

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>: NOCERE Immobilien GmbH, FN 507050m ; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht für ZRS Graz; <u>Anschrift</u>: 8020 Graz, Georgigasse 85a, <u>Telefon</u>: +43664 53 68 141 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; <u>Stammeinlage</u>: EUR 35.000,-, zur Hälfte einbezahlt; <u>Gewerbeschein</u>: Handel mit Waren aller Art; <u>UID-Nr.</u>: ATU74412904 <u>Geschäftsführer</u>: Rene Schaden, geb. 16.02.1983, Schadenweg 169/2, 8341 Paldau <u>Eigentümer</u>: Patrick Müller, geb. 17.03.1985, Raabau 25, 8330 Feldbach 10% Rene Schaden Immobilien- und Beteiligungs GmbH, FN 469965a, Landesgericht für ZRS Graz, 90%;</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Handel mit Waren aller Art, Vermietung und Verpachtung sowie An- und Verkauf von Immobilien;</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Ankauf, Sanierung und Wiederverkauf von 17 Wohnungen in Graz und Umgebung;</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR 100.000; <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 www.dagobertinvest.at;</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;</p> <p>d) <u>Fundinglimit</u>: EUR 350.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für das Projekt je nach Fundingerfolg zwischen EUR 143.500 und EUR 393.500 an Eigenmitteln bereit;</p> <p>f) Die Emittentin wurde am 14.02.2019 im Firmenbuch eingetragen, ein Jahresabschluss wurde noch nicht erstellt, daher entfällt die Berechnung der Änderung der Eigenkapitalquote</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 sowie Nachranggläubiger mit späterem Zuzählungstichtag; • 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; • Die Emittentin wurde am 14.02.2019 im Firmenbuch eingetragen, ein Jahresabschluss wurde noch nicht erstellt; • Über das Vermögen der Emittentin wurde seit Gründung kein Insolvenzverfahren eröffnet.
Teil D	Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen	<p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Fundingschwelle und Fundinglimit (vgl. Teil B, a) und d));</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 15 Monate ab Zuzahlung; <u>Verlängerungsoption</u>: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich;</p> <p>c) <u>Zinssatz</u>: 7,0 % (bei Zeichnung bis 08.08.2019 7,5%) 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> <p>d) <u>Rückzahlung</u>: Die Emittentin ist zur sowohl zur vollständigen als auch zur teilweisen vorzeitigen Rückzahlung berechtigt;</p>
Teil E	Anlegerrechte	<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	Gebühren, Informationen und Rechtsbehelfe	<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 bis zu 10,94% und laufende Kosten in Höhe von 1,2% p.a., der Investition;</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 (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt.</p> <p>e) Die für Verwaltungsstrafen zuständige Bezirksverwaltungsbehörde ist der Magistrat der Stadt Graz, 8010 Graz, Hauptplatz 1.</p>
	Prüfungsvermerk	Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 18.07.2019 von Christian Bruckner, Head of Back Office, dagobertinvest gmbh
	Hinweis	<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"> 1) den nach § 193 des Unternehmensgesetzbuches – UGB, BGBl. I Nr. 120/2005, erstellten aktuellen Jahresabschluss oder die nach § 193 UGB erstellte Eröffnungsbilanz; 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 Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.at

MANZ Firmenregister

Quelle: Firmenbuch und Insolvenzdatei (Edikte) der Republik Österreich
Lizenzgeber: Republik Österreich vertreten durch Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz
Lizenznehmer: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

Stichtag 06.06.2019	Insolvenzdatei	FN 507050 m
----------------------------	-----------------------	--------------------

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

Stichtag 06.06.2019	Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten	FN 507050 m
----------------------------	--	--------------------

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

Letzte Eintragung am 04.06.2019 mit der Eintragungsnummer 3
zuständiges Gericht Landesgericht für ZRS Graz

FIRMA
3 **NOCERE Immobilien GmbH**

RECHTSFORM
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in
3 politischer Gemeinde Graz

GESCHÄFTSANSCHRIFT
3 Georgigasse 85a
8020 Graz

GESCHÄFTSZWEIG
1 Handel mit Waren aller Art, Vermietung und Verpachtung von Immobilien
An- und Verkauf von Immobilien

KAPITAL / GESCHÄFTSFALL/HAFTUNG
1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
1 31. Dezember

VERTRETUNGSBEFUGNIS
1 Die Vertretungsbefugnis der Geschäftsführer/innen wird mit Beschluss der Gesellschafter/innen geregelt.
Gemischte Vertretung möglich.

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001
vom 17.01.2019

3 Generalversammlungsbeschluss vom 08.05.2019 002
Änderung der Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft
in den Punkten Erstens und Zweitens

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)
3 C Rene Schaden, geb. 16.02.1983
vertritt seit 08.05.2019 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN STAMMEINLAGE HIERAUF GELEISTET
2 A Patrick Müller, geb. 27.03.1985
..... EUR 3.500

2		EUR 1.750
	B	Rene Schaden Immobilien- und Beteiligungs GmbH	
2		EUR 31.500
2		EUR 15.750

	Summen:		EUR 35.000 EUR 17.500

----- PERSONEN -----

- 1 A Patrick Müller, geb. 27.03.1985
- 1 Raabau 25
- 8330 Feldbach
- 2 B Rene Schaden Immobilien- und
- Beteiligungs GmbH
- 2 (FN 469965 a)
- 2 Schadenweg 169/2
- 8341 Paldau
- 3 C Rene Schaden, geb. 16.02.1983
- 3 Schadenweg 169/2
- 8341 Paldau

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Landesgericht für ZRS Graz

- 1 eingetragen am 14.02.2019 Geschäftsfall 52 Fr 557/19 x
- Antrag auf Neueintragung einer Firma eingelangt am 12.02.2019
- 2 eingetragen am 16.05.2019 Geschäftsfall 52 Fr 1897/19 t
- Antrag auf Änderung eingelangt am 14.05.2019
- 3 eingetragen am 04.06.2019 Geschäftsfall 52 Fr 1936/19 z
- Antrag auf Änderung eingelangt am 16.05.2019

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

zum 06.06.2019 gültige Identnummer: 23814217

----- HINWEIS -----

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

NOCERE immobilien GmbH
Georgigasse 85a
8020 Graz

NOCERE Immobilien GmbH

ERÖFFNUNGSBILANZ per 07.02.2019

AKTIVA		PASSIVA	
Guthaben bei Kreditinstitut	17.500,00	Stammkapital	35.000,00
		abzgl nicht eingeforderte ausstehende Stammeinlage	<u>-17.500,00</u>
			17.500,00
	17.500,00		17.500,00

nocere

immobilien



Invest smart. Invest now.

Der Emittent

Die NOCERE Immobilien GmbH ist ein dynamisches, innovatives Unternehmen, das sich auf den Kauf, die Sanierung und den Verkauf oder die Vermietung von Wohnungen spezialisiert hat. Dahinter steht ein Team, das bereits seit vielen Jahren in diesem Geschäftsfeld tätig ist. Vorzugsweise agiert man dabei in Graz, der Landeshauptstadt der Steiermark, und im Großraum Graz Umgebung. Es handelt sich dabei um den am schnellsten wachsenden Ballungsraum in Österreich mit einem sehr hohen Bedarf an leistbarem Wohnraum. Diese Wohnungen sind meist in guten Lagen mit der entsprechenden städtischen oder stadtnahen Infrastruktur und haben entsprechendes Wertsteigerungspotential.

Die angekauften Wohnungen eignen sich dabei sowohl zur Vermietung über booking.com oder Airbnb, wie auch zur Nutzung als klassische Studenten-WGs (Wohngemeinschaften). Nicht zuletzt werden die Wohnungen natürlich nicht nur von Anlegern, sondern auch von Eigennutzern gekauft. Aufgrund der Wohnungsgrößen zählen daher eher Singles und Pärchen zur Zielgruppe.

Durch ein über Jahre aufgebautes Makler- und Handwerkernetzwerk gelingen preisgünstige Einkäufe und Sanierungen. Bei der Renovierung wird auf gute Qualität und modernes, aber zugleich funktionales Design geachtet.

Parallel dazu können wir auf eine große Anzahl an vorgemerkten Kunden zurückgreifen, in der Regel werden keine Wohnungen von NOCERE Immobilien öffentlich zum Verkauf angeboten.

Eckdaten

Firma	NOCERE Immobilien GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	FN 507050 m
Firmenbuch Gericht	Landesgericht für ZRS Graz
Sitz der Gesellschaft	Graz
Geschäftsadresse	Georgigasse 85a, 8020 Graz
Stammkapital	EUR 35.000,00
Gründungsjahr	2019
Ersteintragung	14.02.2019
Geschäftsführer	Rene Schaden
Gesellschafter	90 % Rene Schaden Immobilien- und Beteiligungs GmbH 10 % Patrick Müller
Unternehmensgegenstand	An- und Verkauf von Immobilien

Finanzierungsbedarf

Im Zuge der Ankaufsprüfung wird anhand von klar festgelegten Kriterien entschieden, ob eine Wohnung wirtschaftlich verwertbar ist. In erster Linie ist dies bei einer Wohnung dann interessant, wenn diese sowohl in Größe, Raumaufteilung, Sanierungsbedarf und Lage den festgelegten Kriterien entspricht. Zudem muss die unmittelbare Umgebung eine starke Nachfrage nach Wohnbedarf erleben und es möglich sein, die Wohnung inkl. Sanierungskosten gewinnbringend auch unter dem gegenwärtigen Marktpreis veräußern zu können.

Wir achten bei unseren Kalkulationen stets darauf, mit unseren geplanten Verkaufspreisen auch unter dem gegenwärtigen Marktpreis eine positive Rendite erzielen zu können. Damit machen wir uns von Marktschwankungen unabhängiger.

Derzeit befinden sich bereits acht Wohnungen in Graz und eine Wohnung im Großraum Graz in der Sanierungsphase, weitere acht Wohnungen werden gerade abgewickelt und gehen ebenso bald in die Sanierung.

Die Prüf- und Finanzierungsphase, also bis zum Abschluss des Kaufprozesses, dauert rund zwei Monate. Weitere sechs Monate werden für die Sanierung und weitere sechs Monate werden für den Vermietungs- und Verkaufsprozess veranschlagt. Die Vermietung der Wohnung wird von einem Partnerunternehmen durchgeführt und ist bei Anlegern die Regel.

Sämtliche angekaufte Wohnungen sind ausfinanziert und verfügen bereits über eine starke Nachfrage bei vorgemerkten Kunden.

Mit Ihrer Investition unterstützen Sie uns im Nischenbereich und zugleich in dem von Käufern stark nachgefragten Bereich der sanierungsbedürftigen Wohnungen weiter wachsen zu können. Wir freuen uns mit Ihnen gemeinsam wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Graz, im Juni 2019

Rene Schaden

Informationen nach FernFinG		
1	Angaben über den Unternehmer	NOCERE Immobilien GmbH Georgigasse 85a 8020 Graz <u>Geschäftsführer:</u> Rene Schaden, geb. 16.02.1983 <u>Firmensitz:</u> Graz; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 507050m ; <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht für ZRS Graz
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung	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 15 Monate und der Zinssatz beträgt 7,5% p.a. bei Zeichnung bis 08.08.2019, danach 7,0% p.a.. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 7. 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	Weitere Risikohinweise	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	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 Z22 EStG. Veranlagungsfreibetrag 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	Zahlung und Erfüllung	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 Zuzahlung 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	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 NOCERE Immobilien GmbH, Georgigasse 85a, 8020 Graz, 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	Vertragskündigung	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzahlung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird.
3.3	Erklärungen und Mitteilungen	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	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 Darlehenslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechtshilfe	Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.