

Informationsblatt für Anleger

	Risikowarnung	<ul style="list-style-type: none"> 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 nicht um ein 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	<ul style="list-style-type: none"> a) GNZ144 Projektentwicklungs GmbH (im Folgenden „Emittent“) Wallgasse 30/7+8, 1060 Wien <u>Eigentümer:</u> Alexander Kainz, geb. 08.02.1978, Wallgasse 30/7+8, 1060 Wien <u>Geschäftsführer:</u> Alexander Kainz, geb. 08.02.1978 <u>Rechtsform:</u> Gesellschaft mit beschränkter Haftung <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 489845 k <u>UID-Nr.:</u> keine <u>Telefon-Nr.:</u> +43 1 890 0302 <u>Gewerbeschein(e):</u> kein(e); b) Immobilienentwicklung und Immobilienhandel; c) Der Emittent plant die Errichtung von voraussichtlich 5 Dachgeschoß-Wohnungen mit Loggia/Balkon oder Terrasse in der Gentzgasse 144 in 1180 Wien;
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<ul style="list-style-type: none"> a) Fundingschwelle: EUR 200.000; Zahl der vom Emittenten bereits nach dem Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG), durchgeführten Angebote: 0; b) Zeichnungsfrist: 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) Fundinglimit: EUR 700.000; e) Der Emittent stellt für das Projekt im Projektverlauf EUR 320.000 an Eigenmittel zur Verfügung; f) Da der Emittent erst seit der Neugründung am 19.04.2018 besteht, liegt noch kein Jahresabschluss vor, auf dessen Grundlage die Veränderung der Eigenkapitalquote errechnet werden kann;
TEIL C	Besondere Risikofaktoren	<ul style="list-style-type: none"> a. Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlungen keinen Insolvenzgrund auslösen; b. 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 Zuzahlungsstichtag; c. Im Falle einer Insolvenz hat jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst zu tragen; d. Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht; e. Da der Emittent erst seit der Neugründung am 19.04.2018, liegt noch kein Jahresabschluss vor;
TEIL D	Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen	<ul style="list-style-type: none"> f. Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Fundingschwelle und Fundinglimit (vgl. Teil B, a) und d)); g. Laufzeit: 24 Monate ab Zuzahlung; h. Zinssatz: 6,35% (bei Zeichnung bis 08.02.2019 7,00%) p.a. fix, endfällig, jährlich kapitalisiert;
TEIL E	Anlegerrechte	<ul style="list-style-type: none"> a) 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	<ul style="list-style-type: none"> d) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Gebühren oder Kosten; e) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Veranlagung einmalige Kosten in Höhe von 5,5% und laufende Kosten in Höhe von 1,0% p.a., der Investition; f) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf www.dagobertinvest.at eingesehen und unter welcomed@dagobertinvest.at angefordert werden. g) Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt. h) Die für Verwaltungsstrafen zuständige Bezirksverwaltungsbehörde ist das Magistratische Bezirksamt 6., 7. Bezirk Wien, 1070 Wien, Hermanngasse 24-26, 1070 Wien;

	Prüfungsvermerk	Geprüft iSd § 4 Abs. 9 des AltFG am 18.01.19 durch: ZePa Unternehmensberatung GmbH, Wohllebengasse 12-14, 1040 Wien
	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: <ol style="list-style-type: none">1) den nach § 193 des Unternehmensgesetzbuches – UGB, BGBl. I Nr. 120/2005, erstellten aktuellen Jahresabschluss oder die nach § 193 UGB erstellte Eröffnungsbilanz;2) den Geschäftsplan;3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen;4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.at

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 14.01.2019	Insolvenzdatei	FN 489845 k
---------------------	----------------	-------------

Für dieses Unternehmen ist zum Zeitpunkt der Abfrage kein Eintrag in der Insolvenzdatei vorhanden.

Stichtag 14.01.2019	Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten	FN 489845 k
---------------------	---------------------------------------	-------------

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

Letzte Eintragung am 19.04.2018 mit der Eintragungsnummer 1
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA
1 **GNZ144 Projektentwicklungs GmbH**

RECHTSFORM
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in
1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT
1 Wallgasse 30/7+8
1060 Wien

GESCHÄFTSZWEIG
1 Immobilienentwicklung und Immobilienhandel

KAPITAL / GESCHÄFTSFALL/HAFTUNG
1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
1 31. Dezember

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001
vom 10.04.2018

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)
1 A Alexander Kainz, geb. 08.02.1978
vertritt seit 19.04.2018 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN	STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
1 A Alexander Kainz, geb. 08.02.1978	EUR 35.000	
1		EUR 17.500
Summen:	EUR 35.000	EUR 17.500

----- PERSONEN -----

1 A Alexander Kainz, geb. 08.02.1978
1 Wallgasse 30/7+8

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH

Eröffnungsbilanz 19.04.2018

AKTIVA		PASSIVA
A. Umlaufvermögen		
I. Bankguthaben	17.500,00	
		I. Stammkapital
		Stammeinlage Gründungsprivilegiert
		nicht eingeforderte ausstehende Einlage
Summe AKTIVA	<u>17.500,00</u>	35.000,00
		<u>-17.500,00</u>
		<u>17.500,00</u>



GNZ144 Projektentwicklungs GmbH

Wallgasse 30/7-8, 1060 Wien

FN 489845k

Eine Projektgesellschaft der:

AK PROJEKTE<<
eunæivvienna



Inhalt

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH.....	Seite 2
Der Emittent.....	Seite 2
Eckdaten.....	Seite 2
Das Geschäftsmodell.....	Seite 3
Wohnraumbedarf Wien.....	Seite 4
Finanzierungsbedarf.....	Seite 4
Geschäftsplan.....	Seite 5

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH

Die GNZ144 Projektentwicklungs GmbH ist eine Projektgesellschaft, die zum Zweck der Errichtung und des Ausbaus eines Rohdachbodens in 1180 Wien, Gentzgasse 144 gegründet wurde.

Die Rohdachböden wurden Anfang 2018 erworben und entwickelt. Infolge entstanden fünf hochwertige Eigentumswohnungen mit Größen von ca. 87 bis 135m² zzgl. Loggien und Terrassen.

Für die Planung des Wohnraums wurde der Architekt und Baumeister Plan² DI Alexander Wallnberger und als ausführende Baufirma wird die Firma AK PROJEKTE Bau GmbH mit Baumeister Otto Ohler beauftragt. Die Vermarktung erfolgt durch die Firma RIWOG - Real Estate Management GmbH.

Der Emittent

Die GNZ144 Projektentwicklungs GmbH wurde 2018 von Alexander Kainz gegründet und dient als Projektgesellschaft für die Umsetzung des gegenständlichen Projektes von fünf Dachgeschosswohnungen in der Gentzgasse 144, 1180 Wien. Im Rahmen des Ausbaus werden die Fassaden generalsaniert, ein Personenaufzug errichtet und der Innenhof sowie der Garten des Objekts stilvoll saniert.

Eckdaten

Firma	GNZ Projektentwicklungs GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	FN 489845k
Firmenbuchgericht	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft	Wien
Geschäftsadresse	1060, Wallgasse 30/7-8
Stammeinlage	EUR 35.000
Geleistete Stammeinlage	EUR 17.500
Gründung	10.04.2018
Ersteintragung	19.04.2018
Geschäftsführer	Alexander Kainz, geb. 08.02.1978
Gesellschafter	Alexander Kainz, geb. 08.02.1978
Unternehmensgegenstand	Immobilienentwicklung und Immobilienhandel

Das Geschäftsmodell

Geschaffen werden fünf Eigentumswohnungen in einem Dachgeschossausbau in der Gentzgasse 144, 1180 Wien:

DG1/Top 21: 93,36 m² Wohnfläche, 11 m² Terrasse (3 Zimmer)

DG1/Top 22: 92,03 m² Wohnfläche, 14,33 m² Terrasse (3 Zimmer)

DG2/Top 23: 87,40 m² Wohnfläche, 6,49 m² Balkon, 11,42 m² Terrasse (3 Zimmer)

DG2/Top 24: 90,09 m² Wohnfläche, 12,81 m² Balkon, 4,55m² Terrasse (3 Zimmer)

DG2/Top 25: 135,56 m² Wohnfläche, 34,11 m² Terrasse (4 Zimmer)

Wohnraumbedarf Wien

Die CBRE, führender Immobiliendienstleister im gewerblichen Bereich, hat in einer Studie Neubauprojekte mit zumindest 20 Wohneinheiten untersucht, die großteils bis 2018 fertiggestellt werden. Insgesamt werden von 2016 bis 2018 rund 27.400 Wohneinheiten errichtet. [...]

Freifinanzierte Wohnungen sind zwar teurer, zeichnen sich aber meist durch eine bessere Lage aus, beispielsweise in U-Bahn Nähe oder am Wasser. Gut die Hälfte ist in maximal zehn Minuten von der nächsten U-Bahn entfernt, bei geförderten Wohnungen gilt dies nur für ein Drittel. [...]

Grundsätzlich werde der Standort Wien für Investoren zunehmend interessanter, sagte Studienautor, Martin Ofner. Die starke Nachfrage nach Wohnungen wegen dem starken Zuzug nach Wien steigere die Nachfrage nach Wohnungen. Das CBRE erwartet 2017 eine um 36 Prozent höhere Bautätigkeit als im Jahr zuvor, 2018 soll sie sogar um 50 Prozent steigen. Trotzdem fehlen in Wien, zwischen 2016 und 2018, 14.000 Wohnungen, so die Studie. Dies mache Wohnbauprojekte zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit. Zum anderen gleiche sich die Rendite am Wohnungsmarkt an jene in den Bereichen Büro und Einzelhandel an, was Wohnbauprojekte zusätzlich attraktiver mache.

(Quelle: <http://www.finanzen.at/nachrichten/aktien/Wohnraumbedarf-in-Wien-steigt-Grossinvestoren-suchen-Mietwohnungen-1002291484>)

Finanzierungsbedarf

Das Projekt „Gentzgasse 144“ in 1180 Wien ist zur Gänze fremdfinanziert und ausreichend mit Eigenkapital besichert. Durch die Nachrangsdarlehen wird das investierte Eigenkapital abgelöst und in das nächste Projekt investiert. Weiters wird Eigenkapital für die Baukostenfinanzierung aufgestockt.

Geschäftsplan

Alle Wohneinheiten werden nach Baufertigstellung verkauft. Der Ausbau des Rohdachbodens beginnt im April 2019 und wird im August 2020 inkl. der Allgemeinflächen fertiggestellt sein.

Wien, Januar 2019

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH

A-1060 Wien, Wallgasse 30/7-8
Tel: +431890 03 02, Fax DW89, FN 489845k

GNZ144 Projektentwicklung GmbH

Informationen nach FernFinG

1	Angaben über den Unternehmer	<p>GNZ144 Projektentwicklungs GmbH Wallgasse 30/7+8 1060 Wien</p> <p>Geschäftsführer: Alexander Kainz, geb. 08.02.1978</p> <p>Firmensitz: 1060 Wien Firmenbuchnummer: FN 489845 k Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien</p>
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung	<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 24 Monate und der Zinssatz beträgt 7,00% p.a. bei Zeichnung innerhalb der ersten 21 Tage, danach beträgt der Zinssatz 6,35% p.a.. 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	Weitere Risikohinweise	<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>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.</p> <p>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.</p> <p>Operatives Risiko Darunter versteht man das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht. Und auch besonders das Risiko der jeweiligen Branche.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Erschwerte Übertragbarkeit von Veranlagungen 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	Steuern	<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>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.</p> <p>Somit sind Einkünfte bis EUR 730,-- steuerfrei.</p> <p>Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,-- gibt es eine Übergangsbestimmung.</p> <p>Erlöse aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.</p> <p>Diese Informationen gelten bis zur Mitteilung einer Änderung.</p>
2.4	Zahlung und Erfüllung	<p>Der Investor gibt mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“ Button sein Angebot ab. Dieses wird durch die Überweisung 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	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 tägiges Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an GNZ144 Projektentwicklungs GmbH, Wallgasse 30/7+8, 1060 Wien, zu richten. Die Gesellschaft hat innerhalb von 10 Werktagen ab Zugang der Rücktrittserklärung den Darlehensbetrag 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 Zuzählung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird.
3.3	Erklärungen und Mitteilungen	Erklärungen und Mitteilungen im Verhältnis zwischen Emittent und Anleger haben schriftlich (per eingeschriebenem Brief oder E-Mail) zu erfolgen. Wenn technisch möglich, kann der Anleger Erklärungen und Mitteilungen an den Emittenten auch über die Internetplattform abgeben.
3.4	Gerichtsstand und Rechtsordnung	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	Vertragsprache	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Darlehenslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechtshilfe	Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt.