

Informationsblatt für Anleger	
<b>Risikowarnung</b>	<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>
<b>Teil A</b>	<b>Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt</b>
<b>Teil B</b>	<b>Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung</b>
<b>Teil C</b>	<b>Besondere Risikofaktoren</b>
<b>Teil D</b>	<b>Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen</b>
<b>Teil E</b>	<b>Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen</b>
<b>Teil F</b>	<b>Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe</b>
<b>Prüfungsvermerk</b>	Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 10.12.2020 von Thorsten Beeh, Controlling, dagobertinvest gmbh
<b>Hinweis</b>	<p>Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2-4 und Abs. 4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) die Eröffnungsbilanz bzw. nach Ablauf eines Jahres der Geschäftstätigkeit den aktuellen Jahresabschluss;</li> <li>2) den Geschäftsplan;</li> <li>3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen;</li> <li>4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten.</li> </ol> <p>Diese Informationen finden Sie auf: <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a></p>

# MANZ Firmenregister

Quelle: Firmenbuch und Insolvenzdatei (Edikte) der Republik Österreich  
Lizenzgeber: Bundesministerium für Justiz  
Lizenznehmer: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

Stichtag 10.12.2020

Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten

FN 543769 k

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

Letzte Eintragung am 19.11.2020 mit der Eintragsnummer 1  
zuständiges Gericht Landesgericht Wels

FIRMA  
1 **MG 1 Immobilien GmbH**

RECHTSFORM  
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in  
1 politischer Gemeinde Holzhausen

GESCHÄFTSANSCHRIFT  
1 Businesspark Straße 4  
4615 Holzhausen

GESCHÄFTSZWEIG  
1 Immobilien

KAPITAL  
1 EUR 35.000  
Gründungsprivilegierung

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS  
1 31. Dezember

VERTRETUNGSBEFUGNIS  
1 Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer/innen bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer/innen gemeinsam oder durch eine/einen von ihnen gemeinsam mit einer/einem Prokuristin/Prokuristen vertreten, sofern nicht durch Generalversammlungs- oder Gesellschafterbeschluss eine andere Vertretungsbefugnis festgelegt wird.

SONSTIGE BESTIMMUNGEN  
1 Die Gesellschaft hat eine/n oder zwei Geschäftsführer/innen.

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001  
vom 02.11.2020  
Nachtrag vom 11.11.2020

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)  
1 B Petrica-Ciprian Monio, geb. 14.12.1980  
vertritt seit 19.11.2020 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN	STAMMEINLAGE	GRÜNDUNGS- PRIVILEGIERTE STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
1 A IMMOWERK GmbH	..... EUR 35.000		
1	.....	EUR 10.000	

1 ..... EUR 10.000  
Summen: -----  
EUR 35.000 EUR 10.000 EUR 10.000

----- PERSONEN -----

1 A IMMOWERK GmbH  
1 (FN 477227 f)  
1 Businesspark Straße 4  
4615 Holzhausen  
1 B Petrica-Ciprian Monio, geb. 14.12.1980  
1 Marilies-Möst-Straße 69  
4600 Wels

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Landesgericht Wels

1 eingetragen am 19.11.2020 Geschäftsfall 27 Fr 3565/20 w  
Antrag auf Neueintragung einer Firma eingelangt am 06.11.2020

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

zum 10.12.2020 gültige Identnummer: 26234637

---

**MANZ Firmenregister**

**Abgefragt am 10.12.2020 17:19**

---

----- HINWEIS -----

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

**MG 1 Immobilien GmbH**

**Eröffnungsbilanz 19.11. 2020**

**AKTIVA**

**A. Umlaufvermögen**

I. Bankguthaben € 5.000

10.000

5.000

Summe AKTIVA € 5.000  
5.000

**PASSIVA**

**A. Eigenkapital**

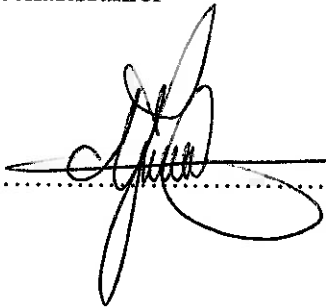
**I. Stammkapital**

Stammeinlage gründungsprivilegiert €

Nicht eingeforderte ausstehende Einlage €

Summe PASSIVA €

Ciprian Monio  
Geschäftsführer



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ciprian Monio', is written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and extends above and below the line.



# Geschäftsplan



Bauvorhaben Samhaberstraße 64  
4040 Linz

## Das Unternehmensprofil

**VISION.** Unsere Vision ist es hochwertige Immobilien und Raum zum Leben und Wohnen zu realisieren. Ein besonderes Anliegen ist neben dem Faktor der Leistbarkeit und des ökologischen Grundgedankens auch die Funktionalität der Immobilien. Durch die harmonische Verbindung zwischen Architektur und Alltagstauglichkeit, schafft es unser erfahrenes Team, leistbare, individuelle und wert-beständige Immobilien zum Wohlfühlen zu schaffen. Mit den Grundwerten "Engagement, Verantwortung, Nachhaltigkeit und Wohnkultur" wird es uns auch in Zukunft gelingen die Vision zur Wirklichkeit werden zu lassen.

**ARCHITEKTUR.** Unsere Immobilien stehen für zeitgemäßes Design, Flexibilität, klare Formensprache, sowie für den Einsatz

hochwertiger Materialien. Großzügige Fenster sorgen für lichtdurchflutetes, qualitatives Wohnen. Die Wertbeständigkeit der hochwertigen Architektur setzt sich im Innenbereich fort. Ausgereifte und optimal geplante Grundrisse machen jeden m<sup>2</sup> wertvoll.

**QUALITÄT.** Nichts übertrifft die Werthaltigkeit eines massiv gebauten Hauses. Der Ziegel bietet und vereint viele positive Eigenschaften gegenüber anderen Baumaterialien. Er erzielt beste Werte bei Wärmeschutz, Wärmespeicherung, Schallschutz, Druckfestigkeit, Feuchtigkeitsverhalten und Brandschutz. Eine massive Ziegelbauweise garantiert ein hoch-wertiges Bauen und ein Maximum an Wohnqualität. Diese Werte bleiben im Haus dauerhaft erhalten.

## Firmenrechtliche Eckpunkte:

Firma:	MG 1 Immobilien GmbH
Rechtsform:	GmbH
Firmenbuch- Nummer:	FN 543769 k
Firmenbuchgericht:	Landesgericht Wels
Sitz der Gesellschaft:	4615 Holzhausen
Geschäftsadresse:	Businesspark Straße 4
Stammkapital:	€ 35.000 (gründungsprivilegiert)
Errichtung der Gesellschaft:	02.11.2020
Geschäftsführer:	Petrica-Ciprian Monio
Gesellschafter:	Immowerk GmbH Petrica-Ciprian Monio

## Das Geschäftsmodell

Dem Geschäftsführer, Petrica-Ciprian Monio obliegt die **Beurteilung und der Bewertung der potenziellen Liegenschaften.**

Danach erfolgt die Prüfung der Bebaubarkeit durch unabhängige Architekten und Partnerunternehmen, die seit Jahren das Netzwerk rund um Petrica-Ciprian Monio bereichern.

Im Anschluss erfolgt eine plausible Bauträgerkalkulation, die gemäß ÖNORM durchgeführt wird und letztendlich zur endgültigen Entscheidung zum Ankauf oder zur Ablehnung des Projektes führt.

Die Einreichung der zur Bau-genehmigung erforderlichen Unterlagen erfolgt in Abstimmung mit den beauftragten staatlich

anerkannten Architekten um Verzögerungen in der Genehmigungsphase zu vermeiden und dem funktionalem Design Rechnung zu tragen.

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, Teilgeneralunternehmern, bzw. Errichtung unter eigener Leitung.

Ebenfalls erfolgt, während dieser Phase, nach grundsätzlicher Einigung mit den Baubehörden bereits der Vertriebsstart der zu errichtenden Einheiten in Zusammenarbeit mit namhaften Makler-unternehmen.

## 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, das 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 Emittentin 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.

## Das Projekt

Die oberösterreichische Landeshauptstadt Linz ist, nach Wien und Graz, die drittgrößte Stadt Österreichs und stellt mit ihren Umlandgemeinden den zweitgrößten Ballungsraum Österreichs dar.

Der Pöstlingberg gilt als beste Wohnlage und beliebtes Ausflugsziel der Linzer – gepflegte Natur, arrangierter Blumenzauber von April bis Oktober, traumhafte Spaziergänge, die Pöstlingerbahn und der Linzer Zoo, sind nur einige der Attraktionen, die der Pöstlingberg zu bieten hat.

Das Wohnhaus in der Samhaberstraße 64 steht für zeitgemäßes Design, klare Formensprache und hochwertige Materialien. Errichtet werden die drei großzügigen Einheiten in Ziegel-massivbauweise und auf 122 – 166m<sup>2</sup> mit privaten Terrassen.

Ziegel erzielt beste Werte bei Wärmeschutz, -speicherung, Schall-schutz, Druckfestigkeit, Feuchtigkeits-verhalten und Brandschutz. Eine massive

Ziegelbauweise garantiert ein hochwertiges



Bauen und ein Maximum an Wohnqualität. Diese Werte bleiben im Haus dauerhaft erhalten.

Große Fensterflächen setzen das durchdachte Lichtkonzept perfekt um. Die Wertbeständigkeit der hochwertigen Architektur setzt sich im Innenbereich durch die gehobene Ausstattung fort: Eichenparkett Landhausdiele, großformatige Fliesen, hochwertige Armaturen im Badezimmer, Alufenster und stumpfeinschlagende Türblätter.

4 KFZ-Stellplätze werden am Vorplatz des Hauses errichtet – 2 davon in halboffener Bauweise.

## Der Finanzierungsbedarf

Funding-Mindestbetrag: EUR 150.000

Funding-Höchstbetrag: EUR 250.000

Darlehens-Laufzeit: 24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption um 6 Monate

Verzinsung: 7,75% p.a.



## Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

1	<b>Angaben über den Unternehmer (Emittent)</b>	MG 1 Immobilien GmbH <u>Anschrift:</u> Businesspark Straße 4, 4615 Holzhausen, Österreich <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Erwerb und Veräußerung von Liegenschaften, Entwicklung und Verkauf von wohnwirtschaftlichen Objekten <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 543769 k, <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht Wels
2	<b>Angaben über die Finanzdienstleistung</b>	
2.1	<b>Beschreibung der wesentlichen Merkmale</b>	Es wird ein qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag abgeschlossen. Das ist ein Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital (wie zum Beispiel einem Bankkredit) im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Weiter kann dieses Nachrangdarlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht des Investors und es handelt sich um keine Unternehmensbeteiligung. Ein Investor veranlagt zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich). Die Laufzeit des Darlehens beträgt 24 Monate und der Zinssatz beträgt 7,75% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert. Der Darlehensvertrag kann vom Emittenten einseitig einmalig bis zu 6 Monate verlängert werden.
2.2	<b>Gesamtpreis</b>	Es werden keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder über den Emittenten abgeführte Steuern fällig. Der Darlehensbetrag geht zu 100% an den Emittenten.
2.3	<b>Risikohinweise</b>	Verlässliche Prognosen über künftige Erträge sind nicht möglich. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Insbesondere sind folgende Risiken zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Immobilienpezifische Risiken:</b> Der Gewinn des Emittenten erfolgt überwiegend aus den Verkaufs- oder Mieterlösen abzüglich der Kosten des Immobilienprojekts. Im Immobilienbereich können deshalb u.a. folgende branchenspezifische Risiken entstehen: Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und/oder eine verringerte Kaufpreiszahlung an den Emittenten führen. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien können den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren. Eine Verschlechterung der Standortbedingungen, hinsichtlich z.B. der Verkehrsanbindung, Sozialstrukturen, Immissionen, kann sich nachteilig auf den Ertrag der Immobilie oder einen etwaigen Verkaufserlös auswirken. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Mieterträge bzw. Verkaufserlöse nicht in geplanter Höhe entstehen. Diese Risiken erhöhen das Ausfallrisiko des Emittenten, welches Sie als Investor tragen.</li> <li>• <b>Insolvenzrisiko:</b> Ist das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko.</li> <li>• <b>Totalverlustrisiko:</b> Ist das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ist höher als bei einem Portfolio mit mehreren Projekten.</li> <li>• <b>Operatives Risiko:</b> Ist das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht, sowie besonders das Risiko der jeweiligen Branche, in der das Unternehmen seiner Hauptgeschäftstätigkeit nachgeht.</li> <li>• <b>Malversationsrisiko:</b> Ist das Risiko, dass es in Unternehmen zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Dieses Risiko kann nie zur Gänze ausgeschlossen werden, das Unternehmen mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen.</li> <li>• <b>Klumpenrisiko:</b> Ist das Risiko, das entsteht, wenn man keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten.</li> <li>• <b>Erschwerende Übertragbarkeit von Veranlagungen:</b> Bedeutet, dass eine Investition nur unter besonderen Bedingungen übertragbar ist und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.</li> </ul>
2.4	<b>Steuern</b>	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 Z2 EStG. <b>Veranlagungsfreibetrag</b> gemäß §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen haben gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung („EStE“) nur dann zu erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,00 übersteigen, oder eine andere Verpflichtung zur EStE vorliegt. Weiter können Einkünfte aus diesem Investment bis EUR 730,00 steuerfrei sein und wirkt der Veranlagungsfreibetrag bis EUR 1.460,00 steuermindernd. Erträge aus einem etwaigen Verkauf der Darlehensforderung sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.
2.5	<b>Zahlung und Erfüllung</b>	Investoren geben mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“-Button ein Angebot ab. Die Annahme erfolgt durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail. Investoren haben den Darlehensbetrag auf das angegebene Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der Emittent ist berechtigt, den Darlehensbetrag auch teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Er ist zu vollständigen Rückzahlung binnen 2 Monaten nach Übergabe der letzten Wohneinheit des Projekts an einen Käufer verpflichtet. Weiter Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 8 zu entnehmen. Rückzahlungen sind samt aller bis zum Tag der Rückzahlung anfallenden Zinsen zu leisten.
2.6	<b>Fernkommunikationsmittel</b>	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	<b>Angaben über den Fernabsatzvertrag</b>	
3.1	<b>Rücktrittsrecht</b>	Es besteht ein 14 tages Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an welcome@dagobertinvest.at, oder per Post an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Der Emittent wird in diesem Fall den Darlehensbetrag unverzüglich zurückbezahlen. Der Rücktritt ist mit keinen gesonderten Kosten verbunden.
3.2	<b>Vertragskündigung</b>	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent hat in bestimmten Fällen, zum Beispiel wenn der Funding-Mindestbetrag nicht erreicht wird, das Recht, vom Darlehensvertrag zurückzutreten. Der Darlehensbetrag wird in diesem Fall unverzüglich zurückbezahlt.
3.3	<b>Ausübung des Rücktrittsrechts</b>	Die Rücktrittserklärung ist an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Weiter haben Sie die Möglichkeit Ihre Rücktrittserklärung per E-Mail an welcome@dagobertinvest.at zu übermitteln. Sie können hierfür beispielsweise das beigefügte Widerrufsformular verwenden.
3.4	<b>Gerichtsstand und Rechtsordnung</b>	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	<b>Vertragsprache</b>	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Vertragslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	<b>Angaben über Rechtsbehelfe</b>	Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.

**Widerrufsformular**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

**An**

dagobertinvest gmbh  
Wohllebengasse 12-14, Top 6.01  
1040 Wien

oder per E-Mail an: welcome@dagobertinvest.at

Hiermit widerrufe ich den von mir abgeschlossenen Nachrangdarlehensvertrag.

Name des Verbrauchers (mein Name):

---

Anschrift des Verbrauchers (meine Anschrift):

---

Projekt-Beschreibung oder sonstiger Hinweis zur Zuordnung zum Nachrangdarlehensvertrag:

---

Ort, Datum

---

Unterschrift

X 

---