

Informationsblatt für Anleger

	Risikowarnung	a) Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt. 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. c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme. d) Es handelt sich um <u>kein</u> Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren. e) Sie werden die Wertpapiere oder Veranlagungen möglicherweise nicht nach Wunsch weiterverkaufen können.
Teil A	Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt	a) <u>Emittent</u>: Pillergasse 13 Bau- und Planungs GmbH, FN 507901p; <u>Firmenbuchgericht</u>: Handelsgericht Wien; <u>Anschrift</u>: 1030 Wien, Neulinggasse 11/ I + II, <u>Telefon</u>: +43 681 8343 6170 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; <u>Stammeinlage</u>: EUR 35.000,--, zur Hälfte einbezahlt; <u>Gewerbeschein</u>: keine; <u>UID-Nr.</u>: ATU74543425 <u>Geschäftsführer</u>: Alexander Varkushin, geb. 18.11.1963, 1030 Wien, Neulinggasse 11/ I + II <u>Eigentümer</u>: Alexander Varkushin, w.o., 24,90 %; Dr. Gerhard Borsky, geb. 18.03.1947, 2103 Langenzersdorf, Dr. Weinbrenner-Straße 58, 75,10% <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Bauen und Planen; b) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Ankauf und Ausbau von einem Rohdachboden um 9 Wohnungen mit insgesamt 977 m2 Wohnnutzfläche und 221 m2 Terrassen 1150 Wien;
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots- Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR 250.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem Alternativfinanzierungsgesetz durchgeführten Angebote</u>: 0; b) <u>Zeichnungsfrist</u>: fix bis zum 15.01.2020; 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; d) <u>Fundinglimit</u>: EUR 1.000.000; e) Der Emittent stellt für das Projekt je nach Fundingerfolg bis zu EUR 1.122.750 an Eigenmitteln und laufenden Einnahmen bereit; f) Die Eigenkapitalquote laut vorläufiger Saldenliste zum 30.09.2019 ist negativ, daher unterbleibt die Angabe über die Veränderung der Eigenkapitalquote;
Teil C	Besondere Risikofaktoren	• 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; • Das Eigenkapital laut Saldenliste zum 30.09.2019 ist negativ. • Über das Vermögen des Emittenten wurde innerhalb der letzten drei Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet.
Teil D	Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen	a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Fundingschwelle und Fundinglimit (vgl. Teil B, a) und d)); b) <u>Laufzeit</u>: 24 Monate ab Zuzahlung; <u>Verlängerungsoption</u>: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich; c) <u>Zinssatz</u>: 7,75 % 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
Teil E	Anlegerrechte	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; 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; c) Eine Kündigung ist nicht vorgesehen – das Darlehen ist befristet;
Teil F	Gebühren, Informationen und Rechtsbehelfe	a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Gebühren oder Kosten; b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Veranlagung einmalige Kosten in Höhe von bis zu 17,50% und laufende Kosten in Höhe von 1,2 % p.a., der Investition; 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. d) Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt.
	Prüfungsvermerk	Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 12.12.2019 von Christian Bruckner, Head of Back Office, dagobertinvest gmbh
	Hinweis	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: 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 04.11.2019 Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten FN 507901 p

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkunden-sammlung.

Letzte Eintragung am 05.09.2019 mit der Eintragungsnummer 4
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

	FIRMA		
1	Pillergasse 13 Bau- und Planungs GmbH		
	RECHTSFORM		
1	Gesellschaft mit beschränkter Haftung		
	SITZ in		
1	politischer Gemeinde Wien		
	GESCHÄFTSANSCHRIFT		
1	Neulinggasse 11/I + II		
	1030 Wien		
	GESCHÄFTSZWEIG		
1	Bauen und Planen		
	KAPITAL / GESCHÄFTSFALL/HAFTUNG		
1	EUR 35.000		
	STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS		
1	31. Dezember		
	VERTRETUNGSBEFUGNIS		
1	Die Generalversammlung bestimmt, wenn mehrere		
	Geschäftsführer/innen bestellt sind, deren		
	Vertretungsbefugnis.		
1	Gesellschaftsvertrag vom 08.02.2019		001
	GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)		
	B Alexander Varkushin, geb. 18.11.1963		
3	vertritt seit 19.06.2019 selbständig		
	GESELLSCHAFTER/IN STAMMEINLAGE HIERAUF GELEISTET		
	B Alexander Varkushin, geb. 18.11.1963		
4	 EUR 8.714		
4	 EUR 4.357		
	D Dr. Gerhard Borsky, geb. 18.03.1947		
4	 EUR 26.286		
4	 EUR 13.143		

	Summen:	EUR 35.000	EUR 17.500

----- PERSONEN -----

1	B	Alexander Varkushin, geb. 18.11.1963
---	---	--------------------------------------

3 Neulinggasse 11/I+II
1030 Wien
4 D Dr. Gerhard Borsky, geb. 18.03.1947
4 Dr. Weinbrenner-Straße 58
2103 Langenzersdorf

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1 eingetragen am 28.02.2019 Geschäftsfall 73 Fr 1854/19 b
Antrag auf Neueintragung einer Firma eingelangt am 25.02.2019
3 eingetragen am 29.06.2019 Geschäftsfall 73 Fr 6365/19 k
Antrag auf Änderung eingelangt am 25.06.2019
4 eingetragen am 05.09.2019 Geschäftsfall 73 Fr 9493/19 k
Antrag auf Änderung eingelangt am 02.09.2019

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

zum 04.11.2019 gültige Identnummer: 23862556

MANZ Firmenregister

Abgefragt am 04.11.2019 11:59

----- HINWEIS -----

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

ERÖFFNUNGSBILANZ

zum 28.02.2019

AKTIVA:

Erste Bank

IBAN AT73 2011 1840 4973 7400

€ 17.500,00

PASSIVA:

Stammkapital

€ 35.000,00

Ausstehende Stammeinlagen

- € 17.500,00

€ 17.500,00

Geschäftsplan



Pillergasse 13 Bau- und Planungs GmbH

Die Historie

Immobilien Beratung | Finanzierung | Planung | Bau

Unsere Leistungen beginnen mit der Entwurfsplanung bis hin zur Übergabe des schlüsselfertigen Bauwerks. Als Bauträger mit umfangreichem Leistungsspektrum übernehmen wir nicht nur die Planung, sondern auch das gesamte Projektverfahren in Zusammenarbeit mit Fachleuten unserer kompetenten österreichischen Partnerbetriebe.

Wir sind Experte in der Entwicklung mit jahrelanger Erfahrung. Egal, ob es um die Planung, Bauleitung oder Ausführung von Bauarbeiten aller Art geht – bei uns bekommen Sie die gesamte Planungs- und Projektabwicklung aus einer Hand.

Der Emittent

Firma:	Pillergasse 13 Bau- und Planungs GmbH
Rechtsform:	GmbH
Handelsregistrauszug:	FN 507901 p
Landesgericht:	Wien
Sitz der Gesellschaft:	1030 Wien
Geschäftsadresse:	Neulinggasse 11/ I + II
Stammkapital:	EUR 35.000 – nicht voll einbezahlt
Gründungsdatum:	08.02.2019
Ersteintragung:	28.02.2019
Geschäftsführer:	Alexander Varkushin
Gesellschafter:	Alexander Varkushin Dr. Gerhard Borsky
Unternehmensgegenstand:	der Erwerb, die Entwicklung, die Bewirtschaftung und die Verwertung von Immobilien

Das Geschäftsmodell

Projektmanagement | Planung, Steuerung und Kontrolle der beauftragten Bauvorhaben aus einer Hand

Vorentwurfsplanung | Erarbeitung des grundsätzlichen Lösungsvorschlages, einschließlich Untersuchung alternativer Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen und deren Bewertung

Entwurf | Planungen, Auslegungen und technische Berechnungen für Gebäude- und Haustechnik, Elektrotechnik, Bauphysik und Brandschutz, sowie Grundsatzlösung mit den wesentlichen Anlagenteilen

Einreichung | Erstellung von Einreichungsunterlagen mit Eintragung der erforderlichen Maßangaben, Materialbestimmungen und textlichen Ausführungen als Basis für Einreichung bei den Behörden, sowie Ergänzung und Anpassung der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen

Ausführungsplanung | Durcharbeiten auf Basis einer Vorentwurfs-, Entwurfs- und Einreichplanung, sowie Ausführungsreife Lösungen der Anlagen

Ausschreibung | Erstellung der Leistungsverzeichnisse

Technische Oberleitung | Führung der notwendigen Verhandlungen mit Behörden, fachlich Beteiligten (Sonderfachleuten) und sonstigen mit der Planung in Zusammenhang stehenden Dritten im Einvernehmen mit dem Bauherrn

Kaufmanische Oberleitung | Preisspiegel und Vergabevorschlag, Kostenkontrolle

Bauaufsicht und Kostenkontrolle | Überwachung der Ausführung, Vorschriften und Regeln der Technik auf der Baustelle, sowie Terminkontrolle bis zum Projektabschluss

Bauabnahme | Übergang vom Bauprojekt zum fertigen Gebäude

Das Projekt

Die Pillergasse 13 Bau und Planungs GmbH errichtet 9 modern geschnittenen Dachgeschosswohnungen mit einer gesamten Wohnnutzfläche von 977,33m² und 221,34 m² Balkone und Terrassen, in unmittelbarer Nähe zur U4 Station Meidling Hauptstraße.

Die einzelnen Wohnungen wurden auf 80-145 m² Wohnfläche plus zusätzlicher Terrassenflächen geplant und schlüsselfertig hergestellt.

Zusätzlich werden 2 Aufzugsanlagen in Stahl-Glasbauweise den Stilaltbau aufwerten.

Die einzelnen Wohneinheiten werden über einen innenliegenden Laubengang betreten.

Alle Wohnungen dieses Projekts werden hochwertig ausgestattet: in allen Zimmern werden exklusive Parkettböden verlegt, die Nassräume werden hochwertig im Großformat verfließt und mit Markenarmaturen ausgestattet.



Der Kaufvertrag wurde unterfertigt. Die behördliche Baugenehmigung ist erteilt.

Der Baubeginn ist nach Ankauf des Rohdachbodens geplant.

Die Fertigstellung der 9 Dachterrassenwohnungen ist im 2021 vorgesehen.

Das Investitionsangebot:

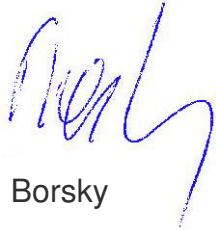
Mindestbetrag: EUR 250.000,-- | Höchstbetrag: EUR 1.000.000,--

Crowdinvesting-Zeichnungsfrist: 30 Tage

Darlehens-Laufzeit: 24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption um 6 Monate

Standard-Verzinsung: 7,75% p.a..

Wien, am 9.12.2019



Dr. Borsky

Informationen nach FernFinG		
1	Angaben über den Unternehmer	Pillergasse 13 Bau- und Planungs GmbH Neulinggasse 11/ I + II 1030 Wien <u>Geschäftsführer:</u> Alexander Varkushin, geb. 18.11.1963 <u>Firmensitz:</u> Wien; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 507901p ; <u>Firmenbuchgericht:</u> Handelsgericht Wien
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 7,75% 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 Pillergasse 13 Bau- und Planungs GmbH, Neulinggasse 11, 1030 Wien, 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	Vertragssprache	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.