

## Informationsblatt für Anleger

Gem. § 4 Abs 1 Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG)

### 1. Angaben über den Emittenten

<b>1</b>	<b>Rechtsform</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung			
	<b>Firma</b>	PIP Immobilieninvestment NEUN GmbH (im Folgenden „Emittent“)			
	<b>Sitz</b>	Wagramer Straße 147a 1220 Wien			
	<b>Telefon</b>	+43 1 480 49 5050			
	<b>Firmenbuchnummer</b>	FN 491213 y			
	<b>UID-Nummer</b>	AT U73366957			
	<b>Gewerbeschein(e)</b>	Keine			
	<b>Kapitalstruktur</b> lt. Eröffnungsbilanz vom 04.04.2018 nach Stimmrecht, Dauer, Reihenfolge im Insolvenzfall (in Tausend EURO)	<b>Art</b>	<b>TEUR</b>	<b>Stimmrecht</b>	<b>Reihenfolge</b>
		Stammkapital (PIP Immobilieninvestment GmbH)	35	100%	3
		abzgl. Gründungsprivilegierung	-25		
abzgl. nicht eingeforderte Einlage		-5			
<b>Stammkapital</b>		<b>5</b>			
	<b>Eigenkapital</b>	<b>TEUR</b>	<b>Dauer</b>		
	Stammkapital	5	unbefristet	3	
	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>5</b>			
	<b>Summe Kapital</b>	<b>5</b>			
<b>Die Reihenfolge im Insolvenzfall</b> ist wie folgt definiert:	„0“ – Besicherte Verbindlichkeiten, „1“ – unbesicherte Verbindlichkeit, „2“ – qualifiziert nachrangige Verbindlichkeit, „3“ – Eigenkapital Eine niedrigere Nummer spiegelt hierbei einen höheren Anspruch auf Rückzahlung wider. Die Kapitalstruktur unterliegt laufenden Änderungen. Die Chance auf Befriedigung im Insolvenzfall ist unter anderem von der jeweiligen Kapitalstruktur, den tatsächlich geltend gemachten Forderungen mit höherem Anspruch und den Ergebnissen eines Insolvenzfalles abhängig.				
<b>Die Fristigkeit des Kapitals</b> ist wie folgt definiert:	„unbefristet“ – kein bestimmtes Laufzeitende, „langfristig“ – Laufzeitende > 5 Jahre, „mittelfristig“ – Laufzeitende < 5 Jahre und > 1 Jahr, „kurzfristig“ – Laufzeitende <= 1 Jahr (ausgehend vom jeweiligen Stichtag der Kapitalstruktur)				
<b>Organwalter (z.B. Geschäftsführer)</b>	Geschäftsführer: Ing. David Paul, geb. 30.12.1984 Wagramer Straße 147a/ Office 13, 1220 Wien				
<b>Eigentümer</b>	PIP Immobilieninvestment GmbH (FN 435044 x) Wagramer Straße 147a, Office 13, 1220 Wien				
<b>Wirtschaftlicher Eigentümer mit Beteiligung von wenigstens 25%</b>	Ing. David Paul, w.o.				
<b>Beschreibung des geplanten Produkts der geplanten Dienstleistung</b>	Der Darlehensnehmer plant in der Ortsstraße Straße 1, 2000 Stockerau die Errichtung eine Wohnhausanlage mit zwei Bungalows, zwei Gartenwohnungen und zwei Dachgeschosswohnungen.				
<b>Unternehmensgegenstand</b>	Investment in Immobilienprojekte				

### 2. Angaben über das alternative Finanzinstrument

<b>2</b>	<b>Rechtsform und Art des alternativen Finanzinstruments</b>	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
	<b>Laufzeit</b>	26 Monate
	<b>Kündigungsfristen</b>	Eine Kündigung ist nicht vorgesehen.
	<b>Kündigungstermine</b>	Eine Kündigung ist nicht vorgesehen.
	<b>Angaben über die Art und Höhe der Verzinsung oder Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses</b>	Feste Verzinsung: 7,15 % p.a. bei Zeichnung innerhalb der ersten 14 Tage, danach 6,65% p.a. jährlich kapitalisiert.
	<b>Kosten für Anleger</b>	Angaben jeweils nach Höhe und Verrechnungsform (Zu- oder Abschlag) bezogen auf die Zeichnungssumme.
	<b>Etwaige Vertriebskosten</b>	0%
	<b>Etwaige Verwaltungskosten</b>	0%
	<b>Etwaige Managementkosten</b>	0%
<b>Summe der etwaigen Einmalkosten</b>	0%	
<b>Summe der etwaigen laufenden Kosten pro Jahr</b>	0%	

<b>Angabe allfälliger Belastung</b>	Der Anleger hat weder einmalige noch laufende Kosten durch diese Emission. Der Emittent hat mit einmaligen Kosten von etwa 6,5% und laufenden Kosten in Höhe von zirka 0,100% p.m. zu rechnen. Diese Kosten haben keinen Einfluss auf die Zeichnungssumme.
<b>Bestimmungen über die Stellung der Anleger im Insolvenzfall</b>	Im Falle einer Insolvenz erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern und Nachranggläubigern mit einem späteren Zuzahlungsstichtag.
<b>Etwaige Nachschusspflichten bei Gesellschaftsanteilen an Genossenschaften</b>	Das alternative Finanzinstrument stellt keinen Geschäftsanteil an Genossenschaften dar. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.
<b>Kontroll- und Mitwirkungsrechte</b>	Aus dem Darlehensvertrag erwachsen keine Kontroll- und Mitwirkungsrechte. Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt stehenden Angaben. Darüber hinaus wird jährlich der Jahresabschluss gemäß §§277 bis 279 UGB des Emittenten veröffentlicht. Weiters erfolgen quartalsmäßige Berichte.
<b>Darstellung der Möglichkeit und Kosten einer späteren Veräußerung</b>	Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger auf einen Dritten ist mit Zustimmung des Emittenten und der Plattformbetreiberin möglich. Es entstehen dabei keine Kosten seitens des Emittenten oder der Plattformbetreiberin.
<b>Angabe der auf die Einkünfte aus dem alternativen Finanzinstrument zu entrichtenden Steuern</b>	Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind die Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z2 EStG. <b>Veranlagungsfreibetrag</b> gem. § 41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen müssen gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommenssteuererklärung 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. Erlöse aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.

### 3. Sonstige Angaben und Hinweise

<b>3</b>	<b>Angaben zur Verwendung der durch die Ausgabe alternativer Finanzinstrumente eingesammelten Gelder</b>	Das Crowdfunding dient zur Umsetzung des präsentierten Projekts.
	<b>Angabe der für den Emittenten im Falle eines Verwaltungsstrafverfahrens örtlich zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde</b>	Magistratische Bezirksamt 22. Bezirk Schrödingerpl. 1, 1220 Wien
	<b>Angestrebtes Emissionsvolumen</b>	<b>EUR 100.000,- bis EUR 350.000,-</b>
	<b>Besondere Vertragsbestimmungen</b>	Bei vorzeitigem Erreichen von 350.000,- kann die Zeichnungsfrist verkürzt werden. Werden 350.000,- innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann die Zeichnungsfrist um maximal 30 Tage verlängert werden. Die Zuzahlung der Darlehensbeträge und deren Übergabe in die alleinige Verfügungsmacht des Emittenten ist an aufschiebende Bedingung geknüpft: 1. Vorliegen einer für die Projektfinanzierung ausreichende Finanzierung Wird ein Betrag von 100.000,- während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Darlehensverträgen zurücktreten.

### 4. Risikohinweise

<b>Der Erwerb alternativer Finanzinstrumente beinhaltet das Risiko des Verlustes des gesamten investierten Kapitals. Grundsätzlich kann angenommen werden, dass höhere mögliche Renditen aus einem höheren Risiko resultieren.</b>	
Es liegt keine Beaufsichtigung durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hinsichtlich der Einhaltung des Alternativfinanzierungsgesetzes oder einer aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung vor. Wertpapierdienstleistungsunternehmen, die auf einer Internetplattform alternative Finanzinstrumente vermitteln, unterliegen ausschließlich hinsichtlich der Einhaltung des Wertpapieraufsichtsgesetzes 2007 der Beaufsichtigung durch die FMA.	
<b>Datum Erstellung des Informationsblatts</b>	24.09.2018

# MANZ Firmenregister

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

Stichtag 11.09.2018

Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten

FN 491213 y

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

Letzte Eintragung am 16.05.2018 mit der Eintragsnummer 1  
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA  
1 PIP Immobilieninvestment NEUN GmbH

RECHTSFORM  
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in  
1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT  
1 Wagramer Straße 147a, Office 13  
1220 Wien

GESCHÄFTSZWEIG  
1 Investment in Immobilien

KAPITAL / GESCHÄFTSFALL/HAFTUNG  
1 EUR 35.000  
Gründungsprivilegierung

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS  
1 31. Dezember

VERTRETUNGSBEFUGNIS  
1 Die Generalversammlung bestimmt, wenn mehrere  
Geschäftsführer/innen bestellt sind, deren  
Vertretungsbefugnis.

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001  
vom 04.04.2018

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)  
1 A Ing. David Paul, geb. 30.12.1984  
vertritt seit 16.05.2018 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN	STAMMEINLAGE	GRÜNDUNGS- PRIVILEGIERTE STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
B PIP Immobilieninvestment GmbH			
1 .....	EUR 35.000		
1 .....		EUR 10.000	
1 .....			EUR 5.000
Summen: -----	-----	-----	-----
	EUR 35.000	EUR 10.000	EUR 5.000

----- PERSONEN -----



## PIP Immobilieninvestment NEUN GmbH

Eröffnungsbilanz zum 04.04.2018

### I. AKTIVA

Umlaufvermögen	€ 5.000,00
Guthaben bei Kreditinstituten	€ 5.000,00
<u>Summe AKTIVA</u>	<u>€ 5.000,00</u>

### II. PASSIVA

Stammkapital	€ 35.000,00
Nach § 10b Abs. 4 GmbHG dzt. nicht einforderbare Einlagen	- € 25.000,00
Nicht eingeforderte Einlagen	- € 5.000,00
<u>Summe PASSIVA</u>	<u>€ 5.000,00</u>

## Informationen nach FernFinG

1	<b>Angaben über den Unternehmer</b>	<p>PIP Immobilieninvestment NEUN GmbH Wagramer Straße 147a, Office 13 1220 Wien</p> <p>Geschäftsführer: Ing. David Paul, geb. 30.12.1984</p> <p>Firmensitz: 1220 Wien Firmenbuchnummer: FN 491213 y Firmenbuchgericht: HG 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 beträgt 26 Monate und der Zinssatz beträgt 6,65%, 7,15% bei einer Zeichnung bis 09.10.2018. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag 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.</p> <p>Es können insbesondere auch folgende Risiken auftreten:</p> <p><b>Insolvenzrisiko</b> 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.</p> <p><b>Totalverlustrisiko</b> 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.</p> <p><b>Operatives Risiko</b> Darunter versteht man das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht. Und auch besonders das Risiko der jeweiligen Branche.</p> <p><b>Malversationsrisiko</b> 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.</p> <p><b>Klumpenrisiko</b> 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.</p> <p><b>Erschwerte Übertragbarkeit von Veranlagungen</b> Darunter ist zu verstehen, dass Ihre Investitionen nur unter besonderen Bedingungen übertragbar sind und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.</p>
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: 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. Erlöse aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig. Diese Informationen gelten bis zur Mitteilung einer Änderung.</p>
2.4	<b>Zahlung und Erfüllung</b>	<p>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.</p>

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 PIP Immobilieninvestment NEUN GmbH, Wagramer Straße 147a, Office 13, 1220 Wien, zu richten. Die Gesellschaft hat innerhalb von 10 Werktagen ab Zugang der Rücktrittserklärung den Darlehensbetrag 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 Zuzählung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Fundingschwelle 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 Rechts-hilfe</b>	Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, <a href="http://www.ombudsmann.at">www.ombudsmann.at</a> ) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.

## Businessplan

# PIP Immobilieninvestment NEUN GmbH

Projektgesellschaft für das Projekt

2000 Stockerau, Unterzögersdorf, Ortsstraße 1i-11

## Inhalt

Inhalt.....	2
Unternehmensgruppe.....	3
Der Emittent.....	3
Eckdaten.....	4
Das Geschäftsmodell.....	5
Finanzierungsbedarf.....	5
Geschäftsplan.....	5

## Unternehmensgruppe

Die Paul & Partner Unternehmensgruppe wurde 2012 gegründet und steht im alleinigen Eigentum von Ing. David PAUL. Sie besteht aus zwei großen Bereichen, einerseits der Immobilienvermittlung, welche seit Beginn an betrieben wird, andererseits mit dem Eigengeschäft, wo selbst Immobilien angekauft und entwickelt werden.

Dieser zweite Bereich, das Immobiliendevelopment, wurde 2015 aus der Vermittlungsfirma herausgetrennt und nun werden für sämtliche Projekte eigene Projektgesellschaften gegründet.

Die Gruppe wird vom Eigentümer, Ing. David PAUL geleitet, welcher selbst bereits seit 2009 in der Immobilienbranche tätig ist. Der Geschäftsführer und Gesellschafter begann seine Immobilienkarriere bei einer Immobilienmaklerfirma und stieg dort bereits ein knappes Jahr später in die Geschäftsleitung auf. 2011 bis 2012 baute er dort den Bereich der Anlagewohnungsvermittlung auf. 2013 startete er mit seiner eigenen Immobilienfirma durch, wobei man sich vorerst ausschließlich auf die Vermittlung von direkten Immobilieninvestments konzentrierte. Ebenso kamen 2013 die ersten angestellten Immobilienmakler dazu, welche die Gruppe optimal beim An- und Verkauf der Liegenschaften unterstützen.

Im Dezember 2013 entschieden wir uns die erste Wohnung anzukaufen, die nächsten Jahre folgten weitere. Diese wurden saniert, adaptiert und wieder veräußert. Manche befinden sich weiterhin im Firmenbesitz und werden langfristig vermietet.

Ing. David PAUL ist Fachbuchautor des Buches „Das Anlagewohnungsmodell“.

## Der Emittent

Die PIP Immobilieninvestment NEUN GmbH ist eine Projektgesellschaft welche zur Abwicklung des Projektes gegründet wurde. Es wurde lediglich die Mindeststammeinlage einbezahlt, da dies Verwaltungskosten und Steuern erspart. Die Gesellschaft steht im 100 % Eigentum der PIP Immobilieninvestment GmbH welche wiederum zu 100 % im Eigentum von Ing. David PAUL steht (100 % indirekter wirtschaftlicher Eigentümer Ing. David PAUL gem. WiReG)

Nach erfolgreicher Beendigung des Projektes wird die Projektgesellschaft wieder geschlossen. Somit ist eine transparente Abwicklung eines jeden Bauprojektes gewährleistet.

## Eckdaten

Firma	PIP Immobilieninvestment NEUN GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	FN 491213y
Firmenbuchgericht	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft	Wien
Geschäftsadresse	1220 Wien, Wagramer Straße 147a, Office 13
Stammkapital	€ 35.000
Nicht eingeforderte Einlage	€ 30.000
Gründungsdatum	4.4.2018
Ersteintragung	16.5.2018
Geschäftsführer	Ing. David PAUL, geb. 30.12.1984
Gesellschafter	PIP Immobilieninvestment GmbH, Anteil 100 %
Unternehmensgegenstand	Investment in Immobilien
Gewerbeberechtigung	Die Immobilientreuhand-Gewerbeberechtigung wird angefordert.
Mitarbeiter Projektgesellschaft	0

Organisatorisch kümmert sich in der Unternehmensgruppe Herr Ing. Paul gemeinsam mit den Maklern um die Projekt- und Liegenschaftsauswahl. Für die Prüfung der Bebaubarkeit wird mit einem Planungsbüro zusammen gearbeitet mit welchem bereits seit längerem zusammengearbeitet wird und welches auch die Einreichplanung begleitet.

Die Projektsteuerung obliegt Herrn Ing. Paul gemeinsam mit Baumeister Ing. Schuller, wobei er hier mit unabhängigen Ziviltechnikern und Baumeistern zusammenarbeitet, welche den Projektfortschritt und die bautechnische Ausführung kontrollieren.

Die Verkaufsunterlagen erstellen unsere Makler zusammen mit unserer Werbeagentur.

Die Ausführung der Bauaktivitäten erfolgt durch unsere Neusiedler Wohnbau GesmbH, welche als Generalunternehmer auftritt und die Arbeiten weiter vergibt. Wir legen sehr großen Wert auf Qualität und achten daher darauf alles in der Wertschöpfungskette zu halten. Zum Abschluss des Bauvorhabens wird daher das Bauvorhaben von einem unabhängigen, bis dato nicht projektbeteiligten Baumeister auf etwaige Mängel überprüft, ein Mängelbericht erstellt und vor Übergabe an die Kunden die Mängel behoben.

### Das Geschäftsmodell

Die Paul & Partner Gruppe arbeitet nach einem nachhaltigen & ertragsorientierten Geschäftsmodell, wobei langfristige Geschäftsbeziehungen für uns oberste Priorität haben. Wir kommen ursprünglich aus der Anlageimmobilienvermittlung und Anlageimmobilienkäufer sind „Wiederholungstäter“. Daher ist Kundenbindung und Kundenbetreuung für uns sehr wichtig.

- Täglich werden ca. 60 Liegenschaftsinserate geprüft. Von diesen sind 1 bis 2 auf den ersten Blick interessant. Zu diesen werden detaillierte Unterlagen angefordert
- Dadurch haben wir ca. zwei Immobilienangebote, welche näher geprüft werden (Makler bieten uns auch aktiv Liegenschaften an).
- Bei positiver Erstprüfung, wird die Finanzierung strukturiert und die Liegenschaft angekauft.
- Anschließend geht das Projekt in die Planungsphase wo sämtliche Möglichkeiten ausgelotet werden, die Einreichplanung, Renderings und die Ausschreibungsunterlagen erstellt werden.
- Während der Baubewilligungsphase wird die Ausschreibung durch die Neusiedler Wohnbau GesmbH durchgeführt und die Aufträge vergeben. Bevorzugt behandelt werden hierbei Firmen und Geschäftspartner, mit welchen wir bereits erfolgreich zusammengearbeitet haben.
- Nach erfolgter Baubewilligung wird unmittelbar mit der Umsetzung des Projektes begonnen.
- Sobald der Rohbau fertig ist, beginnen bei uns die Vertriebsaktivitäten zu laufen. Wir vermeiden absichtlich eine zu frühe Verwertung, da der Aufwand für Umplanungen, etc. deutlich höher ist, als wenn von vornherein ein optimaler Architektengrundriss verwendet wird.
- Während der Bauphase werden regelmäßig Kontrollen durch unabhängige Sachverständige durchgeführt.
- Die Übergabe der Wohnungen erfolgt üblicherweise 16 Monate nach Baubeginn.

### Finanzierungsbedarf

Der Finanzierungsbedarf für unsere Projekte sind die Grund-, Bau- und Finanzierungskosten. Diese Kosten sind von uns bis zur Fertigstellung vorzufinanzieren. Die Banken erwarten von uns sehr hohe Eigenkapitalanteile, sodass es für uns nicht möglich ist, sämtliche interessanten Projekte anzukaufen und mit der Errichtung bzw. Verwertung zu beginnen. Neue Projekte erfordern daher ständig ein hohes Ausmaß an Eigenmittel. Diese sind aber stets bereits in laufenden Projekten gebunden. Wir haben hier bereits sehr positive Erfahrungen mit Nachrangdarlehen gemacht.

### Geschäftsplan

Die Emittentin ist durch die Stammeinlage und Gesellschafterdarlehen mit Eigenkapital ausgestattet. Durch die Finanzierung mit Nachrangdarlehen sollen Teile der Gesellschafterdarlehen getilgt und rückgeführt werden um Mittel für weitere Projekte frei zu machen. Im Bedarfsfall wird die Gesellschaft allerdings weiterhin mit Eigenmittel der Gesellschafter ausgestattet.

Wird die Funding-Schwelle nicht innerhalb der Zeichnungsfrist erreicht, erhalten die Investoren ihre einbezahlten Beiträge zurück.

Für das Projekt Stockerau Unterzögersdorf, Ortsstraße 1i-1l ist vorgesehen, dass die Errichtung und die Verwertung 2020 abgeschlossen sind.

Ing. David PAUL