

## 1 Angaben über Emittenten

1.	Rechtsform:	<b>Gesellschaft mit beschränkter Haftung</b>
2.1	Firma:	<b>CWR Realitäten GmbH</b>
2.2	Gruppe:	-
3.	Sitz:	<b>Herrengasse 1-3, 1010 Wien</b>
4.	Telefon:	<b>+43 1 907 61 78</b>
5.	E-Mail:	<b>office@winegg.at</b>
6.	Internet-Adresse:	
7.	Firmenbuchnummer:	<b>FN 475621 v</b>
8.	UID-Nummer	<b>AT U72515245</b>
9.	Gewerbeschein(e):	
10.	Eigenkapitalstruktur (in €)	
10.1	Gesellschaftskapital:	<b>EUR 35.000</b>
10.1.1	<i>davon einbezahlt:</i>	<b>EUR 35.000</b>
10.1.2	<i>davon stimmberechtigt:</i>	<b>100%</b>
10.1.3	<i>Dauer:</i>	<b>unbestimmt</b>
10.2	Mezzaninkapital:	-
10.2.1	<i>davon stimmberechtigt:</i>	-
10.2.2	<i>Dauer:</i>	-
10.3	EK-ähnliche Gesellschafterdarlehen:	<b>EUR 1.200.000,--</b>
10.3.1	<i>davon stimmberechtigt:</i>	-
10.3.2	<i>Dauer:</i>	-
10.4	<i>Bankkredit</i>	<b>EUR 8.700.000,--</b>
10.4.1	<i>davon stimmberechtigt</i>	-
10.4.2	<i>Dauer</i>	
10.5	Reihenfolge im Insolvenzfall:	<b>Bank vor Nachrangdarlehen</b>
11.	Organwalter:	<b>Christian Winkler Geschäftsführer Herrengasse 1-3, 1010 Wien</b>
12.	Eigentümer:	<b>Christian Winkler</b>
13.	Wirtschaftliche Eigentümer:	<b>Christian Winkler</b>
14.	Unternehmensgegenstand lt. Gesellschaftsvertrag:	Der Gegenstand des Unternehmens ist: (a) der An- und Verkauf, die Vermietung und die Verwaltung von Realitäten, der Besitz, die Verwaltung, Nutzung, Entwicklung und Verwertung von Immobilien, (b) die Beteiligung an anderen Unternehmen und Gesellschaften mit gleicher oder ähnlicher Unternehmenstätigkeit in jeder Rechtsform.
15.	Kurzbeschreibung des Immobilienprojekts:	<b>Ziel des Projekts „Bräuhausgasse 7-9, 1050 Wien“ ist das eingesetzte Eigenkapital teilweise abzulösen.</b>
16.	Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote	<b>keine</b>

## 2 Angaben über das alternative Finanzinstrument

1.	Rechtsform:	<b>Qualifiziertes Nachrangdarlehen</b>
2.	Laufzeit:	<b>48 Monate</b>
3.	Verlängerungsoption bei Nichterreichung des Fundingziels/ Folgen der Nichterreichung des Fundingziels	<b>1 Monat, bei Nichterreichung des Fundingziels hat die Emittentin die Möglichkeit die Darlehenssumme zu akzeptieren oder an sämtliche Darlehensgeber zurück zu zahlen.</b>
4.	Kündigungsfristen:	<b>Die qualifizierten Nachrangdarlehen sind unkündbar</b>
5.	Kündigungstermine:	<b>unkündbar</b>
6.	Fundingziel	<b>EUR 1.000.000</b>
7.	Frist für Erreichung des Fundingziels	<b>15.02.2019</b>
8.	Kaufpreis:	<b>Minimum € 1.000,00</b>
9.	Zinssatz / Art der Verzinsung/ Ausschüttung:	<b>4,0 % p. a. / einfache Verzinsung, vierteljährliche Ausschüttung</b>
<b>10.</b>	<b>Kosten</b>	
10.1	<i>Etwaige Vertriebskosten:</i>	<b>0% für Investor / 2,00 % für Emittent</b>
10.2	<i>Etwaige Verwaltungskosten:</i>	<b>0%</b>
10.3	<i>Etwaige Managementkosten:</i>	<b>EUR 10.000</b>
10.4	<i>Summe etwaige Einmalkosten:</i>	<b>0% für Investor / 2,00 % für Emittent</b>
10.5	<i>Summe etwaige laufende Kosten pro Jahr:</i>	<b>0% für Investor / 0% für Emittent</b>
11.	Angaben allfällige Belastungen:	<b>Keine</b>
12.	Stellung der Anleger im Insolvenzfall:	<b>Die Anleger sind gegenüber anderen Fremdkapitalgebern nachrangig gestellt.</b>
13.	Kontroll- u. Mitwirkungsrechte:	<b>Kontrollrechte: 1. Jährlicher Jahresabschluss 2. Updates der Informationen des Informationsdatenblattes Mitwirkungsrechte: keine</b>
14.	Veräußerung/Übertragung möglich?	<b>Nein</b>
15.	Kosten der Veräußerung/Übertragung:	<b>Veräußerung/Übertragung nicht möglich</b>
16.	Steuerpflicht des Finanzinstruments:	<b>steuerpflichtig gem. § 27 Abs. 1 EStG iVm § 27 Abs. 2 Z 2 leg. cit.</b>

### 3 Sonstige Angaben und Hinweise

1.	Verwendung der durch die Ausgabe alternativer Finanzinstrumente eingesammelten Gelder:	<b>Die im Rahmen von qualifizierten Nachrangdarlehen eingesammelten Gelder werden vom Emittenten zur Finanzierung des unter Punkt 1.15 beschriebenen Projektes „Bräuhausgasse 7-9, 1050 Wien“ verwendet.</b>
2.	Für den Emittenten im Falle eines Verwaltungsstrafverfahrens örtlich zuständige Behörde:	<b>Magistrat der Stadt Wien</b>

### 4 Risikohinweise

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. Der Nachrangdarlehensgeber gewährt ein qualifiziertes Nachrangdarlehen. 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. Grundsätzlich kann angenommen werden, dass höhere mögliche Renditen aus einem höheren Risiko resultieren.

Es liegt **keine Beaufsichtigung durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA)** hinsichtlich der Einhaltung des Alternativfinanzierungsgesetzes oder einer aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung vor. Dieses öffentliche Angebot wurde daher weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt.

Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme.

**Es handelt sich nicht um ein Sparprodukt.** Sie sollten nicht mehr als 10% Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren. Es ist Ihnen nicht möglich die Veranlagungen weiter zu verkaufen oder zu übertragen.

Wertpapierdienstleistungsunternehmen, die auf einer Internetplattform alternative Finanzinstrumente vermitteln, unterliegen ausschließlich hinsichtlich der Einhaltung des Wertpapieraufsichtsgesetzes 2007 der Beaufsichtigung durch die FMA.

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

Letzte Eintragung am 21.07.2018 mit der Eintragsnummer 2  
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA  
1 CWR Realitäten GmbH

RECHTSFORM  
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in  
1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT  
1 Herrengasse 1-3  
1010 Wien

GESCHÄFTSZWEIG  
1 Verwertung von Immobilien

KAPITAL  
1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS  
1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)  
2 zum 31.12.2017 eingereicht am 11.07.2018

VERTRETUNGSBEFUGNIS  
1 Mit Gesellschafterbeschluss oder durch Beschluss der  
Generalversammlung wird, wenn mehrere  
Geschäftsführer/innen bestellt sind, deren  
Vertretungsbefugnis bestimmt.

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001  
vom 28.07.2017

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)  
A Christian Winkler, geb. 05.07.1971  
1 vertritt seit 02.08.2017 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN	STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
B "WINEGG" Realitäten Gesellschaft m.b.H.		
1 .....	EUR 35.000	
1 .....		EUR 35.000
	-----	-----
Summen:	EUR 35.000	EUR 35.000

--- PERSONEN -----

1 A Christian Winkler, geb. 05.07.1971  
1 Herrengasse 1-3  
1010 Wien  
1 B "WINEGG" Realitäten  
1 Gesellschaft m.b.H.  
1 ([FN 166945 h](#))  
1 Herrengasse 1-3  
1010 Wien

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----  
Handelsgericht Wien

1 eingetragen am 02.08.2017                      Geschäftsfall 75 Fr 8456/17 h  
Antrag auf Neueintragung einer Firma    eingelangt am 31.07.2017  
2 eingetragen am 21.07.2018                      Geschäftsfall 75 Fr 8177/18 g  
Elektronische Einreichung Jahresabschluss    eingelangt am 11.07.2018

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

zum 16.11.2018 gültige Identnummer: 20600534

?

erstellt über Verrechnungsstelle LEXUNITED \*\*\*\*\* HA021  
Gerichtsgebühr: EUR 3.53 \*\*\*\*\* 16.11.2018 15:15:06,632 66513321 \*\* ZEILEN: 49

Entgelt der Verrechnungsstelle LEXUNITED: EUR 0,20  
Gesamtentgelt: EUR 3,73 zuzüglich 20% USt