

### Informationsblatt für Anleger

|        |   |  |
|--------|---|--|
|        | <b>Risikowarnung</b>  | <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 | <b>Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt</b>                       | <p>a) <u>Emittent</u>: WOHNPARC BAUTRÄGER W.B. GMBH, FN 431793s; <u>Firmenbuchgericht</u>: Handelsgericht Wien; <u>Anschrift</u>: 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 125/Top 8001, <u>Telefon</u>: +4317159403<br/> <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; <u>Stammeinlage</u>: EUR 35.000,-, zur Gänze einbezahlt; <u>Gewerbeschein</u>: Immobilienreuhänder, eingeschränkt auf Bauträger; <u>UID-Nr.</u>: ATU69602334<br/> <u>Geschäftsführer</u>: Wolfgang Bittermann, geb. 24.05.1958, Strasserergasse 13, 2500 Baden bei Wien<br/> <u>Eigentümer</u>: Wolfgang Bittermann, w.o., 100%;</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Bauträgergewerbe, Errichtung und Verkauf von Häusern und Eigentumswohnungen;</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Errichtung und Verkauf eines Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten in Baden bei Wien;</p>  |
| Teil B | <b>Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung</b> | <p>a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR 125.000;<br/> <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem Alternativfinanzierungsgesetz durchgeführten Angebote</u>: 16; davon rückbezahlt 11;</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 18.09.2020;</p> <p>c) Wird das Fundinglimit innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 14 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 150.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für das Projekt bis zu EUR 532.000 an Eigenmitteln und Einnahmen aus dem Projekt bereit;</p> <p>f) Durch die Aufnahme der angebotenen Nachrangdarlehen verringert sich die Eigenkapitalquote. Da die Eigenkapitalquote auch anderen unterjährigen Schwankungen durch Aufnahme und Rückzahlung anderer Veranlagungen, Bankverbindlichkeiten, Lieferverbindlichkeiten unterliegt, unterbleibt die genaue Angabe über die Verringerung der Quote zu einem definierten Stichtag.</p> |
| Teil C | <b>Besondere Risikofaktoren</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlungen keinen Insolvenzgrund auslösen;</li> <li>• 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;</li> <li>• Im Falle einer Insolvenz hat jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst zu tragen;</li> <li>• Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht;</li> <li>• Das Eigenkapital laut Bilanz zum 31.12.2018 ist positiv.</li> <li>• Über das Vermögen der Emittentin wurde seit Gründung kein Insolvenzverfahren eröffnet.</li> </ul>   |
| Teil D | <b>Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen</b>               | <p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Fundingschwelle und Fundinglimit (vgl. Teil B, a) und d));</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: bis 31.12.2021; <u>Verlängerungsoption</u>: um bis zu 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich;</p> <p>c) <u>Zinssatz</u>: 7,25 % p.a. fix, endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode;<br/> <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zuzügl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung</p> <p>d) <u>Rückzahlung</u>: Die Emittentin ist sowohl zur vollständigen als auch zur teilweisen vorzeitigen Rückzahlung berechtigt; Die Emittentin ist zur vorzeitigen Rückzahlung verpflichtet, wenn das Kaufanbot über die Projektliegenschaft durch die Emittentin nicht bis 28.02.2021 angenommen wurde oder ein Monat nach Meldung der Fertigstellung der Gesamtanlage an die Käufer oder deren Treuhänder;</p>  |
| Teil E | <b>Anlegerrechte</b>  | <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 | <b>Gebühren, Informationen und Rechtsbehelfe</b>  | <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 bis zu 5,83% und laufende Kosten in Höhe von 1,0% p.a., der Investition;</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a> eingesehen und unter <a href="mailto:welcome@dagobertinvest.at">welcome@dagobertinvest.at</a> angefordert werden.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, <a href="http://www.ombudsmann.at">www.ombudsmann.at</a>) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.</p>  |
|        | <b>Prüfungsvermerk</b>  | Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 07.09.2020 von Christian Bruckner, Head of Back Office, dagobertinvest gmbh  |
|        | <b>Hinweis</b>  | <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"> <li>1) den nach § 193 des Unternehmensgesetzbuches – UGB, BGBl. I Nr. 120/2005, erstellten aktuellen Jahresabschluss oder die nach § 193 UGB erstellte Eröffnungsbilanz;</li> <li>2) den Geschäftsplan;</li> <li>3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen;</li> <li>4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten Diese Informationen finden Sie auf: <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a></li> </ol>   |

# 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 04.09.2020

Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten

FN 431793 s

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

Letzte Eintragung am 15.10.2019 mit der Eintragsnummer 5  
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA  
1 **WOHPARK BAUTRÄGER W.B. GMBH**

RECHTSFORM  
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in  
1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT  
1 Anton-Baumgartner-Straße 125/Top 8001  
1230 Wien

GESCHÄFTSZWEIG  
1 Bauträgergewerbe, Errichtung und Verkauf von Häusern  
und Eigentumswohnungen

KAPITAL  
1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS  
1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)  
5 zum 31.12.2018 eingereicht am 26.09.2019

VERTRETUNGSBEFUGNIS  
1 Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer.

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001  
vom 24.03.2015  
Nachtrag vom 02.04.2015

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)  
1 A Wolfgang Bittermann, geb. 24.05.1958  
vertritt seit 01.04.2015 selbständig

| GESELLSCHAFTER/IN                        | STAMMEINLAGE | HIERAUF GELEISTET |
|--|--------------|-------------------|
| 1 A Wolfgang Bittermann, geb. 24.05.1958 |              |                   |
| 1 .....                                  | EUR 35.000   |                   |
| 1 .....                                  |              | EUR 35.000        |
| Summen:                                  | EUR 35.000   | EUR 35.000        |

----- PERSONEN -----





---

Jahresabschluss 31.12.2018

FN 431793s

---

FIRMA

WOHNPARK BAUTRÄGER W.B. GMBH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

26.09.2019

UNTERZEICHNET VON

Wolfgang Bittermann, geb 24.05.1958

am 26.09.2019

PRÜFWERT: 599d0327ec00a2ef1c9e6249ffdafbcc

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

|   | in EUR              | Vorjahr in TEUR |
|---|---------------------|-----------------|
| <b>AKTIVA</b>   | <b>4.364.552,63</b> | <b>3.017</b>    |
| <b>Anlagevermögen</b>                                       | <b>71.364,41</b>    | <b>2</b>        |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                           | 0,00                | 0               |
| Sachanlagen   | 34.027,99           | 1               |
| Finanzanlagen   | 37.336,42           | 1               |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                       | <b>4.278.420,47</b> | <b>3.003</b>    |
| Vorräte   | 2.947.193,01        | 2.299           |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände               | 1.107.296,96        | 338             |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | 299.180,30          | 170             |
| Wertpapiere und Anteile                                     | 0,00                | 0               |
| Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten       | 223.930,50          | 366             |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                           | <b>14.767,75</b>    | <b>12</b>       |
| <b>Aktive latente Steuern</b>                               | <b>0,00</b>         | <b>0</b>        |
| <b>PASSIVA</b>  | <b>4.364.552,63</b> | <b>3.017</b>    |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>37.904,25</b>    | <b>100</b>      |
| eingefordertes Stammkapital                                 | 35.000,00           | 35              |
| <i>Stammkapital</i>   | 35.000,00           | 35              |
| <i>davon eingezahlt</i>                                     | 35.000,00           | 35              |
| Kapitalrücklagen  | 0,00                | 0               |
| Gewinnrücklagen   | 0,00                | 0               |
| Bilanzgewinn  | 2.904,25            | 65              |
| <i>davon Gewinnvortrag / Verlustvortrag</i>                 | 64.728,98           | -104            |
| <b>Rückstellungen</b>                                       | <b>39.000,00</b>    | <b>14</b>       |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                                    | <b>4.287.648,38</b> | <b>2.903</b>    |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | 502.099,68          | 24              |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                           | <b>0,00</b>         | <b>0</b>        |

## offenzulegender Anhang

---

### Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB):

*Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

*Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbare Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.*

Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

*Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.*

### Grundlagen für die Umrechnung von Posten, die auf fremde Währung lauten, in Euro:

*Forderungen und Verbindlichkeiten sind mit dem Devisenkurs zum Zeitpunkt der Entstehung berechnet, wobei Kursverluste aus Kursänderungen zum Bilanzstichtag berücksichtigt wurden.*

### Angabe, ob Zinsen für Fremdkapital im Sinn des § 203 Abs. 4 UGB aktiviert wurden:

*EUR 100.444,84 Fremdkapitalkosten, welche auf den Zeitraum der Herstellung entfallen ("Bauzinsen") wurden aktiviert.*

### Vorschüsse, Kredite und eingegangene Haftungsverhältnisse (§ 237 Abs. 1 Z 3 UGB) an bzw. für

#### a) Geschäftsführer/innen

Betrag der Vorschüsse/Kredite: EUR 58.636,26

Zinsen dafür: EUR 293,18

*Die steuerliche Hinzurechnung der Zinsen erfolgt jährlich.*

wesentliche Bedingungen:

*Rückzahlung EUR 5.000,00 pro Jahr*

im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge: EUR 0,00

zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene  
Haftungsverhältnisse:

*keine*

### Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):

3

**Anlagenpiegel**

|  | Teil 1           |                  | Anschaffungs- und Herstellungskosten           |             |             | in EUR           |  |
|--|------------------|------------------|--|-------------|-------------|------------------|--|
|  | Stand 01.01.2018 | Zugänge          | davon aktivierte<br>Zinsen für<br>Fremdkapital | Umbuchungen | Abgänge     | Stand 31.12.2018 |  |
| <b>Anlagevermögen</b>                    | <b>2.162,80</b>  | <b>76.846,26</b> | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>79.009,06</b> |  |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>      |  |
| <b>Sachanlagen</b>                       | <b>1.162,80</b>  | <b>40.509,84</b> | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>41.672,64</b> |  |
| <b>Finanzanlagen</b>                     | <b>1.000,00</b>  | <b>36.336,42</b> | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>37.336,42</b> |  |

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

|  | Kumulierte<br>Wertberichtigungen<br>01.01.2018 | laufende<br>Abschreibungen | laufende<br>Zuschreibungen | Wertberichtigungen<br>auf Zugänge |
|--|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                    | <b>581,40</b>                                  | <b>7.063,25</b>            | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| <b>Sachanlagen</b>                       | <b>581,40</b>                                  | <b>7.063,25</b>            | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| <b>Finanzanlagen</b>                     | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |

**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

|  | Wertberichtigungen<br>auf Umbuchungen | Wertberichtigungen<br>auf Abgänge | Kumulierte<br>Wertberichtigungen<br>31.12.2018 |
|--|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Anlagevermögen</b>                    | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                       | <b>7.644,65</b>                                |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                       | <b>0,00</b>                                    |
| <b>Sachanlagen</b>                       | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                       | <b>7.644,65</b>                                |
| <b>Finanzanlagen</b>                     | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                       | <b>0,00</b>                                    |

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

|  | Buchwert<br>01.01.2018 | Buchwert<br>31.12.2018 |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                    | <b>1.581,40</b>        | <b>71.364,41</b>       |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>            |
| <b>Sachanlagen</b>                       | <b>581,40</b>          | <b>34.027,99</b>       |
| <b>Finanzanlagen</b>                     | <b>1.000,00</b>        | <b>37.336,42</b>       |



## **Businessplan WOHN PARK BAUTRÄGER W.B. GMBH**

Wolfgang Bittermann: *„Wir wollen Ihr Zuhause bestmöglich nach Ihren persönlichen Wünschen gestalten. – Es geht schließlich um die Menschen, die in den von uns gebauten Häusern leben werden“.*

## Der Emittent

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Firma:                  | WOHNPARK BAUTRÄGER W.B. GMBH   |
| Rechtsform:             | Gesellschaft mit beschränkter Haftung                                |
| Firmenbuchnummer:       | 431793s  |
| Firmenbuchgericht:      | Handelsgericht Wien  |
| Sitz der Gesellschaft:  | politische Gemeinde Wien   |
| Geschäftsadresse:       | 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 125/Top 8001                     |
| Stammeinlage:           | EUR 35.000,-- – voll einbezahlt                                      |
| Gründungsdatum:         | 01.04.2015   |
| Ersteintragung:         | 08.04.2015   |
| Geschäftsführer:        | Wolfgang Bittermann, geb. 24.05.1958                                 |
| Gesellschafter:         | Wolfgang Bittermann, geb. 24.05.1958, Anteil 100%                    |
| Unternehmensgegenstand: | Bauträger; Errichtung und Verkauf von Häusern und Eigentumswohnungen |
| Gewerbeberechtigung:    | Teilgewerbe Bauträger gem. §117(4) GewO                              |
| Mitarbeiter:            | 4  |

## Historie

Die im Alleineigentum von Geschäftsführer Wolfgang Bittermann stehende Gesellschaft wurde 2015 neu gegründet. Herr Bittermann selbst ist seit 1992 mit der Schwestergesellschaft Wohnpark Einfamilienhaus Bauträger GmbH im Bereich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser aktiv und blickt mit knapp 1.000 übergebenen Wohneinheiten auf eine erfolgreiche Vergangenheit zurück. Davor war Herr Bittermann 10 Jahre bei ELK Fertighäuser im Vertrieb tätig. Er ist also sozusagen ein alter Hase in diesem Segment.

## Leistungen der Unternehmensgruppe

Zusammen mit seinem Team bestehend aus kompetenten und erfahrenen Mitarbeitern für Planung, Kundenbetreuung und organisatorische Abwicklung, langjährigen und fachlich hoch qualifizierten Partnerfirmen für die Bauausführung, sowie externen Zivilingenieuren und gerichtlich beeedeten Sachverständigen zur Qualitäts- und Baufortschrittkontrolle bietet Herr Bittermann Projekte in Toplagen, in hoher Qualität und zu leistbaren Preisen an.

Ob Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhauser – alle WOHN-PARK Projekte haben etwas gemein:

- Hochwertige Ausstattung von namhaften Markenfirmen
- komplette Spezifikation aller Funktionen
- Fertigstellung der gesamten Außenanlagen
- Erstklassige, ganzheitliche und persönliche Kundenbetreuung mit Blick auf die individuellen Bedürfnisse jedes Kunden - selbst Geomantie und Feng-Shui können bei der Planung berücksichtigt werden
- Die Wohnpark Einfamilienhaus Bau-träger GmbH hat bereits seit 2001 durchgehend das Gütesiegel der Österreichischen Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Qualität (ÖQA) *Anm.: Die ÖQA verleiht als einzige Organisation das Austria Gütesiegel für Produkte Österreichischer Ursprungs. Das Gütesiegel wird für jeweils 2 Jahre vergeben und ist ein Zertifikat für geprüfte, hohe Qualität von Produkt und Dienstleistung aus Österreich*
- **Im Fokus steht immer:** Qualität, Modernität und Attraktivität zu erschwinglichen Preisen.

Herr Bittermann kümmert sich um die Projekt- und Liegenschaftsauswahl, die Dimensionierung, die Herstellung der Verkaufsunterlagen und die Verhandlungen mit den Partnerfirmen. Für die Detailplanung, Abstimmung von Kundenwünschen und Koordination der Partnerfirmen, sowie die Überwachung der Projektliquidität sind zwei sehr erfahrene und gut eingespielte Mitarbeiter verantwortlich. Und jedes Unternehmen hat schließlich auch noch eine gute Seele im BackOffice. Der Vertrieb wird von eigens auf BTVG-Projekt-Verkauf geschulten externen Verkäufern erledigt. Ausgeführt werden die Bauaktivitäten dann von ausgewählten Partnerfirmen, die lediglich Markenqualität auf den Baustellen zum Einsatz bringen. Diese werden zusätzlich noch von einem unabhängigen gerichtlich beideten Sachverständigen laufend auf ÖNORM-gerechte Ausführung geprüft und dokumentiert.

## Das Geschäftsmodell

Die Wohnpark Gruppe arbeitet nach einem seit Jahren sehr gut eingefahrenen und erprobten Geschäftsmodell:

1. Angebotene Liegenschaften werden zuerst in Lokalaugenschein genommen und auf Projekttauglichkeit (Beschaffenheit des Geländes und Untergrundes, Probebohrung, Bauordnung, Verdachtsflächenkataster-Abfrage, Projektdimensionierung, Infrastruktur und Verwertbarkeit) geprüft.
2. Fällt die Erstprüfung positiv aus, wird das Grundstück angekauft.
3. Anschließend werden die Detailprojektierung ausgearbeitet, die Pläne und Vertriebsunterlagen fertiggestellt, um Baubewilligung angesucht und Preise mit den Dienstleistern verhandelt.

4. Während Beantragung und Warten auf Baubewilligung startet bereits die Verwertung des Projektes über die eigenen speziell geschulten Verkäufer.
5. Zwischen 2 und 4 Monaten dauert in der Regel der Vorverwertungsprozess eines Doppelhauses.
6. Sind die Verträge unterfertigt werden noch die Adaptierungswünsche der Kunden in die Planung aufgenommen und die Umsetzung beginnt.
7. Die Zahlungsabwicklung erfolgt nach Bekanntgabe der Bauträgervertragsgesetzkonformen Baufortschrittmeldungen eines unabhängigen Zivilingenieurs Zug-um-Zug über einen Treuhänder.
8. Während der Umsetzung bekommt Wohnpark von einem unabhängigen gerichtlich beeideten Sachverständigen regelmäßig eine detaillierte Fotodokumentation des aktuellen Zustands der Gewerke und eine Befundung über die ÖNORM-gerechte Ausführung.
9. Die reine Bauzeit beträgt zwischen 6 und 8 Monaten. Die Ausführung übernehmen langjährige, gut eingespielte Partnerfirmen.
10. Die Übergabe der fertig gestellten Gesamtanlagen erfolgt in der Regel zwischen 12 und 18 Monaten (ohne Berücksichtigung witterungsbedingter Verzögerungen) nach Unterfertigung der Kaufverträge.

## **Finanzierungsbedarf**

Der Finanzierungsbedarf in Bauträgerprojekten, wie jene von Wohnpark ergibt sich aus den Grundanschaffungskosten einerseits und aus einer Vorfinanzierung der Baukosten, da die beauftragten Baufirmen in kurzen Abrechnungsrythmen bezahlt werden, als die Kaufpreistraten gemäß Bauträgervertragsgesetz vom Treuhänder abgerufen werden können. Nach der Umsetzung der Basel-Richtlinien werden für die benötigten Kreditfinanzierungen jedoch höhere Eigenmittel von den Banken gefordert und Eigen- und Vorlaufkosten, die bereits aus den Betriebsmitteln der Bauträger finanziert wurden, sind nur selten anrechen- oder finanzierbar. Dadurch steigt die Eigenkapitalbindung in bestehenden Projekten auf das Zwei- bis Dreifache im Vergleich zu vor fünf Jahren. Außerdem sind für Kreditanträge nun sehr viel detailliertere Unterlagen erforderlich, was dazu führt, dass die Beantragung von kreditfinanzierten Liegenschaftsankäufen manchmal länger dauert, als Top-Liegenschaften auf dem Markt sind. Daher sind qualifizierte Nachrangdarlehen eine perfekte Beimengung zur bestehenden Finanzierungsstruktur, um die Flexibilität auf Marktentwicklungen reagieren zu können, zu erhalten.

## Geschäftsplan

Bei der Gesellschaft WOHNTRÄGER BAUTRÄGER W.B. GMBH der Wohnpark Gruppe handelt es sich um eine 2015 gegründete Gesellschaft. 2016 wurden 9 Wohneinheiten, 2017 10 Wohneinheiten, 2018 7 Wohneinheiten, 2019 7 Wohneinheiten und im Jahr 2020 bisher 5 Wohneinheiten fertig gestellt und übergeben. Aktuell befinden sich 36 Wohneinheiten aus 8 unterschiedlichen Projekten in Umsetzung. Davon sollen 16 Wohneinheiten ebenfalls noch 2020 übergeben werden. Für 2021 sind aktuell 20 Übergaben geplant. Und es werden bereits weitere Liegenschaften für Projekte mit einer voraussichtlichen Übergabe 2021 geprüft.

Im österreichischen Unternehmensrecht existiert ein Gewinnrealisierungsverbot bei der Bilanzierung von im Firmenbuch eingetragenen Gesellschaften. Das bedeutet: Gewinne dürfen nur dann realisiert werden, wenn die entsprechende Leistung vollständig erbracht wurde. Da im ersten Rumpfgeschäftsjahr zwar Projekte gestartet jedoch nicht fertiggestellt wurden, konnten die, in diesen Projekten steckenden Gewinne im Jahresabschluss 2015 nicht realisiert werden. Aufgrund des steigenden Projektumschlages konnte 2016 bereits erstmalig ein Jahresgewinn realisiert werden und durch den Jahresgewinn 2017 war das Eigenkapital bereits auch ohne Hinzurechnung von Gesellschafterzuschüssen, die Herr Bittermann während der Anlaufphase zur Fixkostendeckung geleistet hatte, wieder positiv und blieb dies trotz der wenigen im UGB-Abschluss realisierbaren Projektgewinne auch 2018. Da 2019 ebenfalls nur wenige Wohneinheiten übergeben wurden, wird sich das Eigenkapital in diesem Jahresabschluss voraussichtlich wieder ins Negative entwickeln. Mit den bereits übergebenen und noch in diesem Jahr voraussichtlich zu übergebenden Wohneinheiten wird jedoch ein namhafter Jahresgewinn erwartet, der auch das Eigenkapital nachhaltig ins Positive führen sollte. Um mit dem Geschäftsmodell eine adäquate Eigenkapitalrendite zu erzielen, muss der Eigenkapitalumschlag und damit auch der Projektumschlag zukünftig weiterhin auf dem für 2020 erwarteten und 2021 prognostizierten Niveau gehalten werden und im Idealfall noch leicht gehoben werden. Je schneller der Projektumschlag gehoben wird, desto schneller können entsprechende Gewinne langfristig stabilisiert werden. Um diesen Projektumschlag weiter zu erhöhen, sollen zu bereits in andere Projekte eingebrachte Eigenmittel und die von der Bank nicht finanzierbaren Eigenleistungen für Projekte, die über die eigenen Betriebsmittel finanziert wurden, durch Kapital von Crowdfunding-Kampagnen abgelöst werden. Aufgrund des dadurch entstehenden Leverage-Effektes wird die Eigenkapitalrendite erhöht.

Werden bei Funding-Kampagnen die Funding-Schwellen nicht innerhalb der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist erreicht, erhalten die Investoren ihre einbezahlten Beträge ohne jeglichen Abzug wieder zurück und der Start zusätzlicher Projekte verzögert sich bis die Zahlungseingänge aus den aktuell in Umsetzung befindlichen Projekten vollständig freigegeben sind und erneut eingesetzt werden können. Sämtliche Fundingkampagnen sind

von der Zeitspanne und der Fundinghöhe her so kalkuliert, dass die Rückzahlungen jedenfalls durch die präsentierten Projekte möglich sein sollten.

### **Aktuelle Situation „Corona“**

Aktuell konnten zwei Kampagnen aufgrund der Corona-Pandemie und den Problemen in der Projektkoordination der Professionisten nicht zeitgerecht zurückbezahlt werden (hierzu nimmt Herr Bittermann in seinem „Brief an Investoren“ genauer Stellung). Diese Projekte werden voraussichtlich um 3-6 Monate zeitverzögert fertiggestellt und die Investitionen nach Projektfertigstellung für den Zeitraum der Verzögerung besser verzinst zurückbezahlt. Da alle Einheiten vor Baubeginn verwertet waren, werden diese Projekte jedenfalls realisiert und die Rückführung der Investitionen aus diesen Projekten möglich. Um den Problematiken eines neuerlichen Lock-Down in dieser unsicheren Situation bestmöglich entgegenzuwirken, hat sich Herr Bittermann für neue Projekte entschlossen auf die frühere, sehr bewährte Methode der Errichtung der Einheiten als Fertigteilhäuser zurückzukehren. Dadurch kann die Nettozeitspanne von Verwertung zur Fertigstellung und Übergabe der Einheiten um 3-5 Monate verkürzt werden. Bei gleichbleibend niedrigen Laufzeiten der Fundingkampagnen also ein zusätzlicher Sicherheitspuffer in dieser ungewissen Zeit.

| Informationen nach FernFinG |  |   |
|-----------------------------|--|---|
| 1                           | <b>Angaben über den Unternehmer</b>          | <p>WOHNPARC BAUTRÄGER W.B. GMBH<br/>Anton-Baumgartner-Straße 125/Top 8001<br/>1230 Wien</p> <p><u>Geschäftsführer:</u> Wolfgang Bittermann, geb. 24.05.1958<br/><u>Firmensitz:</u> Wien; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 431793s ; <u>Firmenbuchgericht:</u> Handelsgericht Wien</p>  |
| 2                           | <b>Angaben über die Finanzdienstleistung</b> |   |
| 2.1                         | <b>Beschreibung</b>                          | <p>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.</p> <p>Jeder Anleger veranlagt einen Darlehensbetrag zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich).</p> <p>Die Laufzeit des Darlehens endet am 31.12.2021 und der Zinssatz beträgt 7,25% p.a.. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 7. zu entnehmen.</p> <p>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.</p> |
| 2.2                         | <b>Weitere Risikohinweise</b>                | <p>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:</p>   |
|                             | 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                         | <b>Steuern</b>                               | <p>Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig.</p> <p>Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z22 EStG.</p> <p><b>Veranlagungsfreibetrag</b> gem. §41 Abs. 1 EStG:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>   |
| 2.4                         | <b>Zahlung und Erfüllung</b>                 | 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                         | <b>Fernkommunikationsmittel</b>              | Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.   |
| 3                           | <b>Angaben über den Fernabsatzvertrag</b>    |   |
| 3.1                         | <b>Rücktrittsrecht</b>                       | Es besteht ein 14 tägiges Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an WOHNPARC BAUTRÄGER W.B. GMBH, Anton-Baumgartner-Straße 125/Top 8001, 1230 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                         | <b>Vertragskündigung</b>                     | 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                         | <b>Erklärungen und Mitteilungen</b>          | 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                         | <b>Gerichtsstand und Rechtsordnung</b>       | Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.   |
| 3.5                         | <b>Vertragsprache</b>                        | Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Darlehenslaufzeit wird in Deutsch geführt.  |
| 4                           | <b>Angaben über Rechtshilfe</b>              | Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, <a href="http://www.ombudsmann.at">www.ombudsmann.at</a> ) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.   |