

### 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>: Schill 21 Projekt GmbH, FN 439737 y; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht Linz  <u>Anschrift</u>: Hirschengasse 3, 4020 Linz  <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung; <u>Stammeinlage</u>: EUR 35.000, davon EUR 5.000 einbezahlt  <u>Geschäftsführer</u>: Ing. Andreas Ortner, geb. 20.02.1964, Landgutstraße 6/8, 4040 Linz  <u>Gewerbeschein</u>: Immobilienverwalter, eingeschränkt auf Bauträger; <u>UID-Nr.</u>: ATU69968056  <u>Eigentümer</u>: ORTNER Real GmbH, FN 395227 t, 75%  P2 ImmoConsult GmbH, FN 394485 a, 25%</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Immobilienverwertung</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Entwicklung der Liegenschaft Schillerstraße 21/Humboldtstraße 24, 4020 Linz, und der darauf befindlichen Wohneinheiten durch Verkauf oder Vermietung bzw. durch Umbau oder Abbruch samt Neubau</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 18.10.2020</p> <p>c) Wird der Funding-Höchstbetrag innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 90 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 750.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 1.300.000 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>: 12 Monate ab Zuzahlung; <u>Verlängerung</u>: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich  <u>Zinssatz</u>: 7,05% p.a. fix, 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) - f) - g) -</p>
<b>Teil E</b>	<b>Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen</b>	<p>a) 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) 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 10,75% 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:welcome@dagobertinvest.at">welcome@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 Streit-schlichtungsstelle anerkannt.</p>
<b>Prüfungsvermerk</b>		Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 09.09.2020 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

---

<b>Stichtag 08.09.2020</b>	<b>Insolvenzdatei</b>	<b>FN 439737 y</b>
----------------------------	-----------------------	--------------------

---

Für dieses Unternehmen ist zum Zeitpunkt der Abfrage kein Eintrag in der Insolvenzdatei vorhanden.

---

<b>Stichtag 08.09.2020</b>	<b>Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten</b>	<b>FN 439737 y</b>
----------------------------	--	--------------------

---

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

Letzte Eintragung am 01.10.2019 mit der Eintragsnummer 6  
zuständiges Gericht Landesgericht Linz

- FIRMA
- 1 **Schill 21 Projekt GmbH**
- RECHTSFORM
- 1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- SITZ in
- 1 politischer Gemeinde Linz
- GESCHÄFTSANSCHRIFT
- 1 Hirschgasse 3  
4020 Linz
- GESCHÄFTSZWEIG
- 1 Immobilienverwertung
- KAPITAL
- 1 EUR 35.000  
Gründungsprivilegierung
- STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
- 1 31. Dezember
- JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)
- 6 zum 31.12.2018 eingereicht am 29.09.2019
- 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 Generalversammlung kann, auch wenn mehrere Geschäftsführer/innen bestellt sind, einzelnen von ihnen selbständige Vertretungsbefugnis erteilen.
- 1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft vom 02.09.2015 001
- GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)
- A Ing. Andreas Ortner, geb. 20.02.1964
- 1 vertritt seit 11.09.2015 selbständig

	GESELLSCHAFTER/IN	STAMMEINLAGE	GRÜNDUNGS- PRIVILEGIERTE STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
	B	ORTNER Real GmbH		
5		..... EUR 26.250		
5		.....	EUR 7.500	
5		.....		EUR 3.750
	C	P2 ImmoConsult GmbH		
5		..... EUR 8.750		
5		.....	EUR 2.500	
5		.....		EUR 1.250
	Summen: -----			
		EUR 35.000	EUR 10.000	EUR 5.000

----- PERSONEN -----

1 A Ing. Andreas Ortner, geb. 20.02.1964  
5 Landgutstraße 6/8  
4040 Linz

1 B ORTNER Real GmbH  
1 (FN 395227 t)  
1 Hirschgasse 3  
4020 Linz

5 C P2 ImmoConsult GmbH  
5 (FN 394485 a)  
5 Stifterstraße 10  
4020 Linz

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Landesgericht Linz

1 eingetragen am 11.09.2015                      Geschäftsfall 32 Fr 4052/15 z  
Antrag auf Neueintragung einer Firma    eingelangt am 09.09.2015

5 eingetragen am 06.02.2019                      Geschäftsfall 32 Fr 516/19 i  
Antrag auf Änderung                            eingelangt am 01.02.2019

6 eingetragen am 01.10.2019                      Geschäftsfall 32 Fr 6834/19 a  
Elektronische Einreichung Jahresabschluss    eingelangt am 29.09.2019

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

zum 08.09.2020 gültige Identnummer: 18747159

----- 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 439737y

---

FIRMA

Schill 21 Projekt 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 mikro

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

29.09.2019

UNTERZEICHNET VON

Ing. Andreas Ortner, geb 20.02.1964  
am 25.05.2019

PRÜFWERT: 0f050eca0daf6af77de2ddb6beeb4c54

## Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>2.127.590,31</b>	<b>2.105.423,16</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2.127.590,31</b>	<b>2.105.423,16</b>
Vorräte	1.845.068,56	1.907.073,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	153.862,29	119.346,69
Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	128.659,46	79.002,89
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Aktive latente Steuern	0,00	0,00
<b>PASSIVA</b>	<b>2.127.590,31</b>	<b>2.105.423,16</b>
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-189.838,42</b>	<b>-186.449,77</b>
<b>Die Geschäftsführung der Gesellschaft nimmt zur Frage, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes vorliegt, wie folgt Stellung:</b>		
<b>Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes besteht nicht, da in den noch nicht abrechenbaren Leistungen ein Liegenschaftsprojekt enthalten ist, welches laut vorliegender Bauträgerkalkulation entsprechend hohe stille Reserven aufweist. Der Bebauungsplan steht unmittelbar bevor. Überdies besteht keine Zahlungsunfähigkeit, da die Hausbank entsprechende Rahmen zur Verfügung stellt. Die Darlehensgeber haben eine Nachrangigkeitserklärung abgegeben.</b>		
eingefordertes Stammkapital	5.000,00	5.000,00
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35.000,00
<i>nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen</i>	-25.000,00	-20.000,00
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-5.000,00	-10.000,00
<i>davon eingezahlt</i>	5.000,00	5.000,00
Kapitalrücklagen	0,00	0,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzverlust	-194.838,42	-191.449,77
<i>davon Verlustvortrag</i>	-191.449,77	-42.647,04
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.600,00</b>	<b>1.597,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2.315.828,73</b>	<b>2.290.275,93</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00

SCHILL21

# GESCHÄFTSPLAN WOHNBAUPROJEKT

4020 Linz | Schillerstraße



### Das Unternehmen

Die SCHILL 21 Projekt GmbH ist eine Immobilienzweckgesellschaft der ORTNER Real/ Bau & Boden Gruppe. Unsere privat geführten Unternehmen sind zweigeteilt, wobei der eine Arm des Unternehmens, die ORTNER Real, die Immobilien hält und auf der anderen Seite, die Bau & Boden Immobilien GmbH für das operative Geschäft und die Realisierung von Immobilien-Projekten zuständig ist.

Unser Fokus und die damit einhergehende Expertise liegen im Bereich der Immobilienentwicklung. Die einzigartige Kompetenz als Komplettanbieter rund um Immobilien – von der Standortanalyse, Projektierung und Planung bis hin zur Errichtung und weiteren Vermarktung der fertigen Flächen, gibt Ihnen die Sicherheit von klar strukturierten und nachhaltigen Investments.

Der Blick auf das Ganze, war dabei von Beginn an der Leitsatz, unter dem bis heute mehr als 370.000 m<sup>2</sup> Wohnbau-, Gewerbe- und Spezial-Immobilien projektiert und errichtet wurden. Die Standorte der Bau & Boden Gruppe befinden sich in Linz und Wien.

### Was uns von anderen unterscheidet

Das größte Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zu anderen Marktanbietern liegt in unserem Personal. Als Komplettanbieter im Bereich der Immobilien verfügt die Bau & Boden Gruppe über kompetentes technisches und wirtschaftliches Personal. Dadurch stellen wir schnelle Resultate in einer vertrauensvollen Zusammenarbeit sicher. Auch für Family Offices und institutionelle Investoren haben wir einen eigenen Ansprechpartner im Unternehmen.

Generalplaner Bau & Boden Immobilien GmbH	Unternehmensdaten (SPV) SCHILL 21 Projekt GmbH
Rechtsform Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Rechtsform Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Stammkapital 424.570 EUR	Stammkapital (35.000 EUR) 10.000 EUR (gründungspriv. Stammeinlage)
Firmenbuchnummer FN 90084b	Firmenbuchnummer FN 439737 y
Eigentümer (>20%) ORTNER REAL GmbH, Ing. Andreas Ortner Treureal Management GmbH, Matthias Scheiblberger	Eigentümer ORTNER REAL GmbH, Familie Ortner P2 Immo, Herr Mag. Peter Pammer
Niels Stalberg, LL.M., MBA	Bau & Boden Immobilien GmbH (Leitung Planung & Development)
Geschäftsführung Ing. Andreas Ortner Niels Stalberg, LL.M.MBA Matthias Scheiblberger	Geschäftsführer Ing. Andreas Ortner
Prokurist Mag. Peter Pammer	Gründung 02.09.2015
Gründung 09.05.1993	

## Management

## Themengebiet

## Ausbildung & Co



Andreas  
Ortner

- Eigentümer und CEO der Ortner Real
- Partner und CEO der Bau & Boden Gruppe
- Frühere Positionen: Partner und Manager von Immobiliengesellschaften mit dem Fokus auf Development (Oberösterreich/ Wien)
- Präsident des Bauträgerverbandes
- Ankauf von Liegenschaften
- Investors Relations, Finanzierungen
- Planung & Development
- Kopf aller bautechnischen Aspekte

- Ing.
- Makler & Bauträger
- Immobilientreuhänder



Niels  
Stalberg

- Partner & CFO der Bau & Boden Immobilien
- Frühere Positionen: Diverse Führungspositionen in der Immobilienfinanzierung/ Banken (Deutschland, UK-London, Österreich, CEE); Erste Group, Landesbank Berlin, Berlin Hyp, Raiffeisen Gruppe
- Verantwortlich für die Finanzierung und Finanzplanung
- Capital Markets & Finance
- Investment Möglichkeiten
- Aufbau von Fund-/ Bond Strukturen

- Master of Laws (LL.M.) in real estate
- Executive MBA (EMBA) in Mergers & Acquisitions
- I. und II. Jur. Staatsexamen
- Rechtsanwalt (Deutschland/ Hamm) (Ass.-Jur.)



Matthias  
Scheiblberger

- Partner & CCO der Bau & Boden Immobilien
- Im Aufsichtsrat der KMU Akademie Österreich
- Frühere Positionen: GF von diversen Immobilienunternehmen
- Relationship Management
- Investorenbetreuung
- Presse & Werbung
- Financing
- Marketing

- Immobilientreuhänder
- Konsul der Republik von Guinea



Peter  
Pammer

- Prokurist der Bau & Boden Immobilien und GF zahlreicher SPVs
- Frühere Positionen: Manager im Bereich Real Estate Development in Oberösterreich & Wien
- Verantwortlicher Leiter für die Expansion von Bauunternehmen in Österreich, Deutschland und Polen (CEE); H
- Rechtsaufsicht
- Transaktionsprozesse
- Bilanzierung
- Rechnungswesen
- Planung und Development
- Projektmanagement und Projektkontrolle

- Mag.(MBA) der Wirtschaftswissenschaften/ BWL
- Makler & Bauträger
- Immobilientreuhänder



Andreas  
Ausserwöger

- Head of Acquisition/ Sale & Investors Relations
- Frühere Positionen: Manager im Bereich Transaktionen & Makler. Fokus Wiener Markt; Raiffeisen Gruppe
- Ankauf
- Verkauf
- Investors relations
- Marketing
- Leitung des Maklerarms der Bau & Bodengruppe
- Aufsicht über Franchisepartner des Unternehmens

- Makler & Bauträger



Geplante Wohneinheiten	33
GST Fläche lt. GB	ca. 565 m <sup>2</sup>
Geplante bewertete WNFL	ca. 2.073 m <sup>2</sup>
Bestandsfrei	100 %

Zu erreichender Mindestbetrag	250.000 EUR
Funding Höchstbetrag	750.000 EUR
Crowd-Invest-Zeichnungsfrist	bis 18.10.2020
Darlehenslaufzeit	12 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption von bis zu 6 Monaten
Verzinsung	7,05% p.a.

Das geplante Neubauprojekt befindet sich in der Schillerstraße / Humboldtstraße im Herzen von Linz und ist eine der begehrtesten Wohnlagen in Linz. Die Linzer Landstraße, der Schillerpark, Volksgarten, das neue Linzer Musiktheater sind nur einige Highlights, die sich in unmittelbarer Nähe befinden. Ebenso ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sowie die Nahversorgung und die sonstige Infrastruktur im nahen Umkreis ideal gewährleistet.

### Das Projekt und Exit

Das Grundstück ist angekauft und die Baugenehmigung wurde bereits erteilt. Das Grundstück ist bereits länger im Besitz unserer Firma. Im Jahr 2020 wurde die Planung jedoch insoweit abgeändert, dass der auf dem Grundstück bestehende und bereits durch uns entkernte Altbau vollständig abgerissen werden soll. Wir erhielten die Genehmigung für den vollständigen Neubau des gesamten Areals. Auf diese Art und Weise entstehen nicht nur die technischen Vorteile einer zusammenhängenden Tiefgarage unter dem Areal, sondern darüber hinaus ist aus kaufmännischer Hinsicht eine bessere Verwertung garantiert. Der Neubau fällt nunmehr in allen Fällen nicht unter das Mietrechtsgesetz, welche bei einem sanierten Altbau strittig gesehen werden konnte. Daher wird als Exit auch der Gesamtverkauf an einem Investor bevorzugt. Die Bau & Boden Gruppe ist derzeit im Gespräch mit eigenen Investoren.



Aktuelle Projekte



„RUDO“ 6 Wohneinheiten  
Erzielbare WNFL ca. 621 m<sup>2</sup>  
Rudolfstraße Baustart erfolgt  
Linz

Hier entsteht ein Gebäude mit zwei Haushälften, die sich in HAUS A und HAUS B aufgliedern. In den jeweiligen geplanten Baukörpern sind je drei Wohnungen geplant, wobei drei Wohnungen im Haus A mit Einlegerwohnung geplant sind und zwei Wohnungen im Haus B mit einer Anlegerwohnung.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Des Weiteren wird eine Tiefgarage mit 9 Stellplätzen errichtet.

Dieses Neubauprojekt ist, wie in einem Englischen Garten eingebettet und befindet sich in einer Seitenzufahrt der Rudolfstraße in Linz/Urfahr. Die Anton Bruckner Privatuniversität, das ARS Electronica Center, das Einkaufszentrum LENTIA, der Donaustrand Urfahr sind nur einige Beispiele, die sich in unmittelbarer Nähe befinden.

Des Weiteren ist die öffentliche Infrastruktur durch den Bahnhof Linz/Donau Urfahr, der Straßenbahnlinie 3 und 4 und den Bushaltestellen bestens gegeben.



„MÜHLWANGAPPARTEMENTS“ 56 Wohneinheiten  
Bewertete NFL ca. 3.553 m<sup>2</sup>  
Mühlwängstraße Baustart erfolgt  
Gmunden

Auf einem Grundstück von ca. 4.000 m<sup>2</sup> entstehen die Wohnungen zwischen 45 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>. Die Grundausstattung obliegt qualitativ hohem Design, angepasst an die Bedürfnisse seiner Bewohner und der modernen Ästhetik unserer Zeit, verbunden mit höchstem Standard.

Gebaut werden 3 NEUBAUKÖRPER mit insgesamt ca. 54 Wohneinheiten und 2 Geschäftsflächen. Der Wohnungsmix mit 35 Zwei-Raumwohnungen, 13 Drei-Raumwohnungen und 6 Vier-Raumwohnungen ist somit perfekt gelöst und aufgeteilt.

In Gmunden, inmitten des oberösterreichischen Salzkammergutes wird eine Wohnanlage für anspruchsvolle Anleger bzw. Eigennutzer errichtet. Gelegen auf der Anhöhe im Norden der Stadt, erreicht man zu Fuß in 10 Minuten das Zentrum von Gmunden, wo alle infrastrukturellen Möglichkeiten wie Einkauf, Theater, Cafés und Restaurants, aber auch Schulen und Kindergärten geboten werden. Die berühmten Sehenswürdigkeiten wie z.B. das Seeschloß Ort, die Villa Toscana, das Schloß Weyer befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die hervorragende geographische Lage mit einer schnellen Anbindung zur Autobahn in alle Richtungen, laden die neuen Eigentümer zum Erleben in einer einzigartigen Kulisse am Traunsee ein!



„STIFTCHALETS“ 36 Wohneinheiten | 3 Geschäftsflächen  
 Erzielbare NFL ca. 3.503 m<sup>2</sup>  
 Stiftstraße Baustart erfolgt  
 St. Florian

Geplant sind 3 Neubaukörper mit insgesamt 36 Wohneinheiten, 2 Geschäftsflächen und 1 Restaurant. Haus A und B sind zum Abverkauf vorgesehen, in diesen beiden Baukörpern sind ca. 27 Wohnungen, die 2 Geschäftsflächen sowie das Restaurant geplant. In Haus C entstehen ca. 9 Wohneinheiten, diese werden voraussichtlich vermietet.

Alle Wohnungen verfügen optional über Loggien, Balkone Terrassen oder Eigengärten. Des Weiteren stehen ca. 19 Tiefgaragenplätze und ca. 31 Frestellplätze zur Verfügung.

Dieses Neubauprojekt befindet sich im Zentrum von St. Florian, in der Stiftstraße. St. Florian ist eine der schönsten und begehrtesten Wohnlagen im unmittelbaren Umfeld von Linz. Das berühmte Barockkloster „Stift St. Florian“ der Augustiner Chorherren, das Jagd - / Feuerwehrmuseum und das Freilichtmuseum Sumerauerhof sind nur einige Sehenswürdigkeiten, die sich in direkter Nähe befinden. Des Weiteren ist die Nahversorgung und sonstige Infrastruktur optimal in Gehweite gegeben.



„BIG SEVEN“ 6 Wohneinheiten  
Erzielbare WNFL ca. 812 m<sup>2</sup>  
Großramberg Baustart Q4/2020  
Gramastetten

Zum Verkauf stehen sechs durchdachte Doppelhaushälften auf insgesamt drei Etagen. Optimale Grundrisse in Kombination mit einer ökologischen, nachhaltigen und energieeffizienten Bauweise, mit Liebe zum Detail, inmitten im Grünen und dennoch in Stadtnähe, zeichnen dieses Projekt aus.

Hochwertige und moderne Ausstattung geben Ihrem neuen Zuhause ein Gefühl von Urlaub.

Das Projekt liegt an der Koglerau in der Gemeinde Gramastetten. Nach Linz/Urfahr sind es nicht einmal 7 km. In knapp 10 Minuten Autofahrt sind Sie in Linz. Am besten mit Ihrem Elektroauto, welches in Ihrem Carport über die E-Ladestation versorgt wird (optional). Nahversorger, Kindergarten, Volksschule befinden sich direkt in den benachbarten Gemeinden.

Genießen Sie die Natur in vollen Zügen. Von einer gemütlichen Radtour im Sommer bis Langlauf im Winter finden Sie alles vor der eigenen Haustür.



„NRG 5-7“ 45 Wohneinheiten  
Erzielbare NFL ca. 2.671 m<sup>2</sup>  
Nachreihengasse Baustart Q1/2021  
Wien

Die geplante exklusive Wohnanlage befindet sich in der Nachreihengasse 5 – 7, 1170 Wien. Hierbei entsteht ein attraktiver, einzigartiger sowie moderner Neubau in einer der begehrtesten Lagen Wiens / Dornbachs. Auf dem dahinterliegenden Grundstück von der Nachreihengasse 7 (Rudolf-Bärenhart-Gasse) ist ein erstklassiges Doppelhaus geplant! Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen und Eigengärten werden in der Planung vorgesehen sein.

Das geplante Projekt fügt sich perfekt in das Bild der Umgebung ein, welches von Villen und Einfamilienhäusern geprägt ist und die Exklusivität dieses Stadtteiles von Wien unterstreicht.

Die Ausstattung wird hochwertig, gediegen und zeitgemäß sein und dem architektonischen AKZENT / STIL entsprechen. Eine Tiefgarage wird in der Planung ebenso vorgesehen sein.

Es besteht eventuell die Möglichkeit das Nachbargrundstück Nachreihengasse Nr. 9 zu erwerben.



„BFS“ Wohngebäude  
Erzielbare WNFL ca. 4.839 m<sup>2</sup>  
Breitenfurter Straße In Planung  
Wien

Die Breitenfurter Straße 198 und 202 in 1230 Wien wurden 2020 gekauft. Beide Liegenschaften sind mittels „SHARE DEAL“ bereits übernommen worden. Es wurde dafür eine Projektgesellschaft (BFS 198-202 GmbH) ausschließlich für den Ankauf gegründet.

Mit dem Eigentümer der Breitenfurter Straße 200 wurden bereits Verkaufsgespräche geführt, dieser könnte sich einen Verkauf vorstellen.

Eine „grobe“ Bebauungsstudie wurde bereits erstellt, diese wurde durch das Architekturbüro „Sync Inc Design | Build GmbH & Co KG“ in 1070 Wien, Neubaugasse 68 durchgeführt.

Atzgersdorf ist im 23. Bezirk eine begehrte und zentrale Wohnlage und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Wiener Verkehrsnetz und Hauptverbindungsstraßen wie die A23 – Südosttangente. Auch die Innenstadt ist bequem erreichbar. Die ideale Infrastruktur, wie Lebensmittelgeschäfte, Apotheke etc. machen das Wohnen in der Breitenfurter Straße so einzigartig.



„SYMBIOCITY I B52“ 56 Wohneinheiten  
 Bewertete NFL ca. 10.066 m<sup>2</sup>  
 Bahnhofstraße Baustart Q2/2021  
 Wels

Im Zentrum des „Geviets“ Bahnhofstraße / Bahnhofplatz in Wels entsteht ein attraktiver, einzigartiger sowie moderner Neubau. Die Ausstattung ist hochwertig, gediegen und zeitgemäß und wird dem architektonischen AKZENT / STIL entsprechen. Die Tiefgarage bzw. die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt wird zeitgleich mit dem Nachbarprojekt „SymbioCity“ errichtet.

Der Fokus des Projektes „B52“ liegt auf Wohnungsgrößen von ca. 35 m<sup>2</sup> bis ca. 40 m<sup>2</sup>. Mit diesen Wohnungsgrößen, sprich „Mikrowohnungen“ liegen wir voll im Trend der Zeit! Mikroliving verwirklicht all diese Funktionalitäten in einem oder zwei wohl durchdachten und optimierten Räumlichkeiten.

Die Nachfrage nach kleinen Apartments steigt stetig, die Assetklasse Mikroliving wird sich noch sehr stark (weiter)entwickeln. Weiteres haben wir auch Planungen für Hotelräumlichkeiten (mit einem Anteil Hotel gemischt mit Mikroliving) erstellen lassen. Studentisches Wohnen ist aufgrund der Lage und der Nähe zum FH Campus ebenso gegeben.



„Q3“ Wohnen / Retail

Erzielbare WNFL ca. 29.812 m<sup>2</sup>

Breitenfurter Straße Baugenehmigung bereits erteilt

Wien

Erstmals entsteht in Graz ein urbaner und zugleich grüner Stadtteil, der mehr als 20.000 Menschen einen individuellen Raum zum Wohnen und Arbeiten bietet. In der zweigeschossigen Sockelzone, welche durch kleine Wege, Plätze und Grünzonen definiert wird, entsteht ein urbaner Lebensraum mit Gastronomie, Handel und großzügig geplante Erholungs- und Kinderspielbereiche. In den darüber liegenden Flächen wurden Wohnungen mit optimalen Grün- und Freiflächen konzipiert. Auf dem Objekt 1615 – Bauplatz A – wurden drei Baukörper mit Büro- und Geschäftsflächen sowie unterschiedlichen Wohnungstypen geplant. Das gesamte Areal Reininghaus greift das Konzept des reduzierten motorisierten Individualverkehrs auf.

Die Reininghausgründe liegen nur 1.800 m Luftlinie vom Grazer Hauptbahnhof entfernt. Hier entsteht auf 100 Hektar ein in 19 Quartiere gegliederter, neuer, moderner und ökologischer Stadtteil. Das Quartier 3 wird im Norden von der Kratkystraße, im Osten von der Alten Poststraße, im Süden von der Wetzelsdorfer Straße und im Westen von einer neu geplanten Esplanade umschlossen. Die Esplanade ist die Fußgänger und ÖV-Zone von Graz-Reininghaus. Außerdem werden an der Esplanade Gastronomie und Geschäfte angesiedelt.



„HG4“ 37 Wohneinheiten

Erzielbare WNFL ca. 2.692 m<sup>2</sup>

Rudolfstraße Projekt im September 2020 fertiggestellt übergeben

Linz

Die Herrengasse ist eine der beliebtesten Wohngegenden im Welsler Zentrum, nur einen Katzensprung zu den zahlreichen Welsler Innenstadtgeschäften entfernt. Moderne Zwei- bzw. Dreizimmer Garten- und Dachgeschosswohnungen. Zwei perfekt ausgerichtete Terrassenwohnungen auf einer Ebene. Es vereint alle maßgeblichen Kriterien und ist für Anleger wie auch für Eigennutzer gleichermaßen attraktiv.

Das Laufdorado der Stadt Wels verfügt über vier Laufstrecken entlang des idyllischen Treppenweges an der Traun und ist leicht erreichbar. Durch seine parkähnliche Anlage bietet er Entspannung vom Stress des Alltages und Spielmöglichkeiten für Kinder.

Der Bahnhof und Busbahnhof (KJ) sind die Welsler Drehscheiben für den regionalen und überregionalen Verkehr. Alle Buslinien haben hier ihren Ausgang. Das Projekt Herrengasse befindet sich der näheren Umgebung der genannten öffentlichen Anbindungen.

### Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

<b>1</b>	<b>Angaben über den Unternehmer (Emittent)</b>	Schill 21 Projekt GmbH <u>Anschrift:</u> Hirschengasse 3, 4020 Linz <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Immobilienverwertungsgesellschaft <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 439737 y, Firmenbuchgericht: Landesgericht Linz
<b>2</b>	<b>Angaben über die Finanzdienstleistung</b>	
<b>2.1</b>	<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 12 Monate und der Zinssatz beträgt 7,05% p.a., jährlich kapitalisiert. Der Darlehensvertrag kann vom Emittenten einseitig einmalig bis zu 6 Monate verlängert werden.
<b>2.2</b>	<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.
<b>2.3</b>	<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>
<b>2.4</b>	<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.
<b>2.5</b>	<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.
<b>2.6</b>	<b>Fernkommunikationsmittel</b>	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
<b>3</b>	<b>Angaben über den Fernabsatzvertrag</b>	
<b>3.1</b>	<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.
<b>3.2</b>	<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.
<b>3.3</b>	<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.
<b>3.4</b>	<b>Gerichtsstand und Rechtsordnung</b>	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
<b>3.5</b>	<b>Vertragssprache</b>	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Vertragslaufzeit wird in Deutsch geführt.
<b>4</b>	<b>Angaben über Rechtsbehelfe</b>	Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.