

Informationsblatt für Anleger

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 den Emittenten und das geplante Projekt

(a) Identität, Rechtsform, Eigentumsverhältnisse, Geschäftsführung und Kontaktangaben;	L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Sitz in Rodewisch, Deutschland Geschäftsführer: Markus Hörning, geboren am 21.08.1982 Geschäftsadresse: Lengenfelder Straße 5 a, D-08228 Rodewisch, www.lb-lengenfeld.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz unter HR B 32651 Eigentümer: MH Liegenschaften GmbH (92%) Markus Hörning (8%) Wirtschaftliche Eigentümer: Markus Hörning (85,92 %) Kontakt: post@lb-lengenfeld.de
(b) Haupttätigkeiten des Emittenten; angebotene Produkte oder Dienstleistungen;	Der Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Erwerb, Veräußerung, Bewirtschaftung und Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sowie die Übernahme aller im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben. Im Speziellen ist es Ziel des Unternehmens, in Lengenfeld und Umgebung (Sachsen, Deutschland) modernen, dem Gemeinwohl dienenden, gemeinschaftsorientierten und bezahlbaren Wohnraum für Menschen aus verschiedenen Alters- und Berufsgruppen und unterschiedlichen persönlichen Situationen zu schaffen.
(c) Beschreibung des geplanten Projekts, einschließlich seines Zwecks und seiner Hauptmerkmale	Das Projekt besteht aus der energetische Grundsanierung und der Errichtung einer Aufdach-Solaranlage für folgendes Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus in der Auerbacher Str. 16, D-08228 Rodewisch, Baujahr 1935. Es besteht aus 11 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten, mit 948 qm Wohn- und 204 qm Gewerbefläche.

	Die energetische Sanierung umfasst folgende Maßnahmen: Isolierung der Objekthülle, teilweise Dachstuhlerneuerung, Aufdachdämmung und Fenstertausch. Die neu zu errichtende Photovoltaikanlage und der dazu gehörende Batteriespeicher haben folgende Leistungen: 15 kWp Solarleistung, 10 kWh Speicherkapazität.
--	--

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

(a) Mindestziel der Kapitalbeschaffung im Rahmen des öffentlichen Angebots sowie Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote;	Das Mindestziel dieser Crowdfunding-Kampagne beträgt EUR 0,- (=“Funding-Schwelle“) Der Emittent hat bisher bereits eine Veranlagung nach dem AltFG angeboten.
(b) Frist für die Erreichung des Ziels der Kapitalbeschaffung;	Die Fundingperiode endet am 31.10.2025 und kann bis zu einer maximalen Gesamtlaufzeit von 12 Monaten verlängert werden.
(c) Informationen über die Folgen für den Fall, dass das Ziel der Kapitalbeschaffung nicht fristgerecht erreicht wird;	Wird die unter Punkt (a) angeführte Funding-Schwelle nicht erreicht, erhalten die Anleger ihren Darlehensbetrag vom Zahlungstreuhandverwalter unverzinst und ohne Kosten zurück.
(d) Höchstangebotssumme, wenn diese sich von dem unter Buchstabe a genannten Zielbetrag der Kapitalbeschaffung unterscheidet;	Die Höchstangebotssumme des gegenständlichen Angebots beträgt EUR 530.000,- („Funding-Limit“) Siehe auch Teil D (a) 2. Absatz
(e) Höhe der vom Emittenten für das geplante Projekt bereitgestellten Eigenmittel oder Hinweis darauf, dass vom Emittenten keine Eigenmittel bereitgestellt werden;	Die Gesamtkosten des durch die Crowd finanzierten Vorhabens belaufen sich auf EUR 531.622. Der Emittent stellt für das Projekt EUR 1.622,- zur Verfügung.
(f) Änderung der Eigenkapitalquote des Emittenten im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot.	Die auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (2024) berechnete Eigenkapitalquote des Emittenten beträgt 19,6%. In der Betrachtung der Finanzierung des gesamten Sanierungsprojekts in dem Gebäude in Rodewisch, welche neben dem Nachrangdarlehen auch noch Eigenmittel und zusätzliches Fremdkapital beinhaltet, verändert sich die Eigenkapitalquote auf 15,4%.

Teil C: Besondere Risikofaktoren

Risiken im Zusammenhang - 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);	Bei dem vom Emittenten angebotenen alternativen Finanzierungsinstrument handelt es sich um ein qualifiziertes unbesichertes Nachrangdarlehen. Aus dem Nachrangdarlehen erwachsen Rechte (insb. Informationsrechte, Gläubigerrechte) und Pflichten (insb. Auf Einzahlung des Darlehens). Bei dem Darlehen handelt es sich um ein alternatives Finanzierungsinstrument mit hohem Risiko. Eine Nachschussverpflichtung für den Anleger besteht nicht.
---	--

- mit der finanziellen Lage des Emittenten: Liegt negatives Eigenkapital vor? Liegt ein Bilanzverlust vor? Wurde in den vergangenen drei Jahren ein Insolvenzverfahren eröffnet?	Basierend auf dem Jahresabschluss 2024 liegt kein negatives Eigenkapital vor. In den letzten 3 Jahren wurde kein Insolvenzverfahren eröffnet.
--	---

Teil D: Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen

(a) Gesamtbetrag und Art der anzubietenden Wertpapiere oder Veranlagungen;	Das Nachrangdarlehen ist Teil einer Crowdfinanzierung durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen, die bis auf den Betrag identisch ausgestattet sind, im Gesamtbetrag von bis zu EUR 530.000 („Funding-Limit“/ maximales Emissionsvolumen). Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Finanzierung in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Anleger erhalten keine Anteile an dem Emittenten, sondern nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens. Parallel zu der hier nach AltFG angebotenen Veranlagung wird in Deutschland nach VermAnlG ebenfalls eine Veranlagung zum gleichen Projekt angeboten. Beide Veranlagungen gemeinsam haben ein Fundinglimit von insgesamt EUR 530.000,-. Technisch sind die beiden Veranlagungen so verlinkt, dass die Angebote in Deutschland und Österreich beendet werden, sobald insgesamt EUR 530.000,- eingeworben wurden. Das Gesamtangebot in der EU beläuft sich daher auch auf EUR 530.000,-.
(b) gegebenenfalls Angaben zu - Laufzeit, - Zinssatz und sonstigen Vergütungen für den Anleger, - Tilgungsrate und Zinszahlungsterminen, - Maßnahmen zur Risikobegrenzung, soweit diese nicht unter Buchstabe f angeführt sind; - Besteuerung	Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Zeichnungserklärung des jeweiligen Anlegers über die jeweilige Internet-Dienstleistungsplattform) und endet für alle Anleger einheitlich am Tag der Rückzahlung des Nachrangdarlehens vom Emittenten auf das Konto des Anlegers („Rückzahlungstag“). Der Rückzahlungstag ist planmäßig am 30.04.2030 Die Verzinsung des Nachrangdarlehens beginnt ab dem Tag, an dem der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag auf das Treuhandkonto einzahlt („Einzahlungstag“). Der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag verzinst sich vertragsgemäß mit einem Zinssatz von jährlich 8,5 % (act/365). Anleger, die innerhalb der ersten 14 Tage nach Emissionsstart investieren erhalten einen erhöhten jährlichen Zinssatz von 9 %. Die Zinsen sind vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt jährlich nachschüssig fällig. Die Zinszahlungen erfolgen jährlich ab dem 30.04.2026, die letzte Zinszahlung erfolgt zum 30.04.2030. Sofern eine Nachrangdarlehensvergabe vor dem 30.04.2026 erfolgt und der individuelle Anlagezeitraum vom Einzahlungsdatum

	bis zur ersten Zinszahlung kein vollständiges Kalenderjahr umfasst, erfolgt eine Auszahlung des zeitanteiligen Zinsanspruches an die Nachrangdarlehensgeber. Die Tilgung der Nachrangdarlehen erfolgt endfällig zum 30.04.2030. Dem Nachrangdarlehensnehmer steht im Jahr 2029 ein ordentliches Kündigungsrecht („ordentliches Kündigungsrecht“) zu, welches mit Wirkung zum zum 30.04.2029 ausgeübt werden kann. Bei Ausübung des ordentlichen Kündigungsrechtes und vorfälliger Rückzahlung des Nachrangdarlehens ist die Rückzahlung des aus-stehenden Nachrangdarlehensbetrags sowie ausstehender Zinsen, zuzüglich einer Vorfälligkeitsentschädigung, am 30.04.2029 fällig. Die Vorfälligkeitsentschädigung besteht aus einer um 30% erhöhten letzten Zinszahlung. Die am 30.04.2029 fälligen Zinsen betragen somit bei vorzeitiger Rückzahlung 11,05% (bzw. 11,7% für Anleger, die innerhalb der ersten 14 Tage investieren). Die Kündigungserklärung muss mindestens 4 Wochen vor dem Tag zugehen, zu dem gekündigt werden soll. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Steuerlast am ordentlichen Steuersitz trägt jeweils der Anleger. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.
(c) gegebenenfalls Zeichnungspreis;	Es gibt keinen Zeichnungspreis. Der Darlehensbetrag muss mindestens EUR 100 betragen und durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 5.300 separate Darlehensverträge geschlossen werden. Jeder Darlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Darlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahl.
(d) gegebenenfalls Angaben dazu, ob Überzeichnungen akzeptiert werden und wie sie zugeteilt werden;	Keine Überzeichnung
(e) gegebenenfalls Angaben zur Verwahrung der Wertpapiere und zur Lieferung der Wertpapiere an Investoren;	Entfällt, da keine Wertpapiere ausgegeben werden.
(f) Wenn die Investition durch einen Garantie- oder einen Sicherungsgeber besichert ist:	Es gibt keine Garantie oder Sicherung.
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;	-
(g) gegebenenfalls feste Verpflichtung zum Rückkauf von Wertpapieren oder Veranlagungen und Frist für einen solchen Rückkauf;	Keine Rückkaufsverpflichtung.

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

(a) Mit den Wertpapieren oder den Veranlagungen verbundene Rechte;	Aus dem Darlehensvertrag erwachsen keine Kontroll- und Mitwirkungsrechte für den Anleger. Es wird vereinbart, dass der Anleger bis zur vollständigen Rückzahlung aller Darlehensansprüche jährlich die jeweiligen Jahresabschlüsse des Emittenten und halbjährlich Berichte über die wesentlichen Ereignisse im Unternehmen sowie zum Status des Projektes erhält. Anleger haben gem. § 4 Abs. 3 AltFG außerdem bis zur vollständigen Rückzahlung Anspruch auf eine jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt stehenden Angaben.
(b) Beschränkungen, denen die Wertpapiere oder Veranlagungen unterliegen;	Siehe Punkt (c).
(c) Beschreibung etwaiger Beschränkungen hinsichtlich der Übertragung der Wertpapiere oder Veranlagungen;	Der Anleger wird ausdrücklich darüber aufgeklärt, dass die Veräußerung dieses Finanzinstruments nicht oder nur erschwert möglich ist (d.h. sie kann nur unter besonderen Bedingungen erfolgen), da zum Zeitpunkt der Emission dieses Finanzinstruments kein Sekundärmarkt dafür existiert und kein Kurswert gebildet werden kann. Will ein Anleger das Finanzinstrument verkaufen, muss er einen geeigneten Käufer finden und einen Kaufpreis vereinbaren. Bei Zeichnung über klimja muss der Käufer zum Zeitpunkt des Verkaufs ebenfalls auf der Internetplattform registriert sein und es muss unverzüglich eine schriftliche Mitteilung über den Verkauf an den Plattformbetreiber crowd4projects GmbH erfolgen. Ein Verkauf an Personen, die nicht auf der Plattform als Anleger registriert sind, ist ausgeschlossen und nicht zulässig. Nach erfolgtem Verkauf hat der Emittent das Recht und die Pflicht, ausschließlich auf die neu vereinbarte Kontoverbindung des Käufers schuldbefreiend zu leisten. Seitens des Emittenten und der Vermittlungsplattform werden dem Anleger für die Veräußerung keine Kosten in Rechnung gestellt. Wird das Finanzinstrument verkauft, können in Abhängigkeit des Kaufpreises für den Anleger Erträge und Aufwendungen aus dem Verkaufserlös entstehen.
(d) Ausstiegsmöglichkeiten;	Ein vorzeitiges Kündigungsrecht durch den Darlehensgeber besteht nicht. Der Darlehensgeber ist berechtigt, das Darlehen unverzüglich zu kündigen und dessen Rückzahlung zum Zeichnungsbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tag der Rückzahlung

	aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insb. dann vor, wenn ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Emittenten eröffnet wird und nicht innerhalb von 60 Tagen nach Eröffnung aufgehoben bzw. ausgesetzt wird, oder durch den Emittenten beantragt, oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahren mangels Masse abgelehnt wird, oder der Emittent in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Wege von gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (bsp. eine Verschmelzung mit einem anderen Unternehmen, sofern dieses Unternehmen alle Verpflichtungen übernimmt, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag eingegangen wurden).
(e) für Dividendenwerte: Kapital- und Stimmrechtsverteilung vor und nach der sich aus dem Angebot ergebenden Kapitalerhöhung (unter der Annahme, dass alle Wertpapiere gezeichnet werden).	Entfällt

Teil F: Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe

(a) Den Anlegern im Zusammenhang mit der Investition entstehende Kosten;	Für den Anleger entstehen keinerlei einmalige oder laufende Kosten durch die Zeichnung des Darlehens
(b) Dem Emittenten im Zusammenhang mit der Investition entstehende einmalige und laufende jährliche Kosten, jeweils in Prozent der Investition;	Für den Emittenten fallen bei Abschluss über klimja bis zu EUR 6000 + 6 % an einmaligen Kosten, sowie 1 % an jährlichen Kosten, jeweils bemessen an der Finanzierungssumme, an.
(c) Angaben dazu, wo und wie zusätzliche Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten unentgeltlich angefordert werden können;	Zusätzliche Informationen über das geplante Projekt können unter folgendem Link eingesehen werden: www.klimja.org/investieren/rodewisch
(d) Stelle, bei der Verbraucher im Falle von Streitigkeiten Beschwerde einlegen können.	Verbraucherschlichtung Austria: www.verbraucherschlichtung.at

Prüfungsvermerk:

Geprüft iSd § 4 Abs. 9 oder des § 5 Abs. 3 AltFG	 Unternehmensberatung e.U. Mag. Reinhard Würger Augsburg 6, 2624 Breitenau Tel.: 0699 / 102 843 33 www.ubplus.at Breitenau, 09.05.2025
--	---

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, einen 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 auf: www.klimja.org