

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

Stand: 27.09.2017 – Anzahl Aktualisierungen: 0

1.	Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage	Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Crowdfunding (Schwarmfinanzierung) ab 04.10.2017 für die Die Wohnfreunde GmbH, Stollgasse 8/5, 1070 Wien auf www.immofunding.com .
2.	Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit sowie Identität der Dienstleistungsplattform	Anbieter/Emittent: Die Wohnfreunde GmbH, Stollgasse 8/5, 1070 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 477081f (Darlehensnehmer/Anbieter und Emittent der Vermögensanlage). Die Geschäftstätigkeit des Emittenten ist: Verkauf, Vermietung, Verpachtung, Sanierung und Ankauf von Liegenschaften, Bauträgergewerbe Dienstleistungsplattform: CIM Company for Investment GmbH – Plattform IMMOFUNDING, Albertgasse 35, 1080 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien, Firmenbuchnummer 450112f, Zweigniederlassung Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, HRB 106090, www.immofunding.com (Internet-Dienstleistungsplattform).
3.	Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt	Anlagestrategie: Anlagestrategie ist es, dem Emittenten durch die Gewährung von qualifiziert nachrangigen Darlehen die Umsetzung einer Immobilien-Projektentwicklung zu ermöglichen. Das Darlehen dient der Finanzierung des Immobilien-Projekts „Auhofstraße 33“ des Emittenten und der Deckung der Transaktionskosten der Finanzierung. Anlagepolitik: Anlagepolitik ist es, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen zu treffen. Anlageobjekt: Anlageobjekt ist es, die von den Anlegern ausgereichten Darlehen zur Umsetzung des Immobilien-Projekts „Auhofstraße 33“ zu verwenden. Dieses sieht die Sanierung von zwei Wohneinheit in Wien vor. Das vom Anleger ausgereichte Darlehen ist zweckgebunden und wird ausschließlich zur Durchführung dieses Immobilien-Projekts verwendet. Die Umsetzung des Projekts hat bereits begonnen. Die Liegenschaft ist angekauft. Die Mittel, die durch diese Schwarmfinanzierung eingeworben werden, reichen gemeinsam mit der bestehenden Fremdfinanzierung und weiteren Eigenmitteln des Projektinhabers zur Umsetzung des Projekts aus. Wird das Funding-Limit nicht erreicht, so wird der Emittent den Differenzbetrag durch vorhandene Eigenmittel decken und somit die Realisierung des Projektes sicherstellen.
4.	Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zins- und Rückzahlung	Laufzeit: Die Laufzeit des Darlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Zeichnungserklärung des jeweiligen Investors) und endet für alle Anleger einheitlich am 01.07.2019. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für beide Parteien ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Konditionen der Zins- und Rückzahlung: Anleger erhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern haben die Chance, über die Laufzeit des Darlehens eine Verzinsung zu erzielen. Jeder Darlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Darlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt. Ab dem Tag, an dem der Anleger den Darlehensbetrag auf das Treuhandkonto einzahlt (Einzahlungstag) bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung innerhalb des Rückzahlungsfensters (hierzu sogleich) ist das jeweilige Darlehen mit einem festen Zinssatz von jährlich 7,0 % Prozent einheitlich für alle Anleger zu verzinsen. Zins und Darlehensrückzahlung erfolgen endfällig am Ende der Laufzeit (Rückzahlungstag). Der Emittent darf das Darlehen einschließlich Zinsen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor und nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen („Rückzahlungsfenster“). Die Zinsen richten sich nach der effektiven Darlehenslaufzeit, d.h. zahlt der Darlehensnehmer die Darlehenssumme vor dem Rückzahlungstag zurück, erfolgt eine Verzinsung der Darlehenssumme nur bis zu dem tatsächlichen Tag der Rückzahlung. Der Anleger wird über die Rückzahlung im Voraus informiert. Erfolgt die Rückzahlung erst nach dem Rückzahlungsfenster, verzinst sich das Darlehen für den Zeitraum nach dem Rückzahlungsfenster mit dem eininhalbfachen des oben genannten Festzinssatzes. Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Darlehensvaluta sollen aus Mitteln bedient werden, die der Emittent infolge der Durchführung des Immobilien-Projekts „Auhofstraße 33“ als Einnahmen aus dem Verkauf der Immobilie generiert. Andere Leistungspflichten als die der Darlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht.

5.	Risiken	Der Anleger geht mit der qualifizierten nachrangigen Darlehensgewährung eine kurz- bis mittelfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.
	Maximalrisiko	Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. aus einer etwaigen Darlehensfinanzierung des Investments oder durch Kosten für Steuernachzahlungen, entstehen. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Die Vermögensanlage ist allenfalls als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.
	Geschäftsrisiko des Emittenten	Es handelt sich um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Es besteht das Risiko, dass dem Darlehensnehmer in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Darlehensvaluta zurückzuzahlen. Weder der wirtschaftliche Erfolg der zukünftigen Geschäftstätigkeit des Emittenten noch der Erfolg des Immobilien-Projekts 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 der Entwicklung des Immobilienmarktes und der Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Kunden und Vertragspartnern des Darlehensnehmers. Verschiedene Faktoren wie insbesondere Zins- und Inflationsentwicklungen, Planungsfehler, Umweltrisiken, Altlasten sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, können nachteilige Auswirkungen auf den Emittenten haben. Vorrangiges Fremdkapital hat der Emittent unabhängig von seiner Einnahmesituation zu bedienen.
	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. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Investments des Anlegers führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.
	Nachrangrisiko	Bei dem Darlehensvertrag handelt es sich um ein Darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Darlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) können gegenüber dem Emittenten nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle eines Liquidationsverfahrens und 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.
	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.
	Verfügbarkeit	Eine vorzeitige ordentliche Kündigung des Darlehens durch den Anleger ist nicht vorgesehen. Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Eine Veräußerung des Darlehens durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich. Die Möglichkeit zum Verkauf ist jedoch aufgrund der geringen Markt-größe und Handelsvolumina nicht sichergestellt. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Mindestvertragslaufzeit gebunden sein.
6.	Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile	Emissionsvolumen: Das Darlehen ist Teil einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Darlehensverträgen, die bis auf den Betrag identisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von bis zu EUR 150.000,- („Funding-Limit“). Art und Anzahl der Anteile: Bei der Investition handelt es sich um eine Gewährung von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Die Zahl der Darlehen hängt von der Investitionsgröße der einzelnen Anleger ab. Bezogen auf das Mindestinvestment von EUR 250,00 je Anleger können maximal 600 Einzeldarlehensverträge geschlossen werden. Mit Erreichen des Funding-Limits wird das Funding geschlossen und es besteht keine Möglichkeit zur Anlage mehr.

7.	Verschuldungsgrad	Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (2016) berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 0%.
8.	Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen	Der Emittent hat sich mit verschiedenen Zahlungs-Szenarien unter Berücksichtigung der marktrelevanten Daten des für ihn relevanten Immobilienmarktes auseinandergesetzt. Bei grundsätzlich unveränderter Marktlage ist mit einer Rückzahlung des Darlehens zuzüglich Zinsen zu rechnen. Eine Verbesserung der Marktlage für den Emittenten (z.B. ein Anstieg der Nachfrage und Preise am Wohnungsmarkt) macht die Rückzahlung des Darlehens zuzüglich Zinsen wahrscheinlicher, erhöht aber nicht die Zinszahlung; ggf. kann eine frühere Rückzahlung nach Maßgabe der Darlehensbedingungen

		erfolgen. Bei für den Emittenten verschlechterter Marktlage (z.B. ein erhötes Angebot oder ein Preisrückgang am Wohnungsmarkt) kann ggf. eine spätere Rückzahlung nach Maßgabe der Darlehensbedingungen erfolgen oder die Rückzahlung des Darlehens und/oder der Zinsen gefährdet sein oder ganz ausfallen.
9.	Kosten und Provisionen	Für den Anleger selbst fallen keine Kosten oder Provisionen an. Die Gebühr für die Abwicklung über das Treuhandkonto und die Gebühr für die Vorstellung des Projekts auf der Plattform in Höhe von insgesamt 7,00% („Fundinggebühr“) werden vom Emittenten getragen. Diese Gebühren werden durch das Darlehen fremdfinanziert. Daneben erhält der Plattformbetreiber während der Laufzeit des Darlehens als Gegenleistung für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen vom Emittenten jährlich einen Betrag in Höhe von 2,00% der Gesamt-Darlehensvaluta („Handling Fee“).
10.	Erklärung zu § 2 a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz	Der Emittent der Vermögensanlage kann auf das Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, weder unmittelbar noch mittelbar maßgeblichen Einfluss ausüben.
11.	Gesetzliche Hinweise	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage. Der letzte offengelegte Jahresabschluss (Eröffnungsbilanz 2017) des Emittenten ist unter dem folgenden Link erhältlich: www.immofunding.com/auhofstra33 . 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. Der Anleger erhält das VIB und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung als Download auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattform unter www.immofunding.com/auhofstra33 und kann diese kostenlos bei der CIM - Company for Investment GmbH, Spengergasse 37, 1050 Wien und dem Emittenten anfordern. Der Anleger muss die Kenntnisnahme des Warnhinweises vor Vertragsabschluss nach § 13 Absatz 6 Vermögensanlagengesetz elektronisch bestätigen (§ 15 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetz).
12.	Sonstiges	Die Verträge werden in elektronischer Form von der Internet-Dienstleistungsplattform www.immofunding.com vermittelt. Der Emittent erstellt ein Projektprofil, mit dem er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf der Plattform anbietet. Anlegergruppe: Die Vermögensanlage richtet sich an Anleger, die sich intensiv mit dem Emittenten und mit den Risiken der Anlage beschäftigt haben und die einen Verlust des investierten Betrags bis hin zum Totalverlust hinnehmen könnten. Es handelt sich bei der Vermögensanlage um ein Risikokapitalinvestment. Sie ist nicht zur Altersvorsorge geeignet. Finanzierung: Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seiner Gesellschafter, der bestehenden Fremdfinanzierung und aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Kapital. Es ist möglich, dass der Emittent für andere Projekte in der Zukunft weiteres Eigen- oder Fremdkapital aufnimmt, wobei solches Fremdkapital gegenüber den Darlehen der Anleger vorrangig zu bedienen wäre. Besteuerung: Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seinen Darlehensvertrag im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Bei Anlegern, die mittels einer Kapitalgesellschaft in den Emittenten investieren, unterliegen die Gewinne aus den Nachrangdarlehen der Körperschaftssteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt jeweils der Anleger. 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.