

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB)
gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)

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

Stand 26.4.2018 / Aktualisierungen:0

1.	Art der Vermögensanlage:	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
1.1	Bezeichnung der Vermögensanlage:	Magdalenenstraße 22, 1060 Wien
2	Identität der Anbieterin/Emittentin:	Anbieterin ist die WINEGG Realitäten GmbH, Herrengasse 1-3, 1010 Wien, FN 166945 h. Die Anbieterin ist zugleich die Emittentin der Vermögensanlage.
2.1	Geschäftstätigkeit der Emittentin:	Der Gegenstand des Unternehmens ist: (a) der Ankauf und Verkauf, die Pachtung und Verpachtung, Vermietung und Nutzung, Verwaltung sowie Weiterveräußerung im eigenen Namen und fremden Namen von Liegenschaften jeglicher Art (...); (b) die Ausübung des Gewerbes der Bauträger gemäß §§ 260 der öst. GewO (...); (c) die Ausübung des Baumeistergewerbes im eigenen und fremden Namen, die Errichtung, Bauplanung und Bauführung von Hoch- und Tiefbauten aller Art, (...); (f) die Werbemittlung und Werbeberatung; (g) die Kreditvermittlung, ausgenommen Bankgeschäfte; (h) die Immobilienverwaltung; (i) das Immobilienmaklergewerbe, mit gewerbsmäßiger Realitäten-, Geschäfts- und Wohnungsvermittlung; (j) der Handel mit Waren aller Art, insbesondere mit Maschinen und Kraftfahrzeugen; (k) die Handels- und Transportagentur; (l) die Durchführung von Import- und Exportgeschäften aller Art; (m) die Beteiligung an Gesellschaften und Unternehmungen, welche eine oder mehrere der oben genannten Zwecke zum Gegenstand haben.
2.2	Identität der Internet-Dienstleistungsplattform:	Vermittler der Vermögensanlage und Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattform https://rendity.com : Rendity Deutschland GmbH, Theresienstr. 66, 80333 München. Die Rendity Deutschland GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Rendity GmbH, Tegetthoffstraße 7, 1010 Wien, Österreich, welche als Internet-Dienstleistungsplattform für Anleger mit Wohnsitz in Österreich auftritt.
3.	Anlagestrategie:	Anlagestrategie der Emittentin ist es, mit der Durchführung des unter Ziff. 3.2 dargestellten Anlageobjekts, die auf das eingesetzte Kapital kalkulierten Fremdkapitalzinsen und eine attraktive Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften.
3.1	Anlagepolitik:	Im Rahmen ihrer Anlagepolitik wird die Emittentin sämtliche Maßnahmen treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen. Dazu zählen neben der marktüblichen Bauaufsicht des bauausführenden Generalunternehmers auch eine gewissenhafte Projektsteuerung, Abstimmung mit der zuständigen Behörde und an das hochpreisige Immobilienprojekt angepasste Vertriebs- und Vermarktungsanstrengungen.
3.2	Anlageobjekt:	Anlageobjekt der Vermögensanlage ist das in der Folge definierte Immobilienprojekt „Magdalenenstraße 22, 1060 Wien“. Die Emittentin verpflichtet sich, das Nachrangdarlehenskapital zweckgebunden und ausschließlich für das Immobilienprojekt „Magdalenenstraße 22, 1060 Wien“ einzusetzen. Bei dem Immobilienprojekt „Magdalenenstraße 22, 1060 Wien“ handelt es sich um das folgende Vorhaben: Die Emittentin ist Eigentümerin der Liegenschaft in der Magdalenenstraße 22, 1060 Wien. Ziel des Projekts ist die Generalsanierung eines 5-geschossigen Wohngebäudes mit insgesamt 10 Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit mit einem Gesamtflächenausmaß von etwa 888 m ² sowie die Errichtung eines Dachgeschosszubaues mit insgesamt 2 Eigentumswohnungen mit einem gewichteten Gesamtflächenausmaß von etwa 297m ² zum anschließenden Averkauf aller Einheiten.
4.	Laufzeit der Vermögensanlage:	Die Laufzeit der Vermögensanlage beginnt für alle Anleger gleichzeitig am Tag der Einzahlung der von allen Anlegern gesammelten Nachrangdarlehensbeträge auf das Konto der Emittentin vom Konto der Zahlungsdienstleisterin (im Folgenden die „Einzahlung“). Die Einzahlung erfolgt entweder (i) sobald das vollständige Emissionsvolumen erreicht wurde oder (ii) spätestens am 01.08.2018, auch wenn das Emissionsvolumen nur teilweise erreicht wurde. Die Vermögensanlage hat eine Laufzeit von 24 Monaten und endet spätestens am 31.07.2020.
4.1	Kündigungsfrist der Vermögensanlage:	Ordentliche Kündigung durch die Emittentin: Eine ordentliche Kündigung durch die Emittentin ist während der Laufzeit der Vermögensanlage jederzeit und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist möglich. Ordentliche Kündigung durch die Anleger: Eine ordentliche Kündigung durch die Anleger ist während der Laufzeit der Vermögensanlage nicht möglich. Außerordentliche Kündigung: Das gesetzliche Widerrufsrecht des Anlegers und das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für beide Vertragsparteien bleiben unberührt.
4.2	Konditionen der Zinszahlung:	Das Nachrangdarlehen wird während der Laufzeit der Vermögensanlage mit einem festen Zins in Höhe von 5,5 % p.a. gerechnet auf den jeweiligen Nachrangdarlehensbetrag verzinst. Die Zahlung der Zinsen erfolgt jährlich. Sollte die Nachrangdarlehensnehmerin den Vertrag innerhalb der ersten zwölf Monate ab Beginn des Zinslaufs kündigen, so sind in diesem Fall von der Emittentin jedenfalls die fiktiv bis zum Ende der ersten zwölf Monate der Laufzeit anfallenden Zinsen zu zahlen. Sollte die Emittentin den Vertrag nach Ablauf der ersten zwölf Monate ab Beginn des Zinslaufs kündigen, so sind in diesem Fall von der Emittentin Zinsen für die tatsächliche Laufzeit bis zur Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages zu zahlen.
4.3	Konditionen der Rückzahlung:	Die Rückzahlung des vollständigen Nachrangdarlehensbetrags samt der noch ausstehenden Zinsen erfolgt nach Ablauf der Laufzeit (spätestens am 31.07.2020) der Vermögensanlage wie auch bei ordentlicher Kündigung der Vermögensanlage durch die Emittentin auf das im Rahmen seiner Registrierung auf der Rendity-Plattform angelegte persönliche Verrechnungskonto.
5.	Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken:	Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt und ausführlich erläutert werden. Ausführliche Angaben zu mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken findet der Anleger in den Angebotsbedingungen zu der Vermögensanlage auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter https://rendity.com . Die wesentlichen Risiken werden nachfolgend erläutert.

5.1	Totalausfallrisiko und Maximalrisiko	Bei dieser Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Kapitalanlage mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts. Der Erwerb der angebotenen Vermögensanlagen ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Vermögens führen. Neben wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken können den Anlegern in Abhängigkeit von den individuellen Umständen des Einzelfalls zudem weitere Vermögensnachteile im Zusammenhang mit der Kapitalanlage entstehen. Hat der Anleger sein Nachrangdarlehen etwa fremdfinanziert, läuft er Gefahr über den Totalverlust seines eingesetzten Kapitals hinaus, weitere Vermögensnachteile zu erleiden wie z.B. Zahlungspflichten (Zinsen und Kosten) im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung. Diese Vermögensnachteile und weitere Vermögensnachteile können zu einer Privatinsolvenz eines Anlegers führen (Maximalrisiko).
5.2	Nachrangdarlehensrisiko	Der Nachrangdarlehensgeber gewährt ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Im Fall der Insolvenz oder der Liquidation der Emittentin besteht für ihn daher das Risiko, erst nach allen anderen Gläubigern der Emittentin, die vorrangig zu befriedigen sind, bedient zu werden und somit mit den eigenen Forderungen teilweise oder ganz auszufallen. Außerdem gilt für alle Zahlungsansprüche der Nachrangdarlehensgeber (Zinsen und Kapitaleinsatz) ein Zahlungsvorbehalt. Nachrangdarlehensgeber haben gegen die Emittentin nur dann einen Zahlungsanspruch, sofern durch diesen Anspruch kein Insolvenzeröffnungsgrund bei der Emittentin (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) herbeigeführt werden würde. Das Bestehen eines Zahlungsanspruches der Nachrangdarlehensgeber ist daher von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und insbesondere deren Liquidität abhängig. Im Falle des Vorliegens eines solchen Zahlungsvorbehaltes besteht das Risiko für den Nachrangdarlehensgeber keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin mangels Vorliegens eines Anspruchs von der Emittentin verlangen kann. Kann der Zahlungsvorbehalt nicht beseitigt werden, hat dies den Totalverlust des Nachrangdarlehensbetrages sowie entstandener Zinsen für den Nachrangdarlehensgeber zur Folge.
5.3	Geschäftsrisiko	Aufgrund der eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion dieser Vermögensanlage trägt der Anleger das unternehmerische Geschäftsrisiko. Der geplante Verlauf der in Ziff. 3 beschriebenen Anlageobjekte sowie die in Ziff. 3 beschriebene Anlagestrategie und -politik sind nicht sicher. Der Erfolg der Vermögensanlage hängt von internen und externen Faktoren, der Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes (siehe Ziff. 8) und dem Eintritt div. Projektrisiken (z.B. Planungs- oder Materialfehler, Altlasten, Bauverzögerungen, gestiegene Projektkosten, Schlecht- oder Nichtleistung von Projektpartnern, Nichtbestehen oder Uneinbringlichkeit von Gewährleistungsansprüchen, (nachträgliche) behördliche Auflagen, Streiks oder sonstige höhere Gewalt, nicht bestehender Versicherungsschutz, Veränderung der Wirtschaftslage, des Mikro- oder Makrostandortes oder der rechtlichen/steuerlichen Rahmenbedingungen) ab. Ferner ist der Erfolg der Vermögensanlage davon abhängig, dass die Emittentin den Kapitaldienst gegenüber vorrangigen Fremdkapitalgeber bedienen kann und die zu errichtenden Eigentumswohnungen zu marktconformen Preisen verwerten kann. Sollte dies nicht der Fall sein und die Emittentin keine anderweitige Finanzierung finden, besteht das Risiko, dass diese ihre Sicherheiten (insb. Liegenschaft des Anlageobjekts) verwerten bzw. dass die Emittentin – mit den in Ziff. 5.2) beschriebenen Folgen für den Anleger – insolvent wird.
5.4	Liquiditätsrisiko	Während der Laufzeit ist die ordentliche Kündigung der Vermögensanlage durch den Anleger ausgeschlossen. Es besteht für den Anleger das Risiko, dass er nicht vorzeitig über sein eingesetztes Kapital verfügen kann. Ferner besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über die entsprechende Liquidität für die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags und angelaufener Zinsen verfügt. Dies kann für den Anleger zum Totalverlust des Anlagebetrags führen. Bei der Vermögensanlage handelt es sich überdies um eine unveräußerliche Vermögensanlage, da kein liquider oder geregelter Markt besteht, an dem diese gehandelt werden.
6.	Emissionsvolumen:	Das Emissionsvolumen beträgt EUR 500.000,-.
6.1	Art der Anteile:	Das Nachrangdarlehen beinhaltet einen qualifizierten Rangrücktritt der Zahlungsansprüche gegenüber sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin. Der Mindestnachrangdarlehensbetrag beträgt EUR 1.000. Ist der Anleger keine Kapitalgesellschaft darf der maximale Nachrangdarlehensbetrag EUR 1.000 grundsätzlich nicht überschreiten; höhere Beträge bis EUR 10.000 sind möglich, wenn der Anleger durch Selbstauskunft bestätigt, dass (i) er über ein frei verfügbares Vermögen von EUR 100.000 verfügt oder (ii) maximal das Doppelte seines durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens investiert wird.
6.2	Anzahl der Anteile:	Unter Zugrundelegung des Mindestnachrangdarlehensbetrags von EUR 1.000 werden maximal 500 Nachrangdarlehen begeben.
7.	Auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad der Emittentin:	Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses 2016 zum 31.12.2016 beträgt der Verschuldungsgrad der Emittentin 321%.
8.	Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen:	Diese Vermögensanlage hat mittelfristigen unternehmerischen Charakter. Je nach prognosemäßiger, besserer oder schlechterer Entwicklung verschiedener Bedingungen auf dem Wiener Immobilienmarkt (insbesondere betreffend Verkaufspreise und Baukosten des Immobilienprojekts sowie Zinskosten der durch die Emittentin für das Immobilienprojekt aufgenommenen Fremdkapital-Finanzierung) ändern sich die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und damit für die Vermögensanlage. Entwickelt sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der verschiedenen Bedingungen auf dem Wiener Immobilienmarkt – das Immobilienprojekt überdurchschnittlich positiv, besteht die Möglichkeit, dass der Anleger die Auszahlung sämtlicher Festzinsen, die ihm für den Zeitraum der Laufzeit zustehen, sowie die vollständige Rückzahlung des Nachrangdarlehens früher als bis zum Ende der Laufzeit erhält und sich dadurch die effektive Verzinsung des Anlegers erhöht. Bei prognosegemäßem Verlauf erhält der Anleger nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage die ihm für diesen Zeitraum zustehenden Festzinsen sowie die Rückzahlung des vollen Nachrangdarlehensbetrags. Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass der Anleger nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage einen Teil oder die gesamte Summe aus den ihm zustehenden Festzinsen und Nachrangdarlehensbetrag nicht erhält. Szenarien für die Zahlung der Zinsen nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage: <ul style="list-style-type: none"> • Bei für den Anleger neutraler/positiver Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes: Die prognostizierte Zinszahlung gem. Ziff. 4 bezogen auf den Anlagebetrag wird erreicht. • Bei für den Anleger negativer Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes: Das Nachrangdarlehen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen

Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zinsen an den Anleger gezahlt werden. Es kann damit zu einem Totalverlust des Zinszahlungsanspruches kommen.

Szenarien für die Kapitalrückzahlung nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage:

- Bei für den Anleger neutraler/positiver Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes: Rückzahlung des vollständigen Anlagebetrages nach Ablauf der Laufzeit bzw. vorzeitig bei ordentlicher Kündigung durch die Emittentin.
- Bei für den Anleger negativer Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes: Das Nachrangdarlehen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin kann es damit zu einem Teil- oder Totalverlust des gezeichneten Anlagebetrages kommen.

9.	Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen ...	
9.1	... für den Anleger	Für die Zeichnung der Vermögensanlage entstehen dem Anleger über den Erwerbspreis der Vermögensanlage hinaus keine Kosten. Ein Agio oder eine Provision wird vom Anleger nicht erhoben.
9.2	... für die Emittentin, einschließlich sämtlicher Entgelte und sonstigen Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält	Der Emittentin wird eine einmalige projektspezifische Vermittlungsprovision in Höhe von 5% (4,0% einmalige Vermittlungsgebühr zzgl. 0,5% jährliche Bearbeitungsgebühr auf 24 Monate) verrechnet, die von der Höhe des jeweils eingesammelten Kapitals abhängig ist.
10.	Information über das Nichtvorliegen eines unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einflusses iSd § 2a Abs. 5 Vermögensanlagen-gesetz	Die Emittentin hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss im Sinne von § 2a Abs. 5 Vermögensanlagen-gesetz (VermAnlG) auf die Internet-Dienstleistungsplattform (https://rendity.com) der Rendity Deutschland GmbH und der Rendity GmbH.
11.	Gesetzliche Hinweise	
11.1	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungs-aufsicht:	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
11.2	Verkaufsprospekt:	Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von der Anbieterin und Emittentin der Vermögensanlage.
11.3	Letzter offengelegter Jahresabschluss der Emittentin:	Der letzte gemäß § 277 (öst.) UGB offengelegte Jahresabschluss 2016 der Emittentin für das Geschäftsjahr zum 31.12.2016 ist beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien oder unter https://rendity.com/downloads/pdf/Winegg_Jahresabschluss_2016.pdf einzusehen. Künftige Jahresabschlüsse der Emittentin werden ebenso beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien veröffentlicht und sind dort sowie auf der Internet-Dienstleistungsplattform einsehbar.
11.4	Haftung:	Ansprüche auf der Grundlage einer in dem 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.
12.	Sonstige Informationen	
12.1	Identität weiterer Personen:	Zahlungsdienstleisterin: Lemon Way AG, 14 rue de la Beaune – 93100 Montreuil-sous-Bois, Frankreich
12.2	Beschreibung der Vermögensanlage:	Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Nachrangdarlehensgeber sind die Anleger, Nachrangdarlehensnehmerin ist die Emittentin. Der Anleger zahlt das Nachrangdarlehen auf ein Konto der Zahlungsdienstleisterin. Diese überweist die Nachrangdarlehen an die Emittentin, wenn bestimmte Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, von der Treuhänderin die Vollständigkeit und Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen bestätigt wurde und durch die Treuhänderin die Zahlungsfreigabe erteilt wurde. Die Nachrangdarlehen vermitteln keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung und keine Mitwirkungsrechte an der Emittentin. Der Anleger ist weder an Verlusten noch am Gewinn der Emittentin beteiligt, sondern hat die Chance, über die Laufzeit der Vermögensanlage (Ziff. 4) eine feste Verzinsung (Ziff. 4) zu erzielen. Der Zinslauf beginnt mit dem Eingang des Nachrangdarlehensbetrags auf dem Konto der Emittentin. Vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt (Ziff. 5)) ist die Auszahlung der Verzinsung nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage (Ziff. 4) zusammen mit der Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages vorgesehen – vorbehaltlich der Möglichkeit einer vorzeitigen ordentlichen Kündigung durch die Emittentin, des gesetzlichen Widerrufsrechts des Anlegers und des Rechts zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für beide Vertragsparteien (Ziff. 4).
12.3	Besteuerung	Die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Nachrangdarlehensforderung Teil seines Privatvermögens ist. Die Zinsen sind vom Anleger im Kalenderjahr des Zuflusses zu versteuern. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und wir raten jedem Anleger bezüglich dieses Nachrangdarlehens steuerliche Beratung zu beanspruchen.
12.4	Finanzierungsstruktur	Die dafür vorgesehenen Finanzierungsmittel von voraussichtlich EUR 6.210.000,- Fremdkapital und EUR 844.000,- Eigenkapital sollen durch die Aufnahme von voraussichtlich EUR 500.000,- Nachrangdarlehenskapital im Rahmen dieser Vermögensanlage optimiert werden.
13.	Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 vor Ziff. 1	Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1. vor Ziff. 1 – vor Vertragsabschluss – durch eine der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise i.S.d. § 15 Abs. 4 VermAnlG i.V.m. VIBBEStV auf https://rendity.com , da für den Vertragsabschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden.