Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Stand: 14.05.2018 – Aktualisierungen: 0

1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage	Art: Qualifiziertes Nachrangdarlehen („Nachrangdarlehen"). Bezeichnung: Crowdinvesting-Kampagne „Strausberg Berlin" der C&P Bauträger Deutschland GmbH auf homerocket.de.
2. Angaben zur Identität des Anbieters & Emittenten einschließlich seiner Geschäftstätigkeit	C&P Bauträger Deutschland GmbH, Kurfürstendamm 61, 10707 Berlin, HRB 17808B. Geschäftstätigkeit der Emittentin ist die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere der Erwerb und die Bewirtschaftung von Immobilien, sowie Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorzubereiten oder durchzuführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte zu verwenden (§ 34 c GewO).
Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform	HOME ROCKET Deutschland GmbH, Otto-Heilmann-Straße 17, D-82031 Grünwald, HRB225970 MÜNCHEN, www.homerocket.de
3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte	**Anlagestrategie** ist es, die Mittel in den Geschäftsbetrieb der Emittentin aufzunehmen, um in die weitere Entwicklung und den Ausbau der Geschäftstätigkeit investieren zu können und somit eine Steigerung der Umsätze und des Unternehmenswerts zu erzielen. **Anlagepolitik** der Emittentin ist es, Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen, insbesondere das Generieren von Erträgen durch die Realisierung von und Investition in Immobilienprojekte(n) sowie den Verkauf und die Vermietung derer. Die Kostenkalkulation des Bauprojekts des Anlageobjektes sieht Gesamtkosten in Höhe von ca. EUR 18,5 Mio. vor, wobei der Fremdkapitalanteil bei ca. EUR 16,3 Mio. liegt und die Vergabe von Nachrangdarlehen EUR 500.000,00 abdecken soll. Durch den Verkaufserlös der Wohnungen sollen Gewinne erzielt werden, die die Zins- und Tilgungszahlungen des Fremdkapitals (Bankkredit) sowie die Zinsauszahlungen und Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages an die Anleger gewährleisten sollen. **Anlageobjekte:** Die Emittentin investiert das Kapital aus den von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen in ein Bauprojekt am „Berliner Speckgürtel", an der Adresse Josef-Zettler-Ring 19, 15344 Strausberg. Bis September 2020 werden hier 80 neue Wohnungen auf fünf Wohnetagen entstehen; davon hauptsächlich Drei-Raum-Wohnungen (10x 2-Zimmer-, 60x 3-Zimmer-, 5x 3,5-Zimmer- und 5x 4-Zimmer-Wohnungen). Die Wohneinheiten umfassen zwischen 47 und 81 Quadratmeter. Im Sockelgeschoss wird eine Tiefgarage über insgesamt 65 Autostellplätze – davon acht Behindertenparkplätze – verfügen. Überdies wird es auf jeder Etage abschließbare Räume für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwägen geben. Das Gebäude ist ein Neubau und der Bauantrag wurde gerade jetzt im Mai 2018 eingereicht.
4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zins- und Rückzahlung	Die **Laufzeit** des Nachrangdarlehens ist unbestimmt. Die Laufzeit beginnt für alle Anleger gleichermaßen am ersten Tag nach Ende des öffentlichen Angebots, spätestens am 14.08.2018. Für die **Dauer von 2 (zwei) Jahren** ab dem ersten Tag nach Ende des öffentlichen Angebots **verzichten die Vertragsparteien auf eine ordentliche Kündigung** des Nachrangdarlehensvertrages, d.h. eine ordentliche Kündigung ist in diesem Zeitraum ausgeschlossen. Nach Ablauf des Kündigungsverzichts kann das Vertragsverhältnis von beiden Parteien (Anleger bzw. Emittentin) unter Einhaltung einer **Kündigungsfrist von 3 (drei) Monaten vierteljährlich jeweils zum 31.03., 30.06., 30.09.**

	und 31.12. gekündigt werden. Frühestens kann der Nachrangdarlehensvertrag somit zum 30.09.2020 bei Ende des öffentlichen Angebots vor dem 30.06.2018 bzw. zum 31.12.2020 bei Ende des öffentlichen Angebots am oder nach dem 30.06.2018 gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon für beide Parteien unberührt. Der Nachrangdarlehensbetrag ist für alle auf der Internet-Dienstleistungsplattform abgeschlossenen Investitionsvorgänge ab jenem Tag mit 7% (in Worten: sieben Prozent) p.a. **fest zu verzinsen**, der dem Tag der Einzahlung des Nachrangdarlehensbetrags folgt. Für alle, die innerhalb der ersten 14 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine **feste Verzinsung** des Nachrangdarlehensbetrages von 7,5% (in Worten: sieben Komma fünf Prozent) gewährt. Eine Verzinsung des Nachrangdarlehensbetrages erfolgt nur bei Erreichen der Realisierungsschwelle (EUR 100.000,00). Die **Auszahlung der aufgelaufenen Zinsen** an den Anleger erfolgt innerhalb von 60 (sechzig) Tagen nach Beendigung des Nachrangdarlehensvertrages direkt an den Anleger (endfällige Verzinsung). Erst nach ordentlicher Kündigung hat der Anleger Anspruch auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages samt den bis dahin noch nicht ausgezahlten Zinsen. Die **Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages** an den Anleger erfolgt innerhalb von 60 (sechzig) Tagen nach Beendigung des Nachrangdarlehensvertrages direkt an den Anleger (endfälliges Nachrangdarlehen). Sollte die Realisierungsschwelle von EUR 100.000,00 nicht bis Ende des öffentlichen Angebots (spätestens 13.08.2018) erreicht werden, erfolgt unverzüglich die Rückzahlung des nicht verzinsten Nachrangdarlehensbetrags an den Anleger.
5. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken	**Maximalrisiko:** Für den Anleger besteht das Risiko des Totalverlustes der Vermögensanlage. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung, entstehen (beispielsweise wenn der Anleger das Kapital, das er in der Schwarmfinanzierung investieren möchte, über einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt). Das maximale Risiko des Anlegers besteht in einer Überschuldung, die bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Etwa dann, wenn im Fall von geringen oder keinen Rückflüssen aus der Vermögensanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die durch die individuell vereinbarte Fremdfinanzierung des Anlegers entstehende Zins- und Tilgungsbelastung zu bedienen. **Geschäftliches Risiko:** Der wirtschaftliche Erfolg der Investition kann nicht garantiert werden und hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab (z.B. Marktentwicklung, steuerliche- und rechtliche Rahmenbedingungen, sonstige Verpflichtungen). **Emittentenrisiko und Nachrangrisiko:** Kommt es zu einer Insolvenz oder Liquidation der Gesellschaft, erfolgt eine Befriedigung des Anlegers auf Grund der qualifizierten Nachrangigkeit der Nachrangdarlehen erst dann, wenn sämtliche anderen Gläubiger zuvor vollständig befriedigt worden sind. Darüber hinaus können die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages und der entsprechenden Zinsen nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass kein negatives Eigenkapital bei der Emittentin gegeben ist. Ferner verpflichtet sich der Anleger, seine Ansprüche gegen die Emittentin nur soweit geltend zu machen, als dies nicht zu einer Insolvenz der Emittentin führt.
6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile	Der Mindestkapitalbedarf der Emittentin beträgt EUR 100.000,00 (Realisierungsschwelle). Ziel der Emittentin ist die Ausgabe von Nachrangdarlehen in Höhe von maximal EUR 500.000,00 (Finanzierungsziel). Das Emissionsvolumen bewegt sich demnach zwischen EUR 100.000,00 und EUR 500.000,00. Es handelt sich um qualifizierte Nachrangdarlehen. Die Mindestanlagesumme beträgt EUR 250,00, höhere Anlagesummen sind in 50-Euro-Schritten möglich. Auf Grundlage der Mindestanlagesumme sowie des Finanzierungszieles beträgt die maximale Anzahl der auszugebenden Nachrangdarlehen 2.000.
7. Verschuldungsgrad	Der Verschuldungsgrad auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2016 beträgt -7774,88%, da ein negatives Eigenkapital vorliegt.
8. Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen	Diese Vermögensanlage ist auf Mittelfristigkeit ausgerichtet und hat unternehmerischen Charakter. Die Auszahlung sämtlicher Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehens als solches hängt entscheidend davon ab, ob (i) ein positives Eigenkapital der Emittentin vorliegt und (ii) keine Insolvenz oder rechnerische Überschuldung der Emittentin vorliegt.

Marktbedingungen	Zusätzlich können (iii) positive Faktoren (z.b. Wirtschaftswachstum, Kaufkraft, positive Standortentwicklung etc.) sowie negative (z.b. Finanzkrise, negative Standortentwicklung etc.) den Immobilienmarkt und somit die Geschäftsentwicklung der Emittentin beeinflussen. Bei positiver Geschäftsentwicklung (steigende Umsätze) kann mit einer pünktlichen bzw. vollständigen Zins- und Kapitalrückzahlung gerechnet werden. Bei negativer Geschäftsentwicklung (rückläufiger Umsatz) sowie neutraler Geschäftsentwicklung (gleichbleibende Umsätze) muss mit einem Ausbleiben der Zinszahlungen und dem Verlust des investierten Kapitals gerechnet werden. Unter genannten Bedingungen (i) bis (iii) erfolgt die Auszahlung der aufgelaufenen Zinsen und die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages wie unter Punkt 4 (Seite 1-2) beschrieben.
9. Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen	**Kosten für die Emittentin:** Für die Emittentin fallen an Provisionen für die Internet-Dienstleistungsplattform ca. 10% des Emissionsvolumens an. Sollte die Mindestinvestitionsschwelle von EUR 100.000,00 nicht erreicht werden, fällt diese Vergütung nicht an. Für Dienstleistungen während der Nachrangdarlehenslaufzeit und zur Abgeltung des administrativen Aufwands, werden der Emittentin jährlich ca. 1% der tatsächlich zustande gekommenen Gesamthöhe der Nachrangdarlehen von der Internet-Dienstleistungsplattform in Rechnung gestellt. Dies erfolgt solange, bis keine Nachrangdarlehensverträge mehr zwischen der Emittentin und dem Anleger bestehen. **Kosten für die Anleger:** Den Anleger treffen über den Erwerbspreis hinaus keinerlei einmalige und laufende Kosten im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage.
10. Angaben nach § 2a Abs. 5 VermAnlG	Die Emittentin hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss im Sinne von § 2a Absatz 5 VermAnlG auf die HOME ROCKET Deutschland GmbH.
11. Hinweis nach § 13 Abs. 4 Satz 2 Nr.1 VermAnlG	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
12. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 1 VermAnlG	Für die Vermögensanlage wurde kein von der BaFin gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter und der Emittentin der Vermögensanlage.
13. Hinweis zum letzten offengelegten Jahresabschluss	Der letzte offengelegte Jahresabschluss zum 31.12.2016 sowie zukünftige offengelegte Jahresabschlüsse sind unter www.homerocket.de/strausberg-berlin abrufbar. Dieser sowie zukünftige offengelegte Jahresabschlüsse der Emittentin werden auch im elektronischen Bundesanzeiger (www.bundesanzieger.de) veröffentlicht.
14. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 3 VermAnlG	Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem VIB enthaltenen Angabe können nur bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von 2 Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland erworben wird.
15. Kenntnisnahme des Warnhinweises	Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetzes erfolgt vor Vertragsabschluss elektronisch gemäß § 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz.