % des gezahlten Gesamtanlagebetrages und für die Internet-Dienstleistungsplattform für die Vermittlung der Vermögensanlage in Höhe von einmalig 4,41 % des gezahlten Gesamtanlagebetrages, zuzüglich Kosten für Kundenservice, Marketing und Betreuung der Anleger in Höhe von einmalig EUR 4.000 netto.

10	Information über das Nichtvorliegen eines unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einflusses i.S.d. § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz	Die Emittentin hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss im Sinne von § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) auf die Internet-Dienstleistungsplattform sowie die Exporo AG.
----	---	--

	Gesetzliche Hinweise	
	a) Bundesanstalt für Finanzdienstleistungs-aufsicht	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen- Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
	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	Die Emittentin hat seit Gründung noch keinen Jahresabschluss offengelegt. Der letzte aufgestellte Jahresabschluss 2016 der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 ist unter http://exporo.de/uploads/2016-jahresabschluss-waldluftwohnen.pdf einzusehen und für diesen Jahresabschluss 2016 wird zeitnah die Offenlegung im Bundesanzeiger beantragt, sodass der Jahresabschluss 2016 kurzfristig unter www.bundesanzeiger.de einzusehen ist. Darüber hinaus sind zukünftige offengelegte Jahresabschlüsse der Emittentin 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.

	Sonstige Informationen	
	Identität weiterer wichtiger Personen	Darlehensgebende Bank: MHB-Bank AG, Niedenau 61-63, 60325 Frankfurt am Main Treuhänderin: Elbtreuhand Martius Steuerberatungsgesellschaft mbH, Elbchausee 336, 22609 Hamburg Zahlungsdienstleisterin: secupay AG, Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz
	Beschreibung der Vermögensanlage	Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um Anteilige Forderungen aus Darlehen. Inhaber der jeweiligen Anteiligen Forderung nach ihrem Erwerb ist der jeweilige Anleger, Darlehensnehmerin und damit Schuldnerin der jeweiligen Anteiligen Forderung ist die Emittentin. Der Anleger zahlt den Anlagebetrag auf ein Konto der Zahlungsdienstleisterin. Diese überweist den Anlagebetrag nach Ablauf der Widerrufsfrist als Barunterlegung auf das Konto der Anbieterin bei der Darlehensgebenden Bank. Die Darlehensgebende Bank zahlt nach Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen und Freigabe durch die Anbieterin das Darlehen in Höhe der Barunterlegung, gegebenenfalls anteilig, an die Emittentin aus. Die Darlehensgebende Bank tritt die Darlehensforderung gegenüber der Emittentin an die Anbieterin zur Weiterabtretung als Anteilige Darlehensforderungen an die Anleger ab. Die Anteiligen Darlehensforderungen 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 Laufzeit der Vermögensanlage (Ziff. 4) eine feste Verzinsung (Ziff. 4) zu erzielen. Die Auszahlung der Verzinsung und die Rückzahlung des Anteiligen Darlehensbetrages sind grundsätzlich endfällig, d.h. zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlage, vorgesehen (zu den Einzelheiten von Laufzeit, Verzinsung und Rückzahlung siehe Ziff. 4).
	Anlegergruppe	Die Vermögensanlage zielt sowohl auf Privatpersonen mit Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland und deutscher Staatsbürgerschaft als auch auf natürliche und juristische Personen, die im Geltungsbereich des Bundesanlagengesetzes