

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>: Hydra Real Estate GmbH, FN 488954a ; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht Innsbruck; <u>Anschrift</u>: 6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 1, <u>Telefon</u>: +43 720 230132 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; <u>Stammeinlage</u>: EUR 10.020,-, zur Hälfte einbezahlt; <u>Gewerbeschein</u>: keine; <u>UID-Nr.</u>: ATU73172149 <u>Geschäftsführer</u>: Markus Wörgötter, geb. 16.12.1988, Höhenstraße 60e, 6020 Innsbruck; <u>Eigentümer</u>: Markus Wörgötter, w.o. 33,33%, Thomas Schroeter, geb. 05.05.1983, PO Box 450173, ARE-Dubai, 33,33%; Dr. Lucia Schroeter, geb. 05.03.1984, PO Box 450173, ARE-Dubai, 33,33%;</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Sonstige Vermietung und Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen;</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Errichtung von 7 Eigentumswohnungen in der Haller Straße 206 in Innsbruck/Tirol;</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 300.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für das Projekt je nach Funderfolg zwischen EUR 288.000 und EUR 388.000 an Eigenmitteln bereit;</p> <p>f) Durch die Aufnahme der angebotenen Nachrangdarlehen verringert sich die Eigenkapitalquote um bis zu 0,31%-Punkte;</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 Zuzählungstichtag; • 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 Bilanz zum 31.12.2018 ist positiv. • 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 in einem Gesamtbetrag zwischen Fundingschwelle und Fundinglimit (vgl. Teil B, a) und d));</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 18 Monate ab Zuzählung; <u>Verlängerungsoption</u>: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich;</p> <p>c) <u>Zinssatz</u>: 7,50 % 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 bis zu 9,13% 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 die Bezirkshauptmannschaft Innsbruck, 6020 Innsbruck, Gilmstraße 2.</p>
	Prüfungsvermerk	Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 02.09.2019 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

Stichtag 26.8.2019

Auszug mit aktuellen Daten

FN 488954 a

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

Letzte Eintragung am 22.11.2018 mit der Eintragungsnummer 2
zuständiges Gericht Landesgericht Innsbruck

FIRMA

1 Hydra Real Estate GmbH

RECHTSFORM

1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in

1 politischer Gemeinde Innsbruck

GESCHÄFTSANSCHRIFT

2 Südtiroler Platz 1
6020 Innsbruck

GESCHÄFTSZWEIG

1 An- und Verkauf sowie Vermietung und Verpachtung von
Liegenschaften

KAPITAL

1 EUR 35.010
Gründungsprivilegierung

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

1 31. Dezember

VERTRETUNGSBEFUGNIS

1 Die Vertretungsbefugnis der Geschäftsführer wird im
Bestellungsbeschluss geregelt.

1 Gesellschaftsvertrag vom 23.03.2018 001

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

1 A Markus Wörgötter, geb. 16.12.1988
vertritt seit 05.04.2018 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN

GRÜNDUNGS-

STAMMEINLAGE

PRIVILEGIERTE

HIERAUF GELEISTET

STAMMEINLAGE

1 A Markus Wörgötter, geb. 16.12.1988
1 EUR 11.670
1 EUR 3.340
1 EUR 1.670
1 B Thomas Schroeter, geb. 05.05.1983

1	.....	EUR 11.670		
1	.....		EUR 3.340	
1	.....			EUR 1.670
	C	Dr. Lucia Schroeter, geb. 05.03.1984		
1	.....	EUR 11.670		
1	.....		EUR 3.340	
1	.....			EUR 1.670
	SUMME	-----		
		EUR 35.010	EUR 10.020	EUR 5.010

--- PERSONEN -----

1	A	Markus Wörgötter, geb. 16.12.1988
1		Höhenstraße 60e
		6020 Innsbruck
1	B	Thomas Schroeter, geb. 05.05.1983
1		PO Box 450173
		ARE- Dubai
1	C	Dr. Lucia Schroeter, geb. 05.03.1984
1		PO Box 450173
		ARE- Dubai


----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Landesgericht Innsbruck

1	eingetragen am 05.04.2018	Geschäftsfall 50 Fr 694/18 d
	Antrag auf Neueintragung einer Firma	eingelangt am 27.03.2018
2	eingetragen am 22.11.2018	Geschäftsfall 50 Fr 4550/18 z
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 16.11.2018

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

zum 26.08.2019 gültige Identnummer: 21397775

	Datum/Zeit	2019-08-26T15:30:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in EUR

AKTIVA	1.758.124,61	
Anlagevermögen	1.628.604,41	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	
Sachanlagen	1.628.604,41	
Finanzanlagen	0,00	
Umlaufvermögen	104.731,76	
Vorräte	26.590,00	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	23.328,77	
Wertpapiere und Anteile	0,00	
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	54.812,99	
Rechnungsabgrenzungsposten	24.788,44	
Aktive latente Steuern	0,00	
PASSIVA	1.758.124,61	
Eigenkapital	42.986,61	
eingefordertes Stammkapital	5.010,00	
<i>Stammkapital</i>	35.010,00	
<i>nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen</i>	-24.990,00	
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-5.010,00	
<i>davon eingezahlt</i>	5.010,00	
Kapitalrücklagen	0,00	
Gewinnrücklagen	0,00	
Bilanzgewinn	37.976,61	
<i>davon Gewinnvortrag</i>	0,00	
Rückstellungen	12.238,00	
Verbindlichkeiten	1.702.900,00	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.269.687,93	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	



Geschäftsplan

Hydra Real Estate GmbH – das sind wir:

Die Hydra Real Estate GmbH beschäftigt sich mit dem An- und Verkauf sowie der Errichtung, Sanierung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeobjekten in Tirol.

Einerseits kaufen, sanieren und halten wir Objekte langfristig, so beispielsweise ein schönes Innsbrucker Altstadtthaus, welches wir saniert haben und in dem wir 6 Wohnungen sowie Lager und Geschäftsräume vermieten. Ebenso besitzen wir Wohnungen in Seefeld, die wir sehr erfolgreich vermieten.

Andererseits kaufen wir Objekte und werten diese durch Sanierung auf und verkaufen sie wieder, so zum Beispiel in Hall in Tirol, oder wir führen einen Neubau durch, wie bei unserem aktuellen Projekt RESIDENZ 206.

Unternehmensdaten – alles über uns:

Firma:	Hydra Real Estate GmbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuchnummer:	488954 a
Firmenbuchgericht:	Landesgericht Innsbruck
Sitz der Gesellschaft:	Innsbruck
Geschäftsanschrift:	Südtiroler Platz 1, 6020 Innsbruck
Stammkapital:	35.000 EUR
Eintragung:	05.04.2018
Geschäftsführer:	Markus Wörgötter
Gesellschafter:	Markus Wörgötter Dr. Lucia Schroeter Thomas Schroeter (letztere beide zukünftig über Rexus Holding GmbH, FN 517113 k)
Unternehmensgegenstand:	An- und Verkauf sowie Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften

Geschäftsmodell – das wird die RESIDENZ 206:

In Innsbruck-Arzt, verkehrsgünstig gelegen, 10 Minuten zum Stadtzentrum, in Richtung Hall in Tirol, entsteht eine Wohnanlage mit 7 Wohnungen auf ca. 310 m² Wohnfläche: Die RESIDENZ 206.

Wir haben das Grundstück mit Altbestand erworben und, basierend auf unseren Erfahrungen in Verkauf und Vermietung, geplant. Wir sprechen im Verkauf Anleger an.

Die Planung ist abgeschlossen, Visualisierungen sind bereits für den Verkauf erstellt. Die Wohnungen sind für Familien oder WG-Nutzer konzipiert, da eine Vermietung als Wohngemeinschaft eine höhere Rendite erwirtschaftet und in Innsbruck als Universitätsstadt ein großer Bedarf nach solchen Wohnungen besteht. Große Terrassen und Dachgärten laden zum Verweilen ein, Parkplätze befinden sich am Haus.

Derzeit läuft das Bauverfahren. Nach rechtskräftigem Baubescheid werden wir mit dem Teilabriss des Bestandsgebäudes und mit dem Rohbau beginnen.

Finanzierungsbedarf

Wir haben seit Januar 2019 knapp 200.000 EUR Eigenkapital für Planungskosten und einen Teil des Kaufpreises u.ä. eingesetzt. Der Rest des Kaufpreises wurde per Bankfinanzierung bezahlt. Auch die Bankfinanzierung eines Großteils der Baukosten ist bereits vertraglich gesichert und kann bei Baubeginn abgerufen werden.

Wir haben großzügig mit angemessenen Reserven kalkuliert. Durch unseren Gesellschafter Herrn Wörgötter, der Teilhaber einer Baufirma ist, können wir diverse Arbeiten „inhouse“, also günstiger und schneller, durchführen.

Mit dem Nachrangdarlehen möchten wir das Eigenkapital ablösen, um weitere Projekte umsetzen zu können, sowie einen Teil der Baukosten bezahlen.

Rückzahlung des Nachrangdarlehens

Die Wohnungen wurden bereits ersten möglichen Käufern vorgestellt und sind auf reges Interesse gestoßen. Wir sprechen aufgrund unserer Grundrisse hauptsächlich Kapitalanleger an, welche die Wohnungen vermieten möchten, und haben entsprechend mit Anlegerpreisen kalkuliert.

Die Nachrangdarlehen werden am Ende der Laufzeit aus den Verkaufserlösen zurückgezahlt. Mögliche Bauverzögerungen sind großzügig einkalkuliert.

Innsbruck, 29. August 2019
Hydra Real Estate GmbH

Informationen nach FernFinG		
1	Angaben über den Unternehmer	Hydra Real Estate GmbH Südtiroler Platz 1 6020 Innsbruck <u>Geschäftsführer:</u> Markus Wörgötter, geb. 16.12.1988; <u>Firmensitz:</u> Innsbruck; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 488954a; <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht Innsbruck
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung	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. Jeder Anleger veranlagt einen Darlehensbetrag zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich). Die Laufzeit des Darlehens beträgt 18 Monate und der Zinssatz beträgt 7,50% p.a.. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 7. zu entnehmen. 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.
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	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 Z22 EStG. 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.
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 Zuzahlung 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 Hydra Real Estate GmbH, Südtiroler Platz 1, 6020 Innsbruck, 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 Zuzahlung 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.