

Informationsblatt für Anleger

	<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>: Die Realität Salzburg Immobilien Entwicklungs GmbH, FN 552069t; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht Innsbruck <u>Anschrift</u>: Pillbergstraße 36a, 6136 Pill; <u>Telefon</u>: +43 664 250 77 81 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung; <u>Stammkapital</u>: EUR 35.000 <u>Geschäftsführer</u>: MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer, geb. 25.12.1966, Pillbergstraße 36a, 6136 Pill <u>Gewerbeschein</u>: keiner; <u>UID-Nr.</u>: keine <u>Eigentümer</u>: Lost Boys GmbH, FN 506460w, Pillbergstraße 36a, 6136 Pill</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung und die Verwertung von Immobilien aller Art</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Bau und Verwertung von 5 Wohneinheiten in der Konstante-Weber-Gasse 11 und Konstante-Weber-Gasse 11a in 5020 Salzburg</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) <u>Funding-Mindestbetrag</u>: EUR 250.000; <u>bereits nach AltFG durchgeführte Angebote</u>: 0</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 11.07.2021</p> <p>c) Wird der Funding-Höchstbetrag innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 60 Tage verlängern. Wird der Funding-Mindestbetrag während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Nachrangdarlehensverträgen zurücktreten.</p> <p>d) <u>Funding-Höchstbetrag</u>: EUR 600.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 550.000 an Eigenmittel bereit.</p> <p>f) Die Eigenkapitalquote des Emittenten verringert sich durch Ausgabe der Veranlagung.</p>
Teil C	Besondere Risikofaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung des Darlehens zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlung keinen Insolvenzgrund auslöst. • 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. • Im Falle einer Insolvenz trägt jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst. • Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht. • 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 im Gesamtbetrag zwischen Funding-Mindest- und -Höchstbetrag (vgl. Teil B a) und d))</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 30 Monate ab Zuzählung; <u>Verlängerung</u>: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich <u>Zinssatz</u>: 7,85% p.a., jährliche Zinszahlung, Kalendertagmethode <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zzgl. zur vorstehenden Verzinsung im Verlängerungszeitraum <u>Zinssatz im Falle einer Verzögerung der Rückzahlung</u>: 4,00% p.a. zzgl. zur unter Zinssatz angegebenen Verzinsung <u>Risikobegrenzung</u>: Verwendung des Nachrangdarlehens ausschließlich zur Realisierung des Projekts sowie zur Refinanzierung der bereits in das Projekt investierten Darlehen, jedoch nur nach Verwertung (Eingang der Anzahlung nach unterfertigtem Kaufvertrag) von zumindest 2 Wohneinheiten und bis zu einem Maximalbetrag von gesamt EUR 100.000, bis zu diesem Betrag bereits aufgenommene Darlehen refinanziert werden können, und der damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungskosten</p> <p>c) - d) - e) -</p> <p>f) Der Emittent stellt sicher, dass die Sicherungsgeber Herr MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer, geb. 25.12.1966, Pillbergstraße 36a, 6136 Pill, bzw. die Lost Boys GmbH, FN 506460w, Pillbergstraße 36a, 6136 Pill, eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von EUR 100.000 bzw. ein unbefristetes Kaufangebot über sämtliche fällige Ansprüche zum Ende der Laufzeit abgeben. Diese Nachranglichkeiten können nur verwertet werden, solange die Inanspruchnahme keinen Insolvenzgrund auslöst.</p> <p>g) -</p>
Teil E	Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen	<p>a) Anleger erhalten zumindest jährlich Auskunft über wesentliche Änderungen das Projekt betreffend; Weiters wird der Jahresabschluss jährlich auf www.dagobertinvest.at veröffentlicht und erfolgen freiwillige Fortschrittsberichte zum Projekt.</p> <p>b) Anleger haben vor Ablauf der Laufzeit keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit.</p> <p>c) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger.</p> <p>d) <u>Ausstiegsmöglichkeiten</u>: Rückzahlung am Ende der Laufzeit oder nach Verlängerung</p> <p>e) -</p>
Teil F	Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe	<p>a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Kosten oder Gebühren.</p> <p>b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten in Höhe von bis zu 7,7% und laufende Kosten in Höhe von 1% 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 Streit-schlichtungsstelle anerkannt.</p>
Prüfungsvermerk		Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 07.06.2021 von Thorsten Beeh, Controlling, dagobertinvest gmbh
Hinweis	<p>Gemäß § 4 Abs.1 Z 2-4 und Abs.4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) die Eröffnungsbilanz bzw. nach Ablauf eines Jahres der Geschäftstätigkeit den aktuellen Jahresabschluss; 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. <p>Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.at</p>	

MANZ Firmenregister

Quelle: Firmenbuch und Insolvenzdatei (Edikte) der Republik Österreich
Lizenzgeber: Bundesministerium für Justiz
Lizenznehmer: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

Stichtag 08.06.2021

Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten

FN 552069 t

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

Letzte Eintragung am 24.04.2021 mit der Eintragsnummer 2
zuständiges Gericht Landesgericht Innsbruck

FIRMA
1 **Die Realität Salzburg Immobilien
Entwicklungs GmbH**

RECHTSFORM
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in
1 politischer Gemeinde Pill

GESCHÄFTSANSCHRIFT
1 Pillbergstraße 36a
6136 Pill

GESCHÄFTSZWEIG
1 Der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung und die Verwertung
von Immobilien aller Art

KAPITAL
1 EUR 35.000
Gründungsprivilegierung

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
1 31. Dezember

VERTRETUNGSBEFUGNIS
1 Die Vertretungsbefugnis der Geschäftsführer/innen wird im
jeweiligen Bestellungsbeschluss geregelt.

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001
vom 24.02.2021

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)
1 A MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer, geb. 25.12.1966
vertritt seit 11.03.2021 selbständig
2 C Peter Gerhard Tobi Marie Cootjans, geb. 11.09.1959
vertritt seit 21.04.2021 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN	STAMMEINLAGE	GRÜNDUNGS- PRIVILEGIERTE STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
1 B Lost Boys GmbH			
1 EUR 35.000		
1	EUR 10.000	
1		EUR 5.000
	Summen: -----	-----	-----
	EUR 35.000	EUR 10.000	EUR 5.000

----- PERSONEN -----

1 A MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer, geb. 25.12.1966
1 Pillbergstraße 36a
6136 Pill
1 B Lost Boys GmbH
1 (FN 506460 w)
1 Pillbergstraße 36a
6136 Pill
2 C Peter Gerhard Tobi Marie Cootjans, geb. 11.09.1959
2 Besloten Vennootschap, Dommelstraat 14
NLD-5551 TA Valkenswaard

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Landesgericht Innsbruck

1	eingetragen am 11.03.2021	Geschäftsfall 61 Fr	578/21 s
	Antrag auf Neueintragung einer Firma	eingelangt am 04.03.2021	
2	eingetragen am 24.04.2021	Geschäftsfall 61 Fr	893/21 d
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 21.04.2021	

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

zum 08.06.2021 gültige Identnummer: 26699737

MANZ Firmenregister

Abgefragt am 08.06.2021 14:04

----- HINWEIS -----

MANZ übernimmt keinerlei Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der bereitgestellten Information. Diesbezügliche Haftungsansprüche gegen MANZ sind grundsätzlich ausgeschlossen.

**Die Realität Salzburg
Immobilien Entwicklungs GmbH**

Eröffnungsbilanz 11.03. 2021

AKTIVA

A. Umlaufvermögen

I. Bankguthaben € 5.000

Summe AKTIVA € 5.000

PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Stammkapital
Stammeinlage gründungsprivilegiert € 10.000
Nicht eingeforderte ausstehende Einlage € 5.000

Summe PASSIVA € 5.000

Dr. Johannes Gerstenbauer
Geschäftsführer



.....

Geschäftsplan für das Bauprojekt „Morzg“ in der Stadt Salzburg



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

Das Unternehmensprofil

Als Bauträger bieten wir zur Verwirklichung von Wohnräumen alles aus einer Hand. Von der Auswahl und dem Kauf des Grundstücks, über die Planung, die Bauausführung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe kümmern wir uns um alles - mit Sorgfalt und Sinn für das Praktische. Mit architektonischem Feingespür und effizienter Preisgestaltung.

Die Emittentin

Die Realität Salzburg Immobilien Entwicklungs GmbH wurde als Projektgesellschaft für das Projekt in Salzburg Morzg gegründet.

Gesellschafter ist die Lost Boys GmbH mit Dr. Johannes Gerstenbauer als Geschäftsführer, die das erforderliche Eigenkapital zur Verfügung stellt.

Firmenrechtliche Eckpunkte:

Firma:

Rechtsform:

Firmenbuch- Nummer:

Firmenbuchgericht:

Sitz der Gesellschaft:

Geschäftsadresse:

Stammkapital:

Errichtung der Gesellschaft:

Geschäftsführer:

Gesellschafter

Geschäftszweig:

Wenn der persönliche Wohnraum zur Realität wird, sind viele Fragen zu beantworten.

Wir bieten einen „Rundum-sorglos“ Service: Von der optimalen Finanzierung über eine passende Versicherung und Wohnbauförderung bis hin zu einem reibungslosen Umzug.

Die Gesellschaft bedient sich qualifizierter, erfahrener Dienstleister, Details finden Sie unter Punkt 2 „Team“.

Das Geschäftsmodell darf ich Ihnen unter Punkt 3 „Das Geschäftsmodell“ vorstellen.

Die Realität Salzburg Immobilien Entwicklungs GmbH

GmbH

552069 t

Innsbruck

Pill

6136 Pill, Pillbergstraße 36 A

€ 35.000 (gründungsprivilegiert)

11.03.2021 (Eintragung im FB)

Dr. Johannes Gerstenbauer

Lost Boys GmbH

Erwerb, Entwicklung, Verwaltung und Verwertung von Immobilien aller Art



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

Das Team:

Dr. Johannes Gerstenbauer - Firmengründer:

Studierter Jurist und Betriebswirt.
Seit 2005 zunächst bei der Hypo Tirol Bank AG und ab 2008 bei der Pema Immobilengruppe für Projektentwicklung und -umsetzung verantwortlich. U.a. Geschäftsführer folgender Gesellschaften:

- Riedgasse 17 EBGmbH: Wohnprojekt mit 21 Wohnungen in Innsbruck
- Amraser-Straße 2-4 EBGmbH: Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit einem Investitionsvolumen von ca. € 50 Mio.



DI Thomas Gumpold – Architekt:

Studierter Architekt
Plant seit 1998 erfolgreiche Wohnanlagen in Tirol für renommierten Bauträger.



Sven Hanisch – Marketing/Makler:

Immobilienmakler seit 2002, der sich auf Wohnimmobilien im Bereich Tirol, Salzburg und Bayern (München, Rosenheim) spezialisiert hat.

DI Gernot Huber – Baumeister:

Seit über 20 Jahren selbstständig im Baugeschäft tätig.
Hat mehr als 15 Bauvorhaben als Baumanagement bzw. begleitende Baukontrolle erfolgreich umgesetzt.



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

Das Geschäftsmodell: „Die Realität“ Investmentkonzept für „Mikrowohnanlagen“

Ich suche Eigenkapitalgeber für
Wohnprojekte

- in Wien, Linz, Salzburg, Graz und Innsbruck sowie in den jeweiligen Umlandgemeinden
- mit jeweils 5 - 15 Wohneinheiten („Mikrowohnanlagen“)

- mit hochwertiger Ausstattung und einem neuen modularen Designkonzept
- mit einem Gesamtinvestitionsvolumen pro Projekt von ca. € 1,8.- 5,2 Mio.
- Eigenkapitalbedarf € 200.000 - € 600.000 pro Projekt,

Die geplanten Wohnungen in „Mikrowohnanlagen“

Die Grundidee

Mit meiner Immobilienfirma „Die Realität“ möchte ich in Wien, Linz, Salzburg, Graz und Innsbruck sowie in den jeweiligen Umlandgemeinden (mit einer Anfahrtszeit zum Zentrum von max. 30 Minuten) auf klein- bis mittelgroßen Grundstücken (500 – 1500 m²) sogenannte „Mikrowohnanlagen“ mit 5 – 15 Wohneinheiten (gesamt ca. 350 m² - 1200 m² Wohnnutzfläche) errichten. Die Wohneinheiten werden

über eine Tiefgarage erschlossen. Die Tiefgaragenabstellplätze können auf Wunsch durch ein Garagentor abgeschlossen werden, hinter den Abstellplätzen befindet sich ein nach Möglichkeit ein versperrbarer Kellerraum. In Summe dieser baulichen Maßnahmen wird ein bisher nicht angebotenes Ausmaß an geschützter Privatsphäre in Wohnanlagen angeboten.

Die Ausstattung

Die Ausstattung wird hochwertig sein und umfasst u.a.:

- Luft- oder /Erdwärmepumpe
- Echtholzparkett
- Lehmputz
- getrenntes Bad und WC jeweils mit Auskleidung aus hochwertigem Naturstein

- eigener Abstellraum oder begehbare Schrank für jede Wohnung
- einbruchshemmende Eingangstür und Fenster
- Außenjalousie
- Edle Armaturen, Türklinken, Lichtschalter



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

Marktpositionierung, Verkaufspreise

Die Wohnungen werden am oberen Ende des gehobenen Wohnungsmarktes, aber nicht im Luxussegment positioniert werden. In diesem Bereich

können meiner Markteinschätzung nach, gute Renditen bei einem ausreichend breiten Markt erzielt werden.

Wettbewerbsvorteile

Wettbewerbsvorteil Nr. 1:

Ich kann mit Grundstücken arbeiten, für die eine vergleichsweise geringe Nachfrage besteht.

Limitierender Faktor für die Tätigkeit der Bauträger sind die knappen Grundstücke. Die avisierten Grundstücke sind aber noch am besten verfügbar, da sie einerseits

- auf Grund der Preissteigerungen der letzten Jahre für private

Hausbauer (zu) teuer geworden sind, andererseits aber

- für klassische Bauträgergesellschaften zu klein sind, da wegen der (geringen) erzielbaren verkaufbaren Flächen und der Fixkosten der klassischen Bauträgergesellschaften keine ordentliche Rendite erwirtschaftet werden kann.

Wettbewerbsvorteil Nr. 2:

Extrem schlanke Kostenstruktur

Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick, wie die anstehenden

Aufgaben erfüllt werden und welche Kosten dafür anfallen:

Aufgabe

Projektentwicklung
Marktbeobachtung
Auswahl geeigneter Grundstücke
Ankauf Grundstücke

Anfallende Kosten

Keine, da von mir selbst erbracht, ohne Verrechnung einer Management Fee

Planerstellung

Fremdvergabe an kooperierendes Planungsbüro, Kosten für Einreichplanung ca. netto € 4.000 / Wohneinheit.



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

Erlangung Baubescheid

Keine, da von mir selbst erbracht, ohne Verrechnung einer Management Fee o.ä.

Polierplanung, Errichtung der Wohnanlage

Die Bauvorhaben werden jeweils an einen Generalunternehmer zu einem Pauschal-Fixpreis vergeben, der ab der Einreichplanung auch die weitere Planung übernimmt. Damit sind bestmögliche Kostenkontrolle und effektive Baudurchführung gewährleistet.

Ich kann daher zu geringeren Kosten als die meisten sonstigen Bauträger produzieren

Wettbewerbsvorteil Nr. 3: Errichtung marktadäquater Wohnungen

Die Wohnanlagen werden zu ca.

- 60 % aus 3-Zimer-Wohnungen mit ca. 75 m² Wohnnutzfläche,
- 20 % aus 2-Zimmer Einheit mit ca. 55 m² und
- 20 % aus 4 Zimmer Einheiten mit ca. 95 m² (Dachterrassenwohnungen)

(jeweils natürlich zzgl. Terrassen- oder Gartenflächen) bestehen. In diesem Verhältnis werden die Wohnungen derzeit auch tatsächlich nachgefragt. Für jeden Wohnungstyp wird ein idealer Wohnungsgrundriss entworfen werden, und diese Wohneinheiten werden dann

jeweils für sich gesondert auf der Liegenschaft gebaut und können dann wie Lego-Steine beliebig auf dem Grundstück verteilt und zueinander in Verbindung werden (modulares Designkonzept). Damit kann einerseits jedes Grundstück ideal genutzt werden und andererseits werden interessante, bisher kaum gesehene Baukörper entstehen.

Zusammen mit der hochwertigen Ausstattung können mit diesem Produkt deutlich überdurchschnittliche Verkaufspreise bei durchschnittlichen Errichtungskosten erzielt werden.



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

Wettbewerbsvorteil Nr: 4: Komplettservice

Die Gesellschaft errichtet und verkauft nicht nur Wohnanlagen, sondern bietet den Käufern, von der Finanzierung über Versicherung, Förderservice und Umzugsservice ein Komplettservice an.

Diese Dienstleistungen werden teils durch die Gesellschaft selbst, als auch von qualifizierten Dienstleistern erbracht.

Das Projekt

In der Konstanz-Weber-Gasse 11 und 11a, im exklusiven Stadtteil Morzg – zwischen der Salzburger Altstadt und dem Schlosspark Hellbrunn gelegen – wird ein attraktives Mehrparteienhaus geschaffen.

Mit 5 Einheiten von 85m² - 130m² Wohnflächen, Eigengarten, Terrasse und/oder Balkon, entspricht das Mehrfamilienhaus gehobenen Wohnbedürfnissen. Zwei der Tops werden als Maisonettenwohnungen errichtet.

Die hochwertige Ausstattung umfasst unter anderem Luft- oder Erdwärmepumpe, Echtholzparkett, getrenntes Bad und WC jeweils mit Auskleidung aus

hochwertigem Naturstein, eigener Abstellraum für jede Wohnung, einbruchshemmende Eingangstür und Fenster, Außenjalousie, edle Armaturen, Türklinken und Lichtschalter.

Optional werden ein offener Kamin und ein Bus-System zur Steuerung der Haustechnik angeboten, wenn gewünscht.

Die hauseigene Tiefgarage bietet Platz für 12 KFZ – zusätzlich werden zwei Besucherparkplätze auf den Freiflächen der Liegenschaft errichtet. Kellerabteile für jede Wohneinheit stehen im Untergeschoß als weiterer Stauraum zur Verfügung.

Pill, 07. Juni 2021

Dr. Johannes Gerstenbauer

Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

1	Angaben über den Unternehmer (Emittent)	Die Realität Salzburg Immobilien Entwicklungs GmbH <u>Anschrift:</u> Pillbergstraße 36a, 6136 Pill <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung und die Verwertung von Immobilien aller Art <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 552069t, <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht Innsbruck
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung der wesentlichen Merkmale	Es wird ein qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag abgeschlossen. Das ist ein Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital (wie zum Beispiel einem Bankkredit) im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Weiter kann dieses Nachrangdarlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht des Investors und es handelt sich um keine Unternehmensbeteiligung. Ein Investor veranlagt zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (in Ausnahmefällen sind auch geringere bzw. höhere Beträge möglich). Die Laufzeit des Darlehens beträgt 30 Monate und der Zinssatz beträgt 7,85% p.a., jährliche Zinszahlung. Der Darlehensvertrag kann vom Emittenten einseitig einmalig bis zu 6 Monate verlängert werden.
2.2	Gesamtpreis	Es werden keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder über den Emittenten abgeführte Steuern fällig. Der Darlehensbetrag geht zu 100% an den Emittenten.
2.3	Risikohinweise	Verlässliche Prognosen über künftige Erträge sind nicht möglich. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Insbesondere sind folgende Risiken zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Immobilien spezifische Risiken: Der Gewinn des Emittenten erfolgt überwiegend aus den Verkaufs- oder Mieterlösen abzüglich der Kosten des Immobilienprojekts. Im Immobilienbereich können deshalb u.a. folgende branchenspezifische Risiken entstehen: Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und einem geringeren Verkaufserlös führen. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien können den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren. Eine Verschlechterung der Standortbedingungen, hinsichtlich z.B. der Verkehrsanbindung, Sozialstrukturen, Immissionen, kann sich nachteilig auf den Ertrag der Immobilie oder einen etwaigen Verkaufserlös auswirken. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Mieterträge bzw. Verkaufserlöse nicht in geplanter Höhe entstehen. Diese Risiken erhöhen das Ausfallrisiko des Emittenten, welches Sie als Investor tragen. • Insolvenzrisiko: Ist das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko. • Totalverlustrisiko: Ist 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: Ist das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht, sowie besonders das Risiko der jeweiligen Branche, in der das Unternehmen seiner Hauptgeschäftstätigkeit nachgeht. • Malversationsrisiko: Ist das Risiko, dass es in Unternehmen zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Dieses Risiko kann nie zur Gänze ausgeschlossen werden, das Unternehmen (un)mittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen. • Klumpenrisiko: Ist das 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 von Veranlagungen: Bedeutet, dass eine Investition nur unter besonderen Bedingungen übertragbar ist und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.
2.4	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 Z2 EStG. Veranlagungsfreibetrag gemäß §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen haben gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung („EStE“) nur dann zu erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,00 übersteigen, oder eine andere Verpflichtung zur EStE vorliegt. Weiter können Einkünfte aus diesem Investment bis EUR 730,00 steuerfrei sein und wirkt der Veranlagungsfreibetrag bis EUR 1.460,00 steuermindernd. Erträge aus einem etwaigen Verkauf der Darlehensforderung sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.
2.5	Zahlung und Erfüllung	Investoren geben mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“-Button ein Angebot ab. Die Annahme erfolgt durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail. Investoren haben den Darlehensbetrag auf das angegebene Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der Emittent ist berechtigt, den Darlehensbetrag auch teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Er ist zu vollständigen Rückzahlung binnen 3 Monaten nach Übergabe der letzten Wohneinheit des Projekts an einen Käufer verpflichtet. Weiter Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 9 zu entnehmen. Rückzahlungen sind samt aller bis zum Tag der Rückzahlung anfallenden Zinsen zu leisten.
2.6	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 welcome@dagobertinvest.at, oder per Post an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Der Emittent wird in diesem Fall den Darlehensbetrag unverzüglich zurückbezahlen. Der Rücktritt ist mit keinen gesonderten Kosten verbunden.
3.2	Vertragskündigung	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent hat in bestimmten Fällen, zB wenn der Funding-Mindestbetrag nicht erreicht wird, das Recht, vom Darlehensvertrag zurückzutreten. Der Darlehensbetrag wird in diesem Fall unverzüglich zurückbezahlt.
3.3	Ausübung des Rücktrittsrechts	Die Rücktrittserklärung ist an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Weiter haben Sie die Möglichkeit Ihre Rücktrittserklärung per E-Mail an welcome@dagobertinvest.at zu übermitteln. Sie können hierfür beispielsweise das beigefügte Widerrufsformular verwenden.
3.4	Gerichtsstand, 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 Vertragslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechtsbehelfe	Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.

Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

An

dagobertinvest gmbh
Wohllebengasse 12-14, Top 6.01
1040 Wien

oder per E-Mail an: welcome@dagobertinvest.at

Hiermit widerrufe ich den von mir abgeschlossenen Nachrangdarlehensvertrag.

Name des Verbrauchers (mein Name):

Anschrift des Verbrauchers (meine Anschrift):

Projekt-Beschreibung oder sonstiger Hinweis zur Zuordnung zum Nachrangdarlehensvertrag:

Ort, Datum

Unterschrift

X
