

## 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>	<p>a) <u>Emittent</u>: MUST Verwaltungs GmbH &amp; Co KG, FN 319950 s; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht Salzburg  <u>Anschrift</u>: Klessheimer Allee 100, 5020 Salzburg; <u>Telefon</u>: +43 664 88 87 26 19  <u>Rechtsform</u>: Kommanditgesellschaft  <u>Komplementär</u>: MUST Holding GmbH, HRB 22218, Amtsgericht Traunstein, Stammkapital: EUR 25.000, unbeschränkt haftend  <u>Kommanditist</u>: MUST Immobilien GmbH, HRB 23761, Amtsgericht Traunstein, Haftkapital: EUR 100,00  <u>Vertretung</u>: Herr Alexander Reichl, geb. 22.08.1982, Geschäftsführer der MUST Holding GmbH (w.o.)  <u>Gewerbeschein</u>: Handelsgewerbe mit Ausnahme der reglementierten Handelsgewerbe; <u>UID-Nr.</u>: ATU64868824</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Kauf und Verkauf von Immobilien sowie Begründung und Vergabe von Baurechten</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Bau und Verwertung von drei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in der Teisenberggasse 36 in 5020 Salzburg</p>
<b>Teil B</b>	<b>Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung</b>	<p>a) <u>Funding-Mindestbetrag</u>: EUR 250.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote</u>: 1</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 04.03.2021</p> <p>c) Wird der Funding-Höchstbetrag innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 60 Tage verlängern. Wird der Funding-Mindestbetrag während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Nachrangdarlehensverträgen zurücktreten</p> <p>d) <u>Funding-Höchstbetrag</u>: EUR 400.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 550.000 an Eigenmittel bereit.</p> <p>f) Die Eigenkapitalquote des Emittenten verringert sich durch Ausgabe der Veranlagung.</p>
<b>Teil C</b>	<b>Besondere Risikofaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlungen keinen Insolvenzgrund auslösen.</li> <li>• 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.</li> <li>• Im Falle einer Insolvenz hat jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst zu tragen.</li> <li>• Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht.</li> <li>• Über das Vermögen des Emittenten wurde innerhalb der letzten drei Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet.</li> </ul>
<b>Teil D</b>	<b>Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen</b>	<p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Funding-Mindest- und -Höchstbetrag (vgl. Teil B a) und d))</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 18 Monate ab Zuzahlung; <u>Verlängerung</u>: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich  <u>Zinssatz</u>: 7,55% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode  <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zzgl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung  <u>Zinssatz im Falle einer Verzögerung der Rückzahlung</u>: 4,00% p.a. zzgl. zur unter Zinssatz angegebenen Verzinsung  <u>Risikobegrenzung</u>: Verwendung des Nachrangdarlehens ausschließlich zur Realisierung des Projekts und der damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungskosten</p> <p>c) - d) - e) -</p> <p>f) Der Emittent stellt sicher, dass der Sicherungsgeber Herr Alexander Reichl, geb. 22.08.1982, Bad Reichenhall, eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von EUR 250.000 bzw. ein unbefristetes Kaufangebot über sämtliche fällige Ansprüche zum Ende der Laufzeit abgibt. Diese Nachranglichkeiten können nur verwertet werden, solange die Inanspruchnahme keinen Insolvenzgrund auslöst.</p> <p>g) -</p>
<b>Teil E</b>	<b>Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen</b>	<p>a) Anleger erhalten zumindest jährlich Auskunft über wesentliche Änderungen das Projekt betreffend; Weiters wird der Jahresabschluss jährlich auf <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a> veröffentlicht und erfolgen freiwillige quartalsweise Fortschrittsberichte zum Projekt.</p> <p>b) Anleger haben vor Ablauf der Laufzeit keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit.</p> <p>c) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger.</p> <p>d) <u>Ausstiegsmöglichkeiten</u>: Rückzahlung am Ende der Laufzeit oder nach Verlängerung</p> <p>e) -</p>
<b>Teil F</b>	<b>Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe</b>	<p>a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Kosten oder Gebühren.</p> <p>b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten in Höhe von bis zu 8,7% und laufende Kosten in Höhe von 1% p.a. der Investition, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer.</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a> eingesehen und unter <a href="mailto:welcme@dagobertinvest.at">welcme@dagobertinvest.at</a> angefordert werden.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, <a href="http://www.ombudsmann.at">www.ombudsmann.at</a>) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.</p>
<b>Prüfungsvermerk</b>		Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 01.02.2021 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 14.12.2020

Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten

FN 319950 s

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

Letzte Eintragung am 11.12.2019 mit der Eintragsnummer 17  
zuständiges Gericht Landesgericht Salzburg

FIRMA  
6 **MUST Verwaltungs GmbH & Co KG**

RECHTSFORM  
1 Kommanditgesellschaft

SITZ in  
6 politischer Gemeinde Salzburg

GESCHÄFTSANSCHRIFT  
6 Klessheimer Allee 100  
5020 Salzburg

GESCHÄFTSZWEIG  
1 Verwaltung von Beteiligungen

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS  
4 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)  
16 zum 31.12.2018 eingereicht am 26.09.2019

UNBESCHRÄNKT HAFTENDE/R GESELLSCHAFTER/IN  
E MUST Holding GmbH  
7 vertritt seit 14.11.2012 selbständig

KOMMANDITIST/IN  
I MUST Immobilien GmbH  
17 ..... EUR 100  
17 Rechtsnachfolge nach 001  
MUST Motors GmbH  
(Amtsgericht Traunstein HRB 24463)

----- PERSONEN -----

13 E MUST Holding GmbH  
17 (Amtsgericht Traunstein HRB 22218)  
Sitz in Freilassing  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
17 Münchener Straße 69  
DEU-83395 Freilassing

17 I MUST Immobilien GmbH  
17 (Amtsgericht Traunstein HRB 23761)  
Sitz in Freilassing  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
17 Münchener Straße 69  
DEU-83395 Freilassing

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Landesgericht Salzburg

1	eingetragen am 12.12.2008	Geschäftsfall	24 Fr	8455/08 f
	Antrag auf Neueintragung einer Firma	eingelangt am 28.11.2008		
4	eingetragen am 11.10.2011	Geschäftsfall	24 Fr	12627/11 t
	Elektronische Einreichung Jahresabschluss	eingelangt am 30.09.2011		
6	eingetragen am 18.10.2012	Geschäftsfall	24 Fr	8866/12 w
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 16.10.2012		
7	eingetragen am 21.11.2012	Geschäftsfall	45 Fr	9355/12 v
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 19.11.2012		
13	eingetragen am 23.09.2017	Geschäftsfall	68 Fr	3446/17 t
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 13.09.2017		
16	eingetragen am 16.10.2019	Geschäftsfall	45 Fr	8946/19 d
	Elektronische Einreichung Jahresabschluss	eingelangt am 26.09.2019		
17	eingetragen am 11.12.2019	Geschäftsfall	45 Fr	12110/19 g
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 22.11.2019		

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

zum 14.12.2020 gültige Identnummer: 8977380

---

**MANZ Firmenregister**

**Abgefragt am 14.12.2020 15:10**

---

----- HINWEIS -----

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



---

Jahresabschluss 31.12.2019

FN 319950s

---

FIRMA

MUST Verwaltungs GmbH & Co KG

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Kommanditgesellschaft

Einordnung mikro

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

Kommanditgesellschaft

PDF GENERIERT AM

29.12.2020

UNTERZEICHNET VON

Must Holding GmbH

Alexander Reichl, geb 22.08.1982

am 29.12.2020

PRÜFWERT: f4cc4ac90a037c6e9720504d09589caa

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>3.146.541,17</b>	<b>1.977</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.360.926,52</b>	<b>1.330</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	1.360.626,52	1.330
Finanzanlagen	300,00	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1.785.614,65</b>	<b>647</b>
Vorräte	1.498.662,57	132
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	272.851,48	283
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	14.100,60	232
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
<b>PASSIVA</b>	<b>3.146.541,17</b>	<b>1.977</b>
<b>Negatives Eigenkapital / Eigenkapital</b>	<b>-350.518,99</b>	<b>67</b>
eingefordertes Komplementärkapital	-350.618,99	66
Kommanditkapital	100,00	0
Kapitalrücklagen	0,00	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn	0,00	0
<i>davon Gewinnvortrag</i>	0,00	0
<b>Rückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>3.497.060,16</b>	<b>1.911</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.961.038,04	0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0



**MUST-GROUP**



## **Geschäftsplan**

## Firmenprofil

Die **2008 gegründete MUST-Firmengruppe** investiert in österreichische und deutsche Immobilien.

Die **Unternehmens-Gruppe** besteht noch aus weiteren Tochtergesellschaften, die eigenständig oder in Form von Beteiligungen wiederum auch in anderen Tätigkeitsbereichen aktiv sind.

**Unternehmensziel** ist es, den Immobilienbestand kontinuierlich zu erweitern.

Aus diesem Grund sind wir am **Erwerb von Anlageimmobilien** (Zinshäuser, Gewerbeobjekte, Park-häuser, Einkaufs-zentren etc.) und Grundstücken zur weiteren Projektierung in guten Lagen Österreichs und Deutschlands interessiert.

## Der Emittent

Gesellschaft:	MUST Verwaltungs GmbH & Co KG
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft
Firmenbuchnummer:	FN 319950 s
Gerichtsstand:	Landesgericht Salzburg
Sitz der Gesellschaft:	5020 Salzburg
Geschäftsadresse:	Klessheimer Allee 100
Gründungsdatum:	gegründet 2008, operative Tätigkeit 2009 aufgenommen
Ersteintragung:	12-2008
Komplementär:	MUST Holding GmbH
Kommanditist:	MUST Immobilien GmbH

## Das Geschäftsmodell



Die **2008** gegründete **MUST-Firmengruppe** entwickelt Immobilien in Österreich und Deutschland und legt dabei **größten Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit**.

**Alexander Reichl**, Geschäftsführer der MUST Verwaltungs GmbH & Co KG, obliegt die Aufgabe **potenzielle Objekte nach marktrelevanten Kriterien** zu prüfen und eine grundsätzliche Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise der zur Frage stehenden Liegenschaft zu treffen.

Im Anschluss daran werden weitere Professionisten zur **Prüfung der Bebaubarkeit** hinzugezogen. Das können sowohl unabhängige Architekten als auch Ziviltechniker sein, die seit Jahren mit der MUST-Group zusammenarbeiten.

Erst eine plausible **Bauträgerkalkulation gemäß ÖNORM** entscheidet den Ankauf oder die Ablehnung eines Projekts.

Die **Einreichung der zur Baugenehmigung** erforderlichen Unterlagen erfolgt in Abstimmung mit einer/einem staatlich anerkannten Architektin/en, um Verzögerungen in der Genehmigungsphase zu vermeiden.

Während der Genehmigungsphase findet die **Ausschreibung an sämtliche Gewerke** statt, die für das Bauvorhaben notwendig sind. Je nach Größe des Projektes erfolgt nach Genehmigung durch die zuständigen Baubehörden die Beauftragung von Generalunternehmern, Teilgeneralunternehmern.

Der **Vertriebsstart** erfolgt meist nach Einlangen der Baugenehmigung. In manchen Fällen werden die Verkaufsmaßnahmen bereits nach der Einreichung gestartet, jedenfalls aber nach der Abstimmung mit der zuständigen Behörde.



## Projektbeschreibung

Der **Stadtteil Maxglan**, nur rund 4km westlich der Salzburger Altstadt, ist der zweitgrößte Bezirksteil der Salzburger Hauptstadt.

Die **drei modernen Wohnungen und das Büro** in der **Teisenberggasse 36** sind **zwischen 56m<sup>2</sup> und 111m<sup>2</sup> groß**, zeitgemäß geplant und erfüllen alle Ansprüche der heutigen Wohn- bzw. Arbeitsbedürfnisse.

Im **Erdgeschoß** wurden eine Drei-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Wohn-Ess-Küchenbereich geplant. Durch große Glasschiebetüren gelangt man auf die private Terrasse, auf der ein Pool im Sommer für Erfrischung sorgt.

Das **Büro**, das ebenfalls auf dieser Ebene geplant wurde umfasst zwei Büroräume und einen Besprechungsraum. Große Glasflächen bieten ausgezeichnete Lichtverhältnisse.

Im **Obergeschoß** befinden sich zwei weitere Tops mit jeweils 2 bzw. 3 Zimmern. Über große Glasschiebetüren gelangt man jeweils auf die Terrassen, die in den warmen



Jahreszeiten den Wohnraum stufenlos erweitern.

Alle Wohnungen sind auch direkt über einen **Personenaufzug** zu erreichen, der von der **Tiefgarage mit 8 Parkplätzen** barrierefrei in die Wohnung führt.

Bei der **Innenausstattung wird auf höchste Qualität wertgelegt**: Eichendielenböden, Fußbodenheizung, hochwertige Kunststofffenster und Terrassentüren mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und stilvolles Badinterieur sind nur ein paar der vielen exklusiven Details.

Geheizt wird über eine Luft-Wärmepumpe kombiniert mit Photovoltaik.

## Aktueller Projektstatus

Das **Grundstück ist angekauft**. Der **Abrissbescheid** für den Altbestand ist **eingelangt**.

Die **Baugenehmigung ist eingereicht** und die Genehmigung wird im Februar 2021 erwartet.

Der **Baubeginn ist Mitte Juli 2021** geplant. Die **Fertigstellung** wird **Ende Q3 2022** avisiert



Die **Verkaufsmaßnahmen** sind bereits über eine bekannte Maklerfirma gestartet: **2 der 4 Einheiten** sind bereits **verkauft**.

## Standortbeschreibung

**Maxglan** ist der zweitgrößte Stadtteil westlich der Salzburger Altstadt. Nur rund 4km der touristischen Hotspots entfernt, bietet Maxglan viel Lebensqualität mit weitläufigen Grün- bzw. Ackerflächen.

Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem im Umkreis von 1km zu besorgen. Gastro-Betriebe sind bequem zu Fuß zu erreichen. Kinderbetreuung und Schulen sind auch innerhalb 1km erreichbar.

Obwohl sich der Salzburger Flughafen in unmittelbarer Nähe befindet, wird die Lärmbelästigung laut laerminfo.at als sehr gering beurteilt bzw. anders gesagt, die Wohnlage als sehr leise beschrieben.

**Salzburg** ist die Landeshauptstadt des gleichnamigen österreichischen Bundeslandes. Mit 154.211 Einwohner\*innen (Stand 1. Jänner 2019) ist sie die **viertgrößte Stadt Österreichs**. Kennzeichnend für die Stadt im Salzburger Becke, sind die Stadtberge und die Salzach, die mitten durch das Stadtgebiet fließt.

Die **Festung Hohensalzburg** stammt im Kern aus dem 11. Jahrhundert. Sie gilt als eine der größten mittelalterlichen Burganlagen in Europa und ist das **Wahrzeichen der Stadt**. Das Schloss Hellbrunn mit seinem

Schlosspark, Wasserspielen und Alleen ist auch ein beliebtes Ausflugsziel der Stadt. Als bekanntester Salzburger gilt der 1756 hier geborene Komponist Wolfgang Amadeus Mozart, weshalb die Stadt den Beinamen „Mozartstadt“ und der Flughafen den Namen Salzburg Airport W. A. Mozart erhielt. Das **historische Zentrum** der Stadt steht seit 1996 auf der Liste des **Weltkulturerbes der UNESCO**.

Salzburg ist ein **bedeutender Messe- und Kongressstandort** mit vielen Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie einem leistungsfähigen Tourismusbereich. Daneben ist die Stadt durch die Salzburger Festspiele international bekannt, was ihr den weiteren Beinamen „Festspielstadt“ einbrachte. Die Stadt Salzburg bildet auf Grund ihrer verkehrsgünstigen Lage den Kern der grenzüberschreitenden EuRegio Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein. Zudem ist sie Verkehrsknotenpunkt für je eine der wichtigsten West–Ost- sowie transalpinen Straßen- und Schienenrouten Europas (München – Wien – Budapest, Salzburg – Villach – Udine).

## Finanzierungsangebot

**Schwelle:** EUR 250.000

**Limit:** EUR 400.000

**Zeichnungsfrist:** 30 Tage

**Laufzeit:** 18 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten

**Verzinsung:** 7,55% p.a.

## Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

1	<b>Angaben über den Unternehmer (Emittent)</b>	MUST Verwaltungs GmbH & Co KG <u>Anschrift:</u> Klessheimer Allee 100, 5020 Salzburg <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Kauf und Verkauf von Immobilien sowie Begründung und Vergabe von Baurechten <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 319950 s, <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht Salzburg
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 18 Monate und der Zinssatz beträgt 7,55% 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 tägiges Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an <a href="mailto:welcome@dagobertinvest.at">welcome@dagobertinvest.at</a> , 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 <a href="mailto:welcome@dagobertinvest.at">welcome@dagobertinvest.at</a> 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, <a href="http://www.ombudsmann.at">www.ombudsmann.at</a> ) 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 \_\_\_\_\_