

**Informationsblatt für Anleger gemäß § 4 (1) des
Alternativfinanzierungsgesetzes BGBl I Nr. 114/2015 in der Fassung BGBl I
Nr. 107/2016**

1. Angaben über den Emittenten

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firma: aconlofts Immobilien GmbH
Sitz: Kirchstetterngasse 27, 1160 Wien
Telefon: +43 1 3530610
E-Mail: office@aconlofts.com
Internet-Adresse: www.aconlofts.com
Firmenbuchnummer: FN 445714 m
UID Nummer: ATU 71293735
Gewerbeschein(e): -

Kapitalstruktur in Tausend Euro, differenziert nach Stimmrecht, Dauer:

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 35.000,--, wovon EUR 17.500,-- einbezahlt sind.

In der Insolvenz der Gesellschaft ist das Stammkapital keine Insolvenzforderung des Gesellschafters, der Gesellschafter hat bezüglich des Stammkapitals keinen Teilnahmeanspruch in der Insolvenz.

Organwalter (zB. Geschäftsführer):

Potas Krzysztof – Geschäftsführer, Kirchstetterngasse 27, 1160 Wien

Eigentümer:

Potas Krzysztof – Kirchstetterngasse 27, 1160 Wien – 100%

Wirtschaftliche Eigentümer mit Beteiligung von wenigstens 25%, im Fall von juristischen Personen mit Firmenbuchauszug:

Potas Krzysztof – Kirchstetterngasse 27, 1160 Wien – 100%

Unternehmensgegenstand:

An & Verkauf von Immobilien, Vermietung und Verpachtung.

Beschreibung des geplanten Produkts oder der geplanten Dienstleistung:

Vermietung und Verpachtung sowie der An- und Verkauf von Immobilien und der Handel mit Waren aller Art.

2. Angaben über das alternative Finanzinstrument

Rechtsform und Art des alternativen Finanzinstruments:

Der Emittent beabsichtigt im Wege des Crowdinvestings ein nachrangiges Darlehen mit einem Maximalbetrag von EUR 200.000,00 aufzunehmen.

Der Anspruch auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens steht unter der Bedingung, dass aus dem Gesellschaftsvermögen vorrangig alle nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft bezahlt werden können und nach Abzug dieser vorrangigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft aus dem restlichen Gesellschaftsvermögen bis zur Höhe dieses restlichen Gesellschaftsvermögens die nachrangigen Darlehen bezahlt werden. Soweit das restliche Gesellschaftsvermögen nicht zu Bezahlung aller nachrangigen Darlehen ausreicht, werden nachrangige Darlehen im gleichen Rang verhältnismäßig bezahlt (restliches Gesellschaftsvermögen dividiert durch Summe der Nachrangdarlehen im gleichen Rang x 100 = Quote).

Die von Anleger innerhalb eines Zeitraumes von 12 Monaten an die Gesellschaft geleisteten Darlehen dürfen den Gesamtbetrag von EUR 5.000,-- nicht übersteigen, es sei denn, es handelt sich um einen professionellen Anleger gemäß § 2 (1) Z 33 AIVMG (Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz) oder um eine juristische Person, sofern sie nicht Verbraucher im Sinne des § 1 (1) Z 2 des KSchG (Konsumentenschutzgesetz) ist. Die Vereinbarung über die Gewährung eines Nachrangdarlehens durch den Anleger, dass nach Ablauf der 12-Monatsfrist weitere nachrangige Darlehen gewährt werden, womit der Gesamtwert von EUR 5.000,-- überschritten wird, ist ausgeschlossen. Bezüglich des Nachrangdarlehens werden keine Ratenzahlungen vereinbart, welche den Zeitraum von 12 Monaten überschreiten.

Nachrangige Darlehen eines Anlegers, welche den Betrag von EUR 5.000,-- übersteigen, werden vom Emittenten nur entgegengenommen, wenn der Anleger entweder (i) die Auskunft erteilt, dass er höchstens das doppelte seines durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens über 12 Monate gerechnet investiert oder (ii) die Auskunft erteilt, dass er maximal zehn Prozent seines Finanzanlagevermögens investiert.

Laufzeit:

Die Laufzeit des Nachrangdarlehens hat 18 Monate.

Kündigungsfristen:

Das Darlehen hat eine feste Laufzeit bis zum 01.05.2020 und wird damit am 01.05.2020 zur Rückzahlung fällig. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Angaben über die Art und Höhe der Verzinsung oder Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses:

Die Verzinsung beträgt 6,00% per anno. Die Zinsen für die gesamte Laufzeit des Darlehens werden am Ende der Laufzeit ausbezahlt.

Kosten	Angaben jeweils nach Höhe und Verrechnungsform (Zu- oder Abschlag) bezogen auf die Zeichnungssumme
Etwaige Vertriebskosten	0 %
Etwaige Verwaltungskosten	0 %
Etwaige Managementkosten	0 %
Summe der etwaigen Einmalkosten	0 %
Summe der etwaigen laufenden Kosten pro Jahr	0 %

Angabe allfälliger Belastungen:

Während der Platzierungsphase fallen beim Emittenten gegenüber der CIM Company for Investment GmbH Vertriebskosten bis zu 11,5% des Funding Limits (EUR 200.000,00) an und stehen der Gesellschaft nicht für Investitionstätigkeiten zur Verfügung. Da in den Weichkosten nicht nur variable Vertriebskosten enthalten sind, sondern auch Fixkosten, die unabhängig vom Gesamtbetrag der gewährten qualifizierten Nachrangdarlehen zu begleichen sind, kann der vorstehend beschriebene Prozentsatz auch überschritten werden, sofern von Crowd-Investoren qualifizierte Nachrangdarlehen von weniger als EUR 200.000,00 (Funding Limit) gewährt oder von der Gesellschaft akzeptiert werden. Diese Kosten haben keinen Einfluss auf die Zeichnungssumme.

Bestimmungen über die Stellung der Anleger im Insolvenzfall:

Im Fall der Insolvenz des Emittenten oder - soweit mit Zustimmung des Anlegers das nachrangige Darlehen an eine 100 %-ige Tochtergesellschaft des Emittenten weitergereicht wird - im Fall der Insolvenz dieser 100 %-igen Tochtergesellschaft des Emittenten ist das nachrangige Darlehen mit allen nachrangigen Darlehen im gleichen Rang nachrangig gegenüber Forderungen von Gläubigern des Emittenten beziehungsweise der 100 %-igen Tochtergesellschaft des Emittenten, welche nicht nachrangig sind, nachrangig, sodass auf die nachrangige Insolvenzforderung des Anlegers nur eine (quotenmäßige) Zuweisung aus der Insolvenzmasse soweit erfolgt, als die Insolvenzmasse ausreicht, um alle vorrangigen Gläubiger voll zu befriedigen und eine restliche Insolvenzmasse verbleibt, welche (verhältnismäßig) an die nachrangigen Gläubiger, welche im gleichen Rang stehen, verteilt wird.

Kontroll- und Mitwirkungsrechte:

Der Anleger hat keine Mitwirkungsrechte. Das Kontrollrecht ist auf eine Bucheinsicht nach Feststellung des jeweiligen Jahresabschlusses beschränkt. Die Jahresabschlüsse der Gesellschaft, erstmals für jenes Geschäftsjahr, in welchem das nachrangige Darlehen aufgenommen wird, und letztmalig für jenes Geschäftsjahr, in welches das Ende der Laufzeit des Darlehens fällt, werden dem Anleger in Kopie umgehend nach Feststellung der Jahresabschlüsse durch die Gesellschafterversammlung übermittelt.

Darstellung der Möglichkeit und Kosten einer späteren Veräußerung:

Angabe der auf die Einkünfte aus dem alternativen Finanzinstrument zu entrichtenden Steuern:

Die Zinsen aus dem Darlehen, soweit sie den jährlichen Veranlagungsfreibetrag von EUR 730,- überschreiten, unterliegen der Einkommenssteuer und müssen in der Steuererklärung für jenes Kalenderjahr angegeben werden, in welchem die Auszahlung der Zinsen erfolgt.

3. Sonstige Angaben und Hinweise

Angaben zur Verwendung der durch die Ausgabe alternativer Finanzinstrumente eingesammelten Gelder:

Das Crowdfunding dient zur Finanzierung des präsentierten Projektes.

Angabe der für den Emittenten im Falle eines Verwaltungsstrafverfahrens örtlich zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde:

Auf das vorliegende Vertragsverhältnis ist ausschließlich materielles österreichisches Recht anzuwenden. Für allfällige Verwaltungsstrafverfahren ist die örtlich zuständige Bezirksverwaltungsbehörde/Magistrat Wien zuständig.

4. Risikohinweise

Der Erwerb alternativer Finanzinstrumente beinhaltet das Risiko des Verlustes des gesamten investierten Kapitals. Grundsätzlich kann angenommen werden, dass höhere mögliche Renditen aus einem höheren Risiko resultieren.

Es liegt keine Beaufsichtigung durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hinsichtlich der Einhaltung des Alternativfinanzierungsgesetzes oder einer aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung vor. Wertpapierdienstleistungsunternehmen, die auf einer Internetplattform alternative Finanzinstrumente vermitteln, unterliegen ausschließlich hinsichtlich der Einhaltung des Wertpapieraufsichtsgesetzes 2007 der Beaufsichtigung durch die FMA.

Datum der Erstellung des Informationsblatts: 09.11.2018

Information gemäß FernFinG

1	Angaben über den Unternehmer	<p>aconlofts Immobilien GmbH Kirchstetterngasse 27, 1160 Wien</p> <p>Firmensitz: 1160 Wien Firmenbuchnummer: FN 445714 m Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien</p>
2	Beschreibung der Finanzdienstleistung	<p>Festverzinslicher, qualifiziert nachrangiger Darlehensvertrag zur Finanzierung eines Immobilienprojekts am Kardinal-Nagl-Platz 10-11 in 1030 Wien. Dabei handelt es sich um einen Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital, z.B einem Bankkredit, im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Darüber hinaus kann dieses Darlehen keine Insolvenz auslösen.</p> <p>Der Mindest-Darlehensbetrag beträgt EUR 250,-. Der Maximal-Darlehensbetrag beträgt EUR 5.000,- (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich).</p> <p>Zinssatz 6,00% p.a.; endfällige Zinszahlung und Tilgung; Festlaufzeit bis zum 01.05.2020 („Rückzahlungstag“) mit der Möglichkeit der Rückzahlung durch den Darlehensnehmer innerhalb eines zwölf Monate langen Rückzahlungsfensters, jeweils sechs Monate vor und nach dem Rückzahlungstag; außerdem Möglichkeit zur vorzeitigen Rückzahlung zu einem beliebigen Zeitpunkt, falls gleichzeitig eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe der Zinsen geleistet wird, die insgesamt bis zum Beginn des Rückzahlungsfensters anfallen würden .</p>
2.1	Weitere Risikohinweise	<p>Das angebotene Investment ist mit speziellen Risiken behaftet. Diese stehen insbesondere in Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Erfolg des vom Darlehensgeber finanzierten Immobilienprojekts des Darlehensnehmers. Bei qualifiziert nachrangigen Darlehen trägt der Verbraucher als Darlehensgeber ein (mit-)unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Das Darlehenskapital einschließlich der Zinsansprüche kann aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts (Ziffer 8 der Allgemeinen Darlehensbedingungen) nicht zurückgefordert werden, wenn dies für den Darlehensnehmer einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. Die Nachrangforderungen des Darlehensgebers treten außerdem im Falle der Durchführung eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Emittenten im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Emittenten zurück. Dies kann zum Totalverlust des investierten Kapitals führen. Bitte lesen Sie die ausführlichen Risikohinweise (Anlage 2 zum Darlehensvertrag).</p> <p>Der Darlehensvertrag ist mit einer Mindestvertragslaufzeit versehen. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch den Darlehensgeber ist nicht vorgesehen. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die auf der Plattform abgeschlossenen Darlehensverträge. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Mindestvertragslaufzeit gebunden sein.</p> <p>Bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sowie in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge des Darlehensnehmers sind keine Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen.</p>

2.3	Steuern	Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig. Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommenssteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z22 EStG. Veranlagungsfreibetrag gem. §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen müssen gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung nur dann erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,- übersteigen, oder eine sonstige Bedingung vorliegt.
2.4	Zustandekommen des Vertrages	Der Darlehensvertrag wird nach erfolgreicher Registrierung auf der Crowdfunding-Plattform wie folgt geschlossen: Der Darlehensnehmer gibt durch das Einstellen und Freischalten des Immobilien-Projekts auf der Plattform ein rechtlich bindendes Angebot zum Abschluss des Darlehensvertrages an interessierte Investoren ab. Der Verbraucher und Darlehensgeber nimmt durch das vollständige Ausfüllen des dafür vorgesehenen Online-Formulars und das Anklicken des Buttons „Jetzt zahlungspflichtig investieren“ auf der Plattform das Angebot des Darlehensnehmers zum Abschluss dieses Darlehensvertrages in rechtlich bindender Form an.
2.5	Fernkommunikationsmittel	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt
3.0	Angaben über den Fernabsatzvertrag	
3.1	Widerrufsrecht	Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, CIM – „Company for Investment GmbH“, Sterngasse 3/2/6, 1010 Wien, Österreich, (contact@immofunding.com) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.
3.2	Vertragskündigung	Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist während der Mindestlaufzeit des Darlehensvertrags (s.o.) ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
3.3	Erklärung und Mitteilungen	Erklärungen und Mitteilungen im Verhältnis zwischen Emittenten und Anleger haben schriftlich (per eingeschriebenen Brief oder E-Mail) zu erfolgen
3.4	Gerichtsstand und Rechtsordnung	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Hinsichtlich des Gerichtsstands gelten die gesetzlichen Regelungen.
4.0	Angaben über Rechtshilfe	Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.

Stichtag 23.10.2018

Auszug mit aktuellen Daten

FN 445714 m

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Letzte Eintragung am 06.10.2018 mit der Eintragsnummer 4
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA

1 aconlofts Immobilien GmbH

RECHTSFORM

1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in

1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT

3 Kirchstetterngasse 27
1160 Wien

KAPITAL

1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)

4 zum 31.12.2017 eingereicht am 18.09.2018

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001
vom 09.12.2015

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

1 A Krzysztof Potas, geb. 10.08.1980
vertritt seit 19.01.2016 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN

STAMMEINLAGE

HIERAUF GELEISTET

1	A	Krzysztof Potas, geb. 10.08.1980	
1		EUR 35.000
1		EUR 17.500

	Summen:		EUR 35.000	EUR 17.500
--	---------	--	------------	------------

--- PERSONEN -----

1	A	Krzysztof Potas, geb. 10.08.1980
1		11 Listopada 16
		POL-62030 Lubon

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1 eingetragen am 19.01.2016	Geschäftsfall 71 Fr 130/16 a
Antrag auf Neueintragung einer Firma eingelangt am 05.01.2016	
3 eingetragen am 17.11.2017	Geschäftsfall 71 Fr 18037/17 v
Antrag auf Änderung eingelangt am 14.11.2017	
4 eingetragen am 06.10.2018	Geschäftsfall 71 Fr 13139/18 z
Elektronische Einreichung Jahresabschluss eingelangt am 18.09.2018	

----- INFORMATION DER ÖSTERREICHISCHEN NATIONALBANK -----

zum 23.10.2018 gültige Identnummer: 19073593

erstellt über Verrechnungsstelle HF DATA ***** HA021
Gerichtsgebühr: EUR 3.53 ***** 23.10.2018 12:55:37,563 97824170 ** ZEILEN: 36

Firmenbuch**Abgefragt am 23.10.2018, um 12:55:37 MEZ**

Projekt aconlofts

Kardinal-Nagl-Platz 10-11, 1030 Wien



Das Konzept der im Erdgeschoß befindlichen Flächen basiert auf „Wohnen und Arbeiten an einem Ort“. Die leerstehenden Erdgeschoßräumlichkeiten werden durch eine smarte und kompakte Raumaufteilung in Form einer Mischnutzung „Wohnen und Gewerbe“ neu bespielt. Die oberen beiden Einheiten werden im loftartigen Charakter in Form einer reinen Wohnnutzung ausgeführt.

Mit der eher kleinen Grundrissgröße der Wohneinheiten wird bewusst auf die stärker werdende Nachfrage nach kleinen Flächen im Herzen Wiens reagiert.

Makrolage

Wien ist nicht nur die Hauptstadt und bevölkerungsreichste Stadt Österreichs, sondern besitzt auch große kulturelle und politische Bedeutung. Die Altstadt sowie weitere historische Gebäude wurden zum UNESCO Weltkulturerbe erklärt. Der Flughafen liegt südöstlich der Innenstadt und ist mit Öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Mikrolage

Der 3. Wiener Gemeindebezirk Landstraße, zählt zu den aufstrebendsten Wohnlagen Wiens.

Ob Bäckerei, Supermarkt oder Drogeriemarkt – alles ist fußläufig in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die hohe Dichte an Konsulate und Botschaften im 3. Bezirk garantiert eine kulinarische Vielfalt. Entspannung im Grünen finden Bewohner direkt im Kardinal-Nagl- Park oder im unweit entfernten Prater, einer von Wiens größten Parkanlagen und ehemalig Jagdrevier Kaiser Franz Josephs.

Das Objekt liegt in fußläufiger Entfernung zur U-Bahnstation U3 - Kardinal-Nagl-Platz. Diese bringt Bewohner in nur 2 Stationen in den an die Innenstadt angrenzenden Bahnhof Wien Mitte mit dem Einkaufszentrum „The Mall“. Von dort aus erreicht man den Flughafen, in nur 16 Minuten, sowie viele weitere Destinationen.

Finanzierungsbedarf

Die Planung und Entwicklung des Objektes ist in einem bereits fortgeschrittenem Stadium. Die für die Sanierung notwendige Baubewilligung wurde bereits erwirkt und erste Bauvorbereitungsmaßnahmen getroffen. Der Verkauf der Wohneinheiten soll mit Anfang 2019 starten. Für den Vertrieb sind rund 12 Monate vorgesehen. Die Bauarbeiten sollen zu Beginn des 2. Quartals 2019 starten und nach rund 9 Monaten Bauzeit abgeschlossen werden. Daher ist davon auszugehen, dass das geplante Rückzahlungsfenster mit Anfang Mai 2020, plus/minus 6 Monate, eingehalten werden kann.

Die von den AnlegerInnen investierten Gelder werden zur teilweise Abschichtung bereits erlegter Eigenmittel und für den Umbau verwendet.