

Informationsblatt für Anleger

	Risikowarnung	<p>a) Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt.</p> <p>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.</p> <p>c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme.</p> <p>d) Es handelt sich um <u>kein</u> Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren.</p> <p>e) Sie werden die Wertpapiere oder Veranlagungen möglicherweise nicht nach Wunsch weiterverkaufen können.</p>
Teil A	Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt	<p>a) <u>Emittent</u>: Palatoka P1A GmbH, FN 529102t; <u>Firmenbuchgericht</u>: Handelsgericht Wien; <u>Anschrift</u>: Wollzeile 11/2.OG, 1010 Wien, <u>Telefon</u>: +43 720 230 132; <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; <u>Eigentümer</u>: Palatoka Real Estate GmbH, FN506968t, 1010 Wien, Wollzeile 11/2.OG, 100% <u>Gewerbeschein</u>: keiner; <u>UID-Nr.</u>: ATU74070989 <u>Vertretung</u>: L,udwig Ehn geb. 25.07.1954; <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: An- und Verkauf sowie Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften</p> <p>b) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Sanierung und anschließende Verwertung eines Appartementgebäudes mit 350m² Wohnnutzfläche in Axams, Tirol;</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots- Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR 250.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem Alternativfinanzierungsgesetz durchgeführten Angebote</u>: 0;</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 12.07.2020;</p> <p>c) Wird das Fundinglimit innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 90 Tage verlängern. Wird die Fundingschwelle während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Verträgen zurücktreten;</p> <p>d) <u>Fundinglimit</u>: EUR 450.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes je nach Funderfolg bis zu EUR 402.000 an bereit;</p> <p>f) Die Gesellschaft wurde am 11.02.2020 neu gegründet. Bisher wurde noch kein Jahresabschluss aufgestellt. Daher unterbleibt die Angabe über die Veränderung der Eigenkapitalquote.</p>
Teil C	Besondere Risikofaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlungen keinen Insolvenzgrund auslösen; • Im Falle einer Insolvenz oder Liquidation erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern in Hinblick auf Eigenkapital und eigenkapitalersetzende Gesellschafterleistungen sowie Nachranggläubiger mit späterem Zuzählungstichtag; • Im Falle einer Insolvenz hat jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst zu tragen; • Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht; • Die Gesellschaft wurde am 11.02.2020 neu gegründet. Bisher wurde noch kein Jahresabschluss aufgestellt. • Über das Vermögen des Emittenten wurde innerhalb der letzten drei Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet.
Teil D	Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen	<p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Fundingschwelle und Fundinglimit (vgl. Teil B, a) und d));</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 18 Monate ab Zuzählung; <u>Verlängerungsoption</u>: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich;</p> <p>c) <u>Zinssatz</u>: 7,75 % p.a. fix, endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode; <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zuzügl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung</p>
Teil E	Anlegerrechte	<p>a) Die Anleger erhalten keine Kontroll- oder Mitwirkungsrechte; Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt veröffentlichten Angaben und Veröffentlichung des Jahresabschlusses gemäß §§277 bis 279 UGB; Weiters erfolgen freiwillige quartalsweise Fortschrittsberichte zum Projekt;</p> <p>b) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten und der Plattformbetreiberin möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger;</p> <p>c) Eine Kündigung ist nicht vorgesehen – das Darlehen ist befristet;</p>
Teil F	Gebühren, Informationen und Rechtsbehelfe	<p>a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Gebühren oder Kosten;</p> <p>b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Veranlagung einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,95% und laufende Kosten in Höhe von 1,00% p.a., der Investition, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer;</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf www.dagobertinvest.at eingesehen und unter welcome@dagobertinvest.at angefordert werden.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.</p>
	Prüfungsvermerk	Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 11.06.2020 von Christian Bruckner, Head of Back Office, dagobertinvest gmbh
	Hinweis	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) den nach § 193 des Unternehmensgesetzbuches – UGB, BGBl. I Nr. 120/2005, erstellten aktuellen Jahresabschluss oder die nach § 193 UGB erstellte Eröffnungsbilanz; 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.dagobertinvest.at

Stichtag 6.5.2020

Auszug mit aktuellen Daten

FN 529102 t

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

Letzte Eintragung am 26.02.2020 mit der Eintragungsnummer 1
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA

1 Palatoka P1A GmbH

RECHTSFORM

1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in

1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT

1 Wollzeile 11/2.OG
1010 Wien

GESCHÄFTSZWEIG

1 An- und Verkauf sowie Vermietung und Verpachtung von
Liegenschaften

KAPITAL

1 EUR 35.000
Gründungsprivilegierung

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

1 31. Jänner

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
vom 11.02.2020

001

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

1 A Ludwig Ehn, geb. 25.07.1954
vertritt seit 26.02.2020 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN

1 B Palatoka Real Estate GmbH
..... EUR 35.000

GRÜNDUNGS-
STAMMEINLAGE PRIVILEGIERTE
STAMMEINLAGE

HIERAUF GELEISTET

Aktiva	29.02.2020 EUR	31.01.2020 EUR	Passiva	29.02.2020 EUR	31.01.2020 EUR
A. Umlaufvermögen			A. Eigenkapital		
I. Guthaben bei Kreditinstituten	5.000,00	0,00	I. eingefordertes Stammkapital	5.000,00	0,00
			<i>übernommenes Stammkapital</i>	35.000,00	0,00
			<i>nach § 10b Abs 4 GmbHG nicht einforderbares ausstehendes Stammkapital</i>	-25.000,00	0,00
			<i>einbezahltes Stammkapital</i>	5.000,00	0,00
Summe Aktiva	5.000,00	0,00	Summe Passiva	5.000,00	0,00



Geschäftsplan

Die Palatoka P1A GmbH: Wir über uns

Die Palatoka P1A GmbH ist eine Objektgesellschaft der Palatoka Real Estate GmbH. Wir kaufen Immobilien, sanieren und vermieten: Die Palatoka Real Estate GmbH ist auf Vermietung spezialisiert, vor allem auf Sonderformen der Vermietung.

Unsere Gesellschafter haben jahrelange Erfahrung in der Vermietung, dem Kauf und Verkauf von Immobilien. Sie haben Erfahrung mit Neubau, Büros in Wohnungen konvertiert und umgebaut, saniert und vermietet.

Unternehmensdaten: Alles über uns

Firma:	Palatoka P1A GmbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuchnummer:	529102 t
Firmenbuchgericht:	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft:	Wien
Geschäftsanschrift:	Wollzeile 11, 2. OG, 1010 Wien
Stammkapital:	35.000 EUR (Gründungsprivilegierung)
Eintragung:	26.02.2020
Geschäftsführer:	Ing. Ludwig Ehn
Gesellschafter:	Palatoka Real Estate GmbH, FN 506968 t
Unternehmensgegenstand:	An- und Verkauf sowie Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften

Geschäftsmodell: Das Projekt *LIZUM LODGES* in Axams bei Innsbruck

In Axams, einer Tiroler Gemeinde mit knapp 6.000 Einwohnern, die zum Tourismusverband *Innsbruck und seine Feriendörfer* gehört, haben wir im Frühjahr 2019 ein Haus mit ca. 350 m² Wohnfläche (zzgl. Nebenflächen) übernommen.

Das Haus ist als Apartmenthaus konzipiert und steht 2 Kilometer Luftlinie vom beliebten Olympia-Skigebiet Axamer Lizum entfernt. In der Wintersaison 2018/2019 besuchten 6,2 Millionen Gäste Tirol. Axams verzeichnete 88.800 Übernachtungen – allein in der Wintersaison! Auch im Sommer ist Tirol als Wander- und Freizeitgebiet sehr beliebt und zieht knapp 4,5 Millionen Gäste an.

Der Bedarf an klassischem Wohnraum in Innsbruck und Umgebung ist ungebrochen: Aus derzeit 133.000 Einwohnern nur in Innsbruck-Stadt sollen bis 2030 rund 150.000 werden! Der Bedarf ist enorm, und die stark steigenden Immobilienpreise in der Stadt lassen auch Vororte wie Axams enorm profitieren.

Nach der Übernahme der **LIZUM LODGES** haben wir zunächst die Vermietung optimiert, denn wir leben für Zahlen und Rendite. Wir sind Immobilienspezialisten im In- und Ausland.

Das Haus ist nun zur Sanierung bereit. Wir planen, im Sommer 2020 mit der Sanierung zu beginnen und das Haus in Wohnungseigentum aufzuteilen und verkaufen.

Finanzierungsbedarf

Das Haus wurde 2019 mit Eigenkapital und Bankfinanzierung gekauft.

Mit dem Nachrangdarlehen möchten wir:

- einen Teil der Baukosten bezahlen,
- eingesetztes Eigenkapital ablösen, um weitere Projekte umzusetzen.

Wir haben großzügig mit angemessenen Reserven kalkuliert. Die Aufträge zur Sanierung sind bereits an eine Baufirma vergeben, die über beste Referenzen verfügt und mit der unsere Gesellschafter bereits umfangreich gearbeitet haben. Dadurch können wir viele Arbeiten „inhouse“, also günstiger und schneller, durchführen.

Unsere Gesellschafter haben sich außerdem verpflichtet, für die Sanierung weiteres Eigenkapital zur Verfügung zu stellen.

Rückzahlung des Nachrangdarlehens

Die Wohnungen wurden bereits ersten möglichen Käufern vorgestellt und sind auf reges Interesse gestoßen. Wir sprechen aufgrund unserer Grundrisse hauptsächlich Kapitalanleger an, welche die Wohnungen vermieten möchten, und haben entsprechend mit Anlegerpreisen kalkuliert.

Die Nachrangdarlehen werden am Ende der Laufzeit aus den Verkaufserlösen zurückgezahlt. Mögliche Bauverzögerungen sind großzügig einkalkuliert.

Wien, im Juni 2020
Palatoka P1A GmbH

Informationen nach FernFinG		
1	Angaben über den Unternehmer	Palatoka P1A GmbH Wollzeile 11/2.OG 1010 Wien <u>Firmensitz:</u> Wien; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 529102t; <u>Firmenbuchgericht:</u> Handelsgericht Wien
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung	Qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag, dabei handelt es sich um einen Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital wie zum Beispiel einem Bankkredit im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Darüber hinaus kann dieses Darlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht seitens des Investors und es handelt sich nicht um keine Unternehmensbeteiligung. Jeder Anleger veranlagt einen Darlehensbetrag zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich). Die Laufzeit des Darlehens beträgt 18 Monate und der Zinssatz beträgt 7,75% p.a.. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 7. iVm. Punkt 8. zu entnehmen. Es werden seitens des Investors keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder Steuern fällig, der Darlehensbetrag geht somit zu 100% an den Emittenten.
2.2	Weitere Risikohinweise	Es können keine verlässlichen Prognosen über künftige Erträge gemacht werden. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Es können insbesondere auch folgende Risiken auftreten:
	Insolvenzrisiko	Darunter versteht man die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko.
	Totalverlustrisiko	Darunter versteht man das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ist höher als bei einem Portfolio mit mehreren Projekten.
	Operatives Risiko	Darunter versteht man das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht. Und auch besonders das Risiko der jeweiligen Branche.
	Malversationsrisiko	Darunter ist das Risiko zu verstehen, dass es im Unternehmen des Emittenten zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Diese können nie zur Gänze ausgeschlossen werden. Malversationen können das Unternehmen mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen.
	Klumpenrisiko	Darunter versteht man jenes Risiko, das entsteht, wenn man keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten.
	Erschwerte Übertragbarkeit	Darunter ist zu verstehen, dass Ihre Investitionen nur unter besonderen Bedingungen übertragbar sind, es keinen geregelten Markt und dadurch in der Regel keinen Kurswert gibt.
2.3	Steuern	Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig. Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z22 EStG. Veranlagungsfreibetrag gem. §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen müssen gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung nur dann erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,- übersteigen, oder eine sonstige Bedingung vorliegt. Somit sind Einkünfte bis EUR 730,- steuerfrei. Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,- gibt es eine Übergangsbestimmung. Erträge aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig. Diese Informationen gelten bis zur Mitteilung einer Änderung.
2.4	Zahlung und Erfüllung	Der Investor gibt mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“ Button sein Angebot ab. Dieses wird durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail angenommen. Der Investor hat den Darlehensbetrag auf das angegebene österreichische Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen und der Investor hat darauf zu achten, dass sein Lichtbildausweis überprüft werden kann. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzahlung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird. In diesem Fall wird das Geld umgehend an den Investor zurücküberwiesen.
2.5	Fernkommunikationsmittel	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	Angaben über den Fernabsatzvertrag	
3.1	Rücktrittsrecht	Es besteht ein 14 tages Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an Palatoka P1A GmbH, Wollzeile 11/2.OG, 1010 Wien, zu richten. Die Gesellschaft hat, sofern der Investor bereits die Einzahlung des Darlehensbetrages getätigt hat, diesen innerhalb von 10 Werktagen ab Zugang der Rücktrittserklärung an den Investor zurück zu überweisen.
3.2	Vertragskündigung	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzahlung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird.
3.3	Erklärungen und Mitteilungen	Erklärungen und Mitteilungen im Verhältnis zwischen Emittent und Anleger haben schriftlich (per eingeschriebenem Brief oder E-Mail) zu erfolgen. Wenn technisch möglich, kann der Anleger Erklärungen und Mitteilungen an den Emittenten auch über die Internetplattform abgeben.
3.4	Gerichtsstand und Rechtsordnung	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	Vertragsprache	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Darlehenslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechtshilfe	Der Internet Ombudsmann Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.