

<b>Informationsblatt für Anleger</b>	
<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>: AMATA Immo GmbH, FN 492956 k; <u>Firmenbuchgericht</u>: Handelsgericht Wien  <u>Anschrift</u>: Krugerstraße 2/7, 1010 Wien; <u>Telefon</u>: +43 676 511 32 78  <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung; <u>Stammkapital</u>: EUR 35.000  <u>Geschäftsführer</u>: Klaudia Nikolic, geb. 01.08.1982, Krugerstraße 2/7, 1010 Wien  <u>Gewerbeschein</u>: keiner; <u>UID-Nr.</u>: ATU73391402  <u>Eigentümer</u>: ADRIALE Holding GmbH: 50%; ADRIALE Projekt GmbH: 50%</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Erwerb, Besitz, Handel, Sanierung, Planung, Entwicklung, Verwertung und Vermietung von Immobilien</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Sanierung und Dachgeschoßausbau des Zinshauses in der Trubelgasse 6, 1030 Wien</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>: 0</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 13.12.2020</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 700.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 750.000 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 Zuzählung; <u>Verlängerung</u>: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich  <u>Zinssatz</u>: 7,35% p.a., jährliche Zinszahlung, Kalendertagmethode  <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zzgl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung  <u>Risikobegrenzung</u>: Verwendung des Nachrangdarlehens ausschließlich zur Realisierung des Projekts und der damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungskosten</p> <p>c) - d) - e) - Der Emittent stellt sicher, dass die Sicherungsgeber Herr Elvis Nikolic, geb. 12.12.1978, Krugerstraße 2/7, 1010 Wien, bzw. die ADRIALE Holding GmbH, FN 461966 m, Krugerstraße 2/7, 1010 Wien, eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von EUR 250.000 bzw. ein unbefristetes Kaufangebot über sämtliche fällige Ansprüche zum Ende der Laufzeit abgeben. 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 8,05% 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:welcom@dagobertinvest.at">welcom@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 04.11.2020 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 04.11.2020

Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten

FN 492956 k

---

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

Letzte Eintragung am 02.07.2020 mit der Eintragsnummer 4  
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA  
1 AMATA Immo GmbH

RECHTSFORM  
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in  
1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT  
1 Krugerstraße 2/7  
1010 Wien

GESCHÄFTSZWEIG  
1 Erwerb, Besitz, Handel, Sanierung, Planung, Entwicklung,  
Verwertung und Vermietung von Immobilien

KAPITAL  
1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS  
1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)  
3 zum 31.12.2018 eingereicht am 30.09.2019

VERTRETUNGSBEFUGNIS  
1 Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer/innen  
bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer/innen gemeinsam  
oder durch eine/n von ihnen gemeinsam mit einer/einem  
Prokuristin/Prokuristen vertreten.  
Die Gesellschafter/innen können jedoch einzelnen  
Geschäftsführer/innen Einzelvertretungsbefugnis einräumen.

1 Gesellschaftsvertrag vom 05.06.2018 001

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)  
1 A Klaudia Nikolic, geb. 01.08.1982  
vertritt seit 16.06.2018 selbständig

PROKURIST/IN  
2 E Elvis Nikolic, geb. 12.12.1978  
vertritt seit 01.01.2019 selbständig  
mit der Berechtigung zur veräußerung und Belastung von  
Grundstücken gem § 49 Abs 2 UGB

GESELLSCHAFTER/IN STAMMEINLAGE HIERAUF GELEISTET  
C ADRIALE Holding GmbH

1	.....	EUR 17.500	
1	.....		EUR 17.500
F	ADRIALE Projekt GmbH		
4	.....	EUR 17.500	
4	.....		EUR 17.500
-----			
	Summen:	EUR 35.000	EUR 35.000

----- PERSONEN -----

1 A Klaudia Nikolic, geb. 01.08.1982  
1 Krugerstraße 2/7  
1010 Wien  
1 C ADRIALE Holding GmbH  
1 (FN 461966 m)  
1 Krugerstraße 2/7  
1010 Wien  
2 E Elvis Nikolic, geb. 12.12.1978  
2 Krugerstraße 2/7  
1010 Wien  
4 F ADRIALE Projekt GmbH  
4 (FN 529168 p)  
4 Krugerstraße 2/10  
1010 Wien

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1 eingetragen am 16.06.2018                      Geschäftsfall 71 Fr 7103/18 y  
Antrag auf Neueintragung einer Firma    eingelangt am 07.06.2018  
2 eingetragen am 11.01.2019                      Geschäftsfall 71 Fr 303/19 g  
Antrag auf Änderung    eingelangt am 08.01.2019  
3 eingetragen am 11.12.2019                      Geschäftsfall 71 Fr 17505/19 d  
Elektronische Einreichung Jahresabschluss    eingelangt am 30.09.2019  
4 eingetragen am 02.07.2020                      Geschäftsfall 71 Fr 7372/20 k  
Antrag auf Änderung    eingelangt am 25.06.2020

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

zum 04.11.2020 gültige Identnummer: 21744360

----- HINWEIS -----

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



---

Jahresabschluss 31.12.2018

FN 492956k

---

FIRMA

AMATA Immo GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 16.06.2018 bis 31.12.2018

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom - bis -

PDF GENERIERT AM

09.12.2019

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 95f0378619712109b097ade84cd777c4

Kludia Nikolic, geb 01.08.1982

am 09.12.2019

Karl Herr, geb 22.01.1969

am 09.12.2019

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in EUR

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>2.825.636,36</b>	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	
Sachanlagen	0,00	
Finanzanlagen	0,00	
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2.825.636,36</b>	
Vorräte	2.824.756,12	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	543,37	
Wertpapiere und Anteile	0,00	
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	336,87	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	
<b>PASSIVA</b>	<b>2.825.636,36</b>	
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-75.768,93</b>	
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	
<i>davon eingezahlt</i>	35.000,00	
Kapitalrücklagen	0,00	
Gewinnrücklagen	0,00	
Bilanzverlust	-110.768,93	
<i>davon Gewinnvortrag</i>	0,00	
<b>Rückstellungen</b>	<b>2.500,00</b>	
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2.898.905,29</b>	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.666.952,84	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	

## offenzulegender Anhang

---

### **Angabe und Erläuterung, wenn Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind oder der Vorjahresbetrag angepasst wurde (§ 223 Abs. 2 UGB):**

*Es gibt keine vergleichbaren Vorjahresbeträge, weil die AMATA Immo GmbH erst im Juni 2018 gegründet und im Firmenbuch eingetragen wurde.*

### **Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):**

*Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor.*

*Aufgrund der vorliegenden Besicherungen, konnten dem Unternehmen zusätzliche Kredite verschaffen werden. Dadurch verfügt das Unternehmen über ausreichend Liquidität.*

### **Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB):**

*Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.*

*Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

*Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.*

*Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.*

Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

*Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.*

### **Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse und sonstiger wesentlicher finanzieller Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind (§237 Abs 1 Z 2 UGB):**

EUR 3.300.000,00

davon Pensionsverpflichtungen: EUR 0,00

davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen: EUR 0,00

Art und Form jeder gewährten dinglichen Sicherheit:

*Pfandrecht*

### **Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):**

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

EUR 0,00

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 3.300.000,00

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Pfandrecht*

### **Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):**

0

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 16.06.2018	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2018	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 16.06.2018	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2018
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 16.06.2018	Buchwert 31.12.2018
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

*„Genaue Markt-, Standort- und Trendanalysen bilden stets die wichtigste Grundlage für unsere Investitionsentscheidungen“*



## Geschäftsplan der AMATA Immo GmbH

ein Unternehmen der



[www.adriale-holding.at](http://www.adriale-holding.at)

## Das Firmenprofil

Die **ADRIALE Holding** ist österreichweit auf den dynamisch wachsenden Immobilienbereich spezialisiert. Gemeinsam mit unseren Tochterunternehmen und strategischen Firmenbeteiligungen verfolgen wir das Ziel, mit attraktiven Wohnimmobilien, die hohe Wettbewerbsfähigkeit, sowie Lebensqualität im urbanen Raum nachhaltig zu stärken.

Von der Planung bis zur Übergabe der schlüsselfertigen Immobilien wird jeder Käufer von uns individuell betreut. Als erfahrener Immobilienspezialist übernehmen wir die gesamte Projektentwicklung sowie Umsetzung aller dafür notwendigen Maßnahmen.

Die **AMATA Immo GmbH**, ein Tochterunternehmen der ADRIALE Holding, entwickelt in der Trubelgasse des 3. Wiener Gemeindebezirks ein Wohnbauprojekt, welches

als attraktiver kernsanierter Altbau und modern geplanter Dachgeschossausbau am Wiener Immobilienmarkt platziert ist.

Besonders sind unsere Objekte deswegen, weil sie die Funktion und Ästhetik des urbanen Raums maßgeblich mitgestalten. Dabei geht es uns um effiziente und langfristig gültige Ressourcennutzung in Österreich, welche die Stadt auf allen Ebenen weiterentwickelt und verbessert.

Wir bieten leistbare Wohnungen vorwiegend in Altbau aber auch in Neubau, in besonders konzipierten Bauten. Unser Hauptziel ist die Belebung der Stadt und die Erhöhung der Lebensqualität ihrer Bewohner. Als Bau-trägerin bieten wir alle unsere Wohnungen und Gewerbeimmobilien in einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis an.

## Der Emittent

Firma:	AMATA Immo GmbH
Rechtsform:	GmbH
Firmenbuchnummer:	FN 492956 k
Gerichtsstand:	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft:	1010 Wien
Geschäftsadresse:	Krugerstraße 2/7
Stammkapital:	EUR 35.000
Gründungsjahr:	2018
Ersteintragung:	16.06.2018
Geschäftsführer:	Klaudia Nikolic
Gesellschafter:	50% ADRIALE Holding GmbH 50% ADRIALE Projekt GmbH
Unternehmensgegenstand:	Erwerb, Besitz, Handel, Sanierung, Entwicklung, Verwertung und Vermietung von Immobilien

## DAS GESCHÄFTSMODELL

Egal ob **Neubau** oder **Altbausanierung**: Genaue Markt-, Standort- und Trendanalysen bilden stets die wichtigste Grundlage für unsere Investitionsentscheidungen.

Alle unsere Immobilienprojekte orientieren sich daher an einer effizienten und langfristig gültigen Ressourcennutzung, welche die Funktion und Ästhetik des urbanen Raumes auf allen Ebenen weiterentwickelt. So können Institutionelle und private Investoren kontinuierliche und ertragreiche Renditen bei geringem Risiko genießen. Künftige Eigentümer erhalten Zugang zu

topmodernen Wohnungen mit hoher Lebensqualität in attraktiven Citylagen.

Mit dem, unter dem Dach der ADRIALE Holding geführten, Unternehmen sind wir am österreichischen Immobilienmarkt in folgenden Geschäftsfeldern für Käufer und Anleger aktiv:

- + Entwicklung, Planung, Errichtung und Vermarktung von qualitativ hochwertigen Neubauwohnungen
- + Revitalisierung und Altbausanierungen
- + Dachgeschoss-Ausbauten (Altbau)

## DAS PROJEKT TRUBELGASSE 6 | 1030 WIEN

Sie suchen nach dem gewissen Etwas? Sie möchten in der Stadt mit all ihren Vorteilen genießen und doch nur einen Katzensprung vom Schloss Belvedere, dem botanischen Garten und der Ur-Wiener-Kultur entfernt leben? Dann müssen Sie keine Kompromisse eingehen! Hier vereint sich die Vielfalt von Cityflair mit der Möglichkeit die Seele in den innerstädtischen Grünöasen baumeln zu lassen und Tradition in Reinkultur zu entdecken.

Profitieren Sie von einer optimalen Infrastruktur! U-Bahn, Straßenbahn und Bus befinden sich quasi vor der Türe und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

In der Trubelgasse 6 wird ein **Gründerzeithaus sorgfältig kernsaniert** und erweitert. 19 Wohneinheiten, 16 davon im Bestand als optimierte Altbauwohnungen und 3 als neu errichtete Dachgeschoßeinheiten werden hier, sowohl für Eigenheim- als auch für Anlegerwohnungssuchende, geschaffen.



## DER AKTUELLE PROJEKTSTATUS

Die Liegenschaft wurde angekauft und die Kernsanierungsarbeiten haben im Juli 2020 begonnen.

Die Öffnungen im Altbestand sind vollzogen und die Fenster gerade versetzt.

Die Fertigstellung des Sanierungsprojekts ist mit Ende 2021 avisiert.

Die Verkaufsmaßnahmen mit 2021.

## DAS FINANZIERUNGSANGEBOT

Mindestbetrag der Crowdfundingkampagne: EUR 250.000,--

Zeichnungslimit: EUR 700.000,--

Zeichnungsfrist: rund 30 Tage

Darlehens-Laufzeit: 18 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption um 6 Monate

Standard-Verzinsung; 7,35% p.a.

Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG		
1	<b>Angaben über den Unternehmer (Emittent)</b>	AMATA Immo GmbH <u>Anschrift:</u> Krugerstraße 2/7, 1010 Wien <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Erwerb, Besitz, Handel, Sanierung, Planung, Entwicklung, Verwertung und Vermietung von Immobilien <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 492956 k, <u>Firmenbuchgericht:</u> Handelsgericht Wien
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 7,35% p.a., jährliche Zinszahlung. 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>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>Erschwerte 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 steuermin-dernd. 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.
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.