

Informationsblatt für Anleger

Gem. § 4 Abs 1 Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG)

1. Angaben über den Emittenten

1	Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft			
	Firma	Steinbrunnngasse 26 Immobilienerrichtungs-GmbH & Co KG (im folgenden „Emittent“)			
	Sitz	Clerfaytgasse 5/32, 1170 Wien			
	Telefon	+43 676 6178520			
	Firmenbuchnummer	FN 491215 a			
	UID-Nummer	keine			
	Gewerbeschein(e)	keine			
	Kapitalstruktur lt. Eröffnungsbilanz vom 22.05.2018 nach Stimmrecht, Dauer, Reihenfolge im Insolvenzfall (in Tausend EURO)	Art	TEUR	Stimmrecht	Reihenfolge
		Kommanditkapital (DI Peter Kleinfärcher)	10	50%	3
		Kommanditkapital (Peter Kuenburg)	10	50%	3
		Eigenkapital	TEUR	Dauer	
		Summe Kapital	20	unbefristet	3
	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. <i>*Gesellschafterdarlehen mit effektiven Laufzeiten von mehr als 6 Monaten stellen bei Nicht-Erreichen beider Kennzahlen gemäß §§23 und 24 URG (8%EK-Quote, 15 Jahre fikt. Schuldentilgungsdauer) Eigenkapitalersatz nach EKEG dar. Solange nicht zumindest eine dieser Kennzahlen wieder erreicht wird, gilt im Insolvenzfall die Reihenfolge gem. Klammer.</i>			
	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)	C5 Immobilien GmbH, Clerfaytgasse 5/32, 1170 Wien vertreten durch: DI Peter Kleinfärcher, geb. 10.02.1956 Bootsweg 20, 9871 Seeboden			
	Eigentümer	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z, w.o.			
	Wirtschaftlicher Eigentümer mit Beteiligung von wenigstens 25%	DI Peter Kleinfärcher, w.o. Michael Kuenburg, w.o.			
	Beschreibung des geplanten Produkts der geplanten Dienstleistung	Der Darlehensnehmer plant in der Steinbrunnngasse 26-30, Klosterneuburg, die schrittweise Errichtung von 4 Doppelhäusern.			
	Unternehmensgegenstand	Der Erwerb, die Bebauung, Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Immobilien und grundstücksgleichen Rechten.			

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 bis 12.06.2018, danach 6,75% 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 Summe der etwaigen laufenden Kosten pro Jahr	0% 0%

Angabe allfälliger Belastung	Der Anleger hat weder einmalige noch laufende Kosten durch diese Emission. Der Emittent hat mit einmaligen Kosten 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 Zuzahlungsstichtag.
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 17. Bezirk Elterleinplatz 14 1170 Wien
	Angestrebtes Emissionsvolumen	EUR 200.000,-- bis EUR 500.000,--
	Besondere Vertragsbestimmungen	Bei vorzeitigem Erreichen von EUR 500.000,-- kann die Zeichnungsfrist verkürzt werden. Werden EUR 200.000,-- 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. eine für die Projektumsetzung ausreichende Bankfinanzierung 2. die rechtsgültige Unterzeichnung des Kaufvertrages für den Liegenschaftsankauf Wird ein Betrag von 200.000,-- 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	22.05.2018

Steinbrunnngasse 26 Immobilienerrichtungs-GmbH & Co KG
Clerfaytgasse 5/32
1170 Wien

Finanzamt: Wien 8/16/17
Steuernummer: neu

Eröffnungsbilanz zum 22.05.2018
in EUR

AKTIVA

A. Umlaufvermögen

I. Kassenbestand

Guthaben bei Kreditinstituten 20.000

Summe Aktiva

20.000

A. Eigenkapital

I. Komplementärkapital

II. Kommanditkapital
bedungene Einlage

Summe Passiva

PASSIVA

0

20.000

20.000



Steinbrunnngasse 26 Immobilienerrichtungs-GmbH & CO KG



Businessplan

Steinbrunnngasse 26
Klosterneuburg, Kierling



Geschäftsplan

C5 Unternehmensgruppe:

Die C5 Immobilien GmbH wurde 2016 durch Herrn DI Peter Kleinfercher und gegründet.

Wir sind ein österreichischer Anbieter für Sanierung und Dachgeschoßausbauten.

Es werden Altbauobjekte angekauft und saniert, sowie Rohdachböden ausgebaut und die fertiggestellten Wohneinheiten veräußert.

Neben der individuellen Planung von Ein- und Zweifamilienhäuser sind wir auch im Projektbau tätig.

Das Team der C5 Immobilien GmbH hat jahrzehntelange Erfahrung in sämtlichen Bereichen der Baubranche, auf Grund der umfassenden Vernetzung mit renommierten Partnerfirmen sind wir in der Lage, ein maßgeschneidertes Konzept „aus einer Hand“ anzubieten.

Unsere Leistungen sind:

- Beratung bei allen Fragen Sanierung und/oder Neubau
- Sorgfältige Auswahl des Wohnungstyps und aller Eigenschaften
- Planung nach definierten Wünschen
- Hilfestellung bei der Finanzierung
- Transparente Kalkulation
- Einreichen der Baupläne und Begleitung bei Behördenwegen
- Steuerung und Überwachung des Baufortschritts

Unsere Philosophie:

„Das Durchschnittliche gibt der Welt ihren Bestand,
das außergewöhnliche ihren Wert“
- Oscar Wilde

**Unternehmensdaten:**

Firma	C5 Immobilien GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	FN 455973z
Gerichtsstand	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft	Wien
Geschäftsadresse	Clerfaytgasse 5/32, 1170 Wien
Stammkapital	€ 35.000 zur Gänze einbezahlt
Errichtung der Gesellschaft	Juni 2016
Geschäftsführer	DI Peter Kleinfurher
Gesellschafter	Gabriele Haslinger, DI Peter Kleinfurher
Geschäftszweig	Immobilienentwicklung

Dem Mitarbeiterstamm des Unternehmens obliegt die Aufgabe in Frage kommende Objekte vorab zu bewerten und eine grundsätzliche Entscheidung zur weiteren Beschäftigung mit dem in Frage stehenden Projekt zu treffen.

Danach erfolgt die Prüfung der Baubaubarkeit durch unabhängige Architekten und Ziviltechniker, welche seit Jahren mit unserem Unternehmen zusammenarbeiten.

Erst dann kann eine plausible Bauträgerkalkulation gemäß ÖNORM durchgeführt werden, welche letztlich zur endgültigen Entscheidung zum Ankauf oder zur Ablehnung des Projektes führt.

Die Einreichung der zur Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen erfolgt in Abstimmung mit den beauftragten staatlich anerkannten Architekten um Verzögerungen in der Genehmigungsphase zu vermeiden.



Während der Genehmigungsphase werden die erforderlichen Angebote zur Errichtung eingeholt.

Je nach Größe des Projektes erfolgt nach Genehmigung durch die zuständigen Baubehörden die Beauftragung von Generalunternehmern bzw. Teilgeneralunternehmern.

Ebenfalls während dieser Phase erfolgt nach grundsätzlicher Einigung mit den Baubehörden bereits der Vertriebsstart der zu errichtenden Einheiten in Zusammenarbeit mit Werbefachleuten und MaklerInnen.

Der Finanzierungsbedarf:

Auf Grund der hohen Eigenkapitalvorschriften der Banken (Basel Vorgaben) für Finanzierungen, ist es erforderlich, ein erhebliches Maß an Eigenkapital zur Verfügung zu stellen, welches bis zum Abschluss eines Projektes (Verkauf der Einheiten) in der Bankfinanzierung gebunden bleibt.

Dieser Umstand verhindert es in der gebotenen Frequenz kaufmännisch gut rechenbare Projekte anzukaufen um diese zu entwickeln bzw. zu realisieren.

Die Unternehmensgruppe verfügt über die Ausstattung an Stammkapital und hat bereits für den Ankauf der Projektgesellschaft bis Baureifmachung Eigenkapital aufgewendet.

Durch die Zusammenarbeit mit Investoren kann sichergestellt werden, weitere Projekte in Angriff zu nehmen.

**Der Emittent:**

Die Steinbrunnngasse 26 Immobilienerrichtungs-GmbH & Co KG wurde im Jahre 2018 durch Herrn DI Peter Kleinfercher und Michael Kuenburg als Projektgesellschaft für die Errichtung von insgesamt 4 Doppelhäuser in Klosterneuburg, Kierling gegründet.

Die bis jetzt angefallenen Vorlaufkosten von rd. € 50.000,- wurden von den Gesellschaftern geleistet.

Nach erfolgreicher Abwicklung des Projektes (2019, 4 Doppelhäuser) wird die Gesellschaft geschlossen.

Eckdaten:

Firma	Steinbrunnngasse 26 Immobilienerrichtungs-GmbH & Co KG
Rechtsform	GmbH & Co KG
Firmenbuch Nummer	
Gerichtsstand	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft	Wien
Geschäftsadresse	Clerfaytgasse 5/32, 1170 Wien
Kommanditkapital	EUR 20.000
Gründungsdatum	30.04.2018
Geschäftsführer	DI Peter Kleinfercher
Unternehmensgegenstand	Errichtung der Wohnanlage Steinbrunnngasse 26

Organisatorisch sind Herr DI Peter Kleinfercher und Herr Michael Kuenburg für die baulichen Fragen und die technische Projektsteuerung zuständig.



Die Neubauten werden als Massivhäuser errichtet, neben Ziegel kommen weitere natürliche Materialien wie Mineralwolle oder Gipsfaserplatten zum Einsatz. Sowohl bei der Sanierung als auch beim Neubau haben wir ein Netzwerk an zuverlässigen und professionellen Partnerunternehmen.

Das Geschäftsmodell:

Unsere Unternehmensgruppe arbeitet in der Projektentwicklung nach folgenden Geschäftsmodell:

Ankauf von Liegenschaften:

- Neben der Recherche von relevanten Inseraten (Print und online) sind wir in der Region sehr gut vernetzt. Die Grundstücke werden einer Erstanalyse hinsichtlich Preis, Lage, Flächenwidmung, Marktchancen, Grundbucheinträgen etc. unterzogen. Bei positiver Beurteilung erfolgt eine detaillierte Prüfung bevor ein Angebot unterbreitet wird.

Planung:

- Hier erfolgen die Planungen der Projekte mit unseren professionellen Partnern im Haus, Fragen der Baugenehmigung und das Einholen der Kostenvoranschläge sind hier inkludiert.

Vermarktung:

- Wir haben eigene Verkaufsleiter und Verkaufspersonal in der Gruppe, arbeiten aber auch mit externen Partnern zusammen. Je nach Projekt und Marktlage starten wir mit dem Verkauf entweder bereits vor der Bauphase oder nach der Errichtung eines Musterhauses.



Bauphase:

- Hier arbeiten wir mit renommierten Bauunternehmern zusammen, wobei der Baufortschritt im Rahmen der örtlichen Bauaufsicht überwacht und dokumentiert wird und die einzelnen Abschnitte durch einen Zivilingenieur abgenommen werden. Unsere Projekte werden laut BTVG abgewickelt, als Treuhänder fungiert ein Notar.

Finanzierungsbedarf:

Ein beträchtlicher Teil der Vorlaufkosten (Planungskosten, Gutachten u.v.m.) wurden bereits aus Eigenmittel finanziert, die GmbH & Co KG ist Eigentümer der Liegenschaft.

Mit den qualifizierten Nachrangdarlehen wollen wir vor allem die Errichtung eines Musterhauses finanzieren.

Wien, im April 2018

DI Peter Kleinfercher