

1	Warnhinweis:	Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.
2	Bezeichnung der Vermögensanlage	Nachrangiges Crowd Privatdarlehen der ImmoFound GmbH
3	Emittentin u. Anbieterin der Vermögensanlage	ImmoFound GmbH, Gaildorferstr. 88, 74564 Crailsheim, Telefon: 07951/294747, Fax: 07951/294748, Email: info@immofound.de, HRB Nr: 734 025, Geschäftsführer: Domenic Haag
4	Internet-Dienstleistungs-plattform	ImmoFound GmbH, Gaildorferstr. 88, 74564 Crailsheim, Telefon: 07951/294747, Fax: 07951/294748, Email: info@immofound.de, HRB Nr: 734 025, Geschäftsführer: Domenic Haag
5	Anlageform und Beschreibung der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG. Der Investor (Gläubiger) erwirbt einen Anspruch auf Verzinsung und Rückzahlung, wobei das hier angebotene Crowd Darlehen qualifiziert nachrangig ist. Die Vermögensanlage begründet keine Gesellschafterrechte und beinhaltet insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte oder sonstigen Kontrollrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin.
	Art und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage	Der Art nach handelt es sich bei der angebotenen Vermögensanlage um ein qualifiziert nachrangiges Darlehen, das die Emittentin zur Deckung ihres Finanzierungsbedarfes im Gesamtnennbetrag zunächst von insgesamt bis zu EUR 2.500.000,- im Falle der Überzeichnung kann und wird die ImmoFound GmbH Angebote ablehnen oder entsprechend kürzen. Der Mindestzeichnungsbetrag pro Investor beträgt 25,00 EUR.
	Verzinsung	Das nachrangige Crowd Darlehen wird bezogen auf den vom Investor gewährten Darlehensbetrag mit jährlich 3,4 % verzinst . Die Zinszusage ist nicht erfolgsabhängig. Der Zinslauf beginnt nach Zahlungseingang des Investitionsbetrages auf dem Konto des Emittenten und nach Ablauf der Widerrufsfrist des Investors von 14 Tagen. Die Zinsen werden jährlich berechnet. Die Berechnung von Zinsen auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr erfolgt taggenau.
	Laufzeit	Vorbehaltlich der Bestimmungen über das nachfolgend beschriebene Recht der Emittentin zur vorzeitigen Rückzahlung und zu den Kündigungsbeschränkungen beträgt die Laufzeit der Vermögensanlage 60 Monate. Die Laufzeit beginnt ab Zahlungseingang des Investitionsbetrags auf dem Konto des Emittenten. Zum Laufzeitende werden die Vermögensanlagen zum Nennbetrag zurückerstattet.
	Sondertilgungsrecht der Emittentin	Mit Ablauf einer Mindestlaufzeit von 12 Monaten ist die Emittentin berechtigt (aber nicht verpflichtet), die Vermögensanlage jeweils zum Quartalsende ganz oder teilweise zurückerzahlen. Ein Anspruch der Investoren (Gläubiger) auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung nach Ablauf der Mindestlaufzeit besteht nicht.
	Kündigungsrechte	Anleger können ihre Vermögensanlage (CID) nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen gemäß § 2d VermAnlG nicht mehr zurückergeben. Die Emittentin darf die Vermögensanlage (CID) ganz oder in Teilen nur kündigen, wenn nach der Begebung aufgrund einer Gesetzesänderung die zu zahlenden Zinsen auf die Vermögensanlage nicht mehr für die Zwecke der deutschen Ertragssteuern voll abzugsfähig sind. Die Kündigung erfolgt unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 Tagen durch Bekanntmachung an die Gläubiger der Vermögensanlage gemäß § 6 der Anlagebedingungen. Daneben besteht kein ordentliches Kündigungsrecht der Emittentin. Die Investoren (Gläubiger) können ihre Kündigungsrechte nur gemeinsam mit anderen Investoren gemäß § 15 der Anlagebedingungen ausüben. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung des CID ist ausgeschlossen.
6	Verfügbarkeit/Übertragbarkeit/Sekundärhandel	Die Handelbarkeit der Vermögensanlage (CID) bzw. deren Übertragbarkeit an Dritte ist eingeschränkt . Die Abtretung der Rechte aus der Vermögensanlage (CID) ist nur mit Zustimmung der Emittentin zulässig (Abtretungsverbot mit Zustimmungsvorbehalt). Die Emittentin hat die Zustimmung der Veräußerung und Abtretung erteilt, wenn dieser Sekundärhandel geordnet unter Einschaltung der Plattform immofound.de erfolgt. Eine weitere Zustimmung wird auf Antrag nur im Ausnahmefall und nur schriftlich erteilt, wenn dem keine berechtigten Interessen der Emittentin entgegenstehen. Die Emittentin weist darauf hin, dass aufgrund der geringen Handelsvolumina nicht sichergestellt ist, dass ein Verkauf immer gelingt. Ein mit einer Wertpapierbörse vergleichbarer liquider Handelsplatz existiert für diese Vermögensanlagen nicht.
	Änderungen der Anlagebedingungen Stimmrechtspooling/Gläubigerbeschluss	Die Bestimmungen der Anlagebedingungen der Vermögensanlage können während der Laufzeit durch gleichlaufenden Vertrag mit sämtlichen Investoren (Gläubigern) oder gemäß Abschnitt 2 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen ("SchVG") durch Beschluss geändert werden (kollektive Bindung). Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Investoren (Gläubiger) gemäß § 5 Abs. 1 S. 3 SchVG durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden. Das Verfahren ergibt sich aus § 15 der Anlagebedingungen und aus dem SchVG.
7	Anlageobjekt	Anlageobjekt ist die Emittentin selbst, ImmoFound GmbH, Gaildorferstr. 88, 74564 Crailsheim, HRB Nr: 734 025. Durch die von der Eigentümerin erworbenen Gewerbeobjekte in Baden-Württemberg, Hessen und Bayern, welche vermietet sind bzw. werden.
	Anlageziel	Anlageziel der Emittentin ist die Erzielung von Mieteinnahmen aus der Vermietung der Gewerbeobjekten zur Abdeckung von Zins und Tilgung des durch diese Vermögensanlage aufgenommenen Fremdkapitals (Kapitaldienstfähigkeit) und die Erwirtschaftung eines Gewinns in der Gesellschaft.
	Anlagestrategie	Die Anlagestrategie der Emittentin ist es innerhalb des Zeit und Kostenrahmens die Vermietung so zu errichten, dass

	der Emittentin	innerhalb der Laufzeit der Vermögensanlage die Gewerbeobjekte so zu vermieten, um aus den Mieterlösen die Vermögensanlage zum Nennwert nebst Zinsen bedienen zu können.
	Anlagepolitik der Emittentin	Die Anlagepolitik der Emittentin besteht darin, durch Verfolgung ihrer Anlagestrategie das Anlageziel zu erreichen.
	Finanzierung	Die Emittentin finanziert sich aktuell aus Eigenmitteln. Das Vorhaben der ImmoFound GmbH ist dass weitere Aufnahmen eines Bankkredites mit noch unbestimmten Volumen. Die Angabe eines Verschuldungsgrades auf Basis des letzten Jahresabschlusses ist aufgrund der Neugründung der Gesellschaft in 2016 nicht möglich. Die Aufnahme von weiterem Eigen- und/oder -Fremdkapital zur Deckung weiteren Finanzierungsbedarfes während der Laufzeit der Vermögensanlage ist nicht ausgeschlossen.
8	Wesentliche Risiken der Vermögensanlage	Der Anleger geht mit der Zeichnung dieser Vermögensanlage eine Verpflichtung mit mittelfristiger Kapitalbindung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken erhalten die Anleger durch die Emittentin in dem Investment-Memorandum.
	Maximalrisiko	Eine Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers über den Totalverlust seiner Vermögensanlage hinaus bis hin zu einer Privatinsolvenz (sogenanntes anlegergefährdendes Risiko) kann sich aus einer etwaigen Fremdfinanzierung für den Erwerb dieser Vermögensanlage ergeben und stellt das Maximalrisiko dar.
	Geschäftsrisiko	Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Die Emittentin kann nicht garantieren, dass die geschuldeten Zins- und Tilgungsleistungen zu den vorgesehenen Zeitpunkten oder überhaupt erbracht werden. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist von mehreren Einflussfaktoren abhängig. Für die gewerblichen Mietverträge ist insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarkts ausschlaggebend. Ebenso können sich rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen verändern und Auswirkungen auf die Emittentin haben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Kosten der Objekte die geplanten Objektkosten übersteigen oder Baumängel vorliegen, die eine Verwertung beeinträchtigen und die Emittentin so auch in Zukunft weiterhin auf Finanzmittel Dritter angewiesen ist. Eine solche Anschlussfinanzierung kann nicht garantiert werden. Es besteht die Gefahr, dass keine Mittel mehr zur Verfügung gestellt werden. Ein negativer wirtschaftlicher Verlauf kann dann zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen.
	Ausfallrisiko der Emittentin (Emittentenrisiko)	Die Emittentin kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Emittentin geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Emittentin kann zum Verlust des Darlehensbetrages und der Zinszahlungen des Anlegers führen, da die Emittentin keinem Einlagensicherungssystem angehört.
	Zinsänderungsrisiko /Wiederanlage-risiko	Das Zinsänderungsrisiko ist eines der zentralen Risiken einer festverzinslichen Vermögensanlage. Schwankungen im Zinsniveau sind am Geldmarkt (kurz- bis mittelfristig) und Kapitalmarkt (langfristig) an der Tagesordnung und können den Wert der Vermögensanlage am Sekundärmarkt stark beeinflussen. Das Zinsänderungsrisiko ergibt sich aus der Ungewissheit über die zukünftigen Veränderungen des Marktzinsniveaus. Der Anleger einer verzinslichen Vermögensanlage ist einem Zinsänderungsrisiko in Form eines Kursverlustes ausgesetzt, wenn das Marktzinsniveau steigt. Dieses Risiko wirkt sich grundsätzlich umso stärker aus, je deutlicher der Marktzinssatz ansteigt, je länger die Restlaufzeit der Vermögensanlage ist und je niedriger die vereinbarte Nominalverzinsung ist. Befinden sich die Marktzinsen am Rückzahlungstag auf einem niedrigen Niveau, können die Anleger den Rückzahlungsbetrag u. U. nur zu ungünstigen Bedingungen wieder neu anlegen (Wiederanlagerisiko).
	Nachrangigkeit	Die sich aus dem vom Anleger gewährten Darlehen ergebenden Ansprüche sind qualifiziert nachrangig. Ansprüche können nicht geltend gemacht werden, wenn ihre Geltendmachung einen Grund für ein Insolvenzverfahren herbeiführen würde. Im Falle einer Insolvenz oder Liquidation der Emittentin werden zuerst die Ansprüche der nicht nach-rangigen Gläubiger aus dem Vermögen der Emittentin bedient, bevor die Ansprüche der Darlehensgeber bedient werden können.
9	Haftung und Nachschusspflicht	Im Verhältnis zur Emittentin haften die Anleger auf Zahlung in Höhe der von ihnen gezeichneten und nicht widerrufenen Vermögensanlage. Diese Haftung erlischt mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Summe. Zinszahlungen und Tilgung der Vermögensanlage führen nicht zum Wiederaufleben der Haftung gegenüber der Emittentin. Im Insolvenzfall können unter bestimmten Umständen bereits geleistete Auszahlungen vom Insolvenzverwalter zurückgefordert werden. Weitergehende Umstände, aus denen der Erwerber der Vermögensanlage verpflichtet ist, weitere Leistungen zu erbringen, bestehen nicht. Insbesondere besteht keine Pflicht, Nachschüsse zu leisten.
	Aussichten für die Kapitalrückzahlung	Prognostiziert sind die folgenden Auszahlungen, die bei ungünstiger Entwicklung der Vermögensanlage geringer oder vollständig ausfallen können.
	Gesamtauszahlungen (Prognose)	Die Nachrangdarlehen sind mit einem Zins von 3,4 % p.a. verzinst. Die Zinsberechnung und Zinszahlungen erfolgen jährlich, jeweils spätestens 14 Tage nach dem 31.12. eines jeden Jahres. Hierbei werden die Zinsen taggenau berechnet. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Berechnungsperiode, geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage einer Berechnungsperiode (Act/Act). Die letzte Zinszahlung, die den Zeitraum zwischen dem vorletzten Zinszahlungstermin und dem Laufzeit-ende des Darlehens verzinst, sowie die Rückzahlung des Nominalbetrages erfolgt spätestens 7 Bankarbeitstage nach dem Laufzeitende dieses Nachrangdarlehens.
10	Kosten und Provisionen	1. Über den Anlagebetrag hinaus werden für die Zeichnung der Vermögensanlage keine Kosten erhoben. 2. Die Emittentin zahlt für die Abwicklung des Crowdfundingprojektes aus den Erlösen der Mietverträge dieser

		Vermögensanlage eine Erfolgsprovision in Höhe von 3,5 % des in der Emission gezeichneten Kapitals, zzgl. MwSt. an die Geschäftsführer der ImmoFound GmbH.
	Mögliche weitere Kosten beim Anleger	<p>Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, z.B. durch die Inseratsgebühr (in Höhe von derzeit 7,50 EUR) des Vermittlers bei Veräußerung der Vermögensanlage. Leistet ein Anleger den Erwerbspreis nach Ablauf der Widerrufsfrist verspätet, kann die Emittentin Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Basiszinssatz p.a. (§ 288 Abs. 1 BGB) verlangen. Hinzukommen können weitergehende Ansprüche der Emittentin, insbesondere auf Schadensersatz. Daneben kann sie den ausstehenden Betrag klageweise geltend machen und die Zeichnung auf den gezahlten Betrag oder einen Teil davon herabsetzen. Falls die Vermögensanlage fremdfinanziert wird, trägt der Anleger die anfallenden Zinsen, Gebühren, etwaige Vorfälligkeitsentschädigungen und andere vergleichbare Vergütungen. Im Zusammenhang mit den Vermögensanlage können beim Anleger weitere Kosten entstehen, wie Bankgebühren, Telefongebühren, Porto oder Steuerberatkosten, die der jeweilige Anleger ebenfalls selbst zu tragen hat. Soweit die Höhe der genannten Kosten nicht angegeben ist, können diese nicht genau quantifiziert werden.</p> <p>Über die vorstehend genannten Kosten hinaus entstehen dem Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere keine solchen Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind.</p>
11	Besteuerung	<p>Der Anleger erzielt mit den Zinszahlungen Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Ziffer 7 EStG, die der Abgeltungsteuer, dem Solidaritätszuschlag und ggf. der Kirchensteuer unterliegen, sofern er als natürliche Person steuerpflichtig ist und seine Vermögensanlage im Privatvermögen hält. Die Rückzahlung der Zeichnungssumme (Nominalbetrag der Vermögensanlage) bzw. von Teilen hiervon unterliegt hingegen nicht der Einkommensteuer. Die Steuern werden als Quellensteuer direkt von der Emittentin abgeführt. Sollte sich ein Anleger mittels einer Kapitalgesellschaft beteiligen, werden für Gewinne Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer fällig. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind in dem entsprechenden Kapitel des Investment Memorandums des Projekts, Steuerliche Grundlagen, dargestellt. 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.</p>
12	Durch die Vermögensanlage angesprochener Anlegerkreis	Das Angebot der Emittentin richtet sich an natürliche und juristische Personen, die über Kenntnisse und Erfahrungen mit der Anlageform Vermögensanlagen nach dem VermAnlG insbesondere mit verzinslichen Darlehen verfügen und sich über das Risiko einer solchen Anlage bewusst sind .
13	Vermittlungsexklusivität	Diese Vermögensanlage kann ausschließlich elektronisch über die Internetplattform unter www.immofound.de erworben werden. Im Rahmen der Vermittlung über die Onlineplattform erfolgt eine Angemessenheitsprüfung gemäß § 2 a Abs.3 VermAnlG und § 16 Abs. 2 FinVermV.
14	Hinweise	<p>Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).</p> <p>Für diese Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt erstellt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter und Emittenten der Vermögensanlage. Die Emittentin stellt Informationen des Weiteren auf der Internetseite unter www.immofound.de zur Verfügung.</p> <p>Dieses VIB stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Zeichnung der Vermögensanlage dar. Insbesondere wird in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis der Anlagebedingungen und den weiteren Informationen der Emittentin ersetzt.</p> <p>Die vollständigen Angaben zu diesem Produkt, insbesondere die Bedingungen, Chancen und Risiken sowie die zugrunde liegenden Verträge sind dem Investmentmemorandum und den Anlagebedingungen zu entnehmen.</p> <p>Die ImmoFound GmbH wurde im August 2016 gegründet. Die Eröffnungsbilanz der Emittentin zum 01.01.2016 ist für registrierte Nutzer von www.immofound.de unter https://bilanz.immofound.de abrufbar. Ein Jahresabschluss wurde bisher noch nicht erstellt. Künftige Jahresabschlüsse der Gesellschaft werden auszugsweise auf der Plattform von ImmoFound und zur Einsicht hinterlegt. Der Jahresabschluss wird darüber hinaus im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht werden.</p> <p>Das Vermögensanlageninformationsblatt ist für registrierte Nutzer von www.immofound.de als Download unter https://immofound.de abrufbar.</p> <p>Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem Vermögensanlageninformationsblatt (VIB) enthaltenen Angaben 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 Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.</p>
15	Kenntnisnahme des Warnhinweises	Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 6 des Vermögensanlagengesetzes erfolgt elektronisch gemäß § 15 Abs. 4 des Vermögensanlagengesetzes.