

**Risikowarnung**

- (a) Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt.
- (b) Investitionen in Wertpapiere oder Veranlagungen sind mit **Risiken** verbunden, einschließlich des Risikos eines **teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Geldes** oder des Risikos möglicherweise keine Rendite zu erhalten.
- (c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme.
- (d) Es handelt sich nicht um ein Sparprodukt. Sie sollten **nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens** in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren.
- (e) Sie werden die Wertpapiere oder Veranlagungen möglicherweise nicht nach Wunsch weiterverkaufen können.

**Teil A: Informationen über die Emittentin und das geplante Projekt**

| (a) <b>Identität, Rechtsform,</b>   | Emittentin und Anbieterin der Veranlagung ist die<br><b>Sveta IMMO12 Immobilien GmbH,</b><br>eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 461223 w.   |                                     |                       |            |                                |        |         |  |       |         |
|---|--|-------------------------------------|-----------------------|------------|--------------------------------|--------|---------|--|-------|---------|
| <b>Eigentumsverhältnisse,</b><br>(zum 04.03.2021)   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Die Eigentümer der Emittentin sind:</th> <th>(in TEUR) Nennkapital</th> <th>Stimmrecht</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sveta Living GmbH, FN 536421 f</td> <td>182,45</td> <td>89,00 %</td> </tr> <tr> <td>D.Y. Beteiligungs- und Immobilienverwertungs GmbH, FN 534151 t</td> <td>22,55</td> <td>11,00 %</td> </tr> </tbody> </table>  | Die Eigentümer der Emittentin sind: | (in TEUR) Nennkapital | Stimmrecht | Sveta Living GmbH, FN 536421 f | 182,45 | 89,00 % | D.Y. Beteiligungs- und Immobilienverwertungs GmbH, FN 534151 t | 22,55 | 11,00 % |
| Die Eigentümer der Emittentin sind:   | (in TEUR) Nennkapital  | Stimmrecht                          |                       |            |                                |        |         |  |       |         |
| Sveta Living GmbH, FN 536421 f  | 182,45   | 89,00 %                             |                       |            |                                |        |         |  |       |         |
| D.Y. Beteiligungs- und Immobilienverwertungs GmbH, FN 534151 t  | 22,55  | 11,00 %                             |                       |            |                                |        |         |  |       |         |
| <b>Geschäftsführung</b><br>(auch die „gesetzlichen Vertreter“)  | <p><b>Darüber hinaus sind folgende Personen wirtschaftliche Eigentümer iSd § 2 WiEReG:</b></p> <p>keine</p> <p>David Yosopov, geb. 28.10.1998, Große Mohrengasse 37/ 11-12, 1020 Wien, Österreich, vertritt als alleiniger Geschäftsführer selbstständig.</p>  |                                     |                       |            |                                |        |         |  |       |         |
| und <b>Kontaktangaben;</b>  | <p><b>Adresse:</b> Singerstrasse 6/5, 1010 Wien, Österreich</p> <p><b>Telefon:</b> +43 1 391 560011</p> <p><b>Mail:</b> office@sveta.group</p> <p><b>Webseite:</b> www.sveta-group.at</p> <p><b>Anm.:</b> Auf der Webseite der Internetplattform (<a href="http://www.recrowd.at">www.recrowd.at</a>) können Anleger auch weitere Informationen gem. § 4 Abs 1 Z 2 – 4 AltFG abrufen.</p>  |                                     |                       |            |                                |        |         |  |       |         |
| (b) <b>Haupttätigkeiten</b> der Emittentin;<br><br>angebotene <b>Produkte</b> oder <b>Dienstleistungen;</b>         | <p>Unternehmensgegenstand der Emittentin ist Kauf und Verkauf von Immobilien, die Verwaltung, Vermittlung und Verpachtung von Immobilien, der Erwerb, Besitz und Verwaltung von Beteiligungen an anderen Gesellschaften und Unternehmen</p> <p>Die Tätigkeiten der Emittentin werden nachfolgend auch gemeinschaftlich als die „Geschäftstätigkeit“ der Emittentin bezeichnet.</p> <p>Sveta IMMO12 saniert und bestandsoptimiert in der Diehlgasse 29 in 1050 Wien ein mehrgeschossiges Wohnhaus aus der Gründerzeit mit 26 Wohneinheiten und 2 Geschäftsflächen in der Größe zwischen 17,1m<sup>2</sup> und 164,74m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnnutzfläche der 26 Wohneinheiten und 2 Geschäftsflächen beträgt 1.068,76m<sup>2</sup> und erstreckt sich über 5 Geschosse. Hinzu kommen im Zuge der Bestandsoptimierung 5 Wohneinheiten im Dachgeschoss in der Größe zwischen 54,92m<sup>2</sup> und 132,30m<sup>2</sup> und erstreckt sich über weitere 2 Geschosse.</p>   |                                     |                       |            |                                |        |         |  |       |         |
| (c) <b>Beschreibung des geplanten Projekts,</b> einschließlich seines <b>Zwecks</b> und seiner <b>Hauptmerkmale</b> | <p>Das geplante Projekt in der Diehlgasse 29 in 1050 Wien ist ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit 26 vermieteten Wohneinheiten und 2 Geschäftsflächen in der Größe zwischen 17,1m<sup>2</sup> und 164,74m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnnutzfläche der 26 Wohneinheiten und 2 Geschäftsflächen beträgt 1.068,76m<sup>2</sup> und erstreckt sich über 5 Geschosse. Hinzu kommen im Zuge der Bestandsoptimierung 5 Wohneinheiten im Dachgeschoss in der Größe zwischen 54,92m<sup>2</sup> und 132,30m<sup>2</sup> und erstreckt sich über 2 weitere Geschosse.</p> <p>Die von Anlegern gewährten Darlehen werden für Aufwendungen verwendet, die damit im direkten oder indirekten Zusammenhang stehen. Insbesondere sollen die Darlehen zu 100% für die Errichtung und Ausführung des Projektes verwendet werden.</p> <p>Zweck des Projektes der Emittentin (und damit auch einer Ausweitung derselben) ist die Erzielung von Einnahmen, die über die damit verbundenen Aufwendungen hinausgehen.</p> <p>Die Emittentin verfolgt die <b>Absicht der Gewinnerzielung.</b></p> |                                     |                       |            |                                |        |         |  |       |         |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Wesentliche <b>Merkmale</b> des Projektes der Emittentin sind:</p> <p>Die Emittentin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft. Die Umbaumaßnahmen bzw. die Bestandsoptimierung mit dem Ausbau des Dachbodens auf 2 Geschosse mit 5 Wohneinheiten wird mit einem Mix aus Eigenmitteln, Crowdinvestment und Fremdmitteln (Bankkredit) finanziert. Die Planungsarbeiten sind in Abstimmung mit der örtlichen Baubehörde abgeschlossen, eingereicht und baubewilligt. Die neu geschaffenen 5 Wohneinheiten im ausgebauten Dachboden werden ausschließlich verkauft und nicht vermietet. Die bestehenden 26 Einheiten des Objekts sind vermietet.</p> <p>Die Investitionskosten für das Projekt betragen EUR 1.347.526,25. Davon werden EUR 745.397,31 mittels eines Bankkredites finanziert. EUR 400.000,-- sollen aus dem Crowdinvestment aufgebracht werden. EUR 202.128,94 sind aus Eigenmitteln der Emittentin (Cash-Flow aus dem laufenden Ergebnis) verfügbar.</p> <p>Das Projekt wird im Westen des 5. Wiener Gemeindebezirkes errichtet. Das Projektgebäude ist in seiner Umgebung durch mehrgeschossige Gründerzeitbauten in Blockrandbebauung eingebettet.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten für <b>Besorgungen des täglichen Bedarfs</b> (Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte, Banken und Drogerien) sind in unmittelbarer Nähe des Projektes ausreichend vorhanden. Parkanlagen wie der Ernst-Lichtbauer-Park, der Haydnpark, der Park am Hundsturm, der Einsiedlerpark samt Familienbad sowie der Bruno-Kreisky-Park liegen als nächstgelegene Naherholungsmöglichkeit in der Nähe des Projektgebäudes.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Emittentin keiner Mittelverwendungskontrolle unterliegt, wie näher unter Teil E (b) beschrieben ist.</p> |
|--|---|

**Teil B: Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung**

| <p>(a) <b>Mindestziel der Kapitalbeschaffung</b> im Rahmen des öffentlichen Angebots sowie Zahl der von der Emittentin bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote;</p>                 | <p>Das Mindestziel der Kapitalbeschaffung ist ein Betrag von <b>EUR 50.000,00</b>. Dies ist die erste Kapitalbeschaffung der Emittentin, die vom Anwendungsbereich des Alternativfinanzierungsgesetzes erfasst wird.</p>   |                 |                             |   |        |  |        |              |         |                          |               |
|--|--|-----------------|-----------------------------|---|--------|--|--------|--------------|---------|--------------------------|---------------|
| <p>(b) <b>Frist</b> für die Erreichung des Ziels der Kapitalbeschaffung;</p>   | <p>Die Frist, während der Anleger Angebote im Hinblick auf die Veranlagung abgeben können, endet mit dem Ablauf des <b>14.12.2021</b>. Eine Verlängerung oder Verkürzung dieser Frist ist nicht möglich.</p>   |                 |                             |   |        |  |        |              |         |                          |               |
| <p>(c) Informationen über die Folgen für den Fall, dass das Ziel der <b>Kapitalbeschaffung nicht fristgerecht erreicht</b> wird;</p>   | <p>Für den Fall, dass bis zum Ende der Frist nicht zumindest ein Betrag in Höhe von EUR 50.000,00 („Funding-Schwelle“ als aufschiebende Bedingung) erreicht wird, beziehungsweise der Betrag in Höhe von EUR 50.000,00 infolge von Rücktritten von Anlegern unterschritten wird, <b>kommt der Darlehensvertrag nicht zustande</b>. Wechselseitigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien entfallen und der vom jeweiligen Anleger an die Emittentin überwiesene Darlehensbetrag wird an diesen umgehend refundiert.</p>  |                 |                             |   |        |  |        |              |         |                          |               |
| <p>(d) <b>Höchstangebotssumme</b>, wenn diese sich von dem unter Buchstabe a genannten Zielbetrag der Kapitalbeschaffung unterscheidet;</p>  | <p>Die Emittentin beabsichtigt, Kapital über das Mindestziel hinaus bis zu einer Höchstangebotssumme von <b>EUR 400.000,00</b> („Funding-Limit“) von Anlegern zu sammeln.</p>  |                 |                             |   |        |  |        |              |         |                          |               |
| <p>(e) Höhe der von der Emittentin für das geplante Projekt <b>bereitgestellten Eigenmittel</b> oder Hinweis darauf, dass von der Emittentin keine Eigenmittel bereit gestellt werden;</p> | <p>Seitens der Emittentin wird Eigenkapital für das Projekt (die Geschäftstätigkeit) bereitgestellt. Dieses setzt sich zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz zum Stichtag 31.12.2020 aus dem Nennkapital der Emittentin zusammen.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><b>Position</b></th> <th style="text-align: right;"><b>(in TEUR) 31.12.2020</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eingefordertes Nennkapital (Vollständig einbezahlt)</td> <td style="text-align: right;">205,00</td> </tr> <tr> <td>Nominelles Genussrechtskapital (Sveta Financial Service)</td> <td style="text-align: right;">700,00</td> </tr> <tr> <td>Bilanzgewinn</td> <td style="text-align: right;">-728,88</td> </tr> <tr> <td><b>Eigenkapitalsumme</b></td> <td style="text-align: right;"><b>176,11</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>In der Darstellung wird nur Eigenkapital, wie es am 31.12.2020 in der Jahresbilanz der Emittentin festgestellt wird, berücksichtigt. Nicht berücksichtigt werden Veränderungen des Eigenkapitals, die sich aus der Geschäftstätigkeit des Unternehmens seit diesem Datum ergeben.</p> | <b>Position</b> | <b>(in TEUR) 31.12.2020</b> | Eingefordertes Nennkapital (Vollständig einbezahlt) | 205,00 | Nominelles Genussrechtskapital (Sveta Financial Service) | 700,00 | Bilanzgewinn | -728,88 | <b>Eigenkapitalsumme</b> | <b>176,11</b> |
| <b>Position</b>  | <b>(in TEUR) 31.12.2020</b>  |                 |                             |   |        |  |        |              |         |                          |               |
| Eingefordertes Nennkapital (Vollständig einbezahlt)  | 205,00   |                 |                             |   |        |  |        |              |         |                          |               |
| Nominelles Genussrechtskapital (Sveta Financial Service)   | 700,00   |                 |                             |   |        |  |        |              |         |                          |               |
| Bilanzgewinn   | -728,88  |                 |                             |   |        |  |        |              |         |                          |               |
| <b>Eigenkapitalsumme</b>   | <b>176,11</b>  |                 |                             |   |        |  |        |              |         |                          |               |
| <p>Änderung der <b>Eigenkapitals und der damit verbunden EK-Quote</b> der Emittentin im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot.</p>   | <p>Ausgehend vom Eigenkapital der Jahresbilanz zum Stichtag 31.12.2020 in Höhe von EUR 176.112,- kann sich dieses bei Erreichen der unter Punkt (d) dargestellten Höchstangebotssumme (d.h. unter Annahme der Maximalwerte für den Kapitalzuwachs und -abgang der einzelnen Positionen der Bilanz-Passiva der Emittentin) <b>durch die entsprechenden Aufwendungen verringern</b>, wobei dieser Effekt <b>durch das Jahresergebnis 2021 sowie das laufende Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 überlagert</b> wird. In diesem Zusammenhang soll beachtet werden, dass der Erfolg der Kapitalbeschaffung bis zu deren Abschluss nicht vollständig absehbar ist. Insofern kann die tatsächliche Änderung der Eigenkapitals und der daraus resultierenden Eigenkapitalquote der Emittentin stark von der vorstehenden Darstellung abweichen. Darüber hinaus können bei der Kapitalbeschaffung weitere Aufwendungen entstehen, die zum</p>   |                 |                             |   |        |  |        |              |         |                          |               |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Zeitpunkt der Erstellung dieses Informationsblattes noch nicht vollständig absehbar sind (beispielsweise zur Bewerbung der Veranlagung). Es soll außerdem beachtet werden, dass das Eigenkapital und die damit verbundene Eigenkapitalquote der Emittentin durch die operative Geschäftstätigkeit der Emittentin und andere Maßnahmen der Finanzierungstätigkeit laufend Änderungen unterworfen ist. Das Eigenkapital zur Jahresbilanz zum 31.12.2020 widerspiegelt deshalb nicht das Eigenkapital und die damit verbundene Eigenkapitalquote der Emittentin zum Datum der Erstellung dieses Informationsblattes oder zum Datum des Abschlusses der Kapitalbeschaffung.</p> |
|--|--|

**Teil C: Besondere Risikofaktoren**

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Risiken im Zusammenhang</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mit der <b>rechtlichen Ausgestaltung</b> des Wertpapiers oder der Veranlagung und dem Sekundärmarkt, einschließlich Angaben zur Stellung des Anlegers im Insolvenzfall und zur Frage, ob der Anleger das Risiko trägt, für zusätzliche Verpflichtungen über das angelegte Kapital hinaus aufkommen zu müssen (Nachschussverpflichtung);</li> <li>- mit der <b>finanziellen Lage</b> der Emittentin;</li> </ul> | <p>Im gegenständlichen Fall schließt der Investor mit dem Projektbetreiber einen Darlehensvertrag über ein qualifiziertes nachrangiges Darlehen ab. Der Investor ist nicht berechtigt die Rückzahlung des Darlehensbetrages und der Zinsen zu verlangen, solange dies beim Projektbetreiber eine Insolvenz auslösen könnte. Weiters wird der Investor im Falle einer Insolvenz des Projektbetreibers nur nachrangig, d.h. nach allen nicht nachrangigen Gläubigern befriedigt. Darüber hinaus können Immobilienprojekte auch scheitern oder erheblich höhere Kosten verursachen.</p> <p>Im schlimmsten Fall kann das vom Investor getätigte Investment in Form eines qualifizierten Nachrangdarlehens zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Es besteht keine Nachschusspflicht. Der Investor sollte sich daher vor Abschluss des Darlehensvertrages eingehend mit den möglichen Risiken auseinandersetzen, die auf der Plattform verfügbaren Informationen, Daten und Angaben eingehend prüfen und hierzu Anlage-, Rechts- und Steuerexperten beiziehen.</p> <p>Das Darlehen der Investoren bzw. deren diesbezüglichen grundsätzlichen Rückzahlungsansprüche inklusive Zinsen werden über ein Insolvenzgesichertes Treuhandkonto abgewickelt. Diese Absicherung ist relativ, als auf dieser Liegenschaft bereits Pfandrechte zumindest eines Gläubigers des Projektbetreibers vorrangig sichergestellt sind (kreditgebende Bank) und diese Gläubiger im Falle einer Liegenschaftsverwertung vor den Investoren befriedigt werden. Es ist daher möglich, dass der Verkaufserlös der Liegenschaft für eine Befriedigung der Investoren nicht ausreicht bzw. eine solche überhaupt nicht möglich ist. So kommen insbesondere folgende Risiken zum Tragen:</p> <p><b>Insolvenzrisiko:</b> Darunter versteht man die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin. Zahlungsunfähigkeit der Emittentin führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Es gibt keine wie bei Bankeinlagen übliche Einlagensicherung oder sonstige Entschädigungseinrichtung.</p> <p><b>Risiko eines Totalverlustes:</b> Darunter versteht man das Risiko, dass der Investor für sein eingesetztes Kapital nichts mehr zurückbekommt.</p> <p><b>Malversationsrisiko:</b> Darunter ist das Risiko zu verstehen, dass es bei der Emittentin zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Diese können nie ausgeschlossen werden. Malversationen können die Emittentin mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz der Emittentin führen.</p> <p><b>Klumpenrisiko:</b> Darunter versteht man das Risiko, dass der Investor seine Investments zu wenig auf mehrere Projekte streut und daher im Fall von Verlusten bei einem Projekt, der Großteil seines investierten Kapitals verloren geht.</p> <p><b>Inflationsrisiko:</b> Darunter versteht man das Risiko, dass durch eine Entwertung bzw. Wertverringerng des Geldes die Realverzinsung eines Investments dramatisch sinkt.</p> <p><b>Nachrangigkeit der Veranlagung:</b> Die Veranlagung ist qualifiziert nachrangig, das bedeutet, dass Forderungen des Anlegers im Fall der Liquidation oder der Insolvenz der Emittentin erst nach den Forderungen aller nicht qualifiziert nachrangigen Gläubiger bedient werden. Zahlungen aus der Veranlagung (Laufende Verzinsung, Tilgung, Bonusverzinsung) werden von der Emittentin außerdem nur soweit durchgeführt, soweit sie keine Insolvenz der Emittentin bewirken und zu keinem Insolvenzgrund führen.</p> <p><b>Geschäftsrisiko:</b> Der Anleger nimmt mit seinem eingezahlten Kapital an dem unternehmerischen Geschäftsrisiko teil. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und damit auch der Erfolg der Veranlagung kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Aussagen und Einschätzungen über die zukünftige Geschäftsentwicklung können unzutreffend werden. Die Emittentin kann Höhe und Zeitpunkt von Zu- und Abflüssen nicht zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Emittentin haben.</p> <p><b>Erschwerte Übertragbarkeit:</b> Darunter ist zu verstehen, dass Veranlagungen wie diese nur unter besonderen Bedingungen übertragbar sind und dass es in der Regel keinen geregelten Zweitmarkt oder Kurswert gibt.</p> <p>Der Investor sollte im Sinne einer Risikostreuung und Risikominimierung nur jenes Kapital investieren, dessen Verlust er sich leisten kann und welches er in näherer Zukunft weder liquide benötigt noch zurück erwartet. Darüber hinaus sollte der Investor seine Investitionen auf mehrere Projekte streuen. Es wird dem Investor empfohlen genau zu überprüfen, ob dieses Investment für ihn geeignet ist und im Zweifelsfall von einem Investment Abstand nehmen.</p> <p><b>Über den Darlehensbetrag hinaus hat die Emittentin im Fall der Angebotsannahme keine weiteren Ansprüche gegen den Anleger auf Einzahlungen (KEINE NACHSCHUSSPFLICHT).</b></p> |
|---|---|

| Liegt <b>negatives Eigenkapital</b> vor?                                     | <b>Nein.</b> Wie genauer unter Punkt B (e) dargestellt, verfügte die Emittentin zum 31.12.2020 gemäß dem durch Verweis auf die Jahresbilanz 2020 über ein positives Eigenkapital i.H.v EUR 176.112,49.<br>Es wird nicht erwartet, dass das Eigenkapital der Emittentin im laufenden Geschäftsjahr negativ abschließt. Ein negatives Eigenkapital der Emittentin würde ein Hindernis für die Auszahlung von Zins- und Kapitalrückzahlungen an den Anleger darstellen, wie genauer unter Teil E (b) beschrieben ist. |          |                      |                         |                    |   |                    |                      |                    |
|--|--|----------|----------------------|-------------------------|--------------------|---|--------------------|----------------------|--------------------|
| Liegt ein <b>Bilanzverlust</b> vor?  | <b>Ja, da</b> zum Stichtag 31.12.2020 die Jahresbilanz vorliegt und ein Bilanzverlust darstellbar ist.   |          |                      |                         |                    |   |                    |                      |                    |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Position</th> <th>(in TEUR) 31.12.2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Jahresfehlbetrag</b></td> <td><b>-569.280,47</b></td> </tr> <tr> <td><b>Verlustvortrag aus dem Vorjahr(en)</b></td> <td><b>-159.607,04</b></td> </tr> <tr> <td><b>Bilanzverlust</b></td> <td><b>-728.887,51</b></td> </tr> </tbody> </table>  | Position | (in TEUR) 31.12.2020 | <b>Jahresfehlbetrag</b> | <b>-569.280,47</b> | <b>Verlustvortrag aus dem Vorjahr(en)</b> | <b>-159.607,04</b> | <b>Bilanzverlust</b> | <b>-728.887,51</b> |
| Position   | (in TEUR) 31.12.2020   |          |                      |                         |                    |   |                    |                      |                    |
| <b>Jahresfehlbetrag</b>  | <b>-569.280,47</b>   |          |                      |                         |                    |   |                    |                      |                    |
| <b>Verlustvortrag aus dem Vorjahr(en)</b>                                    | <b>-159.607,04</b>   |          |                      |                         |                    |   |                    |                      |                    |
| <b>Bilanzverlust</b>   | <b>-728.887,51</b>   |          |                      |                         |                    |   |                    |                      |                    |
| Wurde in den vergangenen drei Jahren ein <b>Insolvenzverfahren</b> eröffnet? | <b>Nein.</b> In den vergangenen drei Jahren wurde weder über die Emittentin selbst, noch über ein verbundenes Unternehmen der Emittentin (iSd § 189a Abs 1 Z 8 UGB), noch über einen Eigentümer (>25%) oder die wirtschaftlichen Eigentümer der Emittentin, noch über eine andere Gesellschaft, an der ein Eigentümer (>25%) oder die wirtschaftlichen Eigentümer der Emittentin beteiligt ist, ein Insolvenzverfahren eröffnet.   |          |                      |                         |                    |   |                    |                      |                    |

**Teil D: Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen**

|  |  |
|--|--|
| (a) <b>Gesamtbetrag und Art</b> der anzubietenden Wertpapiere oder Veranlagungen;                          | Die Emittentin beabsichtigt, Kapital in Höhe von <b>bis zu EUR 400.000,00</b> („Funding-Limit“) in Form von <b>qualifiziert nachrangigen, unbesicherten Darlehens</b> (nachstehend als „Nachrangdarlehen“ bezeichnet) aufzunehmen, die Anleger nach Maßgabe des Darlehensvertrags der Emittentin anbieten und bei Annahme durch die Emittentin dieser gewähren. Bei den Nachrangdarlehen handelt es sich um Veranlagungen iSd § 1 Abs 1 Z 3 KMG. Über solche Veranlagungen werden keine Wertpapiere ausgegeben.  |
| (b) gegebenenfalls Angaben zu <b>Laufzeit</b> ,  | Die zinswirksame Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt mit der Überweisung des Darlehens durch den Treuhänder Lemon Way an die Darlehensnehmerin und endet am 14.12.2022. Es besteht eine einmalige Verlängerungsoption von bis zu 6 Monaten bis spätestens 14.06.2023 als Laufzeitende. Ein ordentliches Kündigungsrecht des Anlegers besteht nicht, jedoch kann das Nachrangdarlehen aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen.<br>Die Emittentin ist berechtigt, den Nachrangdarlehensvertrag auch ohne Angabe von Gründen jederzeit zu kündigen und vollumfänglich zurückzuzahlen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.  |
| <b>Zinssatz und sonstigen Vergütungen</b> für den Anleger,   | Der laufende Darlehenszins beträgt <b>7,65% p.a.</b> mit halbjährlicher Auszahlung. Abweichend hiervon beträgt der Darlehenszins <b>8,0% p.a.</b> , wenn der Anleger sein Angebot zum Abschluss eines Nachrangdarlehens (das heißt seine Investition auf der Internetplattform oder mittels Zeichnungsschein) bis inklusive <b>28.08.2021</b> legt („Early Bird“).   |
| <b>Tilgungsrate und Zinszahlungsterminen</b> ,   | Die <b>Rückzahlung</b> des Darlehensbetrages an den Anleger erfolgt <b>in einer Rate zum Ende der Laufzeit</b> . Die Zinszahlung ist jeweils halbjährlich an den Zinszahlungsterminen <b>30.05. und 30.11.</b> eines Jahres (bzw. die letzte Zahlung bei Laufzeitende) fällig und wird mit einem Respiro von 3 Tagen überwiesen. Die Berechnung des Zinssatzes erfolgt nach der <b>Methode act/365</b> . Sollte das Eigenkapital der Emittentin negativ sein oder die Zahlung aufgelaufener Zinsen zu einem Insolvenzgrund führen, wird die Zinszahlung vorgetragen.<br><b>Die Fälligkeit von Zinszahlungen und Kapitalrückzahlungen an Anleger ist auch abhängig davon ob Auszahlungshindernisse vorliegen, wie näher unter Teil E (b) beschrieben ist.</b> |
| Maßnahmen zur Risikobegrenzung, soweit diese nicht unter Buchstabe f angeführt sind;                       | [keine]  |
| (c) gegebenenfalls <b>Zeichnungspreis</b> ;  | Der Anleger gewährt der Emittentin ein qualifiziertes Nachrangdarlehen, dessen Höhe zwischen Euro 250,00 und Euro 5.000,00 liegt. Eine Überschreitung dieser Betragsgrenze nach oben ist zulässig, wenn der Anleger ein professioneller Anleger ist oder das Darlehen maximal dem Doppelten seines monatlichen Nettodurchschnittsgehalts oder maximal 10% seines ganzen Finanzanlagevermögens entspricht. Für den Anleger besteht keine Nachschusspflicht und er ist nicht verpflichtet weitere Darlehen zu gewähren.  |
| (d) gegebenenfalls Angaben dazu, ob <b>Überzeichnungen</b> akzeptiert werden und wie sie zugeteilt werden; | Darlehensangebote von Anlegern können über das Mindestziel hinaus bis zur Höchstangebotssumme von der Emittentin angenommen werden. Darüber hinaus können keine Angebote von der Emittentin angenommen werden und es ist <b>keine Überzeichnung möglich</b> . Über die Angebotsannahmen entscheidet die Emittentin.  |
| (e) gegebenenfalls Angaben zur Verwahrung der Wertpapiere und zur Lieferung der Wertpapiere an Investoren; | [Im vorliegenden Fall nicht zutreffend, weil es sich nicht um ein Wertpapier handelt.]   |

|  |  |
|--|--|
| <p>(f) Wenn die Investition durch einen Garantie- oder einen Sicherungsgeber besichert ist</p> <p>i) Angabe dazu, ob es sich bei dem Garantie- oder Sicherungsgeber um eine juristische Person handelt;</p> <p>ii) Identität, Rechtsform und Kontaktdaten dieses Garantie- oder Sicherungsgebers;</p> <p>iii) Informationen über Art und Bedingungen der Garantie oder Sicherheit;</p> | <p><i>[Im vorliegenden Fall nicht zutreffend, weil es für die Veranlagung keinen Garantie- oder Sicherungsgeber gibt. Forderungen von Anlegern aus der Veranlagung sind unbesichert. Das bedeutet, dass weder schuldrechtliche (beispielsweise Bürgschaften, Garantien und/oder Schuldbeiträge von Dritten) noch sachenrechtliche Sicherheiten (Bestellung eines Pfandrechts an Vermögensgegenständen der Emittentin oder Dritter) zugunsten der Anleger vereinbart bzw. bestellt wurden. Für die Ansprüche der Anleger aus dieser Veranlagung haftet ausschließlich das verfügbare Vermögen der Emittentin. Im Insolvenzfall nimmt jeder Anleger somit am Unternehmensrisiko der Emittentin vollumfänglich teil. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals von Anlegern kann daher nicht ausgeschlossen werden.]</i></p> |
| <p>(g) gegebenenfalls feste Verpflichtung zum Rückkauf von Wertpapieren oder Veranlagungen und Frist für einen solchen Rückkauf;</p>   | <p>[keine]</p>   |

**Teil E: Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen**

|  |  |
|--|--|
| <p>(a) Mit den Wertpapieren oder den Veranlagungen verbundene Rechte;</p>        | <p><b>Informations- und Kontrollrechte</b> des Anlegers beschränken sich auf jene Rechte, die dem Anleger aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit der Emittentin und gesetzlicher Vorschriften für das Angebot in Österreich eingeräumt werden. Da die Anleger an der Emittentin nicht gesellschaftsrechtlich beteiligt sind, stehen ihnen insbesondere gesetzliche Informations- und Kontrollrechte von Gesellschaftern nicht zu.</p> <p>Gemäß Punkt 5.6. des Darlehensvertrags ist die Darlehensnehmerin verpflichtet, dem Darlehensgeber nach Möglichkeit monatlich, jedenfalls aber quartalsweise, auf der Plattform Informationen über den Status der Projektrealisierung, den Status der Kapitalverwendung und mit Bestätigungsschreiben eines Steuerberaters über die finanzielle Gesamtsituation einschließlich einer möglichen Insolvenzgefahr der Darlehensnehmerin zur Verfügung zu stellen. Die Darlehensnehmerin ist verpflichtet dem Darlehensgeber einmal jährlich ihren Jahresabschluss auf der Plattform zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Gemäß § 4 Abs 1 u Abs 4 AltFG und § 5 FernFinG hat der Anleger Anrecht auf, die Informationen in diesem Informationsblatt sowie weitere Informationen, die im nachstehenden Hinweis aufgelistet sind, vor Abgabe seines Darlehensangebots zu erhalten. Die Informationen müssen außerdem bei Änderungen während dem öffentlichen Angebot aktualisiert werden.</p> <p>Über die in diesem Punkt dargestellten, vertraglich vereinbarten und gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte hinausgehende Informations- und Kontrollrechte zugunsten des Anlegers bestehen nicht.</p> <p><b>Rücktrittsrecht:</b> Ist der Anleger ein Verbraucher, hat er das Recht, vom Nachrangdarlehensvertrag innerhalb von 14 Tagen ab dem Tag des Vertragsabschlusses (Annahme durch die Emittentin) zurückzutreten. <b>Die Rücktrittserklärung ist an RECrowd Real Estate Consulting GmbH per Mail (<a href="mailto:support@recrowd.at">support@recrowd.at</a>) oder per Brief eingeschrieben, RECrowd Real Estate Consulting GmbH, Operngasse 26 in 1040 Wien zu richten.</b></p> <p>Macht der Anleger von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch, hat die Emittentin innerhalb von 10 Werktagen ab Zugang der Rücktrittserklärung den Darlehensbetrag (zuzüglich der für diesen Betrag in der Zwischenzeit allenfalls vereinnahmten Zinsen) an den Anleger zurückzuzahlen. Der Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass durch Rücktritte von Anlegern der Gesamtdarlehensbetrag unter die Funding Schwelle fällt; diesfalls hat die Emittentin keine Zinsen zu zahlen.</p> |
| <p>(b) Beschränkungen, denen die Wertpapiere oder Veranlagungen unterliegen;</p> | <p><b>Auszahlungshindernisse:</b> Ansprüche von Anlegern aus der Veranlagung (Zins- und Kapitalrückzahlungen) erfolgen nur dann, wenn unter Berücksichtigung der Forderungen sämtlicher (derzeitigen und zukünftigen) Gläubiger der Emittentin, deren Forderungen nachrangig gemäß § 67 Abs 3 IO sind, ein positives Eigenkapital der Emittentin vorliegt sowie unter Berücksichtigung der Forderungen sämtlicher (derzeitigen und zukünftigen) Gläubiger der Emittentin, deren Forderungen nachrangig gemäß § 67 Abs 3 IO sind, keine Insolvenz oder rechnerische Überschuldung der Emittentin vorliegt oder auslösen könnte.</p> <p><b>Keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung:</b> Die Veranlagung vermittelt keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der Emittentin. Die Veranlagung ist auch nicht mit Stimmrechten ausgestattet und gewährt keinerlei Mitgliedschaftsrechte, Geschäftsführerbefugnisse oder Mitspracherechte an der Emittentin. Unternehmerische Entscheidungen werden immer vor dem Hintergrund bestimmter Annahmen über zukünftige Entwicklungen getroffen. Im Nachhinein kann sich herausstellen, dass die Entwicklungen anders verlaufen sind und deshalb die unternehmerische Entscheidung nicht die gewünschte Auswirkung hatte oder sogar negative Auswirkungen hat. Unternehmerische Fehlentscheidungen, die die Anleger nicht beeinflussen können, könnten negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und somit auf ihre Fähigkeit zur Zins- und Kapitalrückzahlung aus der Veranlagung haben.</p> <p><b>Keine Mittelverwendungskontrolle:</b> Den Anlegern ist es nicht möglich, die tatsächliche Mittelverwendung aus der Veranlagung zu kontrollieren oder gar zu beeinflussen. Es besteht jedoch eine diesbezügliche Berichtspflicht (siehe dazu Teil E (a) bzw. Punkt 5.6 des Darlehensvertrages).</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p>(c) Beschreibung etwaiger Beschränkungen hinsichtlich der <b>Übertragung</b> der Wertpapiere oder Veranlagungen;</p>   | <p>Die Veräußerung der Veranlagung ist erschwert (d.h. sie kann nur unter besonderen Bedingungen erfolgen), da zum Zeitpunkt der Emission der Veranlagung kein Sekundärmarkt dafür existiert und kein Kurswert gebildet werden kann.</p> <p><b>Verkauf:</b> Will eine AnlegerIn die Veranlagung verkaufen, muss sie einen geeigneten Käufer finden und einen Kaufpreis vereinbaren. Weiters muss sie zum Verkauf die Zustimmung der Darlehensnehmerin einholen. <b>Kosten:</b> Seitens der Emittentin und der Internetplattform werden dem Anleger für die Veräußerung keine Kosten in Rechnung gestellt. Wird die Veranlagung verkauft, können in Abhängigkeit des Kaufpreises für die AnlegerIn Erträge und Aufwendungen aus dem Verkaufserlös entstehen. Der Verkauf unterliegt einer Zessionsgebühr von 0,8 % vom Verkaufswert, die an das Finanzamt abzuführen ist.</p>   |
| <p>(d) <b>Ausstiegsmöglichkeiten;</b></p>   | <p>Das eingesetzte Kapital eines Anlegers ist, ausgenommen für den Fall einer außerordentlichen Kündigung des Darlehensvertrags aus wichtigem Grund, für die Dauer der Laufzeit oder – im Falle des Nichtvorliegens der Rückzahlungsvoraussetzungen zum Laufzeitende – darüber hinaus gebunden.</p> <p><b>Kündigung aus wichtigem Grund:</b> Der Anleger kann den Nachrangdarlehensvertrag jederzeit aus den nachstehenden wichtigen Gründen, die in der Sphäre der Emittentin liegen, kündigen:</p> <p>a) Die Darlehensnehmerin verwendet das Darlehen teilweise oder gänzlich für andere Zwecke als das gegenständliche Projekt.</p> <p>b) Die Darlehensnehmerin weicht bei der Projektrealisierung, in für den Projekterfolg essentiellen Punkten, erheblich von ihren diesbezüglichen Angaben auf der Plattform ab oder verzögert nachhaltig oder stoppt grundlos die Projektrealisierung und stellt den vertragskonformen Zustand trotz schriftlicher Aufforderung durch den Darlehensgeber und Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen nicht wieder her.</p> <p>c) Die Darlehensnehmerin hat auf der Plattform hinsichtlich der für die Entscheidung der Gewährung eines Darlehens essentiellen Punkten falsche und/oder unvollständige Angaben zum Projekt gemacht und die DarlehensgeberIn hätte bei Kenntnis des wahren und/oder vollständigen Sachverhaltes den Darlehensvertrag nicht geschlossen.</p> <p>d) Die Darlehensnehmerin verletzt wiederholt bzw. verweigert der DarlehensgeberIn die monatlichen bzw. quartalsmäßigen Informationen gemäß Punkt 5.6 und stellt diese trotz schriftlicher Aufforderung und Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen nicht zur Verfügung.</p> <p>e) Über das Vermögen der Darlehensnehmerin wird ein Insolvenzverfahren eröffnet bzw. unterbleibt deren Eröffnung mangels eines die Kosten des Insolvenzverfahrens übersteigenden Vermögens. Festgehalten wird, dass eine Verschlechterung der Finanz- und Vermögenslage der Emittentin kein wichtiger Grund für eine vorzeitige Auflösung des Vertrages ist.</p> |
| <p>(e) für Dividendenwerte: Kapital- und Stimmrechtsverteilung vor und nach der sich aus dem Angebot ergebenden Kapitalerhöhung (unter der Annahme, dass alle Wertpapiere gezeichnet werden).</p> | <p><i>[Im vorliegenden Fall nicht zutreffend, weil es sich nicht um einen Dividendenwert handelt.]</i></p>   |

**Teil F: Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe**

|   |   |
|---|---|
| <p>(a) Den <b>Anlegern</b> im Zusammenhang mit der Investition entstehende <b>Kosten</b>;</p>   | <p>Für den Abschluss eines Nachrangdarlehens und die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Anleger <b>keine Kosten in Rechnung gestellt</b>.</p> <p>Soweit die Emittentin Ansprüche der Anleger aus der Veranlagung durch Überweisungen auf ein in Euro geführtes Bankkonto einer Bank innerhalb der Europäischen Union erfüllt, erfolgen diese Überweisungen für den Anleger kosten- und spesenfrei. Im Falle von Überweisungen auf ein Bankkonto einer Bank außerhalb der Europäischen Union, trägt der jeweilige Anleger allfällige Kosten (Bankspesen) in Zusammenhang mit der Überweisung.</p>   |
| <p>(b) Der <b>Emittentin</b> im Zusammenhang mit der Investition entstehende <b>einmalige</b> und <b>laufende jährliche Kosten</b>, jeweils in Prozent der Investition;</p> | <p>Es entstehen bei der Emittentin folgende Kosten für Leistungen der Internet-Dienstleistungsplattform: Während der Platzierungsphase fallen bei der Emittentin einmalige Kosten in Abhängigkeit des Finanzierungsvolumens von circa 8,00% der Höchstangebotssumme an. Außerdem ist ein einmaliger Beitrag zur Kampagnenvorbereitung in Höhe von EUR 7.925,- zu entrichten.</p> <p>Während der Darlehenslaufzeit fallen bei der Emittentin jährlich Kosten in Höhe von 1,50% p.a. der Summe der gewährten Darlehensbeträge an.</p>   |
| <p>(c) Angaben dazu, wo und wie zusätzliche Informationen über das geplante Projekt und die Emittentin unentgeltlich angefordert werden können;</p>                         | <p>Das Angebotsverfahren wird in Österreich jedenfalls auf der Crowdfunding-Plattform <a href="http://www.recrowd.at">www.recrowd.at</a> der RECrowd Real Estate Consulting GmbH, FN 517252s, Operngasse 26 in 1040 Wien, und optional auf der Partnerplattform <a href="http://www.conda.at">www.conda.at</a> der zero21 Funding Services GmbH in identer Co-Platzierung durchgeführt, (FN 477829s, Liechtensteinstraße 111-115, 1090 Wien).</p> <p>Die Informationen werden von der Emittentin auf der/den Internetplattform(en) selbst bereitgestellt und verwaltet. Auf der/den Internetplattform(en) können interessierte Anleger während der Kapitalbeschaffung unentgeltlich weitere Informationen über das geplante Projekt und die Emittentin (und damit insbesondere die Informationen gemäß § 4 Abs 1 AltFG, die im nachstehenden Hinweis aufgelistet sind) abrufen.</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>(d) Stelle, bei der Verbraucher im Falle von Streitigkeiten <b>Beschwerde</b> einlegen können.</p> | <p><b>Schlichtung für Verbrauchergeschäfte</b></p> <p>Der Internet Ombudsmann (1050 Wien, Margaretenstraße 70/2/10) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle im Sinne des § 4 Alternativ-Streitbeilegungsgesetzes anerkannt (www.ombuds-mann.at).</p> <p>Beschwerde können Anleger dann einlegen, wenn sie Konsumenten (iSd § 1 KSchG) sind und ihren Wohnsitz in Österreich oder einem EWR-Mitgliedsstaat haben. Der Anleger muss hierfür einen konkreten eigenen Anspruch behaupten und bereits erfolglos versucht haben, eine Einigung mit der Emittentin zu finden oder diesen Einigungsversuch spätestens zwei Monate nach Einlegen der Beschwerde nachholen.</p> |
|---|--|

**Die zur Verfügung gestellten Informationen gelten bis zur Mitteilung von Änderungen.**

**Prüfungsvermerk**

**Geprüft iSd § 4 Abs. 9 AltFG**

*(das bedeutet hinsichtlich Vollständigkeit, Verständlichkeit sowie Kohärenz mit den im nachstehenden Hinweis genannten Informationen)*

am 12.08.2021 von Dr. Doris Prachner, zeichnend als Geschäftsführerin für die INTER-TREUHAND PRACHNER Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft m. b. H., Hauptplatz 7 in 3430 Tulln. Firmenbuch: FN 126555 k

**INTER-TREUHAND PRACHNER**  
 Wirtschaftsprüfungs- und Steuer-  
 beratungsgesellschaft m.b.H.  
 3430 Tulln, Hauptplatz 7  
 Tel.: (02272) 66793

*13-8-2021*

**Hinweis**

Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 bis 4 und Abs. 4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen:

1. während des ersten Jahres der Geschäftstätigkeit die Eröffnungsbilanz, danach den aktuellen Jahresabschluss; sofern keine gesetzliche Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses oder einer Eröffnungsbilanz besteht, den Hinweis darauf;
2. den Geschäftsplan;
3. im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen
4. Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten

Diese Informationen finden Sie während dem öffentlichen Angebot auf der Webseite [www.recrowd.at](http://www.recrowd.at) der RECrowd-Real Estate Consulting GmbH sowie gegebenenfalls auf weiteren teilnehmenden Internetplattformen.