

Informationsblatt für Anleger

Gem. § 4 Abs 1 Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG)

1. Angaben über den Emittenten

1	Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung			
	Firma	PIP Immobilieninvestment VIER GmbH (im folgenden „Emittent“)			
	Sitz	Wagramer Straße 147a, Office 13, 1220 Wien			
	Telefon	+43 1 480 49 5050			
	Firmenbuchnummer	FN 467947 h			
	UID-Nummer	ATU7283527			
	Gewerbeschein(e)	Keine			
	Kapitalstruktur lt. Bilanz vom 31.12.2017 nach Stimmrecht, Dauer, Reihenfolge im Insolvenzfall (in Tausend EURO)	Art	TEUR	Stimmrecht	Reihenfolge
		Stammkapital (PIP Immobilieninvestment GmbH)	35	100%	3
		abzgl. Gründungsprivilegierung	-25		
		abzgl. nicht eingeforderte Einlage	-5		
		Stammkapital	5		
		Eigenkapital	TEUR	Dauer	
		Stammkapital	5	unbefristet	3
		Bilanzverlust 2017	-9	unbefristet	3
		Summe Eigenkapital	-4		
		Verbindlichkeiten geg. Gesellschafter	64	unbefristet	2
		Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	282	mittelfristig	0
		Sonstige Verbindlichkeiten	1	kurzfristig	1
		Summe Fremdkapital	347		
		Summe Kapital	343		
	Kapitalstruktur lt. Saldenliste vom 31.05.2018 nach Stimmrecht, Dauer, Reihenfolge im Insolvenzfall (in Tausend EURO)*	Art	TEUR	Stimmrecht	Reihenfolge
		Stammkapital (PIP Immobilieninvestment GmbH)	5	100%	3
		Eigenkapital	TEUR	Dauer	
		Stammkapital	5	unbefristet	3
		Bilanzverlust	-9	unbefristet	3
		Vorläufiges Jahresergebnis 2018	-4	unbefristet	3
		Summe Eigenkapital	-8		
		Fremdkapital			
		Verbindlichkeiten geg. Gesellschafter	70	unbefristet	2
		Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	282	mittelfristig	0
		Sonstige Verbindlichkeiten	1	kurzfristig	1
		Summe Fremdkapital	353		
		Summe Kapital	345		
	Die Reihenfolge im Insolvenzfall 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.			
	Die Fristigkeit des Kapitals 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)			
	Organwalter (z.B. Geschäftsführer)	Ing. David Paul, geb. 30.12.1984, Geschäftsführer Aladar-Pecht-Gasse 10, Top 61, 1220 Wien			
	Eigentümer	PIP Immobilieninvestment GmbH Wagramer Straße 147a, Office 13, 1220 Wien			
	Wirtschaftlicher Eigentümer mit Beteiligung von wenigstens 25%	Ing. David Paul, w.o.			
	Beschreibung des geplanten Produkts der geplanten Dienstleistung	Der Darlehensnehmer plant in der Lindengasse 54, in 2230 Gänserndorf, die Errichtung eines Doppelhauses und zweier Einfamilienhäuser.			
	Unternehmensgegenstand	Investment in Immobilien			

2. Angaben über das alternative Finanzinstrument

2	Rechtsform und Art des alternativen Finanzinstruments	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
	Laufzeit	24 Monate
	Kündigungsfristen	Eine Kündigung ist nicht vorgesehen.
	Kündigungstermine	Eine Kündigung ist nicht vorgesehen.
	Angaben über die Art und Höhe der Verzinsung oder Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses	Feste Verzinsung: 7,00% p.a. bei Zeichnung innerhalb der ersten 21 Tage, danach 6,50 % p.a. jährlich kapitalisiert.
	Kosten für Anleger	Angaben jeweils nach Höhe und Verrechnungsform (Zu- oder Abschlag) bezogen auf die Zeichnungssumme.
	Etwaige Vertriebskosten	0%
	Etwaige Verwaltungskosten	0%
	Etwaige Managementkosten	0%
	Summe der etwaigen Einmalkosten	0%
	Summe der etwaigen laufenden Kosten pro Jahr	0%
	Angabe allfälliger Belastung	Der Anleger hat weder einmalige noch laufende Kosten durch diese Emission. Der Emittent hat mit einmaligen K0osten von etwa 7,5% und laufenden Kosten in Höhe von zirka 0,10% p.m. zu rechnen. Diese Kosten haben keinen Einfluss auf die Zeichnungssumme.
	Bestimmungen über die Stellung der Anleger im Insolvenzfall	Im Falle einer Insolvenz erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern und Nachranggläubigern mit einem späteren Zuzählungsstichtag.
3	Etwaige Nachschusspflichten bei Gesellschaftsanteilen an Genossenschaften	Das alternative Finanzinstrument stellt keinen Geschäftsanteil an Genossenschaften dar. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.
	Kontroll- und Mitwirkungsrechte	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.
	Darstellung der Möglichkeit und Kosten einer späteren Veräußerung	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.
	Angabe der auf die Einkünfte aus dem alternativen Finanzinstrument zu entrichtenden Steuern	Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind die Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z2 EStG. Veranlagungsfreibetrag 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

3	Angaben zur Verwendung der durch die Ausgabe alternativer Finanzinstrumente eingesammelten Gelder	Das Crowdfunding dient zur Umsetzung des präsentierten Projekts.
	Angabe der für den Emittenten im Falle eines Verwaltungsstrafverfahrens örtlich zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde	Magistratisches Bezirksamt 22. Bezirk Schrödingerpl. 1, 1220 Wien
	Angestrebtes Emissionsvolumen	EUR 100.000,-- bis EUR 400.000,--
	Besondere Vertragsbestimmungen	Bei vorzeitigem Erreichen von EUR 400.000,-- kann die Zeichnungsfrist verkürzt werden. Werden EUR 400.000,-- 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 Bedingungen geknüpft: 1. Vorliegen einer für die Projektumsetzung ausreichenden Projektfinanzierung Wird ein Betrag von EUR 100.000,-- während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Darlehensverträgen zurücktreten.

4. Risikohinweise

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.

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.

Datum Erstellung des Informationsblatts

25.07.2018

**Es wird darauf hingewiesen, dass die Kapitalstruktur per 31.05.2018 auf der vorläufigen Saldenliste, ohne Berücksichtigung voraussichtlicher Um- und Nachbuchungen eines gewöhnlichen Jahresabschlusses, basiert.*

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 11.07.2018	Insolvenzdatei	FN 467947 h
---------------------	----------------	-------------

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

Stichtag 11.07.2018	Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten	FN 467947 h
---------------------	---------------------------------------	-------------

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

Letzte Eintragung am 30.06.2018 mit der Eintragungsnummer 2
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

- FIRMA
- 1 PIP Immobilieninvestment VIER 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
- JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)
- 2 zum 31.12.2017 eingereicht am 28.06.2018
- VERTRETUNGSBEFUGNIS
- 1 Die Generalversammlung bestimmt, wenn mehrere
Geschäftsführer/innen bestellt sind, deren
Vertretungsbefugnis.
- 1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001
vom 01.03.2017
- GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)
- 1 A Ing. David Paul, geb. 30.12.1984
vertritt seit 16.03.2017 selbständig
- GESELLSCHAFTER/IN
- GRÜNDUNGS-
STAMMEINLAGE PRIVILEGIERTE
STAMMEINLAGE
- B PIP Immobilieninvestment GmbH
- HIERAUF
GELEISTET

1		EUR 35.000		
1		EUR 10.000		
1			EUR 5.000	
Summen: -----				
		EUR 35.000	EUR 10.000	EUR 5.000

----- PERSONEN -----

1	A	Ing. David Paul, geb. 30.12.1984
1		Aladar-Pecht-Gasse 10 Top 61
		1220 Wien
1	B	PIP Immobilieninvestment GmbH
1		(FN 435044 x)
1		Wagramer Straße 147a, Office 13
		1220 Wien

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1	eingetragen am 16.03.2017	Geschäftsfall 73 Fr 2144/17 k
	Antrag auf Neueintragung einer Firma	eingelangt am 08.03.2017
2	eingetragen am 30.06.2018	Geschäftsfall 73 Fr 7270/18 h
	Elektronische Einreichung Jahresabschluss	eingelangt am 28.06.2018

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

zum 11.07.2018 gültige Identnummer: 20197799

----- HINWEIS -----

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

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in EUR

AKTIVA	342.615,80
Anlagevermögen	335.072,60
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00
Sachanlagen	335.072,60
Finanzanlagen	0,00
Umlaufvermögen	423,20
Vorräte	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	423,20
Wertpapiere und Anteile	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	7.120,00
Aktive latente Steuern	0,00
PASSIVA	342.615,80
Negatives Eigenkapital	-4.184,64
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	-9.184,64
<i>davon Gewinnvortrag</i>	0,00
Rückstellungen	0,00
Verbindlichkeiten	346.800,44
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	281.574,17
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00

Businessplan

PIP Immobilieninvestment VIER GmbH

Projektgesellschaft für das Projekt

2130 Gänserndorf, Lindengasse 54

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. Im Mai 2017 starteten wir unser Projekt in Gänserndorf, wo wir auf einem 1.750 m² Grundstück vier Einfamilienhäuser entwickeln.

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

Der Emittent

Die PIP Immobilieninvestment VIER 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 Lindengasse 54 wird die Projektgesellschaft wieder geschlossen. Somit ist eine transparente Abwicklung eines jeden Bauprojektes gewährleistet.

Eckdaten

Firma	PIP Immobilieninvestment VIER GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	FN 467947 h
Firmenbuchgericht	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft	Wien
Geschäftsadresse	1220 Wien, Wagramer Straße 147a, Office 13
Stammkapital	€ 35.000
Nicht eingeforderte Einlage	€ 30.000
Gründungsdatum	1.3.2017
Ersteintragung	16.3.2017
Geschäftsführer	Ing. David PAUL, geb. 30.12.1984
Gesellschafter	PIP Immobilieninvestment GmbH, Anteil 100 %
Unternehmensgegenstand	Investment in Immobilien
Gewerbeberechtigung	Die Immobilien-treuhand-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 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 einen Generalunternehmer, wobei zum aktuellen Zeitpunkt die Vorbereitung der Ausschreibung läuft. 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. 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 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 regelmäßige Kontrollen durch unabhängige Sachverständige durchgeführt.
- Die Übergabe der Wohnungen erfolgt üblicherweise 16-20 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 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 die Lindengasse ist vorgesehen, dass die Errichtung und der Abverkauf bis Februar 2020 abgeschlossen ist. Die Verkaufserlöse und die grundbücherliche Durchführung erwarten wir uns bis Ende Juni 2020.

Ing. David PAUL