

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>: PIP Immobilieninvestment ACHT GmbH, FN 491196y; <u>Firmenbuchgericht</u>: Handelsgericht Wien; <u>Anschrift</u>: 1220 Wien, Wagramer Straße 147a, Office 13, <u>Telefon</u>: +43 1 480 49 50 50 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; <u>Stammeinlage</u>: EUR 10.000,-, zur Hälfte einbezahlt; <u>Gewerbeschein</u>: keine; <u>UID-Nr.</u>: keine <u>Geschäftsführer</u>: Ing. David Paul, geb. 30.12.1984, Wagramer Straße 147a, Office 13, 1220 Wien <u>Eigentümer</u>: PIP Immobilieninvestment GmbH, FN 435044x, Handelsgericht Wien, 100%;</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Investment in Immobilien;</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Errichtung und Verkauf von 6 Reihenhäusern, in 1220 Wien;</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR 100.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem Alternativfinanzierungsgesetz durchgeführten Angebote</u>: 0;</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: 30 Tage ab Start der Zeichnungsfrist auf www.dagobertinvest.at;</p> <p>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;</p> <p>d) <u>Fundinglimit</u>: EUR 500.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für das Projekt je nach Erfolg der Emission bis zu EUR 500.000 an Eigenmitteln bereit;</p> <p>f) Das Eigenkapital laut Jahresabschluss zum 31.12.2018 ist negativ, daher unterbleibt die Angabe über die Veränderung der Eigenkapitalquote;</p>
Teil C	Besondere Risikofaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlungen keinen Insolvenzgrund auslösen; • 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; • Im Falle einer Insolvenz hat jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst zu tragen; • Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht; • Das Eigenkapital laut Jahresabschluss zum 31.12.2018 ist negativ. • Über das Vermögen des Emittenten wurde seit der Gründung kein Insolvenzverfahren eröffnet.
Teil D	Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen	<p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Fundingschwelle und Fundinglimit (vgl. Teil B, a) und d));</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 24 Monate ab Zuzahlung; <u>Verlängerungsoption</u>: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich;</p> <p>c) <u>Zinssatz</u>: 6,75 % (bei Zeichnung bis 15.07.2019 7,45%) p.a. fix, endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode; Der Emittent ist berechtigt, dem Anleger einen höheren Zinssatz, sowohl mit als auch ohne Bedingung auf Erhöhung des Darlehensbetrages anzubieten. <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zuzügl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung</p>
Teil E	Anlegerrechte	<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	Gebühren, Informationen und Rechtsbehelfe	<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 12,25% 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 www.dagobertinvest.at eingesehen und unter welcome@dagobertinvest.at angefordert werden.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt.</p> <p>e) Die für Verwaltungsstrafen zuständige Bezirksverwaltungsbehörde ist das Magistratische Bezirksamt 22. Bezirk, 1220 Wien, Schrödingerplatz 1.</p>
	Prüfungsvermerk	Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 24.06.2019 von Christian Bruckner, Head of Back Office, dagobertinvest gmbh
	Hinweis	<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"> 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 18.06.2019

Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten

FN 491196 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 ACHT 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 -----

Jahresabschluss 31.12.2018

FN 491196y

FIRMA

PIP Immobilieninvestment ACHT GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 16.05.2018 bis 31.12.2018

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom - bis -

PDF GENERIERT AM

11.06.2019

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: c1e39caa8a90094cbad23675bb37348d

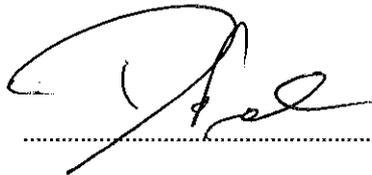
PIP Immobilieninvestment ACHT GmbH

Firmenbuch (FN FN491196y)

Ing. David Paul, geb 30.12.1984

am 11.06.2019

PIP ImmobilienInvestment
ACHT GmbH (PIP 8 GmbH)
1220 Wien, Wagramer Straße
147a / Office 13, FN 491196y



.....

Antrag auf Gebührenbefreiung

Der Antrag auf Gebührenbefreiung gemäß Anmerkung 15a zu TP 10 GGG für elektronische Einreichung bei Umsatzerlösen bis zu EUR 70.000,- in den zwölf Monaten vor dem Abschlussstichtag des einzureichenden Jahresabschlusses wurde gestellt. (Dieser Hinweis wird nicht veröffentlicht.)

Die Umsatzerlöse betragen 0,00. (Dieser Hinweis wird nicht veröffentlicht.)



Jahresabschluss 31.12.2018

FN 491196y

FIRMA

PIP Immobilieninvestment ACHT GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 16.05.2018 bis 31.12.2018

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom - bis -

PDF GENERIERT AM

11.06.2019

UNTERZEICHNET VON

PIP Immobilieninvestment ACHT GmbH
Firmenbuch (FN FN491196y)
Ing. David Paul, geb 30.12.1984
am 11.06.2019

PRÜFWERT: c1e39caa8a90094cbad23675bb37348d

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in EUR

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	781.774,52	
Anlagevermögen	736.389,86	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	
Sachanlagen	736.389,86	
Finanzanlagen	0,00	
Umlaufvermögen	28.084,66	
Vorräte	0,00	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	28.030,97	
Wertpapiere und Anteile	0,00	
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	53,69	
Rechnungsabgrenzungsposten	17.300,00	
Aktive latente Steuern	0,00	
PASSIVA	781.774,52	
Negatives Eigenkapital	-3.700,68	
eingefordertes Stammkapital	5.000,00	
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	
<i>nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen</i>	-25.000,00	
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-5.000,00	
<i>davon eingezahlt</i>	5.000,00	
Kapitalrücklagen	0,00	
Gewinnrücklagen	0,00	
Bilanzverlust	-8.700,68	
<i>davon Gewinnvortrag</i>	0,00	
Investitionszuschüsse	0,00	
Rückstellungen	1.000,00	
Verbindlichkeiten	784.475,20	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	664.108,44	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	

offenzulegender Anhang

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

Im Sinne der Geschäftsführung liegt keine Überschuldung vor, da im Investitionsprojekt erhebliche stille Reserven liegen.

Anlagenpiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					in EUR
	Teil 1	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	
	Stand 16.05.2018					Stand 31.12.2018
Anlagevermögen	0,00	736.389,86	0,00	0,00	0,00	736.389,86
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	736.389,86	0,00	0,00	0,00	736.389,86
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

	Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)				in EUR
	Teil 2	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen		0,00	0,00	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 31.12.2018	
Anlagevermögen		0,00	0,00	0,00	
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00	0,00	
Sachanlagen		0,00	0,00	0,00	
Finanzanlagen		0,00	0,00	0,00	

Anlagenpiegel

	Teil 4	Nettobuchwerte	in EUR	
			Buchwert	Buchwert
			16.05.2018	31.12.2018
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände			0,00	736.389,86
Sachanlagen			0,00	0,00
Finanzanlagen			0,00	736.389,86
			0,00	0,00

PIP Immobilieninvestment ACHT GmbH



Businessplan

PIP Immobilieninvestment ACHT GmbH

Projektgesellschaft für das Projekt

1220 Wien, Adonisweg 9 bis 11



Inhalt

Inhalt.....	2
Unternehmensgruppe.....	3
Die Emittentin	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, entwickelt und großteils vermietet werden.

Dieser zweite Bereich, wurde 2015 aus der Vermittlungsfirma herausgetrennt und nun werden für nahezu 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 oder langfristig vermietet. Etwa 80 % der Liegenschaften welche wir entwickeln vermieten wir anschließend auch langfristig. Gute Bauqualität ist für uns daher sehr wichtig, denn wir haben länger mit den gebauten Projekten zu tun.

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

Die Emittentin

Die PIP Immobilieninvestment ACHT 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 unserer PIP Immobilieninvestment GmbH, welche zu 100 % Ing. David PAUL gehört. Eigenmittel wurden einerseits über das Stammkapital bzw. über Gesellschafterdarlehen eingebracht. Für die Kredite der Gesellschaft wird privat gehaftet.

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



Eckdaten

Firma	PIP Immobilieninvestment ACHT GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	FN 491196y
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 bei Abverkauf angefordert.
Mitarbeiter Projektgesellschaft	2

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 Baumeister zusammen gearbeitet mit welchem bereits seit längerem zusammengearbeitet wird und welcher auch die Umbauarbeiten begleitet.

Die Projektsteuerung obliegt Herrn Ing. Paul, 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 eigene Baufirma, die Neusiedler Wohnbau GesmbH welche sich für die Teilgewerke entsprechender Subunternehmer bemüht. Es wird hier großen Wert auf Qualität gelegt. Zum Abschluss des Bauvorhabens wird daher das Bauvorhaben von einem unabhängigen 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. 110 Liegenschaftsinserate geprüft. Von diesen sind 1 bis 2 auf den ersten Blick interessant. Zu diesen werden detaillierte Unterlagen angefordert
- Dadurch haben wir ca. 10 Immobilienangebote wöchentlich, 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 durchgeführt und der Auftrag 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. Erfahrungsgemäß verzögert eine Vorverwertung die Projektabwicklung und der Zinsvorteil ist minimal.
- Während der Bauphase werden regelmäßig Kontrollen durch unabhängige Sachverständige durchgeführt.
- Die Übergabe der Wohnungen erfolgt üblicherweise 16 Monate nach Baubeginn, welcher sich allerdings leider immer wieder durch lange Behördenwege verzögert.

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

PIP Immobilieninvestment ACHT GmbH



Gesellschafterdarlehen getilgt und rückgeführt werden um Mittel für weitere Projekte frei zu machen. Im Bedarfsfall wird die Gesellschaft allerdings weiterhin mit Eigenmitteln der Gesellschafterin ausgestattet.

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

Für den Adonisweg ist vorgesehen, dass die Errichtung und der Abverkauf bzw. die langfristige Vermietung bis April 2021 abgeschlossen ist. Die Verkaufserlöse und die grundbücherliche Durchführung erwarten wir uns bis Mai 2021.

Ing. David PAUL

Informationen nach FernFinG		
1	Angaben über den Unternehmer	<p>PIP Immobilieninvestment ACHT GmbH Wagramer Straße 147a, Office 13 1220 Wien</p> <p><u>Geschäftsführer:</u> Ing. David Paul, geb. 30.12.1984 <u>Firmensitz:</u> Wien; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 491196y; <u>Firmenbuchgericht:</u> 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 7,45% p.a. bei Zeichnung bis 15.07.2019, danach 6,75% p.a.. Der Darlehensnehmer ist berechtigt dem Darlehensgeber auch einen höheren Zinssatz anzubieten. 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	Weitere Risikohinweise	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:
	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	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. Somit sind Einkünfte bis EUR 730,- steuerfrei. 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	Zahlung und Erfüllung	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 Zuzählung 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	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 PIP Immobilieninvestment ACHT GmbH, Wagramer Straße 147a, Office 13, 1220 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	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 Streitschlichtungsstelle anerkannt.