

Vermögensanlagen-Informationsblatt der Wohnfreunde 8 Real Estate Development GmbH - gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz

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

Stand: 30.04.2019 – Zahl der Aktualisierungen: 0

1.	<p>Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: „Nachrangdarlehen_Wohnfreunde 8 Real Estate Development GmbH_7,00 %_05.2019_10.2021“.</p>
2.	<p>Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit Wohnfreunde 8 Real Estate Development GmbH („Nachrangdarlehensnehmer“, „Anbieter“ und „Emittent der Vermögensanlage“), Stollgasse 8/5, 1070 Wien, eingetragen im Hauptbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 510141 h. Der Emittent ist in der Immobilienbranche tätig. Geschäftstätigkeit ist die Revitalisierung, Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften.</p>
	<p>Identität der Internet-Dienstleistungsplattform www.LeihDeinerUmweltGeld.de („Internet-Dienstleistungsplattform“, „Plattform“ und „LDUG“) c/o CrowdDesk GmbH, Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 102616.</p>
3.	<p>Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt <u>Anlagestrategie:</u> ist es, eine bestehende Immobilie zu revitalisieren, neue Wohneinheiten anzubauen, den Dachboden auszubauen, den Verkehrswert der Liegenschaft zu steigern und anschließend die Wohneinheiten an Käufer zu veräußern um die Ansprüche der Nachrangdarlehensgeber („Anleger“) auf Zinszahlung und Rückzahlung der Nachrangdarlehensvaluta zu bedienen und Umsätze zu generieren. Als Teil dieser Strategie wird dem Emittenten durch die Gewährung von Nachrangdarlehen die Durchführung eines Immobilien-Projekts („Vorhaben“) ermöglicht. Die von den Anlegern ausgereichten Nachrangdarlehen sind zweckgebunden und zur Durchführung des Vorhabens zu verwenden. Der Emittent setzt die Maßnahme in seinem eigenen Betrieb um. Der Nachrangdarlehensbetrag wird zunächst vom Anleger auf ein Treuhandkonto eingezahlt („Einzahlungstag“) und erst an den Emittenten ausgezahlt, wenn ein Widerrufsrecht des Anlegers nicht mehr besteht.</p> <p><u>Anlagepolitik:</u> ist es, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen in Bezug auf das Vorhaben zu treffen. Unter anderem wird das Vorhaben auf der Internet-Dienstleistungsplattform angeboten, um durch diese Schwarmfinanzierung Nachrangdarlehen einzuwerben, die zusammen mit dem vorhandenen Eigenkapital und dem besicherten Fremdkapital zur Umsetzung des Vorhabens ausreichen. Darüber hinaus werden die Wohneinheiten aktiv zum Vorverkauf angeboten. Sollte das Platzierungsvolumen der Emission geringer ausfallen, als das geplante Investitionsvolumen, wird der Emittent den Differenzbetrag durch vorhandene Eigenmittel decken und das Vorhaben durchführen.</p> <p><u>Anlageobjekt:</u> ist es, die von den Anlegern ausgereichten Nachrangdarlehen zur Finanzierung des Vorhabens und zur Deckung der Transaktionskosten dieser Finanzierung (s.u. Ziffer 9 „Kosten und Provisionen“) zu verwenden. Das Vorhaben besteht in der Revitalisierung des Bestandgebäudes (11 Wohneinheiten), dem Anbau von 6 neuen energieeffizienten Wohneinheiten und dem Ausbau des Dachgeschosses (5 Wohneinheiten) in St. Veit-gasse 15 / Beckgasse 44, 1130 Wien, mit dem anschließenden Verkauf der Wohneinheiten an Käufer. Die Umsetzung des Vorhabens hat noch nicht begonnen.</p>
4.	<p>Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Zeichnungserklärung des jeweiligen Anlegers über die Internet-Dienstleistungsplattform) und endet für alle Anleger einheitlich am Tag der Rückzahlung des Nachrangdarlehens vom Emittenten auf das Konto des Anlegers („Rückzahlungstag“). Der Rückzahlungstag ist planmäßig am 31.10.2021. Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch den Anleger und/oder den Emittenten ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund durch den Anleger und/oder den Emittenten bleibt unberührt. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor und nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen („Rückzahlungsfenster“).</p>
	<p>Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt.</p> <p>Der Anleger vergibt ein Nachrangdarlehen und erhält keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern hat die Chance, über die Laufzeit des Nachrangdarlehens eine Verzinsung zu erzielen und den investierten Nachrangdarlehensbetrag zurück zu erhalten. Die Verzinsung des Nachrangdarlehens beginnt ab dem Tag, an dem der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag auf das Treuhandkonto einzahlt („Einzahlungstag“). Der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag verzinst sich vertragsgemäß mit einem Zinssatz von jährlich 7,00 % bis zum tatsächlichen Rückzahlungstag. Die Zinsen sind planmäßig vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt endfällig nachschüssig zum 31.10.2021, bei Inanspruchnahme des Rückzahlungsfensters spätestens jedoch zum 30.04.2022, fällig. Die Tilgung erfolgt planmäßig vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt endfällig zum 31.10.2021, bei Inanspruchnahme des Rückzahlungsfensters spätestens jedoch zum 30.04.2022. Sofern die Tilgung im Rückzahlungsfenster stattfindet, fallen keine Vorfälligkeits-, Verzugsentschädigungen oder Zinseszinsen an.</p>
5.	<p>Risiken Der Anleger geht mit dieser unternehmerisch geprägten Investition eine kurzfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Es sind nachfolgend die wesentlichen Risiken aufgeführt, es können jedoch nicht sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.</p>
	<p>Maximalrisiko Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Nachrangdarlehensbetrags und der Zinsansprüche. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Solche Vermögensnachteile können durch die feste Einplanung von Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage zur Deckung anderer Verpflichtungen entstehen. Andere Verpflichtungen können z.B. Leistungsverpflichtungen sein, wenn der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert oder Steuernachzahlungen leisten muss. Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.</p>
	<p>Geschäftsrisiko des Emittenten Es handelt sich um eine unternehmerisch geprägte Investition. Es besteht das Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Nachrangdarlehensvaluta zurückzuzahlen. Weder der</p>

	<p>wirtschaftliche Erfolg der zukünftigen Geschäftstätigkeit des Emittenten noch der Erfolg der mit dem Investitionsvorhaben verfolgten unternehmerischen Strategie können mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Emittent kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der erfolgreichen Umsetzung der finanzierten unternehmerischen Strategie im geplanten Kostenrahmen, der Entwicklung des Immobilienmarktes und der damit einhergehenden Verkaufserlösen für die Wohneinheiten. Verschiedene Faktoren wie insbesondere Zins- und Inflationsentwicklungen, Planungsfehler, Umweltrisiken, der Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Kunden und Lieferanten, Altlasten, politische Veränderungen, Länder- und Wechselkursrisiken sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können nachteilige Auswirkungen auf das Vorhaben und den Emittenten haben. Vorrangiges Fremdkapital hat der Emittent unabhängig von seiner Einnahmesituation zu bedienen.</p>
	<p>Ausfallrisiko des Emittenten (Emittentenrisiko) Der Emittent kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Emittent geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat oder wenn er eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Investments des Anlegers führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.</p>
	<p>Nachrangrisiko Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) können gegenüber dem Emittenten nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde (Zahlungsvorbehalt).</p> <p>Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Emittenten im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Emittenten zurück. Der Anleger wird daher mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt. Bei Nachrangdarlehen trägt der Anleger ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.</p>
	<p>Fremdfinanzierung Aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung des Anlagebetrags können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Anleger das Kapital, das er in die Schwarmfinanzierung investieren möchte, über einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus der Vermögensanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen.</p>
	<p>Verfügbarkeit Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Nachrangdarlehensverträge. Eine Veräußerung des Nachrangdarlehens durch den Anleger ist zwar grundsätzlich möglich. Die Möglichkeit zum Verkauf ist jedoch aufgrund der geringen Marktgröße und Handelstätigkeit nicht sichergestellt. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.</p>
6.	<p>Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile Das Nachrangdarlehen ist Teil einer Schwarmfinanzierung, durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen, die bis auf den Betrag, identisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von bis zu EUR 900.000,- („Funding-Limit“, maximales Emissionsvolumen).</p> <p>Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerisch geprägte Investition in Form von Nachrangdarlehen. Der Anleger erhält keine Anteile an dem Emittenten, sondern nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens.</p> <p>Der Nachrangdarlehensbetrag muss mindestens EUR 100,- betragen sowie durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 9.000 separate Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden.</p>
7.	<p>Verschuldungsgrad Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zu berechnende Verschuldungsgrad des Emittenten kann nicht angegeben werden, da es sich bei dem Emittenten um ein neu gegründetes Unternehmen handelt (Gründungsdatum 27.02.2019) und noch kein Jahresabschluss aufgestellt wurde.</p>
8.	<p>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen Diese Finanzierung hat einen unternehmerisch geprägten Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesehen unabhängig von wechselnden Marktbedingungen, solange nicht die Nachrangklausel eingreift. Es besteht das wirtschaftliche Risiko, dass dem Emittenten aufgrund ungünstiger Geschäftsentwicklung oder anderer Umstände in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und den Nachrangdarlehensbetrag zurückzuzahlen. Ob Zins und Tilgung geleistet werden können, hängt ausschließlich vom wirtschaftlichen Erfolg des finanzierten Vorhabens und des Emittenten ab. Bei nachteiligen Marktbedingungen für den Emittenten kann es zu einem Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags und der Zinsansprüche kommen.</p> <p>Der für den Emittenten relevante Markt ist der österreichische Immobilienmarkt. Bei erfolgreicher, prognosegemäßer Durchführung des Vorhabens und neutralem oder positiven Marktumfeld (konstante oder steigende Immobilienpreise, erfolgreiche Verkäufe der Wohneinheiten, keine nachteiligen Gesetzesänderungen) erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages. Bei negativem Verlauf (Preisverfall der Immobilien, Baumängel, Planungsfehler, witterungsbedingte Verzögerung der Bauzeitplanung, steigende Kosten für Rohstoffe oder nachteilige Gesetzesänderungen) ist es denkbar, dass der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und den Nachrangdarlehensbetrag nicht erhält.</p>
9.	<p>Kosten und Provisionen Anleger: Für den Anleger selbst fallen seitens der Plattform und dem Emittenten neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) durch den Erwerb der Vermögensanlage keine Kosten oder Provisionen an.</p> <p>Emittent: Der Plattformbetreiber erhält eine Vergütung für die Vorstellung des Vorhabens auf der Plattform in Abhängigkeit der vermittelten Gesamt-Nachrangdarlehensvaluta ("Vermittlungsprovision" oder „Fundinggebühr“) zzgl. der geltenden Umsatzsteuer. Daneben erhält der Plattformbetreiber als Gegenleistung für die von ihm während der Gesamtlaufzeit der Nachrangdarlehen zu erbringenden Verfahrensdienstleistungen eine Vergütung in Abhängigkeit der vermittelten Gesamt-Nachrangdarlehensvaluta („Handling Fee“) zzgl. der geltenden Umsatzsteuer. Zusätzlich erhält der Plattformbetreiber eine Vergütung in Abhängigkeit des maximalen Emissionsvolumens für Material- und Servicekosten für Marketingaktivitäten zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer („Marketing Fee“). Die Fundinggebühr, Hand-</p>

	<p>ling Fee sowie Marketing Fee werden vom Emittenten getragen. Diese Gebühren werden durch die Nachrangdarlehen fremdfinanziert. Die Fundinggebühr sowie Handling Fee sind mit erfolgreichem Funding fällig. Die Marketing Fee ist proratarisch mit Fundingfortschritt zu zahlen.</p> <p>Im Einzelnen betragen die Vergütungen der Plattform:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Plattform</th> <th>Fundinggebühr</th> <th>Handling Fee</th> <th>Marketing Fee</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LDUG</td> <td>6,00 %</td> <td>2,50 %</td> <td>4,00 %</td> </tr> </tbody> </table>	Plattform	Fundinggebühr	Handling Fee	Marketing Fee	LDUG	6,00 %	2,50 %	4,00 %
Plattform	Fundinggebühr	Handling Fee	Marketing Fee						
LDUG	6,00 %	2,50 %	4,00 %						
10.	<p>Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz Der Emittent der Vermögensanlage kann auf das Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, weder unmittelbar noch mittelbar maßgeblichen Einfluss ausüben.</p>								
11.	<p>Anlegergruppe Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden (§67 WpHG), die Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen besitzen. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment mit einem kurzfristigen Anlagenhorizont. Der Privatkunde hat die Vermögensanlage bis maximal zum 30.04.2022 zu halten, d.h. abhängig vom Datum seiner Zeichnung maximal 2 Jahre und 11 Monate. Der Privatkunde muss einen Teilverlust bis hin zum Totalverlust, d.h. bis zu 100 % des investierten Nachrangdarlehensbetrags sowie der Zinsansprüche und darüber hinaus bei einer möglichen Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehensbetrags, aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen und daraus entstehenden Verpflichtungen oder wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen eingeplant hat, eine Privatinsolvenz hinnehmen können. Der Privatkunde sollte daher nicht auf Rückläufe aus der Vermögensanlage angewiesen sein. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Privatkunden geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.</p>								
12.	<p>Gesetzliche Hinweise Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.</p> <p>Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.</p> <p>Es wurde noch kein Jahresabschluss des Emittenten offengelegt, da es sich um ein neu gegründetes Unternehmen handelt. Zukünftige Jahresabschlüsse des Emittenten werden nach der Offenlegung unter den folgenden Links offengelegt: www.leihdeinerumweltgeld.de/st-veit-gasse und www.bundesanzeiger.de</p> <p>Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem 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.</p>								
13.	<p>Sonstige Informationen Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattform als Download unter www.leihdeinerumweltgeld.de/st-veit-gasse und kann dieses kostenlos bei CrowdDesk GmbH, Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main per mail (kontakt@leihdeinerumweltgeld.de) anfordern.</p> <p>Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form von der Internet-Dienstleistungsplattform vermittelt und geschlossen. Der Emittent erstellt ein Projektprofil, mit dem er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf der Plattform anbietet.</p> <p>Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Nachrangdarlehensvaluta sollen aus Mitteln bedient werden, die der Emittent infolge der Durchführung des Vorhabens als Einnahmen aus dem Verkauf der Wohneinheiten generiert. Andere Leistungspflichten als die der Nachrangdarlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht.</p> <p>Finanzierung Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seiner Gesellschafter, einem vorrangigen besicherten Bankdarlehen in Höhe von EUR 6.900.000,-, Käuferanzahlungen gem. BTVG sowie aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Nachrangdarlehen. Es ist möglich, dass der Emittent in Zukunft weiteres Eigen- oder Fremdkapital aufnimmt, wobei solches Fremdkapital gegenüber den Nachrangdarlehen der Anleger vorrangig zu bedienen wäre.</p> <p>Besteuerung Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seinen Nachrangdarlehensvertrag im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25,00 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,50 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Die Gewinne von Kapitalgesellschaften, welche als Anleger in den Emittenten investieren, unterliegen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt jeweils der Anleger.</p> <p>Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.</p>								
14.	<p>Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetz ist vor Vertragsschluss elektronisch zu bestätigen (§ 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz).</p>								