

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>: ALPHA CENTER Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH, FN 189679 s; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht Wiener Neustadt <u>Anschrift</u>: Hochstraße 48, 2380 Perchtoldsdorf, Österreich; <u>Telefon</u>: +43 1 907 80 81 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; <u>Stammkapital</u>: EUR 75.000 <u>Geschäftsführer</u>: Alexander Couroupis, geb. 29.05.1975, Breitenfurterstraße 445/5/4, 1230 Wien <u>Gewerbeschein</u>: keiner; <u>UID-Nr.</u>: ATU5800013 <u>Eigentümer</u>: Lisbeth Simon, geb. 26.02.1958, Beim Spitzerriegel 4/52, 2500 Baden: 10% Alexander Couroupis, geb. 29.05.1975, Breitenfurterstraße 445/5/4, 1230 Wien: 90%</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Geldinvestitionen in Unternehmen mit oder ohne Erwerb von Beteiligungen, Erwerb und Verwaltung von Beteiligungen an in- und ausländischen Unternehmen und Gesellschaften, Erwerb, Sanierung und Verkauf von Immobilien</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Errichtung und Verwertung von zwei Wohngebäuden in der Hüttelbergstraße 119, 1140 Wien, Österreich</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) <u>Funding-Mindestbetrag</u>: EUR 200.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote</u>: 5, davon rückbezahlt 5</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 03.01.2021</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 450.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 440.000 an Eigenmittel bereit.</p> <p>f) Die Eigenkapitalquote des Emittenten verringert sich durch Ausgabe der Veranlagung.</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. • 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. • 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 Funding-Mindest- und -Höchstbetrag (vgl. Teil B a) und d))</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 24 Monate ab Zuzahlung; <u>Verlängerung</u>: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich <u>Zinssatz</u>: 7,50% 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>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 der Sicherungsgeber Herr Alexander Couroupis, geb. 29.05.1975 eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von EUR 225.000 abgibt. Diese Nachranglichkeiten können nur verwertet werden, solange die Inanspruchnahme keinen Insolvenzgrund auslöst.</p> <p>g) -</p>
Teil E	Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen	<p>a) Anleger erhalten zumindest jährlich Auskunft über wesentliche Änderungen das Projekt betreffend; Weiters wird der Jahresabschluss jährlich auf www.dagobertinvest.at 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>
Teil F	Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe	<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 7,75% und laufende Kosten in Höhe von 1,2% p.a. der Investition, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer.</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 (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.</p>
Prüfungsvermerk		Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 09.12.2020 von Christian Bruckner, COO, dagobertinvest gmbh
Hinweis	<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"> 1) die Eröffnungsbilanz bzw. nach Ablauf eines Jahres der Geschäftstätigkeit den aktuellen Jahresabschluss; 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. <p>Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.at</p>	



Jahresabschluss 31.12.2018

FN 189679s

FIRMA

ALPHA CENTER Investitions,
Beteiligungs- und Marketing GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2018 bis 31.12.2018
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2017 bis 31.12.2017
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

30.09.2019

UNTERZEICHNET VON

Alexander Couroupis, geb 29.05.1975
am 30.09.2019

PRÜFWERT: 81ed552c3c10b7bed822eb4d0fb06aef

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	6.562.239,26	5.024.443,06
Anlagevermögen	28.634,37	10.403,91
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	11.134,37	10.403,91
Finanzanlagen	17.500,00	0,00
Umlaufvermögen	6.533.536,85	5.012.422,27
Vorräte	5.617.652,23	4.019.470,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	910.501,50	718.777,73
Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	5.383,12	274.173,96
Rechnungsabgrenzungsposten	68,04	1.616,88
Aktive latente Steuern	0,00	0,00
PASSIVA	6.562.239,26	5.024.443,06
Eigenkapital	549.946,39	366.084,62
eingefordertes Stammkapital	75.000,00	75.000,00
<i>Stammkapital</i>	75.000,00	75.000,00
<i>davon eingezahlt</i>	75.000,00	75.000,00
Kapitalrücklagen	145.000,00	145.000,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzgewinn	329.946,39	146.084,62
<i>davon Gewinnvortrag</i>	146.084,62	88.919,14
Rückstellungen	96.011,00	62.469,00
Verbindlichkeiten	5.916.281,87	4.595.889,44
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.214.764,89	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00

offenzulegender Anhang

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

3

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2018	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2018	
Anlagevermögen	39.009,95	21.120,00	0,00	0,00	0,00	60.129,95	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachanlagen	39.009,95	3.620,00	0,00	0,00	0,00	42.629,95	
Finanzanlagen	0,00	17.500,00	0,00	0,00	0,00	17.500,00	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2018	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	28.606,04	2.889,54	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	28.606,04	2.889,54	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2018
Anlagevermögen	0,00	0,00	31.495,58
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00	31.495,58
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2018	Buchwert 31.12.2018
Anlagevermögen	10.403,91	28.634,37
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	10.403,91	11.134,37
Finanzanlagen	0,00	17.500,00



Businessplan Alpha Center Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH

Seit vielen Jahren beschäftigen wir uns mit Immobilien.

Immer auf der Suche nach einer Herausforderung und ein Stück weiter: um das scheinbar Unmögliche möglich zu machen.

Für uns ist das Schaffen von Wohnraum eine Herzensangelegenheit. Auf zeitgemäßes, den Wünschen und Bedürfnissen entsprechendes Wohnen mit hoher Lebensqualität legen wir daher besonderen Wert.



Historische Entwicklung

Die Alpha Center Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH, im Folgenden kurz Alpha Center GmbH genannt, startete 1999 mit einem Bündel an Geschäftsfeldern. Dabei handelte es sich um Unternehmensbeteiligungen, Leasingprojekte und die Bereitstellung von Venture Capital. Im Jahr 2005 kamen die Sanierung und der Verkauf von Wohnungseigentumsobjekten in Wien und dem Wiener Umland dazu. Dieser Geschäftsbereich wurde in den Folgejahren auf Bauprojekte (Doppel- und Mehrfamilienhäuser) ausgedehnt, und verdrängte die ursprünglichen Geschäftsbereiche zusehends.

Die Projekte haben seither stark an Anzahl und Größe zugenommen - der regionale Fokus blieb aber unverändert.

Im Laufe der Jahre wurden mehr als 30 Wohnungssanierungen durchgeführt: von der kleinen Neubauwohnung im Arbeiterbezirk bis zur luxuriösen Dachterrassen-Altbauwohnung bei Schloss Schönbrunn. Mittlerweile wurden auch fünf Bauprojekte erfolgreich abgeschlossen.

Der Emittent

Die Unternehmensdaten im Überblick:

Firma:	Alpha Center Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuchnummer:	189679 s
Firmenbuchgericht:	Handelsgericht Wiener Neustadt
Sitz der Gesellschaft:	politische Gemeinde Perchtoldsdorf
Geschäftsadresse:	2380 Perchtoldsdorf, Hochstraße 48
Stammkapital:	EUR 75.000,-- – voll einbezahlt
Gründungsdatum:	10.12.1999
Ersteintragung:	22.12.1999
Geschäftsführer:	Mag. Alexander Couroupis, geb. 29.05.1975, Breitenfurterstraße 445/5/4, 1230 Wien
Gesellschafter:	90% Mag. Alexander Couroupis, w.o.; 10% Lisbeth Simon, geb. 26.02.1958, Beim Spitzerriegel 4/52, 2500 Baden
Unternehmensgegenstand:	Erschließung von Grundstücken, Sanierung von Wohneinheiten;



Herr Mag. Alexander Couroupis ist alleinvertretungsbefugter Geschäftsführer der Alpha Center GmbH. Er wurde 1975 in Wien geboren. Nach Absolvierung eines Bundesrealgymnasiums wurde er bereits während seines Studiums in der Alpha Center GmbH tätig. Seit 2008 ist er für die Projektakquise zuständig. Im Jahr 2015 übernahm er von der langjährigen Geschäftsführerin/ Gesellschafterin Frau Lisbeth Simon die Geschäftsführung sowie 90 % der Firmenanteile. Die restlichen 10% Anteile entfallen auf Frau Lisbeth Simon. Das Controlling im Unternehmen obliegt weiterhin Frau Simon.

Nahezu sämtliche Aktivitäten abseits des Kerngeschäftes von Projektentwicklung und Vertrieb sind ausgelagert: Bau, Sanierung und Vermarktung erfolgen meist durch langjährige Partnerfirmen. Alle beteiligten Gewerke sind vertraglich ein Jahr lang an die vereinbarten Kosten gebunden, was das kalkulatorische Risiko extrem reduziert.

Die Zielgruppe des Unternehmens ist nicht auf Personen eines bestimmten Alters- und Familienstandes begrenzt. So wird stets ein breiter Mix an angebotenen Wohnungsgrößen angestrebt. Lediglich Großwohnungen über 100 m² werden in unterdurchschnittlichem Ausmaß bereitgestellt, da hier (durch das Anwachsen von Single-Haushalten) die Nachfrage zurückgegangen ist.

Besonderes Kennzeichen der Bauprojekte ist die absolute Flexibilisierung des Angebotes: Käufer können bei der Raumaufteilung mitbestimmen, darüber hinaus oft frei wählen, ob sie z.B. Gartenflächen erwerben wollen. Die Wohnungen werden belagsfertig oder bezugsfertig, mit oder ohne Küche angeboten. Die Bodenbeläge oder Fliesen können analog zu einer jeweils fertig gestellten Musterwohnung verlegt werden, oder ausgehend von vorliegenden Mustern ganz nach Wunsch der Käufer. Selbstverständlich können die Wohnungskäufer auch bloß die Beratung in Anspruch nehmen, sich aber selbst um alles kümmern. Sogar hier sind aber noch Zwischenlösungen möglich.

Das Geschäftsmodell

Die Alpha Center GmbH arbeitet seit Jahren nach einem erprobten Geschäftsmodell:

1. Der Ablauf

Durch die langjährige Erfahrung der Alpha Center GmbH erfolgt die Abwicklung unserer Bau- und Sanierungsprojekte einem standardisierten Muster.

Bei Bauprojekten beträgt die Vorlaufzeit (Auswahl des Grundstückes, Kauf, Planung, Erstellung der Vertriebsunterlagen) zwölf Monate. Für Bau und Verkauf sind weitere 24 Monate eingeplant.

Bei Wohnungssanierungen wird gleich nach Schlüsselübergabe mit der Sanierung begonnen, für die drei Monate geplant sind. Einhergehend damit startet bereits der Vertrieb. Der Verkauf von Einzelwohnungen gelingt in seltenen Fällen schon beim ersten Interessenten, ist aber insgesamt schwer prognostizierbar. Als Worst-Case-Szenario beim Verkauf werden 24 Monate nach Fertigstellung einkalkuliert.



2. Die Auswahl der Objekte

Aufgrund des allgemein hohen Wiener Preisniveaus verlagert sich der Fokus zusehends auf das Wiener Umland. Für Neubauprojekte kommen vor allem aufgeschlossene Grundstücke, weitgehend ohne Gefälle, mit hohem Verbauungsgrad in Betracht. Wichtige Faktoren sind auch Ruhelage bei gleichzeitig guter Infrastruktur (und hier insbesondere guter öffentlicher Anbindung).

Bei Wohnungssanierungsprojekten sind infrastrukturelle Gegebenheiten ebenfalls sehr wichtig. Weitere Faktoren sind Barrierefreiheit, Außenflächen, Anzahl/ Aufteilung/ Größe der Räume, die Ausrichtung der Wohnung sowie die unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude.

3. Der Kaufprozess

In der Regel werden Angebote für mehrere vielversprechende Grundstücke bzw. Wohnungseigentumsobjekte gemacht. Nur ein kleiner Teil der Verkäufer willigt sofort ein – nicht wenige Angebote laufen ergebnislos aus.

4. Die Planung der Projekte

Die Planung von Bauprojekten, wie Wohnungsumgestaltungen erfolgt ausgelagert durch das stets gleiche Architekten-Team. Die Finanzplanung und Projektkalkulation erfolgt intern. Auftragsausschreibung und Vergabe erfolgen gemeinsam mit dem Architekten. Baukostenüberschreitungen werden über Vorabverträge ausgeschlossen.

5. Die Vermarktung

Die Vermarktung erfolgt über Werbetafeln beim Projekt, sowie in Form von Print- und Internetannoncen über konzessionierte Makler, zu denen ein langjähriges Vertrauensverhältnis besteht. Insbesondere bei Bauprojekten unterstützt die Alpha Center GmbH die Makler, um alle Fragen umfassend beantworten zu können. Sind die Kaufabsichten evident, erfolgt im Regelfall eine Einladung ins Büro der Alpha Center GmbH, um Pläne bzw. individuelle Wünsche/ Änderungen zu besprechen.

6. Die Bauphase

Die Arbeiten werden von den Partnerunternehmen ausgeführt und fortwährend durch die Alpha Center GmbH betreut und dokumentiert. Wohnungssanierungsprojekte werden nach Fertigstellung verkauft. Bauprojekte werden nach den Regeln des Bauträgervertragsgesetzes abgewickelt. Bei bereits verkauften Wohnungen erfolgen die Zahlungen daher sukzessive und in Abhängigkeit vom Baufortschritt. Die Käufer werden fortlaufend über den jeweils aktuellen Baufortschritt informiert.

7. Der Abschluss des Projekts

Mit der Fertigstellung können die Käufer das Objekt beziehen. Schon vor der Kaufvertragsunterzeichnung konnten sie wählen, ob das in der bezugsfertigen oder der belagsfertigen Variante geschieht, bzw. in einer frei wählbaren Zwischenform.



Der Finanzierungsbedarf

Der Finanzierungsbedarf bei den Bauträgerprojekten der Alpha Center GmbH, ergibt sich aus Grundanschaffungskosten, eventuellen Aufschlusskosten sowie der Vorfinanzierung der Baukosten. Die dabei auftretenden Herausforderungen sind:

- Die geringe zeitliche Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken/ Wohnungen, bzw. als Folge dessen vorgezogene Käufe, die oft erst zeitlich aufeinanderfolgend abgearbeitet werden können.
- Verzögerungen durch rechtliche Einwendungen seitens der Nachbarn oder zusätzliche Vorschriften der Gemeinde.
- Die hohen Eigenkapitalerfordernisse der Banken sowie deren freigegebene Raten gemäß dem Bauträgervertragsgesetz, die nicht mit den Abrechnungsmodalitäten der Baufirmen synchron laufen.
- Die kostenintensiven Arbeiten für neue Projekte im Planungsstadium, welche den Handlungsspielraum mehr als nötig einengen.

Aus all diesen Gründen sind qualifizierte Nachrangdarlehen eine perfekte Ergänzung zur bestehenden Finanzierungsstruktur der Alpha Center GmbH.

Der Geschäftsplan

Bei der Alpha Center GmbH handelt es sich um eine 1999 gegründete Beteiligungsgesellschaft, die ihren Fokus zunehmend auf den Immobilienbereich verlagert hat.

Die Firma verschreibt sich fortlaufend der Akquise neuer Projekte. Da die Projekte auch zusehends größer werden, wurde die ursprünglich ausgelagerte Buchhaltung weitgehend ins Unternehmen geholt. Interne Richtlinien für das Controlling, gewährleisten seither den tagesaktuellen Überblick über alle Kostenstellen.

Damit Projektanzahl- und Umschlag erhöht werden können, werden Eigenmittel aus durch Crowd-Finanzierungen ergänzt.

alpha center

ALPHA CENTER GmbH		2014	2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG - ÜBERSICHT	€ K								
Erlöse aus Kundenumsätzen									
Gesamterlös		1242	698	1739	2610	2870	2870	3900	4900
Wareneinsatz		-1020	-456	-1347	-2020	-2230	-2230	-3000	-3700
Bruttomarge absolut		222	242	392	590	640	640	900	1200
Bruttomarge %		17,80%	34,70%	22,50%	22,60%	22,30%	22,30%	23,10%	24,50%
Personalaufwand		-44	-63	-80	-90	-95	-100	-100	-120
Verkaufs- und allgemeine Verwaltungskosten		-211	-91	-154	-170	-185	-190	-200	-250
Jahresüberschuss vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBDITA)		-33	88	158	330	360	350	600	830
Abschreibungen (auf materielle und immaterielle Güter)		-22	-17	-17	-15	-15	-15	-5	-10
Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		-55	71	141	315	345	335	595	820
Zinsaufwand Banken		-25	-56	-67	-101	-120	-120	-100	-200
Zinsaufwand Investoren									-350
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-80	15	74	214	225	215	495	620

ALPHA CENTER GmbH		2014	2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
BILANZAUSZUG	€ K								
AKTIVA									
Anlagevermögen		41	25	14	14	14	14	20	20
Umlaufvermögen		1885	3122	2912	3100	3300	3400	4900	5000
Liquide Mittel		45	33	37	50	60	80	100	200
Sonstige Forderungen		611	742	682	700	700	700	800	1000
Summe Aktiva		2582	3922	3645	3864	4074	4194	5820	6220
PASSIVA									
Eigenkapital und Rücklagen		173	185	294	350	470	590	500	500
Verbindlichkeiten gegenüber Investoren									
Rückstellungen		103	102	97	110	110	110	110	110
kurzfristige Verbindlichkeiten		723	809	1267	1300	1310	1330	1250	810
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1583	2826	1987	2104	2184	2164	3960	4800
Summe Passiva		2582	3922	3645	3864	4074	4194	5820	6220

>> alle Angaben in 1.000

Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

1	Angaben über den Unternehmer (Emittent)	ALPHA CENTER Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH <u>Anschrift:</u> Hochstraße 48, 2380 Perchtoldsdorf, Österreich <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Geldinvestitionen in Unternehmen mit oder ohne Erwerb von Beteiligungen, Erwerb und Verwaltung von Beteiligungen an in- und ausländischen Unternehmen und Gesellschaften, Erwerb, Sanierung und Verkauf von Immobilien <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 189679 s, <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht Wiener Neustadt
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung der wesentlichen Merkmale	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 7,50% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert. Der Darlehensvertrag kann vom Emittenten einseitig einmalig bis zu 6 Monate verlängert werden.
2.2	Gesamtpreis	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	Risikohinweise	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"> • Immobilienpezifische Risiken: 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. • Insolvenzrisiko: 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. • Totalverlustrisiko: Ist 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: 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. • Malversationsrisiko: 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. • Klumpenrisiko: 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. • Erschwerte Übertragbarkeit von Veranlagungen: Bedeutet, dass eine Investition nur unter besonderen Bedingungen übertragbar ist und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.
2.4	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 Z2 EStG. Veranlagungsfreibetrag 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	Zahlung und Erfüllung	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	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 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	Vertragskündigung	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	Ausübung des Rücktrittsrechts	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	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 Vertragslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechtsbehelfe	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
