

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 um <u>kein</u> 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) <u>Emittent</u>: S & B Immobilien OG, FN 447391d; <u>Firmenbuchgericht</u>: Handelsgericht Wien; <u>Anschrift</u>: 1100 Wien, Puchsb Baumgasse 1C/5.10, <u>Telefon</u>: +43 69917185812 <u>Rechtsform</u>: offene Gesellschaft; <u>Gewerbeschein</u>: keine; <u>UID-Nr.</u>: ATU1056313 <u>Geschäftsführer</u>: Tomasz Skrzatek, geb. 25.09.1977, Puchsb Baumgasse 1C/5.10, 1100 Wien Oleg Blacha, geb. 03.12.1978, Muhrhoferweg 12/3/19, 1110 Wien <u>Eigentümer</u>: Tomasz Skrzatek, w.o., 50%, Oleg Blacha, w.o. 50% b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Ankauf, Verkauf und Vermietung von Immobilien; c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Errichtung und Verkauf von 11 Wohneinheiten, ausgeführt als Doppel- und Einzelhäuser, in 8200 Gleisdorf/Steiermark;
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots- Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR 150.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem Alternativfinanzierungsgesetz durchgeführten Angebote</u>: 1; davon rückbezahlt: 0; b) <u>Zeichnungsfrist</u>: 30 Tage ab Start der Zeichnungsfrist auf www.dagobertinvest.at; c) Wird das Fundinglimit innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 30 Tage verlängern. Wird die Fundingschwelle während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Verträgen zurücktreten; d) <u>Fundinglimit</u>: EUR 500.000; e) Der Emittent stellt für das Projekt je nach Fundingerfolg zwischen EUR 150.000 und EUR 500.000 an Eigenmitteln bereit; f) Durch die Aufnahme der angebotenen Nachrangdarlehen verringert sich die Eigenkapitalquote um bis zu 3,8%-Punkte;
Teil C	Besondere Risikofaktoren	• 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 Zuzählungsstichtag; • 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 Emittentin wurde am 01.03.2016 im Firmenbuch eingetragen, war jedoch als offene Gesellschaft für die Kalenderjahre bis inklusive 2017 nicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses verpflichtet. Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde noch nicht erstellt.
Teil D	Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen	a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Fundingschwelle und Fundinglimit (vgl. Teil B, a) und d)); b) <u>Laufzeit</u>: 24 Monate ab Zuzahlung; Verlängerungsoption: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich; c) <u>Zinssatz</u>: 6,75% (bei Zeichnung bis 06.06.2019 7,05%) 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
Teil E	Anlegerrechte	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; 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; c) Eine Kündigung ist nicht vorgesehen – das Darlehen ist befristet;
Teil F	Gebühren, Informationen und Rechtsbehelfe	a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Gebühren oder Kosten; b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Veranlagung einmalige Kosten in Höhe bis zu 14,17% und laufende Kosten in Höhe von 1,0% p.a., der Investition; 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. d) Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt. e) Die für Verwaltungsstrafen zuständige Bezirksverwaltungsbehörde ist das Magistratische Bezirksamt 10. Bezirk, 1100 Wien, La-xenburger Straße 43-45.
	Prüfungsvermerk	Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 16.05.2019 von Christian Bruckner, Head of Back Office, dagobertinvest gmbh
	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) 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 29.4.2019

Auszug mit aktuellen Daten

FN 447391 d

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

Letzte Eintragung am 01.03.2016 mit der Eintragsnummer 1
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA

1 S & B Immobilien OG

RECHTSFORM

1 Offene Gesellschaft

SITZ in

1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT

1 Puchsbaumgasse 1C/5.10
1100 Wien

GESCHÄFTSZWEIG

1 Ankauf, Verkauf und Vermietung von Immobilien
(Einfamilienhäuser, Wohnungen, Gewerbe Immobilien etc.)

1 Gesellschaftsvertrag vom 01.02.2016 001

UNBESCHRÄNKT HAFTENDE/R GESELLSCHAFTER/IN

A Tomasz Skrzatek, geb. 25.09.1977
1 vertritt seit 01.03.2016 selbständig
B Oleg Blacha, geb. 03.12.1978
1 vertritt seit 01.03.2016 selbständig

--- PERSONEN -----

1 A Tomasz Skrzatek, geb. 25.09.1977
1 Puchsbaumgasse 1C/5.10
1100 Wien
1 B Oleg Blacha, geb. 03.12.1978
1 Muhrhoferweg 12/3/9
1110 Wien

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1 eingetragen am 01.03.2016 Geschäftsfall 71 Fr 1219/16 b
Antrag auf Neueintragung einer Firma eingelangt am 01.02.2016

zum 29.04.2019 gültige Identnummer: 19189516

	Datum/Zeit	2019-04-29T17:36:41+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

S&B Immobilien OG
Puchsbaumgasse 1C/5.10
1100 Wien

EB-Bilanz zum 01.01.2018

AKTIVA		PASSIVA	
	EUR		EUR
Anlagevermögen		Eigenkapital	
Immaterielles Anlagevermögen	0,00	OG Anteil Tomasz Skrzatek	95.654,25
Sachanlagen	1.603.862,60	OG Anteil Oleg Blacha	95.654,26
Finanzanlagen	0,00		
Summe	1.603.862,60	Bilanzgewinn	10.134,65
Umlaufvermögen		Summe	201.443,16
Vorräte	0,00	Rückstellungen	1.500,00
Forderung und sonstige Vermögensgegenstände	0,00		
Kassabestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	12.604,97	Verbindlichk tien	
Summe	12.604,97	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.315.522,40
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	Sonstige Verbindlichkeiten	98.002,01
		Summe	1.413.524,41
BILANZSUMME	1.616.467,57	BILANZSUMME	1.616.467,57

Geschäftsplan

**Wohnpark Urscha
Bezirk Gleisdorf**

„Das Tor zur Oststeiermark“



Das Unternehmen

Die S&B Immobilien OG wurde 2016, von Tomasz Skrzatek und Oleg Blacha gegründet. Das kleine Team, mit jahrzehntelanger Erfahrung, in sämtlichen Bereichen der Baubranche, hat sich auf die Planung und Umsetzung von attraktivem Wohnraum in städtischen Lagen spezialisiert.

Im Kern des Unternehmens liegt der Ankauf und Ausbau von Rohdachböden sowie Neubau von Mehrfamilienhäusern. Wir konzentrieren uns auf die Errichtung von hochwertigen Objekten für gehobene Ansprüche in bester Lage.

Alle Projekte werden zur Gänze von der S&B Immobilien OG abgewickelt. Der Verkauf erfolgt über renommierte Maklerbüros.

Unternehmensdaten

Firma:	S&B Immobilien OG
Rechtsform:	Offene Gesellschaft
Firmenbuch Nr.:	FN447391d
Sitz der Firma:	Wien
Adresse:	Puchsbaumgasse 1C/ 5.10 , 1100 Wien
Geschäftsführer:	Blacha O. und Skrzatek T.
Geschäftszweig:	Immobilienentwicklung

Das Geschäftsmodell

Ankauf von Liegenschaften

Potenzielle Grundstücke und Objekte werden in einer Erstanalyse hinsichtlich Preis, Lage, Lage, Lage, Flächenwidmung, Marktchancen etc. unterzogen. Bei positiver Beurteilung erfolgt eine Prüfung und ggf. Ankauf.

Planung

Alle Projekte werden in Zusammenarbeit mit erfahrenen Architekten geplant.

Bauphase

Gebaut wird vom hauseigenen Bauunternehmen unter der Aufsicht eines Baumeisters. Das bringt einen enormen, finanziellen Vorteil mit sich. Der Baufortschritt wird genau überwacht und dokumentiert.

Das Projekt

Unser aktuelles Projekt liegt im Bezirk Urscha der Solarstadt Gleisdorf und umfasst einen Wohnpark mit 11 modern geplanten Einheiten, der sich durch modernes Design mit traditionellen Elementen in die Stadtgemeinde perfekt einschmiegt.

Ecke Kulmerweg und Rohr Weg, umgeben von Wald und Blumenwiesen entstehen auf einem 5000m² großen Grundstück 4 Doppel- und 3 Einzelhäuser. Die Wohneinheiten zwischen 105m² und 115m² Wohnfläche verfügen über großzügige Eigengärten, Balkone.

Jedes der Häuser bietet ausreichend Platz und ein Höchstmaß an Gemütlichkeit, kombiniert mit modernem Design sowie einem schönen Eigengarten mit viel Grün und Platz zum Spielen oder Entspannen!

Alle Häuser sind, mit viel Liebe zum Detail und hinsichtlich ihrer Räumlichkeiten optimal, geplant. Ein offener Wohn- und Essbereich, große Fenster, edles Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen, Fußbodenheizung, eine moderne

und elegante Badausstattung sowie Balkone und Terrassen garantieren Ihnen einen Wohnkomfort mit absoluter Wohlfühlgarantie. Auf dem Grundstück werden auch 29 PKW-Abstellplätze errichtet.

Finanzierungsbedarf

Auf Grund der hohen Kapitalvorschriften der Banken für Finanzierungen ist es erforderlich, ein erhebliches Maß an Eigenkapital zur Verfügung zu stellen, dass bis zum Abschluss eines Projektes (Verkauf der Einheiten) in der Bankfinanzierung gebunden ist.

Dieser Umstand verhindert es, in der gebotenen Frequenz kaufmännisch gut rechenbare Projekte anzukaufen, um diese zu entwickeln bzw. zu realisieren.

Durch die Zusammenarbeit mit unseren Investoren kann sichergestellt werden, gleichzeitig weitere Projekte in Angriff nehmen zu können.

Informationen nach FernFinG		
1	Angaben über den Unternehmer	S & B Immobilien OG Puchsbaumgasse 1C/5.10 1100 Wien <u>Geschäftsführer:</u> Tomasz Skrzatek, geb. 25.09.1977 Oleg Blacha, geb. 03.12.1978 <u>Firmensitz:</u> Wien; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 447391d ; <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 eine 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 24 Monate und der Zinssatz beträgt 7,05% p.a. bei Zeichnung bis 06.06.2019, danach 6,75% p.a.. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag 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 S & B Immobilien OG, Puchsbaumgasse 1C/5.10, 1100 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	Vertragssprache	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 (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.