

### 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>
Teil A	<b>Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt</b>	<p>a) <u>Emittent</u>: Wohnbau Brunnenweg Gmunden Bauträger GmbH, FN 486011 y; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht Linz; <u>Anschrift</u>: 4020 Linz, Honauerstraße 2, <u>Telefon</u>: +43 1 804 744 555 0  <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; <u>Stammeinlage</u>: EUR 10.000,-, zur Gänze einbezahlt; <u>Gewerbeschein</u>: keine; <u>UID-Nr.</u>: ATU73225805  <u>Geschäftsführer</u>: Holger Reinmann, geb. 28.05.1974, 4060 Leonding, Tattenbachstraße 18  <u>Eigentümer</u>: IPEG Immobilien GmbH, FN 355864 f, LG Linz, 100%;</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Bauträgereigentätigkeit;</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Errichtung von 14 Wohneinheiten, in 4810 Gmunden/Oberösterreich;</p>
Teil B	<b>Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung</b>	<p>a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR 150.000;  <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem Alternativfinanzierungsgesetz durchgeführten Angebote</u>: 0;</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: 30 Tage ab Start der Zeichnungsfrist auf <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a>;</p> <p>c) Wird das Fundinglimit innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 30 Tage verlängern. Wird die Fundingschwelle während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Verträgen zurücktreten; Wird das Fundinglimit vor Ablauf der Zeichnungsfrist erreicht.</p> <p>d) <u>Fundinglimit</u>: EUR 400.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für das Projekt rund EUR 1.409.000 an Eigenmitteln und laufenden Einnahmen des Projektes bereit;</p> <p>f) Die Eigenkapitalquote laut Saldenliste zum 31.12.2018 ist positiv;</p>
Teil C	<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 sowie Nachranggläubiger mit späterem Zuzählungsstichtag;</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>• Die Emittentin wurde am 09.02.2018 im Firmenbuch eingetragen, ein Jahresabschluss wurde noch nicht erstellt. Das Eigenkapital laut Saldenliste zum 31.12.2018 ist positiv.</li> </ul>
Teil D	<b>Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen</b>	<p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Fundingschwelle und Fundinglimit (vgl. Teil B, a) und d));</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 24 Monate ab Zuzahlung; <u>Verlängerungsoption</u>: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich;</p> <p>c) <u>Zinssatz</u>: 6,5% (bei Zeichnung bis 28.03.2019 7,0%) p.a. fix, endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode;  <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zuzügl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung</p>
Teil E	<b>Anlegerrechte</b>	<p>a) Die Anleger erhalten keine Kontroll- oder Mitwirkungsrechte; Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt veröffentlichten Angaben und Veröffentlichung des Jahresabschlusses gemäß §§277 bis 279 UGB; Weiters erfolgen freiwillige quartalsweise Fortschrittsberichte zum Projekt;</p> <p>b) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten und der Plattformbetreiberin möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger;</p> <p>c) Eine Kündigung ist nicht vorgesehen – das Darlehen ist befristet;</p>
Teil F	<b>Gebühren, Informationen und Rechtsbehelfe</b>	<p>a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Gebühren oder Kosten;</p> <p>b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Veranlagung einmalige Kosten in Höhe von 7,5% und laufende Kosten in Höhe von 1,0% p.a., der Investition;</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a> eingesehen und unter <a href="mailto:welcome@dagobertinvest.at">welcome@dagobertinvest.at</a> angefordert werden.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, <a href="http://www.ombudsmann.at">www.ombudsmann.at</a>) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt.</p> <p>e) Die für Verwaltungsstrafen zuständige Bezirksverwaltungsbehörde ist der Magistrat der Landeshauptstadt Linz, 4041 Linz, Hauptplatz 1-5.</p>
	<b>Prüfungsvermerk</b>	Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 07.03.2019 von Christian Bruckner, Head of Back Office, dagobertinvest gmbh
	<b>Hinweis</b>	<p>Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 bis 4 und Abs. 4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) den nach § 193 des Unternehmensgesetzbuches – UGB, BGBl. I Nr. 120/2005, erstellten aktuellen Jahresabschluss oder die nach § 193 UGB erstellte Eröffnungsbilanz;</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 Diese Informationen finden Sie auf: <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a></li> </ol>

Stichtag 3.12.2018

Auszug mit aktuellen Daten

FN 486011 y

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

Letzte Eintragung am 21.07.2018 mit der Eintragsnummer 2  
zuständiges Gericht Landesgericht Linz

FIRMA

- 1 Wohnbau Brunnenweg Gmunden  
Bauträger GmbH

RECHTSFORM

- 1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in

- 1 politischer Gemeinde Linz

GESCHÄFTSANSCHRIFT

- 2 Honauerstraße 2  
4020 Linz

GESCHÄFTSZWEIG

- 1 Bauträgertätigkeit

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/n von ihnen gemeinsam mit einer/einem Prokuristin/Prokuristen vertreten.  
Die Generalversammlung kann, auch wenn mehrere Geschäftsführer/innen bestellt sind, einzelnen von ihnen selbständige Vertretungsbefugnis erteilen.

- 1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft  
vom 25.01.2018

001

GESCHÄFTSFÜHRER/IN ( handelsrechtlich)

- 1 A Holger Reinmann, geb. 28.05.1974  
vertritt seit 09.02.2018 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN

GRÜNDUNGS-  
STAMMEINLAGE PRIVILEGIERTE

HIERAUF GELEISTET



## Eröffnungsbilanz zum 01.02.2018

<u>AKTIVA</u>	<u>EUR</u>	<u>PASSIVA</u>	<u>EUR</u>
Umlaufvermögen		I. Stammkapital	35.000,00
Sonstige Forderungen	2.000,00	abzüglich nicht eingeforderte ausstehende Stammeinlagen	<u>-25.000,00</u>
		<small>(davon nach § 10b Abs 4 GmbHG nicht einforderbar 25.000)</small>	
Guthaben bei Geld- anstalten	<u>10.000,00</u>	Rückstellungen	<u>2.000,00</u>
<u>SUMME AKTIVA</u>	<u>12.000,00</u>	<u>SUMME PASSIVA</u>	<u>12.000,00</u>



Geschäftsplan

# *Fountain Suites*

---

Wohnen in Gmundner Bestlage

## Der Emmitent

Die Wohnbau Brunnenweg Gmunden Bauträger Gmbh wurde im Jänner 2018 gegründet und ihr primärer Geschäftszweck ist die Errichtung des Bauvorhabens „Fountain Suites“ in Gmunden. Es wurde mit Absicht und aus Sicht der Risikoabgrenzung für Investoren die Variante einer Projektgesellschaft gewählt. Die Gesellschaft hat aus Eigen- und Fremdmittel das Grundstück angekauft und zur „Baureife“ weiterentwickelt. Aktuell beschäftigen wir uns intensiv mit dem Vertrieb der Wohnungen und möchten das uns selber gesteckte Ziel von 50% Vorverwertung vor Baubeginn bis Juni erreicht haben.

## Eckdaten

Firma	Wohnbau Brunnenweg Gmunden Bauträger Gmbh.
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuchnummer	FN 486011y
Sitz der Gesellschaft	Linz / Oberösterreich
Adresse der Gesellschaft	Honauerstrasse 2, 4020 Linz
Firmenbuchgericht	Landesgericht Linz
Stammkapital	35.000 EUR (Gründungsprivilegierung)
Gründungsjahr	2018
Ersteintragung	25.01.2018
Geschäftsführer	Holger Reinmann, geb. 28.05.1974
Gesellschafter	IPEG Immobilien Gmbh. (FN 355864f), Honauerstrasse 2, 4020 Linz
Unternehmensgegenstand	Bauträgertätigkeit

## Das Geschäftsmodell

In zentraler Gmundner Stadtlage am Ostufer errichten wir 14 hochwertige freifinanzierte Eigentumswohnungen mit perfekter Infrastruktur, südseitiger Ausrichtung und ausreichend Stellplätzen in der Tiefgarage und Seeblick.

Dieses Objekt besticht durch die moderne Architektur gepaart mit solider Bauweise und hochwertiger Ausstattung. Die ansprechende Architektur, die zentrale Lage und die energiesparende Bauweise sorgen somit für maximalen Werterhalt. Das Zentrum von Gmunden erreichen Sie sowohl mit dem PKW als auch bequem zu Fuß in wenigen Minuten und genießen somit die perfekte Nähe zur Stadt. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind perfekt erreichbar - auch ohne Auto.

Das Haus wird in massiver Bauweise mit Beton, Ziegel und einer Vollwärmeschutzfassade errichtet. Die 3 Scheiben Markenfenster in Kunststoff, teilweise in bodentiefer Ausführung, bringen ein Maximum an Licht in die Wohnräume.

Alle Einheiten werden schlüsselfertig angeboten und haben eine umfangreiche und hochwertige Ausstattung wie zb. hochwertiger Holzfußboden und Markensanitär von Laufen.

Hochwertigste Materialien, gepaart mit modernster Technik ergeben ein harmonisches Gesamtkonzept. Große Glaselemente schaffen lichtdurchflutete Räume und sorgen für einen Gewinn an Lebensqualität und Komfort.

**Wertbeständig, modern und nachhaltig!**

## Lage

Die Stadt liegt am Nordufer des Traunsees und hat 13.272 Einwohner (Stand 1. Jänner 2017). Gmunden ist Sitz der Bezirkshauptmannschaft des Bezirks Gmunden. Als Zentrum des Gerichtsbezirks Gmunden beherbergt es das Bezirksgericht Gmunden. Die Stadt ist bekannt als Herkunftsort der Gmundner Keramik mit ihrem charakteristischen weiß-grün geflammten Dekor. Während der k. u. k. Monarchie galt Gmunden als renommierte Sommerfrische, wovon heute noch die zahlreichen Villen künden. Bekannt wurde die Stadt in den 1990er-Jahren unter anderem durch die Fernsehserie Schlosshotel Orth.

Die Mikrolage des Bauvorhabens besticht durch die kurzen Wege in die Stadt, in 8 Minuten sind Sie zu Fuß am Rathausplatz und die ruhige Lage, eingebettet in eine Wohnstraße mit nur Anrainerverkehr.

Das große Grundstück und die kompakte Bauweise auf 4 Geschossen erlauben in der Architektur die Schaffung von großzügigen Freiräumen, Eigengärten und Grünzonen zur allgemeinen Nutzung.



## Finanzierungsbedarf

Nachdem das Jahr 2018 genutzt wurde um das Bauprojekt „verkaufsfähig“ zu machen, startet nun im Februar 2019 der Vertrieb der Wohnungen. Die freifinanzierten Wohnungen werden über einen lokalen Makler angeboten, welcher seit Jahrzehnten am Markt etabliert ist und über ein weitreichendes Netzwerk zu Endkunden aber auch Anlegern verfügt.

Der Baustart ist mit Mai / Juni 2019 geplant, sobald 50% der Einheiten verkauft sind. Die Fremdmittel werden von einer oberösterreichischen Bank zur Verfügung gestellt, der Kreditvertrag ist bereits unterschrieben und die Mittel sind genehmigt.

Die Fertigstellung ist mit Herbst 2020 geplant. Wir haben für den gesamten Abverkauf den Jahreswechsel 2020/ 2021 vorgesehen, damit können wir sicher das akquirierte Kapital samt angelaufener Zinsen bis zum Ende der Laufzeit (März 2021) tilgen.



Informationen nach FernFinG		
1	<b>Angaben über den Unternehmer</b>	Wohnbau Brunnenweg Gmunden Bauträger GmbH Honauerstraße 2 4020 Linz  <u>Geschäftsführer:</u> Holger Reinmann, geb. 28.05.1974 <u>Firmensitz:</u> Linz; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 486011 y; <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht Linz
2	<b>Angaben über die Finanzdienstleistung</b>	
2.1	<b>Beschreibung</b>	Qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag, dabei handelt es sich um einen Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital wie zum Beispiel einem Bankkredit im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Darüber hinaus kann dieses Darlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht seitens des Investors und es handelt sich nicht um eine Unternehmensbeteiligung. Jeder Anleger veranlagt einen Darlehensbetrag zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich). Die Laufzeit des Darlehens beträgt 24 Monate und der Zinssatz beträgt 7,0% p.a. bei Zeichnung bis 28.03.2019, danach 6,50% p.a.. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag zu entnehmen. Es werden seitens des Investors keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder Steuern fällig, der Darlehensbetrag geht somit zu 100% an den Emittenten.
2.2	<b>Weitere Risikohinweise</b>	Es können keine verlässlichen Prognosen über künftige Erträge gemacht werden. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Es können insbesondere auch folgende Risiken auftreten:
	Insolvenzrisiko	Darunter versteht man die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko.
	Totalverlustrisiko	Darunter versteht man das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ist höher als bei einem Portfolio mit mehreren Projekten.
	Operatives Risiko	Darunter versteht man das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht. Und auch besonders das Risiko der jeweiligen Branche.
	Malversationsrisiko	Darunter ist das Risiko zu verstehen, dass es im Unternehmen des Emittenten zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Diese können nie zur Gänze ausgeschlossen werden. Malversationen können das Unternehmen mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen.
	Klumpenrisiko	Darunter versteht man jenes Risiko, das entsteht, wenn man keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten.
	Erschwerte Übertragbarkeit	Darunter ist zu verstehen, dass Ihre Investitionen nur unter besonderen Bedingungen übertragbar sind, es keinen geregelten Markt und dadurch in der Regel keinen Kurswert gibt.
2.3	<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 Z22 EStG. <b>Veranlagungsfreibetrag</b> gem. §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen müssen gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung nur dann erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,- übersteigen, oder eine sonstige Bedingung vorliegt. Somit sind Einkünfte bis EUR 730,- steuerfrei. Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,- gibt es eine Übergangsbestimmung. Erträge aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig. Diese Informationen gelten bis zur Mitteilung einer Änderung.
2.4	<b>Zahlung und Erfüllung</b>	Der Investor gibt mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“ Button sein Angebot ab. Dieses wird durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail angenommen. Der Investor hat den Darlehensbetrag auf das angegebene österreichische Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen und der Investor hat darauf zu achten, dass sein Lichtbildausweis überprüft werden kann. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzählung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird. In diesem Fall wird das Geld umgehend an den Investor zurücküberwiesen.
2.5	<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 Wohnbau Brunnenweg Bauträger GmbH, Honauerstraße 2, 4020 Linz, zu richten. Die Gesellschaft hat, sofern der Investor bereits die Einzahlung des Darlehensbetrages getätigt hat, diesen innerhalb von 10 Werktagen ab Zugang der Rücktrittserklärung an den Investor zurück zu überweisen.
3.2	<b>Vertragskündigung</b>	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzählung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird.
3.3	<b>Erklärungen und Mitteilungen</b>	Erklärungen und Mitteilungen im Verhältnis zwischen Emittent und Anleger haben schriftlich (per eingeschriebenem Brief oder E-Mail) zu erfolgen. Wenn technisch möglich, kann der Anleger Erklärungen und Mitteilungen an den Emittenten auch über die Internetplattform abgeben.
3.4	<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 Darlehenslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	<b>Angaben über Rechtshilfe</b>	Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.