

## Informationsblatt für Anleger

|                        |   |  |
|------------------------|---|--|
|                        | <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>: neopartement II Projektentwicklungs GmbH, FN 383127y; <u>Firmenbuchgericht</u>: Handelsgericht Wien<br/> <u>Anschrift</u>: Bloschgasse 5/10, 1190 Wien, Österreich; <u>Telefon</u>: +43 664 447 11 00<br/> <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung; <u>Stammkapital</u>: EUR 35.000<br/> <u>Geschäftsführer</u>: Michael Raab, MA, geb. 14.09.1982<br/> <u>Gewerbeschein</u>: keiner; <u>UID-Nr.</u>: ATU67599217<br/> <u>Eigentümer</u>: 3J Procuratio GmbH, FN 516788h, mamawi GmbH, FN 516366m, PHCW Beteiligungs GmbH, FN 522457w und neopartement GmbH, FN 572674v</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Immobilienentwicklung</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Bau und Verkauf von sechs Reihenhäusern in der Heiligenstädter Straße 399, 1190 Wien</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>bereits nach AltFG durchgeführte Angebote</u>: 0</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 28.06.2022</p> <p>c) Wird der Funding-Höchstbetrag innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 60 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 825.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 1.075.000 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 des Darlehens zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlung keinen Insolvenzgrund auslöst.</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 trägt jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst.</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 im Gesamtbetrag zwischen Funding-Mindest- und -Höchstbetrag (vgl. Teil B a) und d))</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 36 Monate ab Zuzählung; <u>Verlängerung</u>: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich<br/> <u>Zinssatz</u>: 8,05% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode<br/> <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zzgl. zur vorstehenden Verzinsung im Verlängerungszeitraum<br/> <u>Zinssatz im Falle einer Verspätung der Rückzahlung</u>: 4,00% p.a. zzgl. zur unter Zinssatz angegebenen Verzinsung<br/> <u>Risikobegrenzung</u>: Verwendung des Nachrangdarlehens ausschließlich zur Realisierung des Projekts und der damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungskosten</p> <p>c) - d) - e) -Der Emittent stellt sicher, dass die Sicherungsgeber Herr Michael Raab, MA, geb. 14.09.1982 bzw. die 3J Procuratio GmbH, FN 516788h, die mamawi GmbH, FN 516366m, die PHCW Beteiligungs GmbH, FN 522457w und die neopartement GmbH, FN 572674v, eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von EUR 500.000 bzw. ein unbefristetes Kaufangebot über sämtliche fällige Ansprüche zum Ende der Laufzeit abgeben. Diese Nachranglichkeiten können nur verwertet werden, solange die Inanspruchnahme keinen Insolvenzgrund auslöst.</p> <p>g) -</p> |
| <b>Teil E</b>          | <b>Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen</b>  | <p>a) Anleger erhalten zumindest jährlich Auskunft über wesentliche Änderungen das Projekt betreffend; Weiters wird der Jahresabschluss jährlich auf <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a> veröffentlicht und erfolgen freiwillige 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 15,4% 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 02.05.2022 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 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 28.04.2022</b> | <b>Insolvenzdatei</b> | <b>FN 383127 y</b> |
|----------------------------|-----------------------|--------------------|

---

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

---

|                            |   |                    |
|----------------------------|---|--------------------|
| <b>Stichtag 28.04.2022</b> | <b>Firmenbuch-Auszug mit historischen Daten</b> | <b>FN 383127 y</b> |
|----------------------------|---|--------------------|

---

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

Die mit 28.04.2022 historischen Daten sind ~~durchgestrichen~~. Gelöschte Rechtsträger und Zweigniederlassungen sind seitlich mit dem Zeichen '#' markiert. Letzte Eintragung am 13.04.2022 mit der Eintragsnummer 18  
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

## FIRMA

- 1 ~~HOLEB Maschinen~~
- 18 ~~Handelsgesellschaft mbH~~
- 18 **neopartement II Projektentwicklungs GmbH**

## RECHTSFORM

- 1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

## SITZ in

- 1 politischer Gemeinde Wien

## GESCHÄFTSANSCHRIFT

- 1 ~~Museumstraße 5/14~~
- 2 ~~1070 Wien~~
- 2 ~~Europaplatz 2/1/2~~
- 5 ~~1150 Wien~~
- 5 ~~Pettenkofengasse 2/14~~
- 10 ~~1030 Wien~~
- 10 Blossgasse 5/10
- 1190 Wien

## GESCHÄFTSZWEIG

- 1 ~~Handel mit Maschinen~~
- 14 ~~Immobilienentwicklung, Handel mit Maschinen, Handel mit Waren aller Art, Unternehmensberatung~~
- 18 Immobilienentwicklung, Handel mit Waren aller Art, Unternehmensberatung

## KAPITAL

- 1 EUR 35.000

## STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

- 1 31. Dezember

## JAHRESABSCHLUSS

- 3 ~~zum 31.12.2012 eingereicht am 13.09.2013~~
- 4 ~~zum 31.12.2013 eingereicht am 22.09.2014~~
- 6 ~~zum 31.12.2014 eingereicht am 09.06.2015~~
- 7 ~~zum 31.12.2015 eingereicht am 20.09.2016~~
- 8 ~~zum 31.12.2016 eingereicht am 29.09.2017~~
- 9 ~~zum 31.12.2017 eingereicht am 11.09.2018~~

11 ~~zum 31.12.2018 eingereicht am 23.07.2019~~  
 12 ~~zum 31.12.2019 eingereicht am 30.11.2020~~  
 16 zum 31.12.2020 eingereicht am 09.08.2021

- 1 Gesellschaftsvertrag vom 17.07.2012 001  
Nachtrag vom 01.08.2012
- 10 Generalversammlungsbeschluss vom 06.12.2018 002  
Änderung des Gesellschaftsvertrages in Punkt IX.
- 14 Generalversammlungsbeschluss vom 14.12.2020 003  
Neufassung des Gesellschaftsvertrages.
- 18 Generalversammlungsbeschluss vom 08.04.2022 004  
Änderung des Gesellschaftsvertrages in den Punkten 1.  
und 3.

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

- 1 A Cosmin-Mihai Birtalan, geb. 04.07.1988  
~~vertritt seit 09.08.2012 selbständig~~
- 10 Funktion gelöscht
- 10 C Michael Raab, MA, geb. 14.09.1982  
vertritt seit 06.12.2018 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN                      STAMMEINLAGE                      HIERAUF GELEISTET

|    |   |  |                       |
|----|---|--|-----------------------|
| 1  | A | Cosmin-Mihai Birtalan, geb. 04.07.1988 |                       |
|    |   | .....                                  | <del>EUR 24.500</del> |
| 13 |   | Funktion gelöscht                      |                       |
| 1  |   | .....                                  | <del>EUR 12.250</del> |
| 13 |   | Funktion gelöscht                      |                       |
|    | B | Sorin Silviu Rotar, geb. 29.07.1968    |                       |
| 1  |   | .....                                  | <del>EUR 10.500</del> |
| 10 |   | Funktion gelöscht                      |                       |
| 1  |   | .....                                  | <del>EUR 5.250</del>  |
| 10 |   | Funktion gelöscht                      |                       |
|    | C | Michael Raab, MA, geb. 14.09.1982      |                       |
| 10 |   | .....                                  | <del>EUR 10.500</del> |
| 13 |   | .....                                  | <del>EUR 35.000</del> |
| 14 |   | .....                                  | <del>EUR 22.400</del> |
| 17 |   | Funktion gelöscht                      |                       |
| 10 |   | .....                                  | <del>EUR 5.250</del>  |
| 13 |   | .....                                  | <del>EUR 17.500</del> |
| 14 |   | .....                                  | <del>EUR 11.200</del> |
| 15 |   | .....                                  | <del>EUR 22.400</del> |
| 17 |   | Funktion gelöscht                      |                       |
|    | D | 3J Procuratio GmbH                     |                       |
| 14 |   | .....                                  | EUR 4.200             |
| 14 |   | .....                                  | <del>EUR 2.100</del>  |
| 15 |   | .....                                  | EUR 4.200             |
|    | E | mamawi GmbH                            |                       |
| 14 |   | .....                                  | EUR 4.200             |
| 14 |   | .....                                  | <del>EUR 2.100</del>  |
| 15 |   | .....                                  | EUR 4.200             |
|    | F | PHCW Beteiligungs GmbH                 |                       |
| 14 |   | .....                                  | EUR 4.200             |
| 14 |   | .....                                  | <del>EUR 2.100</del>  |
| 15 |   | .....                                  | EUR 4.200             |
|    | G | neopartement GmbH                      |                       |
| 17 |   | .....                                  | EUR 22.400            |
| 17 |   | .....                                  | EUR 22.400            |
|    |   | Summen:                                | -----                 |
|    |   | EUR 35.000                             | EUR 35.000            |



Antrag auf Änderung eingelangt am 23.03.2022  
18 eingetragen am 13.04.2022                      Geschäftsfall 73 Fr 12744/22 v  
Antrag auf Änderung eingelangt am 12.04.2022

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

zum 28.04.2022 gültige Identnummer: 15992144

---

**MANZ Firmenregister**

**Abgefragt am 28.04.2022 09:59**

---

----- HINWEIS -----

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



---

Jahresabschluss 31.12.2020

FN 383127y

---

FIRMA

HOLEB Maschinen  
Handelsgesellschaft mbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der  
Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte  
Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2020 bis 31.12.2020  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Einordnung mikro

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2019 bis 31.12.2019  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

09.08.2021

UNTERZEICHNET VON

MA Michael Raab, geb 14.09.1982  
am 28.07.2021

PRÜFWERT: de9017d7fa6ee858d79436a388a9519e

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

|  | in EUR            | Vorjahr in TEUR |
|--|-------------------|-----------------|
| <b>AKTIVA</b>  | <b>144.456,93</b> | <b>16</b>       |
| <b>Anlagevermögen</b>                                    | <b>0,00</b>       | <b>0</b>        |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                        | 0,00              | 0               |
| Sachanlagen  | 0,00              | 0               |
| Finanzanlagen  | 0,00              | 0               |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                    | <b>144.456,93</b> | <b>16</b>       |
| Vorräte  | 0,00              | 0               |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände            | 17.817,16         | 16              |
| Wertpapiere und Anteile                                  | 0,00              | 0               |
| Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten    | 126.639,77        | 0               |
| Rechnungsabgrenzungsposten                               | 0,00              | 0               |
| Aktive latente Steuern                                   | 0,00              | 0               |
| <b>PASSIVA</b>   | <b>144.456,93</b> | <b>16</b>       |
| <b>Eigenkapital</b>                                      | <b>11.218,92</b>  | <b>2</b>        |
| eingefordertes Stammkapital                              | 35.000,00         | 18              |
| <i>Stammkapital</i>                                      | 35.000,00         | 35              |
| <i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i> | 0,00              | -18             |
| <i>davon eingezahlt</i>                                  | 35.000,00         | 18              |
| Kapitalrücklagen   | 0,00              | 0               |
| Gewinnrücklagen  | 0,00              | 0               |
| Bilanzverlust  | -23.781,08        | -16             |
| <i>davon Verlustvortrag</i>                              | -15.572,57        | -6              |
| Rückstellungen   | 3.050,00          | 2               |
| Verbindlichkeiten  | 130.188,01        | 13              |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr     | 117.900,00        | 0               |
| Rechnungsabgrenzungsposten                               | 0,00              | 0               |

# The RIVER TERRACE

## Geschäftsplan



## Projekt

Am sonnigen Osthang des Leopoldsbergs im noblen Döbling entsteht mit **The River Terrace** ein Wohnprojekt mit sechs luxuriösen Reihenhäusern, die sich elegant in die Umgebung einfügen. Die vertikal terrassierte Ausrichtung der Häuser ermöglicht für jede Einheit einen atemberaubenden Blick auf die Donau. **The River Terrace** steht für exklusives und nachhaltiges Wohnen inmitten der Weinberge am Stadtrand von Wien. Das hochwertige Wohnprojekt setzt ein klares Statement mit smartem Mehrwert: die Häuser von **The River Terrace** bieten barrierefreie Zugänge trotz Hanglage, funktionelle Grundrisse und eine qualitativ hochwertige Ausstattung. Die hochpreisig angesiedelte Anlage wird durch einen namhaften Generalunternehmer errichtet und soll bis Ende 2023 fertig gestellt und mit Gewinn abverkauft werden.



Die einzelnen Häuser sind wie folgt dimensioniert:

| Haus | Zimmer | Bäder | WC | WNFL   | Freiflächen                                      |
|------|--------|-------|----|--------|--|
| 1    | 5      | 2     | 2  | 183,40 | Balkon: 29<br>Terrasse: 31,76<br>Garten: 120,67  |
| 2    | 5      | 2     | 2  | 162,90 | Terrasse: 66,49<br>Garten: 28,1                  |
| 3    | 5      | 2     | 2  | 162,90 | Terrasse: 66,49<br>Garten: 27,87                 |
| 4    | 5      | 2     | 2  | 162,90 | Terrasse: 66,49<br>Garten: 27,69                 |
| 5    | 5      | 2     | 2  | 196,42 | Balkon: 8,15<br>Terrasse: 33,99<br>Garten: 84,17 |
| 6    | 4      | 2     | 2  | 198,61 | Terrassen: 62,73<br>Garten: 59,95                |

Die finalen Verkaufspreise werden beim offiziellen Verkaufsstart kommuniziert.



## Lage

### Lebensmittelpunkt am Rand der Stadt

Die Häuser von **The River Terrace** gehören zum Kahlenbergerdorf, das nicht – wie der Name vermuten ließe – am Kahlenberg liegt, sondern sich sanft in die Weinhänge des Leopoldsberges schmiegt. Kleine Gassen führen durch den ehemaligen Vorort von Wien und laden mit urigen Heurigenbetrieben zum Schlemmen ein. Auf Wanderwegen in den malerischen Weingärten rund um den Kahlenberg und in Klosterneuburg lässt sich die Natur in vollen Zügen genießen. Die Donau, die den Häusern von **River Terrace** praktisch zu Füßen liegt, bietet einen perfekten Ausgangspunkt für sportliche Abenteuer oder gemütliche Spaziergänge am Wasser oder in die Donau-Auen.

In bester Lage, umgeben von Weingärten, genießen die zukünftigen EigentümerInnen die Atmosphäre eines Vororts gepaart mit der Nähe zum pulsierenden Stadtzentrum Wiens. Im naheliegenden Klosterneuburg finden sie neben einer großen Auswahl an Schulen und Ausbildungsstätten auch sämtliche Geschäfte für das tägliche Leben.

### Leben auf geschichtsträchtigen Grund und Boden

Das Kahlenbergerdorf am Fuße des Leopoldsberges wurde bereits im 12. Jahrhundert urkundlich genannt. Die Gegend wurde zu dieser Zeit im Wesentlichen für den Anbau von Wein und Obst genutzt. Die Namensgebung scheint verwirrend, jedoch hieß der Leopoldsberg bis zum Jahr 1693 Kahlenberg. Die Namen der beiden „Berge“ wurden erst danach getauscht und so kam es, dass das Kahlenbergerdorf am heutigen Leopoldsberg liegt und in keinerlei Verbindung zum Kahlenberg steht.

Unweit des Leopoldsberges liegt das geschichtsträchtige Stift Klosterneuburg. Es ist ein beliebtes Ausflugsziel, das seit über 900 Jahren eine Stätte gelebten Glaubens, Bewahrungsort einzigartiger Kulturschätze und traditionsreicher Weinbauort ist. Die seit 2011 für BesucherInnen geöffnete Schatzkammer beherbergt erlesene Kunstwerke.

## Unternehmen

Die neopartement II Projektentwicklungs GmbH als Projektentwicklungsgesellschaft ist eine Tochter der neopartement GmbH und dreier weiteren Minderheitsgesellschaftern als Investoren.



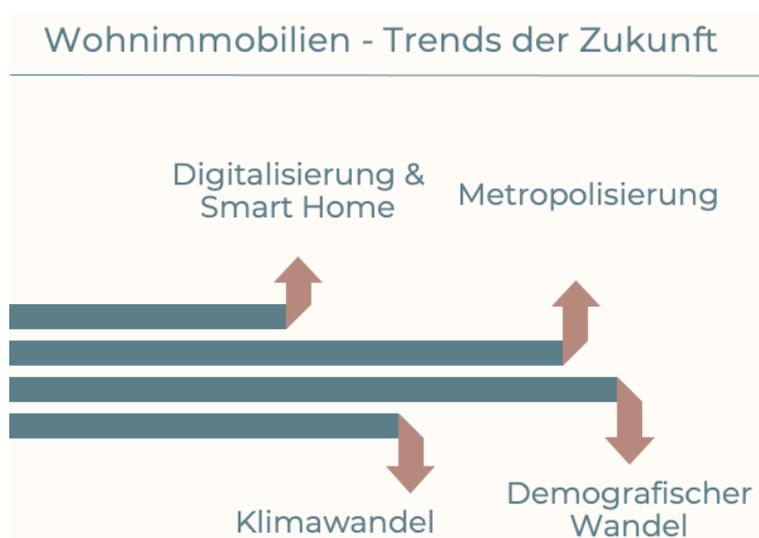
*Wir bauen Menschen ein Zuhause. Mit Liebe zum Detail, Feingefühl für Individualität und mit Fokus auf die großen Trends der Zukunft realisieren wir Immobilienprojekte, die genauso individuell sind wie ihre zukünftigen BewohnerInnen.*

**Michael Raab**  
CEO

Die neopartement GmbH ist ein eigentümergeführtes Immobilienprojektentwicklungsunternehmen mit Fokus auf die Errichtung von mittel- bis hochpreisigen, kleinvolumigen Wohnimmobilien in österreichischen Ballungsräumen.

Das Unternehmen spezialisiert sich auf die Errichtung von exklusiven, mehrgeschossigen Wohnbauprojekten mit 5-20 Einheiten. Nach der Errichtung und Begründung des Wohnungseigentums werden die Einheiten an die zukünftigen EigentümerInnen verkauft. Rund 10% der entwickelten Einheiten werden in der Gesellschaft aktiviert und der Vermietung zugeführt.

Dabei legen wir bei jedem Projekt besonderen Augenmerk auf die Bedürfnisse und Wünsche der zukünftigen EigentümerInnen und verbinden diese mit den großen Wohnimmobilien - Trends der Zukunft:



## Referenzen

Derzeit errichtet neopartement sieben weitere Projekte in unterschiedlichen Projektphasen, darunter unter anderem:



## Unternehmensziele

neopartement hat es sich zum Ziel gesetzt, zu einem der innovativsten Projektentwickler des Landes zu werden, der maßgeschneiderte Wohnräume für die verschiedenen Ansprüche der zukünftigen BewohnerInnen errichtet.

Wir verbinden die vollständige Digitalisierung unserer internen Unternehmensprozesse, vom Projektmanagement bis zum Marketing und Vertrieb, mit einem kompromisslosen Customer Centricity Approach bei dem die zukünftigen BewohnerInnen von Beginn eines jeden Projekts an im Zentrum unserer Planungen stehen. So wollen wir den verschiedensten Lebenskonzepten unserer KäuferInnen in jedem Projekt bestmöglich gerecht werden.

## Unternehmensdaten

|   |   |
|---|---|
| Firma   | neopartement II Projektentwicklungs GmbH  |
| Rechtsform  | Gesellschaft mit beschränkter Haftung   |
| Firmenbuch Nummer                                   | 383127y   |
| Firmenbuchgericht                                   | Handelsgericht Wien   |
| Sitz der Gesellschaft                               | Bloschgasse 5 / 10 1190 Wien  |
| Stammkapital  | 35.000 EUR  |
| Errichtung der Gesellschaft                         | 2012-07-17 (2019 durch Michael Raab erworben zum Zwecke der Projektentwicklung) |
| Geschäftsführer                                     | Michael Raab MMA Bakk. phil   |
| Gesellschafter                                      | neopartement GmbH   |
| Geschäftsführer und Gesellschafter der Eigentümerin | Michael Raab MMA Bakk. phil   |
| Geschäftszweig                                      | Immobilienentwicklung   |

## Finanzierungsbedarf

Der Ankauf der Liegenschaft sowie die Projektentwicklung bis zur Baureife wurde aus Eigenmitteln in Verbindung mit einer Bankfinanzierung finanziert. Die Errichtung soll unabhängig von etwaigen Verkaufserfolgen während der Bauphase durch eine Kombination aus dem akquirierten Crowdkapital und einem Bankdarlehen ausfinanziert werden.

neopartement verfolgt derzeit eine dynamische Investitionsstrategie und akquiriert laufend neue Projekte in und um Wien. Um diesen Expansionskurs zu finanzieren, setzt das Unternehmen auf einen Mix aus Eigenmitteln, Mezzanine Kapital bzw. Crowdfunding sowie Fremdkapital.



## Kontakt



Michael Raab MMA

[m.raab@neopartement.com](mailto:m.raab@neopartement.com)

neopartement GmbH

Bloschgasse 5/10 | 1190 Wien

FN 572674v | Handelsgericht Wien

## Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1   | <b>Angaben über den Unternehmer (Emittent)</b> | neopartement II Projektentwicklungs GmbH<br><u>Anschrift:</u> Blosschgasse 5/10, 1190 Wien<br><u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Immobilienentwicklung<br><u>Firmenbuchnummer:</u> FN 383127y, <u>Firmenbuchgericht:</u> Handelsgericht Wien   |
| 2   | <b>Angaben über die Finanzdienstleistung</b>   |   |
| 2.1 | <b>Beschreibung der wesentlichen Merkmale</b>  | Es wird eine qualifiziert nachrangige Veranlagung eingegangen. Das ist eine Veranlagung, bei der das Kapital gegenüber Fremdkapital (wie zum Beispiel einem Bankkredit) im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Weiter kann eine Forderung aus dieser Veranlagung 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 (in Ausnahmefällen sind auch geringere bzw. höhere Beträge möglich). Die Laufzeit der Veranlagung beträgt 36 Monate und der Zinssatz beträgt 8,05% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert. Die Veranlagung kann vom Emittenten einseitig einmalig bis zu 6 Monate verlängert werden.  |
| 2.2 | <b>Gesamtpreis</b>                             | Es werden keine über den Veranlagungsbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder über den Emittenten abgeführte Steuern fällig. Der Veranlagungsbetrag geht zu 100% an den Emittenten.  |
| 2.3 | <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>Immobilien spezifische Risiken:</b> Der Gewinn des Emittenten erfolgt überwiegend aus den Verkaufs- oder Mieterlösen abzüglich der Kosten des Immobilienprojekts. Im Immobilienbereich können deshalb u.a. folgende branchenspezifische Risiken entstehen: Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und einem verringerten Verkaufserlös führen. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien können den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren. Eine Verschlechterung der Standortbedingungen, hinsichtlich z.B. der Verkehrsanbindung, Sozialstrukturen, Immissionen, kann sich nachteilig auf den Ertrag der Immobilie oder einen etwaigen Verkaufserlös auswirken. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Mieterträge bzw. Verkaufserlöse nicht in geplanter Höhe entstehen. Diese Risiken erhöhen das Ausfallrisiko des Emittenten, welches Sie als Investor tragen.</li> <li>• <b>Insolvenzrisiko:</b> Ist das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des 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 (un)mittelbar 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> |
| 2.4 | <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.<br><b>Veranlagungsfreibetrag</b> gemäß §41 Abs. 1 EStG:<br>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.   |
| 2.5 | <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.<br>Der Emittent ist berechtigt, den Darlehensbetrag auch teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Er ist zu vollständigen Rückzahlung binnen 3 Monaten nach Übergabe der letzten Wohneinheit des Projekts an einen Käufer verpflichtet. Weiter Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 9 zu entnehmen. Rückzahlungen sind samt aller bis zum Tag der Rückzahlung anfallenden Zinsen zu leisten.  |
| 2.6 | <b>Fernkommunikationsmittel</b>                | Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.   |
| 3   | <b>Angaben über den Fernabsatzvertrag</b>      |   |
| 3.1 | <b>Rücktrittsrecht für Verbraucher</b>         | Sofern Sie Verbraucher im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes sind, besteht ein 14 tägiges Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an <a href="mailto:welcome@dagobertinvest.at">welcome@dagobertinvest.at</a> , oder per Post an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Der Emittent wird in diesem Fall den Veranlagungsbetrag unverzüglich zurückbezahlen. Der Rücktritt ist mit keinen gesonderten Kosten verbunden.  |
| 3.2 | <b>Vertragskündigung</b>                       | Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent hat in bestimmten Fällen, zB wenn der Funding-Mindestbetrag nicht erreicht wird, das Recht, vom Darlehensvertrag zurückzutreten. Der Darlehensbetrag wird in diesem Fall unverzüglich zurückbezahlt.  |
| 3.3 | <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 <a href="mailto:welcome@dagobertinvest.at">welcome@dagobertinvest.at</a> zu übermitteln. Sie können hierfür beispielsweise das beigefügte Widerrufsformular verwenden.   |
| 3.4 | <b>Gerichtsstand, Rechtsordnung</b>            | Die Veranlagung unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.  |
| 3.5 | <b>Vertragsprache</b>                          | Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Vertragslaufzeit wird in Deutsch geführt.   |
| 4   | <b>Angaben über Rechtsbehelfe</b>              | Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, <a href="http://www.ombudsmann.at">www.ombudsmann.at</a> ) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.   |

**Widerrufsformular**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

**An**

dagobertinvest gmbh  
Wohllebengasse 12-14, Top 6.01  
1040 Wien

oder per E-Mail an: welcome@dagobertinvest.at

Hiermit widerrufe ich die von mir abgeschlossene Veranlagung.

Name des Verbrauchers (mein Name):

---

Anschrift des Verbrauchers (meine Anschrift):

---

Projekt-Beschreibung oder sonstiger Hinweis zur Zuordnung zur Veranlagung:

---

Ort, Datum

Unterschrift

---

X 

---