

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) Identität, Rechtsform,	Emittentin und Anbieterin der Veranlagung ist die Prima Wohnen Immobilien GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Linz, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichtes Linz unter FN 446451 x.																		
Eigentumsverhältnisse, (zum 05.03.2021)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Die Eigentümer der Emittentin sind:</th> <th style="text-align: right;">(in TEUR) Nennkapital</th> <th style="text-align: right;">Stimmrecht</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ing. Aleksandar Jaksic</td> <td style="text-align: right;">17,50</td> <td style="text-align: right;">50,00 %</td> </tr> <tr> <td>Karim Wadan</td> <td style="text-align: right;">17,50</td> <td style="text-align: right;">50,00 %</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td colspan="3">Darüber hinaus sind folgende Personen wirtschaftliche Eigentümer iSd § 2 WiEReG:</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> </tbody> </table>	Die Eigentümer der Emittentin sind:	(in TEUR) Nennkapital	Stimmrecht	Ing. Aleksandar Jaksic	17,50	50,00 %	Karim Wadan	17,50	50,00 %				Darüber hinaus sind folgende Personen wirtschaftliche Eigentümer iSd § 2 WiEReG:					
Die Eigentümer der Emittentin sind:	(in TEUR) Nennkapital	Stimmrecht																	
Ing. Aleksandar Jaksic	17,50	50,00 %																	
Karim Wadan	17,50	50,00 %																	
Darüber hinaus sind folgende Personen wirtschaftliche Eigentümer iSd § 2 WiEReG:																			
Geschäftsführung (auch die „gesetzlichen Vertreter“)	Ing. Aleksandar Jaksic, geb. 28.05.1983, Schumannstraße 61, 4030 Linz, und Karim Wadan, geb. 14.12.1981, Am Mühlring 2, 4061 Pasching, vertreten beide als Geschäftsführer selbstständig.																		
und Kontaktangaben;	Adresse: Prinz-Eugen-Straße 35, 4020 Linz Telefon: +43732/ 205205 E-Mail: office@primawohnen.at Webseite: www.primawohnen.at Anm.: Auf der Webseite der Internetplattform (www.recrowd.at) können Anleger auch weitere Informationen gem. § 4 Abs 1 Z 2 – 4 AltFG abrufen.																		
(b) Haupttätigkeiten der Emittentin; angebotene Produkte oder Dienstleistungen;	Haupttätigkeit der Emittentin ist Bauträger i.S.d. Klassifizierung 41.10-0 nach ÖNACE 2008. Unternehmensgegenstand der Emittentin ist Planung, Errichtung und der Verkauf von Immobilien. Die Tätigkeiten der Emittentin werden nachfolgend auch gemeinschaftlich als die „ Geschäftstätigkeit “ der Emittentin bezeichnet. PRIMAWOHNEN errichtet in St. Florian bei Linz ein Projekt mit 1 Doppelhaus zu 2 Wohneinheiten. Das Projekt wird in unmittelbarer Nähe zur oberösterreichischen Landeshauptstadt Linz errichtet. Eingebettet im natürlichen Hang des Leitnerbergs entsteht ein architektonisch wertvolles Juwel im Duett mit einem weitläufigen Panoramaausblick auf die vorgelagerte Hügellandschaft. Auf einem der letzten verfügbaren Grundstücke in absoluter Ruhelage nahe dem Zentrum von St. Florian, fügt sich dieses einzigartige Projekt im Einzelhauscharakter, der ländlichen Siedlungsstruktur stilvoller ein und weiß neben einem großzügigen Entfaltungsraum für die künftigen Eigentümer, mit der Lage nahe Linz zu überzeugen. Das Wohnduett, als Lebens(t)raum mit vielseitigem Potential, besticht durch eindrucksvolle Architektur und übertrifft sich selbst mit wohldurchdachter und variantenreicher Raumgestaltung für jeden Geschmack. Helle lichtdurchflutete Räume und geschmackvoll aufeinander abgestimmte Materialien runden das Designkonzept gesamtheitlich ab und sorgen für eine ansprechende Atmosphäre. Wohnen und arbeiten unter einem Dach, ausreichende Platz für die Familie, Freunde und Gäste empfangen, oder doch nur entspannen und die Ruhe genießen? Diese und noch viel mehr Möglichkeiten, bietet das Wohnduett am Leitnerberg, St. Florian. L14 Wohnduett, nach Hause kommen und sich wohlfühlen. Die insgesamt 2 Wohneinheiten werden als Doppelhauses im Stil eines großen Einfamilienhauses ausgeführt. Neben all diesen Vorzügen verfügt jede der exklusiven Wohn(t)räume über einen Carport mit je 2 Stellplätzen für Fahrzeuge, die auf Wunsch auch als Garagenplätze ausgeführt werden können, sowie einem eigenen großzügig angelegten Vorplatzbereich als weitere Stellmöglichkeit für die Eigennutzung oder für Besucher. Die Wohneinheiten verfügen über großzügige Terrassen mit je 28 m² und Eigengärten zwischen 260 und 274 m². Die Größen der 2 Wohneinheiten in den beiden Niedrigenergiehäusern																		

	<p>beträgt je 148 m². Jede Wohneinheit verfügt zudem über einen Keller, der über eine Treppe erreichbar ist. Errichtet werden die beiden Doppelhaushälften in Ziegelmassivausführung und verfügen in der Standardvariante über eine 3-fach Verglasung der Fensterflächen mit elektrischen Rollläden und Massivholzböden. Die Ausstattung der jeweiligen Wohneinheiten kann durch Sonderwünsche der zukünftigen Eigentümer variieren. Die Wohneinheiten werden entweder belagsfertig oder schlüsselfertig zum Erwerb angeboten. Die Vorverwertung beträgt mit heutigem Datum 100 % und ist vertraglich abgesichert. Die Baubewilligung liegt bereits vor und die Planungsarbeiten sind abgeschlossen. Die Vorbereitungsmaßnahmen am Grundstück sind mit April 2021 veranschlagt. Der Baubeginn selbst ist mit Mai 2021 geplant. Die Fertigstellung der beiden Mehrfamilienhäuser ist mit April 2022 angelegt und die Übergabe an die neuen Eigentümer wird mit Mai 2022 erfolgen.</p> <p>Der realisierte Cash-Flow bei der Verwertung der Häuser dient zur Tilgung der Crowdinvestment-Finanzierung.</p>
<p>(c) Beschreibung des geplanten Projekts, einschließlich seines Zwecks und seiner Hauptmerkmale</p>	<p>Das geplante Projekt der Emittentin ist die Errichtung von 1 Doppelhaus zu 2 Wohneinheiten in 4490 St. Florian bei Linz. 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 der Häuser 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. Die Emittentin verfolgt die Absicht der Gewinnerzielung.</p> <p>Wesentliche Merkmale des Projektes der Emittentin sind:</p> <p>Die Emittentin hat sich das entsprechende Grundstück gesichert, dessen Kauf im Rahmen des Gesamtprojekts mit einem Mix aus Eigenmitteln, Crowdinvestment und einem Bankkredit finanziert wird. Die Baugenehmigung für die Errichtung liegt bereits vor. Im April 2021 werden letzte Tätigkeiten für die Baureifmachung der Grundstücke abgeschlossen. Der Baubeginn ist im Mai 2021 geplant. Die Errichtung der des Baukörpers erfolgt in massiver Ziegelbauweise durch einen österreichischen Baustoffhersteller. Die Fertigstellung des Baukörpers wird mit April 2022 erfolgen. Die beiden Einheiten können je nach Käuferwunsch in den Ausbaustufen Belags- oder Schlüsselfertig übergeben werden. Die Wohneinheiten werden ausschließlich verkauft und nicht vermietet. Auf Wunsch wird auch der schlüsselfertige Innenausbau angeboten. Dieses Projekt wird von der Emittentin als Bauträger unter der Marke PRIMAWOHNEN angeboten. Das Besondere der Marke PRIMAWOHNEN: Durchdachte Wohnkonzepte mit ansprechender Architektur, der überdurchschnittliche Servicegrad und die Einbeziehung von Kundenwünschen bei größtmöglicher Flexibilität, kennzeichnen den Erfolg von PRIMAWOHNEN.</p> <p>Die Investitionskosten für das Projekt betragen EUR 915.000,--. Davon werden EUR 492.000,-- mittels eines Bankkredites finanziert. EUR 230.000,-- sollen aus dem Crowdinvestment aufgebracht werden. EUR 193.000,-- sind aus Eigenmitteln der Emittentin (Cash-Flow aus dem laufenden Ergebnis) verfügbar.</p> <p>Mit Mai 2022 sollen bereits beide Wohneinheiten an die glücklichen Käufer übergeben werden.</p> <p>Das Grundstück liegt auf einem Südhang am Ortsrand und dennoch Zentrumsnahe. Kindergarten und Volksschule sowie Nahversorger und eine Bankinstitut sind in der Gemeinde vorhanden. Die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Linz macht die Lage des Projektes besonders attraktiv. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu Linz attraktiv gestaltet. Die Erreichbarkeit von St. Florian ist durch den Ausbau der Verkehrswege auch für den Individualverkehr gewährleistet. Die in unmittelbarer Nähe liegende Landeshauptstadt Linz und die gute Erreichbarkeit erhöhen die Attraktivität des Projektes und ergeben damit ein sehr gut umsetzbares qualitatives Preisniveau.</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) Mindestziel der Kapitalbeschaffung 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 EUR 40.000,00. Dies ist die erste Kapitalbeschaffung der Emittentin, die vom Anwendungsbereich des Alternativfinanzierungsgesetzes erfasst wird.</p>
<p>(b) Frist 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 08.06.2021. Eine Verlängerung oder Verkürzung dieser Frist ist nicht möglich.</p>
<p>(c) Informationen über die Folgen für den Fall, dass das Ziel der Kapitalbeschaffung nicht fristgerecht erreicht wird;</p>	<p>Für den Fall, dass bis zum Ende der Frist nicht zumindest ein Betrag in Höhe von EUR 40.000,00 („Funding-Schwelle“ als aufschiebende Bedingung) erreicht wird, beziehungsweise der Betrag in Höhe von EUR 40.000,00 infolge von Rücktritten von Anlegern unterschritten wird, kommt der Darlehensvertrag nicht zustande. 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) Höchstangebotssumme, wenn diese sich von dem unter Buchstabe a genannten Zielbetrag</p>	<p>Die Emittentin beabsichtigt, Kapital über das Mindestziel hinaus bis zu einer Höchstangebotssumme von EUR 230.000,00 („Funding-Limit“) von Anlegern zu sammeln.</p>

der Kapitalbeschaffung unterscheidet;	
(e) Höhe der von der Emittentin für das geplante Projekt bereitgestellten Eigenmittel oder Hinweis darauf, dass von der Emittentin keine Eigenmittel bereit gestellt werden;	Seitens der Emittentin wird Eigenkapital für das Projekt (die Geschäftstätigkeit) bereitgestellt. Dieses setzt sich zum Zeitpunkt des letzten Jahresabschlusses mit Stichtag 31.12.2019 aus dem Nennkapital der Emittentin und dem Bilanzgewinn zusammen.
	Position (in TEUR) 31.12.2019
	Eingefordertes Nennkapital 35,00
	Bilanzgewinn 358,96
	Eigenkapitalsumme 393,96
	In der Darstellung wird nur Eigenkapital, wie es am 31.12.2019 im Jahresabschluss der Emittentin festgestellt wird, berücksichtigt. Nicht berücksichtigt werden Veränderungen des Eigenkapitals, die sich aus der Geschäftstätigkeit des Unternehmens seit diesem Datum ergeben.
Änderung der Eigenkapitalquote der Emittentin im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot.	Ausgehend von der Eigenkapitalquote zum 31.12.2019 in Höhe von 34,89% , wie sie sich aus dem Jahresabschluss der Emittentin ergibt, kann sich diese 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) durch die entsprechenden Aufwendungen verringern , wobei dieser Effekt durch das Jahresergebnis 2020 sowie das laufende Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 überlagert wird. Lt. eines ersten Entwurfs einer Grobabschätzung dieser Auswirkungen (insgesamt rd. EUR -248.400,-) könnte die Eigenkapitalquote im ersten Quartal 2021 rd. 13% betragen. 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 Eigenkapitalquote der Emittentin stark von der vorstehenden Darstellung abweichen. Darüber hinaus können bei der Kapitalbeschaffung weitere Aufwendungen entstehen, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Informationsblattes noch nicht vollständig absehbar sind (beispielsweise zur Bewerbung der Veranlagung). Es soll außerdem beachtet werden, dass die Eigenkapitalquote der Emittentin durch die operative Geschäftstätigkeit der Emittentin und andere Maßnahmen der Finanzierungstätigkeit laufend Änderungen unterworfen ist. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2019 widerspiegelt deshalb nicht die Eigenkapitalquote der Emittentin zum Datum der Erstellung dieses Informationsblattes oder zum Datum des Abschlusses der Kapitalbeschaffung.

Teil C: Besondere Risikofaktoren

<p>Risiken im Zusammenhang</p> <ul style="list-style-type: none"> - mit der rechtlichen Ausgestaltung 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); 	<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.</p> <p>So kommen insbesondere folgende Risiken zum Tragen:</p> <p>Insolvenzrisiko: 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>Risiko eines Totalverlustes: Darunter versteht man das Risiko, dass der Investor für sein eingesetztes Kapital nichts mehr zurückbekommt.</p> <p>Malversationsrisiko: 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>Klumpenrisiko: 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>Inflationsrisiko: Darunter versteht man das Risiko, dass durch eine Entwertung bzw. Wertverringerung des Geldes die Realverzinsung eines Investments dramatisch sinkt.</p>
---	--

<p>- mit der finanziellen Lage der Emittentin: Liegt negatives Eigenkapital vor?</p> <p>Liegt ein Bilanzverlust vor?</p> <p>Wurde in den vergangenen drei Jahren ein Insolvenzverfahren eröffnet?</p>	<p>Nachrangigkeit der Veranlagung: 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>Geschäftsrisiko: 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>Erschwerte Übertragbarkeit: 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>Über den Darlehensbetrag hinaus hat die Emittentin im Fall der Angebotsannahme keine weiteren Ansprüche gegen den Anleger auf Einzahlungen (KEINE NACHSCHUSSPFLICHT).</p> <p>Nein. Wie genauer unter Punkt B (e) dargestellt, verfügte die Emittentin zum 31.12.2019 gemäß dem durch Verweis einbezogenen Jahresabschluss über ein positives Eigenkapital i.H.v EUR 393.960,92. 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.</p> <p>Nein. Im Geschäftsjahr 2019 hat die Emittentin einen Bilanzgewinn von EUR 358.960,92 erzielt. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:</p> <table border="1" data-bbox="475 1093 1487 1254"> <thead> <tr> <th>Position</th> <th>(in TEUR) 01.01. 2019 – 31.12.2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jahresgewinn</td> <td>355,47</td> </tr> <tr> <td>Gewinnvortrag</td> <td>3,49</td> </tr> <tr> <td>Bilanzgewinn</td> <td>358,96</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nein. 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.</p>	Position	(in TEUR) 01.01. 2019 – 31.12.2019	Jahresgewinn	355,47	Gewinnvortrag	3,49	Bilanzgewinn	358,96
Position	(in TEUR) 01.01. 2019 – 31.12.2019								
Jahresgewinn	355,47								
Gewinnvortrag	3,49								
Bilanzgewinn	358,96								

Teil D: Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen

<p>(a) Gesamtbetrag und Art der anzubietenden Wertpapiere oder Veranlagungen;</p>	<p>Die Emittentin beabsichtigt, Kapital in Höhe von bis zu EUR 230.000,00 („Funding-Limit“) in Form von qualifiziert nachrangigen, unbesicherten Darlehens (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.</p>
<p>(b) gegebenenfalls Angaben zu Laufzeit,</p>	<p>Die zinswirksame Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt mit der Überweisung des Darlehens durch den Treuhänder Lemon Way an die Darlehensnehmerin und endet am 07. Dezember 2022 . Es besteht eine einmalige Verlängerungsoption von bis zu 6 Monaten bis spätestens 07. Juni 2023 als Laufzeitende. Ein ordentliches Kündigungsrecht des Anlegers besteht nicht, jedoch kann das Nachrangdarlehen aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen.</p> <p>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.</p>
<p>Zinssatz und sonstigen Vergütungen für den Anleger,</p> <p>Tilgungsrate und Zinszahlungsterminen,</p>	<p>Der laufende Darlehenszins beträgt 7,5% p.a. mit halbjährlicher Auszahlung. Abweichend hiervon beträgt der Darlehenszins 8,0% p.a., wenn der Anleger sein Angebot zum Abschluss eines Nachrangdarlehens (das heißt seine Investition auf der Internetplattform oder mittels Zeichnungsschein) bis inklusive 22.03.2021 legt („Early Bird“).</p> <p>Die Rückzahlung des Darlehensbetrages an den Anleger erfolgt in einer Rate zu Ende der Laufzeit.</p>

<p>Maßnahmen zur Risikobegrenzung, soweit diese nicht unter Buchstabe f angeführt sind;</p>	<p>Die Zinszahlung ist jeweils halbjährlich an den Zinszahlungsterminen 30.10 und 30.04. eines Jahres (bzw. die letzte Zahlung bei Laufzeitende) fällig. Sollte das Eigenkapital der Emittentin negativ sein oder die Zahlung aufgelaufener Zinsen zu einem Insolvenzgrund führen, wird die Zinszahlung vorgetragen. Die Fälligkeit von Zinszahlungen und Kapitalrückzahlungen an Anleger ist auch abhängig davon ob Auszahlungshindernisse vorliegen, wie näher unter Teil E (b) beschrieben ist.</p>
<p>(c) gegebenenfalls Zeichnungspreis;</p>	<p>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.</p>
<p>(d) gegebenenfalls Angaben dazu, ob Überzeichnungen akzeptiert werden und wie sie zugeteilt werden;</p>	<p>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 keine Überzeichnung möglich. Über die Angebotsannahmen entscheidet die Emittentin .</p>
<p>(e) gegebenenfalls Angaben zur Verwahrung der Wertpapiere und zur Lieferung der Wertpapiere an Investoren;</p>	<p><i>[Im vorliegenden Fall nicht zutreffend, weil es sich nicht um ein Wertpapier handelt.]</i></p>
<p>(f) Wenn die Investition durch einen Garantie- oder einen Sicherungsgeber besichert ist i) Angabe dazu, ob es sich bei dem Garantie- oder Sicherungsgeber um eine juristische Person handelt; ii) Identität, Rechtsform und Kontaktdaten dieses Garantie- oder Sicherungsgebers; 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><i>[keine]</i></p>

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

<p>(a) Mit den Wertpapieren oder den Veranlagungen verbundene Rechte;</p>	<p>Informations- und Kontrollrechte 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>Rücktrittsrecht: 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. Die Rücktrittserklärung ist an die Emittentin, Prima Wohnen Immobilien GmbH, Prinz-Eugen-Straße 35, 4020 Linz, zu richten.</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>Auszahlungshindernisse: 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>Keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung: 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>Keine Mittelverwendungskontrolle: 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 Übertragung 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>Verkauf: 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. Kosten: 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) Ausstiegsmöglichkeiten;</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>Kündigung aus wichtigem Grund: 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 Anlegern im Zusammenhang mit der Investition entstehende Kosten;</p>	<p>Für den Abschluss eines Nachrangdarlehens und die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Anleger keine Kosten in Rechnung gestellt. 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 Emittentin im Zusammenhang mit der Investition entstehende einmalige und laufende jährliche Kosten, 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 einmalig Beratungskosten in Abhängigkeit des Finanzierungsvolumens von circa 5,00% der Höchstangebotssumme an. Außerdem ist ein einmaliger Beitrag zur Kampagnenvorbereitung in Höhe von EUR 900,- zu entrichten. Während der Darlehenslaufzeit fallen bei der Emittentin jährlich Kosten in Höhe von 0,50% 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 Crowdinvesting-Plattform www.recrowd.at der RECrowd Real Estate Consulting GmbH, FN 517252s, Operngasse 26 in 1040 Wien, und der Partnerplattform www.conda.at der zero21 Funding Services GmbH in identer Co-Platzierung durchgeführt, (FN 477829s, Liechtensteinstraße 111-115, 1090 Wien). 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 Beschwerde einlegen können.</p>	<p>Schlichtung für Verbrauchergeschäfte Der Internet Ombudsmann (1050 Wien, Margaretenstraße 70/2/10) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle im Sinne des § 4 Alternativ-Streitbeilegungsgesetzes anerkannt (www.ombudsmann.at). Beschwerden 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 05.03.2021 von Mag. Gerald Moser MBA, zeichnend als Geschäftsführer für die Unternehmensberatung & Management KG, Kefedergrundgasse 5/B7, 1210 Wien
Firmenbuch: FN 219523 d*

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 der RECrowd-Real Estate Consulting GmbH sowie gegebenenfalls auf weiteren teilnehmenden Internetplattformen.