

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>: AVENTA Projekt Hitzendorferstraße GmbH, FN 492006 p; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht für ZRS Graz; <u>Anschrift</u>: 8010 Graz, Pomisgasse 23, <u>Telefon</u>: +43 311238110 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; <u>Stammeinlage</u>: EUR 10.000,-, zur Hälfte einbezahlt; <u>Gewerbeschein</u>: keine; <u>UID-Nr.</u>: ATU78445337 <u>Geschäftsführer</u>: Christoph Lerner, geb. 21.01.1987 Pomisgasse 23, 8010 Graz <u>Eigentümer</u>: AVENTA Immobilien GmbH, FN 492006 p, Landesgericht für ZRS Graz, 100%;</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Projektentwicklung im Immobilienbereich;</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Errichtung und Verwertung einer Wohnanlage mit 7 Baukörpern, 36 Neubauwohnungen und 62 überdachten KFZ-Abstellplätzen, in 8501 Lieboch, Steiermark;</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR 200.000; <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; Wird das Fundinglimit vor Ablauf der Zeichnungsfrist erreicht.</p> <p>d) <u>Fundinglimit</u>: EUR 450.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für das Projekt rund EUR 2.663.000 an Eigenmitteln und laufenden Einnahmen des Projektes bereit;</p> <p>f) Die Eigenkapitalquote laut Saldenliste zum 31.12.2018 ist negativ;</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 Zuzählungsstichtag; • 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 12.06.2018 im Firmenbuch eingetragen, ein Jahresabschluss wurde noch nicht erstellt. Das Eigenkapital laut Saldenliste zum 31.12.2018 ist negativ.
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>: 24 Monate ab Zuzahlung; <u>Verlängerungsoption</u>: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich;</p> <p>c) <u>Zinssatz</u>: 6,75 % (bei Zeichnung bis 05.04.2019 7,10%) 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	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 von bis zu 9% 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 welcme@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 15.03.2019 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

Stichtag 23.2.2019

Auszug mit aktuellen Daten

FN 492006 p

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

Letzte Eintragung am 12.06.2018 mit der Eintragsnummer 1
 zuständiges Gericht Landesgericht für ZRS Graz

FIRMA

1 AVENTA Projekt Hitzendorferstraße
GmbH

RECHTSFORM

1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in

1 politischer Gemeinde Graz

GESCHÄFTSANSCHRIFT

1 Pomisgasse 23
8010 Graz

GESCHÄFTSZWEIG

1 Projektentwicklung im Immobilienbereich, insbesondere in
der Hitzendorferstraße in der politischen Gemeinde Lieboch

KAPITAL

1 EUR 35.000
Gründungsprivilegierung

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

1 31. Dezember

VERTRETUNGSBEFUGNIS

1 Die Vertretungsbefugnis der Geschäftsführer/innen wird
mit Beschluss der Gesellschafter/innen geregelt.

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001
vom 15.05.2018
Nachtrag vom 05.06.2018

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

1 B Christoph Lerner, geb. 21.01.1987
vertritt seit 12.06.2018 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN	STAMMEINLAGE	GRÜNDUNGS- PRIVILEGIERTE STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
A AVENTA Immobilien GmbH			
1	EUR 35.000		
1		EUR 10.000	
1			EUR 5.000
SUMME	-----	-----	-----
	EUR 35.000	EUR 10.000	EUR 5.000

AVENTA Projekt Hitzendorferstraße GmbH

Pomisgasse 23

8010 Graz

AVENTA Projekt Hitzendorferstraße GmbH

ERÖFFNUNGSBILANZ p

AKTIVA		PASSIVA	
Guthaben bei Kreditinstitut	5.000,00	Stammkapital	35.000,00
		abzgl nicht einforderbare ausstehende Stammeinlage	<u>-25.000,00</u>
		gründungsprivilegierte Stammeinlage	10.000,00
		davon einbezahlt	5.000,00
	5.000,00		5.000,00



AVENTA

Hitzendorferstraße 20

8501 Lieboch



Bauträger

AVENTA Projekt Hitzendorferstraße GmbH

Pomisgasse 23

8010 Graz

Der Emittent

Die **AVENTA-Gruppe** ist seit 2011 auf die Planung, Entwicklung und Bau von leistbarem Wohnen in und um Ballungsräume spezialisiert. Seit 2017 wird unter dem Markennamen **AVENTA** firmiert, davor gab es keine eigene Marke.

Durch eine intelligente Raumaufteilung der einzelnen Wohnungen und eine hausähnliche Bauweise der Gebäude wird den Kundenbedürfnissen vollständig entsprochen. Zum Kundenkreis zählen dabei sowohl Endverbraucher als auch Anleger, die aufgrund marktkonformer Preise entweder leistbaren Wohnraum vorfinden oder als Vermieter interessante Renditen erzielen können.

Bis dato wurden rund 110 Wohnungen fertiggestellt und übergeben. Mehrere hundert Wohnungen befinden sich in der Umsetzung.

Für jedes Projekt der AVENTA-Gruppe, wird eigens eine Projektgesellschaft gegründet die ausschließlich den Fokus auf ein spezielles Projekt richtet. In der Projektgesellschaft „AVENTA Projekt Hitzendorferstraße GmbH“, wird das Neubauprojekt in der Hitzendorferstraße 20 in 8501 Lieboch umgesetzt.

Eckdaten

Firma	AVENTA Projekt Hitzendorferstraße GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	FN 492006 p
Firmenbuch Gericht	Landesgericht für ZRS Graz
Sitz der Gesellschaft	Graz
Geschäftsadresse	Pomisgasse 23, 8010 Graz
Stammkapital	EUR 35.000,00
Gründungsjahr	2018
Ersteintragung	15.05.2018
Geschäftsführer	Christoph Lerner, MSc.
Gesellschafter	100,00% AVENTA Immobilien GmbH
Unternehmensgegenstand	Immobilienentwicklung

Das Geschäftsmodell

In der Gemeinde Lieboch in der Hitzendorferstraße 20, wird ein Neubauvorhaben umgesetzt. Es werden 36 Neubauwohnungen und 62 überdachte KFZ-Abstellplätze errichtet. Das Objekt spricht aufgrund seiner Bauweise sowohl Endverbraucher als auch Kleinanleger an.

Hochwertige Bauausführung

Das inmitten einer Wohngegend situierte Objekt wird in einer Einfamilienhaus-ähnlichen Bauweise mit Satteldach errichtet. Die Erreichbarkeit jeder Wohnung ist zudem über Stiegenaufgänge möglich. Durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen die zwischen 46m² und 84m² liegen, ist das Objekt sowohl für Endverbraucher als auch Kleinanleger geeignet. Großzügige Grünflächen stehen den Eigentümern bzw. Bewohnern der Einheiten im Erdgeschoß zur Verfügung. Angenehme Größen die das Wohnen mit Qualität verbinden, bieten zudem die Balkone und Terrassen mit Größen von rund 12m² bis zu 67m².

Grünlage Hitzendorferstraße in Lieboch

Der Großraum Graz zählt zu den am stärksten wachsenden Regionen in Österreich. Das politische und wirtschaftliche Zentrum des Bundeslandes Steiermark bietet nicht nur beste Infrastruktur, umfassende hochqualitative medizinische Versorgung, sondern auch zahlreiche kulturelle und gesellschaftliche Ereignisse. Zahlreiche international tätige Unternehmen haben ihren Hauptsitz in und südlich von Graz.

Die Marktgemeinde Lieboch hat per Stichtag 01. Jänner 2018 5096 Einwohner und liegt im flacheren Teil des weststeirischen Hügellandes. Ländlicher Charme mit städtischem Anschluss in nur 25 Minuten machen die südlich gelegene Gemeinde von Graz zum beliebten Wohngebiet.

Der Projektstandort in der Hitzendorferstraße besticht durch die grüne, ruhige Lage am Rande von Lieboch, bei gleichzeitiger guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Fußläufig ist innerhalb weniger Minuten eine Busanbindung erreichbar. Mit der S-Bahn erreicht man in 19 Minuten den Hauptbahnhof von Graz. Die Bahn fährt zu den Hauptzeiten im 30-Minuten Takt. Innerhalb weniger Autominuten liegt die Auffahrt zur A2 Knoten Lieboch in Richtung Graz oder Klagenfurt.

Kinderkrippe, Kindergarten, Volksschule sowie öffentliche Einrichtungen, Nahversorger, Bank finden Sie im nahegelegenen Ortszentrum von Lieboch. Die Marktgemeinde beschreibt sich selbst als familienfreundlich und bietet vielfältige Freizeitangebote für jedes Alter und ein intaktes Vereinsleben.

Finanzierungsbedarf

Die Planung und Entwicklung des Objektes ist bereits weit fortgeschritten. Die Umsetzung ist mit der Baubehörde abgestimmt, die Bauplanung eingereicht und eine Bauverhandlung samt Baubewilligung zu erwarten.

Zeitlich ist mit dem Verwertungsbeginn der Wohnungen mit April 2019 zu rechnen. Eine Bankfinanzierung für das gesamte Objekt besteht, der Rahmen wurde bereits eingerichtet. Das Erreichen einer 50%igen Vorverwertungsquote ist die Voraussetzung für den Baustart und ist angesichts der herrschenden Nachfrage im Raum Graz relativ zeitnah nach Verwertungsbeginn zu erwarten. Das Erreichen dieser Quote ist neben der Baubewilligung die Grundvoraussetzung zum Start der Bauphase. Daher ist davon auszugehen, dass der veranschlagte Projektzeitraum von 24 Monaten bei einer Bauphase von rund 16 Monaten, problemlos eingehalten werden kann.

Mit den von Ihnen investierten Darlehen können wir Eigenkapital und bereits reservierte Eigenmittel ablösen und in weitere Projekte investieren. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit.

Graz, im März 2019

Christoph Lerner, MSc.

Informationen nach FernFinG		
1	Angaben über den Unternehmer	AVENTA Projekt Hitzendorferstraße GmbH Pomisgasse 23 8010 Graz <u>Geschäftsführer:</u> Christoph Lerner, geb. 21.01.1987 <u>Firmensitz:</u> Graz; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 492006 p; <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 24 Monate und der Zinssatz beträgt 7,10% p.a. bei Zeichnung bis 05.04.2019, danach 6,75% 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	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 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	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 tägiges Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an AVENTA Projekt Hitzendorferstraße GmbH, Pomisgasse 23, 8010 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 Zuzählung 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.