

Informationsblatt für Anleger

Risikowarnung		<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>: Joe Copper's GmbH, FN 413520v; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht Krems an der Donau <u>Anschrift</u>: Hofstattgasse 8, 3500 Krems an der Donau; <u>Telefon</u>: +43 699 14 22 22 50 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung; <u>Stammkapital</u>: EUR 35.000 <u>Geschäftsführer</u>: Jörg Ackermann, geb. 24.03.1968, Hofstattgasse 8, 3500 Krems an der Donau <u>Gewerbeschein</u>: Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger); <u>UID-Nr.</u>: ATU69100938 <u>Eigentümer</u>: Jörg Ackermann, geb. 24.03.1968</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Immobilienentwicklung</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Sanierung und Verwertung von 7 Wohneinheiten in Steiner Landstr. 41 in 3500 Krems</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 04.07.2021</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 525.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 335.000 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>: 24 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 bis zu einem Maximalbetrag von gesamt EUR 27.000 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 Jörg Ackermann, geb. 24.03.1968, Hofstattgasse 8, 3500 Krems an der Donau eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von EUR 262.500 bzw. ein unbefristetes Kaufangebot über sämtliche fällige Ansprüche zum Ende der Laufzeit abgeben. Diese Nachrangversicherungen 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 11,55% 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 27.05.2021 von Thorsten Beeh, Controlling, dagobertinvest gmbh
Hinweis	<p>Gemäß § 4 Abs.1 Z 2-4 und Abs.4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch 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 15.04.2021

Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten

FN 413520 v

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

Letzte Eintragung am 16.12.2020 mit der Eintragsnummer 8
zuständiges Gericht Landesgericht Krems an der Donau

- FIRMA
1 Joe Copper's GmbH
- RECHTSFORM
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- SITZ in
1 politischer Gemeinde Krems an der Donau
- GESCHÄFTSANSCHRIFT
1 Hofstattgasse 8
3500 Krems an der Donau
- GESCHÄFTSZWEIG
1 Immobilienentwicklung
- KAPITAL
1 EUR 35.000
Gründungsprivilegierung
- STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
1 31. Jänner
- JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)
8 zum 31.01.2020 eingereicht am 10.12.2020
- VERTRETUNGSBEFUGNIS
1 Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer/innen bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer/innen gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einer/einem Gesamtprokuristin/Gesamtprokuristen vertreten.
Die Generalversammlung kann, auch wenn mehrere Geschäftsführer/innen bestellt sind, einzelnen von ihnen selbständige Vertretungsbefugnis erteilen.
- 1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001
vom 18.03.2014
Nachtrag vom 27.03.2014
Nachtrag vom 31.03.2014
Nachtrag vom 03.04.2014
- GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)
1 A Jörg Ackermann, geb. 24.03.1968
vertritt seit 05.04.2014 selbständig
- PROKURIST/IN
7 B Ricarda Ackermann, geb. 05.05.1992
vertritt seit 26.08.2020 selbständig

	GESELLSCHAFTER/IN STAMMEINLAGE	GRÜNDUNGS- PRIVILEGIERTE STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
1	A Jörg Ackermann, geb. 24.03.1968		
 EUR 35.000		
1	EUR 10.000	
1		EUR 5.000
	Summen: -----	-----	-----
	EUR 35.000	EUR 10.000	EUR 5.000

----- PERSONEN -----

1 A Jörg Ackermann, geb. 24.03.1968
1 Hofstattgasse 8
3500 Krems an der Donau
7 B Ricarda Ackermann, geb. 05.05.1992
7 Thalhauser Straße 4
DEU-84508 Burgkirchen

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Landesgericht Krems an der Donau

1 eingetragen am 05.04.2014 Geschäftsfall 10 Fr 485/14 s
Antrag auf Neueintragung einer Firma eingelangt am 19.03.2014
7 eingetragen am 04.09.2020 Geschäftsfall 10 Fr 1863/20 w
Antrag auf Änderung eingelangt am 01.09.2020
8 eingetragen am 16.12.2020 Geschäftsfall 10 Fr 3223/20 w
Elektronische Einreichung Jahresabschluss eingelangt am 10.12.2020

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

zum 15.04.2021 gültige Identnummer: 17461286

----- HINWEIS -----

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



Jahresabschluss 31.01.2020

FN 413520v

FIRMA

Joe Copper's GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.02.2019 bis 31.01.2020

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.02.2018 bis 31.01.2019

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

10.12.2020

UNTERZEICHNET VON

Jörg Ackermann, BA, geb 24.03.1968

am 07.12.2020

PRÜFWERT: 1bff83e5d72ad9943881dd3436d0d0ac

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	2.858.169,26	2.275.483,44
Anlagevermögen	2.503.855,37	2.142.187,98
Immaterielle Vermögensgegenstände	8.500,07	9.489,88
Sachanlagen	2.490.805,30	2.128.148,10
Finanzanlagen	4.550,00	4.550,00
Umlaufvermögen	354.313,89	133.147,56
Vorräte	0,00	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	351.373,60	109.865,71
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	903,02	3.752,75
Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	2.940,29	23.281,85
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	147,90
Aktive latente Steuern	0,00	0,00
PASSIVA	2.858.169,26	2.275.483,44
Negatives Eigenkapital	-355.645,39	-164.267,00
eingefordertes Stammkapital	5.000,00	5.000,00
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35.000,00
<i>nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen</i>	-25.000,00	-25.000,00
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-5.000,00	-5.000,00
<i>davon eingezahlt</i>	5.000,00	5.000,00
Kapitalrücklagen	30.000,00	55.000,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzverlust	-390.645,39	-224.267,00
<i>davon Verlustvortrag</i>	-224.267,00	-116.840,63
Investitionszuschüsse	329.249,69	0,00
Rückstellungen	3.000,00	3.000,00
Verbindlichkeiten	2.881.564,96	2.436.750,44
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	2.269.165,29	2.174.546,12
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00

offenzulegender Anhang

Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor, da nachrangige Darlehen im Ausmaß von EUR 617.000,-- vorhanden sind und diese das negative Eigenkapital übersteigen. Zudem wurde im Geschäftsjahr 20/21 durch Verkauf von Sachanlagevermögen (Arbeitergasse) ein Buchgewinn in Höhe von rund EUR 140.000 erzielt.

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

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) 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 Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

EUR 1.704.817,29

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 0,00

Art und Form dieser Sicherheiten:

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

4

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.02.2019	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.01.2020	
Anlagevermögen	2.196.125,99	415.626,98	0,00	0,00	0,00	2.611.752,97	
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.969,65	0,00	0,00	0,00	0,00	10.969,65	
Sachanlagen	2.180.606,34	415.626,98	0,00	0,00	0,00	2.596.233,32	
Finanzanlagen	4.550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.550,00	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.02.2019	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	53.938,01	53.959,59	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.479,77	989,81	0,00	0,00
Sachanlagen	52.458,24	52.969,78	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.01.2020
Anlagevermögen	0,00	0,00	107.897,60
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	2.469,58
Sachanlagen	0,00	0,00	105.428,02
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.02.2019	Buchwert 31.01.2020
Anlagevermögen	2.142.187,98	2.503.855,37
Immaterielle Vermögensgegenstände	9.489,88	8.500,07
Sachanlagen	2.128.148,10	2.490.805,30
Finanzanlagen	4.550,00	4.550,00



Joe Copper's GmbH



Geschäftsplan

Steiner Landstraße 41

Krems

Das Unternehmensprofil

Die Joe Copper's GmbH ist eine von drei Immobiliengesellschaften unter der Leitung von Jörg C. Ackermann, die sich auf die Vermietung und Beherbergung von Student:innen und universitärem Personal in Krems spezialisiert hat. Wir bieten außergewöhnliche Apartments zur kurz- bzw. mittelfristigen Miete für Menschen an, die ein besonderes Wohlfühlambiente ohne Aufwand suchen. Mit unserem Welcome-Package ist für alles gesorgt:

- voll möbliert mit Designer-Ausstattung
- sofort beziehbar in der Nähe der fünf universitären Einrichtungen in Krems
- von 24 m² bis 67 m² Wohnfläche mit modernen Grundrissen
- Bettdecke, Polster, Bettwäsche, Leintuch, Matratze, Handtuch & Badetuch – natürlich neu & unbenutzt!

Das heißt für die Mieter: einfach Koffer packen & einziehen! Die Küchen aller Appartements sind bereits voll ausgestattet mit Tellern, Schüsseln, Gläsern, Tassen, Besteck, Kochlöffel, Töpfen und Pfannen! Wer eine eigene Waschmaschine in der Wohnung wünscht, kann diese gegen eine geringe Gebühr mieten.

Unser Vorteil ist die Uni-Nähe: Nur 400 m zur Danube Private University, 1300 m zur IMC Fachhochschule, 1100 m zur Karl Landsteiner Privatuniversität sowie 1100 m zur Donau-Universität.

Neben der Vermietung unserer Bestandsobjekte haben wir auch bereits vier Projekte erfolgreich saniert, teilausgebaut und wieder veräußert, da der Immobilienmarkt in Krems und Stein eine unheimliche Nachfrage mit sich bringt.

Unsere derzeitigen Standorte:

Schürerplatz | WG und Einzelapartment

Steiner Landstraße 41 | Projektentwicklung für Eigentumswohnungen mit anschließendem Verkauf

Kollmannngasse 1 | Pension und Ferienwohnungen

Steiner Landstraße 16 | Hotelbetrieb und Projektentwicklung: 3 Eigentumswohnungen mit Dachterrassen

Dr. Keckeisgasse 3 | Generalsanierung und Beherbergungsbetrieb als Pension

Die Emittentin

Joe Copper's GmbH	
Rechtsform:	GmbH
Firmenbuchnummer:	FN 413520 v
Gerichtsstand:	Landesgericht Krems an der Donau
Sitz der Gesellschaft:	3500 Krems an der Donau
Geschäftsadresse:	Hofstattgasse 8
Stammkapital	EUR 35.000 gründungsprivilegiert
Gründungsdatum:	18.03.2014
Ersteintragung:	05.04.2014
Geschäftsführer:	Jörg C. Ackermann, geb. 24.03.1968
Gesellschafter:	Jörg C. Ackermann, geb. 24.03.1968
Geschäftszweig	Immobilienentwicklung

Das Geschäftsmodell

2016 - 2019 haben wir bereits erfolgreich ein Projekt am Schürerplatz 10 in Krems unter Maßgabe des Denkmalschutzes saniert, das seit Herbst 2018 am Markt platziert ist. Die Leidenschaft Historisches sorgfältig und unter Berücksichtigung der Materialgegebenheiten mit modernem Lebensstil zu verbinden, macht uns einzigartig in Krems. Während viele Immobilienentwickler um denkmalgeschützte Gebäude einen großen Bogen machen, haben wir uns eingehend mit den früher eingesetzten Materialien beschäftigt und sind von der Bauphysik und Architektur begeistert. Unsere Projekte werden eng mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmt und werden streng unter Berücksichtigung des Leitfadens für Denkmalpflege umgesetzt. Bereits vier weitere Projekte haben wir in dieser Art und Weise erfolgreich umgesetzt.

Krems an der Donau war und ist immer schon ein wirtschaftlich wichtiger Dreh- und Angelpunkt in der Wachau, die im Jahr 2000 auch zum UNESCO Kulturerbe erklärt wurde. Fünf Universitäten haben sich in den letzten Jahrzehnten in Krems etabliert und bilden in den verschiedensten Zweigen Expert:innen für die Zukunft aus. Der begehrte Wohnraum in der Steiner Altstadt ist knapp und die Nachfrage – auch im Tourismus – ungebrochen hoch.



Das Projekt

In einem historischen Bürgerhaus in der Kremser Innenstadt – in der Steiner Landstraße 41 des Stadtteil Steins - wurde das Erdgeschoß und das erste Obergeschoß hochwertig generalsaniert und auf zeitgenössische Wohnbedürfnisse zugeschnitten. Die drei Wohneinheiten im Bestand weisen Wohnnutzflächen von 37m² bis 103m² auf.

Gewölbe, Rundbögen und die alten Steinmauern wurden gekonnt in das Raumkonzept integriert. Zwei Innenhöfe und ein Balkon bilden die Außenflächen des attraktiven Wohnraums. Eine Besonderheit des Objekts ist das bauarchitektonische Gewölbe, speziell im zweiten Obergeschoß, das eine echte Rarität darstellt. Dazu kommen die barocken Böden, die für ein außergewöhnliches Raumambiente sorgen. Auch die Fassade, die Treppe im Inneren sowie die Kastenfenster des Gebäudes erzählen Geschichten der vergangenen Zeiten – ein Denkmalschutzbescheid durch die Behörde wurde ausgestellt und die Bewilligung für die Sanierung und den Teilausbau im Dachgeschoßes ist erfolgt. Das Dachgeschoß wird um vier neue Wohnungen zwischen 33m² und 63m² erweitert.

Ein rechtskräftiger Baubescheid, der unter anderem für die vier Wohnungen im Dachgeschoß gilt, liegt vor. Mit den Ausbaurbeiten wird am 7. Juni 2021 begonnen. Die Fertigstellung der Dachgeschoßwohnungen ist im September 2022 avisiert.

Die Vermarktung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt über die Immobilienmaklerfirma RE/MAX und Kuttenger Immobilien, die einzelne Wohneinheiten auch bereits im Internet platziert haben.

Der Standort Krems an der Donau

Die Städte Krems und Stein sind ein historisches und wertsteigendes Pflaster. Das Online-Anzeigenportal Willhaben, das bereits 2018 120.000 Anzeigen miteinander verglichen hat ist zu dem Ergebnis gekommen, dass nur die Wiener Speckgürtel-Bezirke teurer als die mittelalterliche Stadt an der Donau ist. „Krems-Stadt ist durch die zahlreichen hochkarätigen Ausbildungsstätten seit einiger Zeit ein Sonderfall am Immobilienmarkt in Niederösterreich“, sagt „willhaben“-Immobilien-Chefin Judith Kössner damals auch im Interview mit der NÖN. Zum ohnehin bereits hohen Niveau kommt hinzu, dass die Preise weiterhin gestiegen sind und die Nachfrage ungebrochen hoch ist.

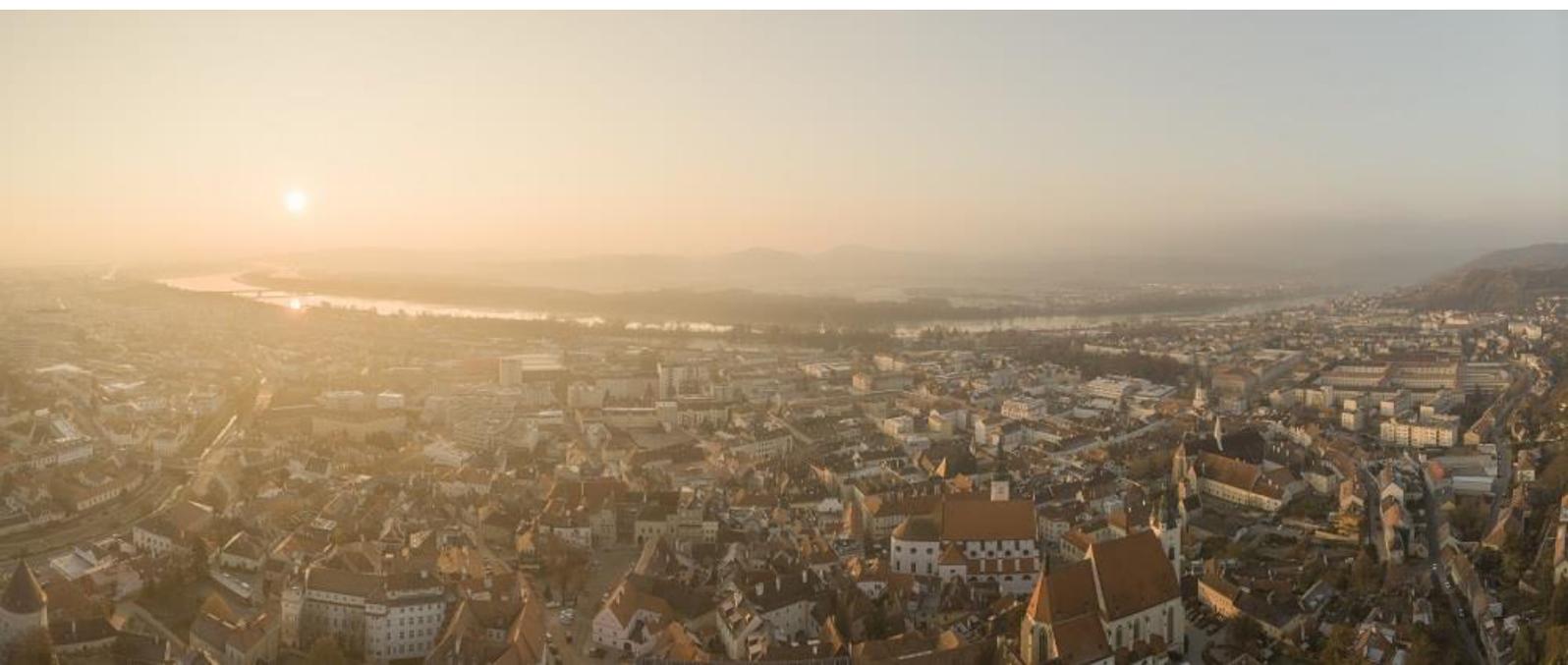
Krems an der Donau, 70 km westlich der Bundeshauptstadt Wien und in der schönen Wachau gelegen, ist mit rund 25.000 Einwohner:innen die fünftgrößte Stadt Niederösterreichs. Zusätzlich gibt es auch rund 8.000 Nebenwohnsitze, die die Wirtschaft der Stadt zusätzlich beleben. Besonders zur Marillenblüte zieht es Menschen von Nah und Fern in die Region.

Seit 2000 gehört die Altstadt von Krems zur UNESCO Kulturlandschaft. Die ehemalige Hafenstadt Stein steht für Wohlstand: reich verzierte Portale, Erker und Architekturschätze finden sich in diesem Stadtteil. Von der Donau kommend, gelangt man über den Rathausplatz zur Steiner Landstraße, die an der Kunsthalle Krems vorbei Richtung Kremser Altstadt führt.

Doch Krems hat mehr zu bieten als Kultur und Geschichte: Ballonfahrten und Fallschirmspringen lockt Adrenalinjunkies in die Mittelalterstadt. Stein an der Donau ist auch bekannt für vielfältige Donauschiffahrten – sowohl Ausflugsschiffe als auch internationale Kreuzfahrtschiffe.

Für Gourmets bieten die Kremser Märkte Gutes aus der Region. Wer lieber auswärts isst, kann neben einem uralten Heurigenbesuch, gemütliche Wirtshäuser, Haubenrestaurants und traditionsreiche Konditoreien besuchen. Auch die Lokal- und Barszene von Krems und Stein ist über die Stadtgrenze hinaus bekannt.

Weinberge prägen die Umgebung und Krems selbst gilt als Hauptstadt der Weinbaugebiete Kremstal, Wachau und Traisental, das vor allem für die höchste Qualität seiner Weißweine bekannt ist.





Joe Copper's GmbH

Joe Copper's GmbH
Hofstattgasse 8
3500 Krems
joe.coppers@gmail.com
ATU69100938
FN 413 520

Geschäftsführung: Jörg C. Ackermann, BA
+43 / 699 14 22 22 50
+43 / 699 14 22 22 55

Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

1	Angaben über den Unternehmer (Emittent)	Joe Copper's GmbH <u>Anschrift:</u> Hofstattgasse 8, 3500 Krems an der Donau <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Immobilienentwicklung <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 413520v, <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht Krems an der Donau
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 24 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 verringerten 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	Vertragssprache	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
