

Vermögensanlagen-Informationsblatt der Kettenbachgasse Villen GmbH –

gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz

Stand: 07.01.2022 – Zahl der Aktualisierungen: 0

1.	Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („ Nachrangdarlehen “) Bezeichnung: „Nachrangdarlehen_Kettenbachgasse_6,5%_05.2022_08_2023“
2.	Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit Kettenbachgasse Villen GmbH (Nachrangdarlehensnehmer, „Anbieter“ und „Emittent“ der Vermögensanlage). Marc-Aurel-Straße 4/7. Stock/T, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Landes Wien mit der Firmenbuchnummer FN 565679g. Geschäftstätigkeit ist Der Erwerb, die Entwicklung, Verwertung, Vermietung und der Verkauf von Immobilien, insbesondere die Abwicklung des Bauprojektes Kettenbachgasse, 8271 Bad Waltersdorf, die Beteiligung an Immobilienprojekten, die Ausübung des Immobilientreuhänder und Baumeistergewerbes.
	Identität der Internetdienstleistungsplattform www.immofunding.com Immofunding GmbH („Internet-Dienstleistungsplattform“ und „Plattform“), Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 108579
3.	Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt Anlagestrategie ist es, ein Mehrfamilienhaus mit 8 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 30 Wohneinheiten zu errichten und diese an Anleger und Eigennutzer zu veräußern und mit dem Erlös die Ansprüche der Nachrangdarlehensgeber („ Anleger “) auf Zinszahlung und Rückzahlung der Nachrangdarlehensvaluta zu bedienen und einen Umsatz zu generieren („ Vorhaben “). Als Teil dieser Strategie wird dem Emittenten durch die Gewährung von Nachrangdarlehen die Durchführung des Vorhabens 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. <u>Anlagepolitik</u> ist es, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen in Bezug auf das Vorhaben zu treffen. Unter anderem werden durch diese Emission Nachrangdarlehen über die Plattform eingeworben, die zusammen mit dem vorhandenen Eigenkapital zur Umsetzung des Vorhabens ausreichen. Darüber hinaus werden die Wohneinheiten aktiv zum Vorverkauf angeboten. Anlageobjekt ist es, die von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen zur Umsetzung des Vorhabens zu verwenden. Das finanzierte Projekt besteht konkret aus dem Kauf des Grundstücks, dem Abriss des darauf bestehenden Objektes und dem anschließenden Bau der Mehrfamilienhäuser. Anschließend und bereits im Vorverkauf erfolgt der Verkauf der insgesamt 36 Wohneinheiten. Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt, das Grundstück wurde bereits angekauft.
4.	Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt. Der Anleger vergibt ein Nachrangdarlehen und erhält keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern hat den Anspruch, über die Laufzeit des Nachrangdarlehens eine Verzinsung zu erzielen und den investierten Nachrangdarlehensbetrag zurückzuerhalten. Ab dem Tag, an dem der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag auf das Treuhandkonto einzahlt („ Einzahlungstag “), bis zum vertraglich vereinbarten Rückzahlungstag bzw. bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung innerhalb des Rückzahlungsfensters (s. sogleich) verzinst sich der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von 6,5% p.a. (act/365). Die Zinsen sind endfällig zum 01.05.2025 oder innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor und nach diesem Tag („ Rückzahlungsfenster “) fällig. Die Tilgung erfolgt endfällig zum 01.05.2025 oder innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor und nach diesem Tag (Rückzahlungsfenster).
5.	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. Nachfolgend können nicht sämtliche, sondern nur die wesentlichen mit der Anlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Maximalrisiko Es besteht das Risiko des Totalverlustes des Nachrangdarlehensbetrags und der Zinsansprüche. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen eingeplant hat oder aufgrund von

Kosten für Steuernachzahlungen. Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

Geschäftsrisiko des Emittenten

Es handelt sich bei diesem qualifiziert nachrangigen Darlehen um eine unternehmerisch geprägte Investition mit einem entsprechenden unternehmerischen Verlustrisiko (eigenkapitalähnliche Haftungsfunktion). Der Anleger erhält aber keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte und hat damit nicht die Möglichkeit, auf die Realisierung des unternehmerischen Risikos einzuwirken (insbesondere hat er nicht die Möglichkeit, verlustbringende Geschäftstätigkeiten zu beenden, ehe das eingebrachte Kapital verbraucht ist).

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 wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit des Emittenten noch der Erfolg der 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 von der erfolgreichen Durchführung des Vorhabens im geplanten Kostenrahmen, der Entwicklungen des Immobilienmarktes und der damit einhergehenden Verkaufserlösen für die Wohneinheiten. Verschiedene Faktoren wie insbesondere Zins- und Inflationsentwicklungen, politische Veränderungen, Planungsfehler, Umweltrisiken, Altlasten sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können nachteilige Auswirkungen auf das Projekt und 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 Nachrangdarlehensbetrages des Anlegers und der Zinsen führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Nachrangrisiko

Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt (einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre bzw. Zahlungsvorbehalt). Dies bedeutet: 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 Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (d.h. Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit des Emittenten) herbeiführen würde (Zahlungsvorbehalt). Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Emittenten im Rang gegenüber den folgenden Forderungen zurück: Der qualifizierte Rangrücktritt besteht gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Emittenten sowie gegenüber sämtlichen in §39 Abs. 1 Insolvenzordnung bezeichneten nachrangigen Forderungen. Der Anleger wird daher mit seinen Nachrangdarlehensforderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Emittenten berücksichtigt. Bei Nachrangdarlehen trägt der Anleger ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Die qualifizierte Nachrangklausel gilt sowohl vor als auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens – auch nicht erfolgen, wenn in Bezug auf den Emittenten schon vor dem geplanten Zahlungszeitpunkt oder sogar bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Nachrangdarlehensvertrags ein Insolvenzgrund vorliegt. Die Ansprüche sind dauerhaft in ihrer Durchsetzung gesperrt, solange und sowie die Krise des Emittenten nicht behoben wird.

Fremdfinanzierung

Aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehensbetrags können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Anleger des Kapitals, das er in das Vorhaben investieren möchte, über einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zu 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

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.

6.	<p>Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile Das Nachrangdarlehen ist Teil einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen, die bis auf den Betrag indentisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von bis zu EUR 350.000,00 („Funding-Limit“, maximales Emissionsvolumen der Schwarmfinanzierung).</p> <p>Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerisch geprägte Investition in Firm von Nachrangdarlehen mit qualifizierten Rangrücktritt (einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre bzw. Zahlungsvorbehalt=. Der Anleger erhält keine Anteile an dem Emittenten, sondern qualifiziert nachrangig ausgestattete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens.</p> <p>Der Nachrangdarlehensbetrag muss mindestens EUR 250 betragen und durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 1.400 separate Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden.</p>								
7.	<p>Verschuldungsgrad Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (31.12.2021) berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 0%. Der Verschuldungsgrad gibt das Verhältnis zwischen dem bilanziellen Fremdkapital und Eigenkapital des Emittenten an.</p>								
8.	<p>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen Diese Finanzierung hat unternehmerisch geprägten und kurzfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Festzins- und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesehen unabhängig von wechselnden Marktbedingungen, solange nicht die qualifizierte Nachrangklausel eingreift. Es besteht aber das wirtschaftliche Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und den Nachrangdarlehensbetrag zurückzuzahlen. On Zins und Tilgung geleistet werden, hängt maßgeblich vom Erfolg des zu finanzierenden Vorhabens ab. Die Durchführung des Projekts ist mit den oben beschriebenen Risiken verbunden. Bei nachteiligen Marktbedingungen für den Emittenten kann es zu einem Total- oder Teilverlust des Nachrangdarlehensbetrags und der Zinsansprüche kommen.</p> <p>Der für den Emittenten relevante Markt ist der Immobilienmarkt. Bei erfolgreicher, prognosegemäßer Umsetzung des Vorhabens und einem neutralen oder positiven Marktumfeld sowie neutralen oder positiven Marktbedingungen (konstante oder steigende Immobilienpreise, erfolgreiche Verkäufe der Wohneinheiten, kein nachteiligen Gesetzesänderungen) erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages. Bei negativen Marktbedingungen (Preisverfall der Immobilien, Baumängel, Planungsfehler, witterungsbedingte Verzögerungen der Bauzeitplanung, steigende Kosten für Rohstoffe oder nachteilige Gesetzesänderungen) wird der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und den Nachrangdarlehensbetrag nicht erhalten.</p>								
9.	<p>Kosten und Provisionen Anleger: Für den Anleger fallen neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen seitens der Plattform oder des Emittenten an. Einzelfallbedingt können dem Anleger über den Nachrangdarlehensbetrag hinaus Drittkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage entstehen, wie z.B. Verwaltungskosten bei Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft.</p> <p>Emittent: Die Vergütung für die Abwicklung über da Treuhandkonto und die Vergütung für die Vergütung für die vorstellung des Projekts auf der Plattform („Vermittlungspauschale“) wird von dem Emittenten getragen, diese ist einmalig mit erfolgreichem Funding fällig. Daneben erhält der Plattformbetreiber währende der Laufzeit des Nachrangdarlehens als Gegenleistung für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen jährlich eine „Projektmanagement-Fee“; auch diese Vergütung wird von dem Emittenten getragen. Zusätzlich erhält der Plattformbetreiber eine einmalige Vergütung in Abhängigkeit des maximalen Emissionsvolumens für Material- und Servicekosten für Marketingaktivitäten („Marketing Fee“). Die Marketingfee ist vor Fundingstart zu zahlen.</p> <p>Im Einzelnen betragen die Vergütungen der Plattform:</p> <table border="1" data-bbox="172 1709 1300 1807"> <thead> <tr> <th>Plattform</th> <th>Vermittlungspauschale</th> <th>Projektmanagement-Fee</th> <th>Marketing-Fee</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>IMMOFUNDING</td> <td>5%</td> <td>1,5%</td> <td>4%</td> </tr> </tbody> </table>	Plattform	Vermittlungspauschale	Projektmanagement-Fee	Marketing-Fee	IMMOFUNDING	5%	1,5%	4%
Plattform	Vermittlungspauschale	Projektmanagement-Fee	Marketing-Fee						
IMMOFUNDING	5%	1,5%	4%						
10.	<p>Erklärungen zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz Es liegen keine maßgeblichen Interessensverflechtungen zwischen dem Emittenten der Vermögensanlage und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, vor.</p>								
11.	<p>Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt 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 Anlagehorizont. Der Privatkunde hat die Vermögensanlage bis maximal zum 31.08.2023 zu halten. 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</p>								

	<p>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>Angaben zur Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen Es bestehen keine schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherungen der Rückzahlungsansprüche.</p>
13.	<p>Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen Der Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angebotenen Vermögensanlagen beträgt EUR 0, • Verkauften Vermögensanlagen beträgt EUR 0, • Vollständig getilgten Vermögensanlagen beträgt EUR 0
14.	<p>Gesetzlich 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>Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten zum 31.12.2021 ist unten den folgenden Links erhältlich. www.immofunding.com/projekte/thermenresidenz-kettenbachgasse/.</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 Vermögensanlage im Inland, erworben wird.</p>
15.	<p>Sonstige Informationen Der Anleger erhält das VIB und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkungen auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattform als Download unter www.immofunding.com/projekte/thermenresidenz-kettenbachgasse/ und kann diese kostenlos unter der jeweils oben (Ziffer 2) genannten Adresse anfordern.</p> <p>Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form von den Internet-Dienstleistungsplattformen vermittelt und geschlossen. Der Emittent erstellt eine Projektbeschreibung, mit der 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, über bestehende Bankdarlehen sowie aus den 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 unbeschränkt steuerpflichtig ist und seinen Nachrangdarlehensvertrag im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 27,50% Kapitalertragssteuer (Österreich) oder 25% + Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer (Deutschland) besteuert. Bei Anlegern, die mittels einer Kapitalgesellschaft in den Emittenten investieren, unterliegen die Gewinne aus den Finanzierungen der Körperschaftsteuer 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.</p>
16.	<p>Die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetz ist vor Vertragsschluss elektronisch zu bestätigen (§ 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz).</p>