

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>: KloStoGa45 Immobilienprojekt GmbH, FN 510170a ; <u>Firmenbuchgericht</u>: Handelsgericht Wien; <u>Anschrift</u>: 1060 Wien, Wallgasse 30/7-8, <u>Telefon</u>: +43 1 890 03 02 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; <u>Stammeinlage</u>: EUR 35.000,-, zur Hälfte einbezahlt; <u>Gewerbeschein</u>: keine; <u>UID-Nr.</u>: keine <u>Geschäftsführer</u>: Alexander Kainz, geb. 08.02.1978, Wallgasse 30/7-8, 1060 Wien <u>Eigentümer</u>: Alexander Kainz, geb. 08.02.1978, Wallgasse 30/7-8, 1060 Wien, 100%;</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Immobilienentwicklung und Immobilienhandel;</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Errichtung und Verkauf von 12 Wohneinheiten in 1170 Wien Klopstockgasse;</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR 200.000; <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 700.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für das Projekt, je nach Fundingerfolg, zwischen EUR 500.000 und EUR 0 Eigenmittel bereit;</p> <p>f) Die Emittentin wurde am 12.04.2019 im Firmenbuch eingetragen. Ein Jahresabschluss wurde noch nicht erstellt. Daher entfällt die Angabe über die Veränderung der Eigenkapitalquote durch die Aufnahme der Nachrangdarlehen;</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; • Die Emittentin wurde am 12.04.2019 im Firmenbuch eingetragen, ein Jahresabschluss wurde noch nicht erstellt. Es wurde seit der Gründung kein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin 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>: 20 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 29.05.2019 7,15%) p.a. fix, endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode; <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 7,5% 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 7. Bezirk, 1070 Wien, Herrmannngasse 24-26.</p>
	Prüfungsvermerk	Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 08.05.2019 von Christian Bruckner, COO, 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

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

Letzte Eintragung, exklusiv historischer (gelöschter) Daten, am 12.04.2019 mit der Eintragsnummer 1

zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA

1 KloStoGa45 Immobilienprojekt 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

1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

1 31. Dezember

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft
vom 29.03.2019
Nachtrag vom 09.04.2019

001

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

1 A Alexander Kainz, geb. 08.02.1978
vertritt seit 12.04.2019 selbständig

A	Alexander Kainz, geb. 08.02.1978		
1	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
		1060 Wien

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1	eingetragen am 12.04.2019	Geschäftsfall 74 Fr 4122/19 w
	Antrag auf Neueintragung einer Firma	eingelangt am 01.04.2019

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

zum 12.04.2019 gültige Identnummer: 24033570

KloStoGa45 Immobilienprojekt GmbH

Eröffnungsbilanz 12.04.2019

AKTIVA

A. Umlaufvermögen

I. Bankguthaben 17.500,00

Summe AKTIVA 17.500,00

PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Stammkapital
Stammeinlage Gründungsprivilegiert 35.000,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlage -17.500,00

Summe AKTIVA 17.500,00

g4p g4p steuerberatungsgmbh
a-4050 traun, Neubauerstr. 26
t: +43 (7229) 90 60 90
f: +43 (7229) 90 60 960
lg.linz, fn 237888k
traun@g4p-steuerberatung.at
www.g4p-steuerberatung.at

KloStoGa45 Immobilienprojekt GmbH

Wallgasse 30/7-8, 1060 Wien

FN 510170a

Eine Projektgesellschaft der:

AK PROJEKTE<<
wienvienna



Inhalt

KloStoGa45 Immobilienprojekt GmbH.....	Seite 2
Der Emittent.....	Seite 2
Eckdaten.....	Seite 2
Das Geschäftsmodell.....	Seite 3
Wohnraumbedarf Wien.....	Seite 4
Finanzierungsbedarf.....	Seite 4
Geschäftsplan.....	Seite 5

KloStoGa45 Immobilienprojekt GmbH

Die KloStoGa45 Immobilienprojekt GmbH ist eine Projektgesellschaft, die zum Zweck der Errichtung der Neubauwohnungen in 1170 Wien, Klopstockgasse 45 gegründet wurde.

Das Objekt wurde Anfang 2019 erworben und entwickelt. Infolge entstehen zehn hochwertige Eigentumswohnungen mit Größen von ca. 42 bis 71m² 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 KloStoGa45 Projektentwicklungs GmbH wurde 2019 von Alexander Kainz gegründet und dient als Projektgesellschaft für die Umsetzung des gegenständlichen Projektes von zehn Neubauwohnungen in der Klopstockgasse 45, 1170 Wien.

Eckdaten

Firma	KloStoGa45 Immobilienprojekt GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	FN 510170a
Firmenbuchgericht	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft	Wien
Geschäftsadresse	1060, Wallgasse 30/7-8
Stammeinlage	EUR 35.000
Geleistete Stammeinlage	EUR 17.500
Gründung	29.03.2019
Ersteintragung	12.04.2019
Geschäftsführer	Alexander Kainz, geb. 08.02.1978
Gesellschafter	Alexander Kainz, geb. 08.02.1978
Unternehmensgegenstand	Immobilienentwicklung und Immobilienhandel

Das Geschäftsmodell

Geschaffen werden zehn Eigentumswohnungen in einem Neubau in der Klopstockgasse 45, 1170 Wien:

Top 1: 82,82 m² Wohnfläche, 111,93 m² Terrasse

Top 2: 64,76 m² Wohnfläche, 74,15 m² Terrasse

Top 3: 71,32 m² Wohnfläche, 4,66 m² Balkon

Top 4: 42,30 m² Wohnfläche, 3,73 m² Balkon

Top 5: 71,32 m² Wohnfläche, 3,73 m² Balkon

Top 6: 42,30 m² Wohnfläche, 3,73 m² Balkon

Top 7: 71,32 m² Wohnfläche, 3,73 m² Balkon

Top 8: 42,31 m² Wohnfläche, 3,73 m² Balkon
Top 9: 102,22 m² Wohnfläche, 11,55 m² Terrasse
Top 10: 77,55 m² Wohnfläche, 11,01 m² Terrasse
3 KFZ-Stellplätze

Wohnraumbedarf Wien

Die CBRE, führender Immobiliendienstleister im gewerblichen Bereich, hat in einer Studie Neubauprojekte mit zumindest 20 Wohneinheiten untersucht, die größtenteils 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 „Klopstockgasse 45“ in 1170 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 Oktober 2019 und wird im August 2020 inkl. der Allgemeinflächen fertiggestellt sein.

Wien, Mai 2019



KloStoGa45 Immobilienprojekt GmbH

Informationen nach FernFinG	
1	<p>Angaben über den Unternehmer</p> <p>KloStoGa 45 Immobilienprojekt GmbH Wallgasse 30/7-8 1060 Wien</p> <p><u>Geschäftsführer:</u> Alexander Kainz, geb. 08.02.1978 <u>Firmensitz:</u> Wien; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 510170a ; <u>Firmenbuchgericht:</u> Handelsgericht Wien</p>
2	<p>Angaben über die Finanzdienstleistung</p>
2.1	<p>Beschreibung</p> <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 20 Monate und der Zinssatz beträgt 7,15% p.a. bei Zeichnung bis 29.05.2019, danach 6,75% 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	<p>Weitere Risikohinweise</p> <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. Es können insbesondere auch folgende Risiken auftreten:</p>
	<p>Insolvenzrisiko</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Darunter versteht man das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht. Und auch besonders das Risiko der jeweiligen Branche.</p>
	<p>Malversationsrisiko</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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.</p>
2.3	<p>Steuern</p> <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:</p> <p>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.</p> <p>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	<p>Zahlung und Erfüllung</p> <p>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.</p>
2.5	<p>Fernkommunikationsmittel</p> <p>Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.</p>
3	<p>Angaben über den Fernabsatzvertrag</p>
3.1	<p>Rücktrittsrecht</p> <p>Es besteht ein 14 tages Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an KloStoGa45 Immobilienprojekt GmbH, Wallgasse 30/7-8, 1060 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.</p>
3.2	<p>Vertragskündigung</p> <p>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.</p>
3.3	<p>Erklärungen und Mitteilungen</p> <p>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.</p>
3.4	<p>Gerichtsstand und Rechtsordnung</p> <p>Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.</p>
3.5	<p>Vertragsprache</p> <p>Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Darlehenslaufzeit wird in Deutsch geführt.</p>
4	<p>Angaben über Rechtshilfe</p> <p>Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.</p>