

### 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>: Fatestone GmbH, FN 484631v; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht für ZRS Graz  <u>Anschrift</u>: Neutorgasse 47, 8010 Graz, Österreich; <u>Telefon</u>: +43 676 65 25 101  <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung; <u>Stammkapital</u>: EUR 35.000  <u>Geschäftsführer</u>: Damir Cinac, geb. 12.04.1982  <u>Gewerbeschein</u>: Immobilienreuhänder, Berechtigung zur Tätigkeit als ungebundene Kreditvermittlerin; <u>UID-Nr.</u>: ATU72977139  <u>Eigentümer</u>: Cinac Holding GmbH, FN 507052s, Landesgericht für ZRS Graz</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Bauwesen</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Bau und Verkauf von 18 Wohneinheiten in der Karlsbader Gasse 48-50, 8054 Graz</p>
<b>Teil B</b>	<b>Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung</b>	<p>a) <u>Funding-Mindestbetrag</u>: EUR 300.000; <u>bereits nach AltFG durchgeführte Angebote</u>: 0</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 02.06.2022</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 450.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 316.600 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>: 18 Monate ab Zuzählung; <u>Verlängerung</u>: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich  <u>Zinssatz</u>: 7,75% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode  <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zzgl. zur vorstehenden Verzinsung im Verlängerungszeitraum  <u>Zinssatz im Falle einer Verspätung der Rückzahlung</u>: 4,00% p.a. zzgl. zur unter Zinssatz angegebenen Verzinsung  <u>Risikobegrenzung</u>: Verwendung des Nachrangdarlehens ausschließlich zur Realisierung des Projekts und der damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungskosten</p> <p>c) - d) - e) -</p> <p>f) Der Emittent stellt sicher, dass die Sicherungsgeber Herr Damir Cinac, geb. 12.04.1982, bzw. die Cinac Holding GmbH, FN 507052s, eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von EUR 450.000 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 7,3% 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:welc@dagobertinvest.at">welc@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 06.04.2022 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

Stichtag 23.03.2022

Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten

FN 484631 v

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

Letzte Eintragung am 08.05.2021 mit der Eintragsnummer 9  
zuständiges Gericht Landesgericht für ZRS Graz

FIRMA  
1 **Fatestone GmbH**

RECHTSFORM  
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in  
1 politischer Gemeinde Graz

GESCHÄFTSANSCHRIFT  
1 Neutorgasse 47  
8010 Graz

GESCHÄFTSZWEIG  
1 Bauwesen

KAPITAL  
1 EUR 60.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS  
1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)  
8 zum 31.12.2020 eingereicht am 09.03.2021

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

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001  
vom 10.01.2018

9 Generalversammlungsbeschluss vom 29.03.2021 002

9 Spaltung zur Aufnahme eines Vermögensteiles der 003  
S&B Projektentwicklung GmbH  
(FN 435635 s)  
und zwar  
"Bauträgerprojekt Mälzerweg 20"  
gemäß Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 29.03.2021

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)  
1 A Damir Cinac, geb. 12.04.1982  
vertritt seit 24.01.2018 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN STAMMEINLAGE HIERAUF GELEISTET  
5 C Cinac Holding GmbH  
..... EUR 60.000  
5 ..... EUR 60.000

Summen:

EUR 60.000

EUR 60.000

----- ZWEIGNIEDERLASSUNG 001 -----

FIRMA

2 Fatestone GmbH

ORT der ZWEIGNIEDERLASSUNG 001 in

2 politischer Gemeinde Kalsdorf bei Graz

GESCHÄFTSANSCHRIFT

2 Langer Weg 22a/2  
8401 Kalsdorf

----- PERSONEN -----

1 A Damir Cinac, geb. 12.04.1982

1 Langer Weg 22a  
8401 Kalsdorf bei Graz

5 C Cinac Holding GmbH  
(FN 507052 s)

5 Neutorgasse 47  
8010 Graz

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Landesgericht für ZRS Graz

1	eingetragen am 24.01.2018	Geschäftsfall 47 Fr	170/18 g
	Antrag auf Neueintragung einer Firma	eingelangt am 17.01.2018	
2	eingetragen am 07.07.2018	Geschäftsfall 47 Fr	2033/18 x
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 11.06.2018	
5	eingetragen am 13.02.2020	Geschäftsfall 47 Fr	300/20 s
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 27.01.2020	
8	eingetragen am 18.03.2021	Geschäftsfall 47 Fr	981/21 a
	Elektronische Einreichung Jahresabschluss	eingelangt am 09.03.2021	
9	eingetragen am 08.05.2021	Geschäftsfall 47 Fr	1928/21 v
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 03.05.2021	

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

zum 23.03.2022 gültige Identnummer: 21145156  
Zweigniederlassung 001: 21826730

---

**MANZ Firmenregister**

**Abgefragt am 23.03.2022 15:13**

---

----- 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 484631v

---

FIRMA

Fatestone GmbH

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 klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

09.03.2021

UNTERZEICHNET VON

A Damir Cinac  
am 05.03.2021

PRÜFWERT: e76592aa05c694c8c44519b2f447612f

## Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>3.054.452,56</b>	<b>2.401.036,13</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>28.276,16</b>	<b>45.782,83</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>250,05</b>	<b>830,02</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>25.926,11</b>	<b>42.852,81</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2.100,00</b>	<b>2.100,00</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3.026.176,40</b>	<b>2.355.253,30</b>
<b>Vorräte</b>	<b>2.412.502,56</b>	<b>413.224,31</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>613.490,61</b>	<b>1.924.809,74</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>7.816,00</b>	<b>150,00</b>
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>183,23</b>	<b>17.219,25</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>3.054.452,56</b>	<b>2.401.036,13</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>30.201,59</b>	<b>95.473,19</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>60.000,00</b>	<b>60.000,00</b>
<i>Stammkapital</i>	<b>60.000,00</b>	<b>60.000,00</b>
<i>davon eingezahlt</i>	<b>60.000,00</b>	<b>60.000,00</b>
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>80.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzverlust / Bilanzgewinn</b>	<b>-109.798,41</b>	<b>35.473,19</b>
<i>davon Gewinnvortrag</i>	<b>35.473,19</b>	<b>8.146,62</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>12.106,00</b>	<b>50.606,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>3.012.144,97</b>	<b>2.254.956,94</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>2.868.876,81</b>	<b>981.291,74</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## offenzulegender Anhang

---

**Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):**

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

*EUR 0,00*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 0,00*

Art und Form dieser Sicherheiten:

**Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):**

3

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2020	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2020	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>77.270,66</b>	<b>3.327,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.000,00</b>	<b>72.597,74</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.740,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.740,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>73.430,66</b>	<b>3.327,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.000,00</b>	<b>68.757,74</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2.100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.100,00</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2020	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>31.487,83</b>	<b>20.833,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>909,98</b>	<b>579,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>30.577,85</b>	<b>20.253,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2020
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>7.999,99</b>	<b>44.321,58</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.489,95</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>7.999,99</b>	<b>42.831,63</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2020	Buchwert 31.12.2020
<b>Anlagevermögen</b>	<b>45.782,83</b>	<b>28.276,16</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>830,02</b>	<b>250,05</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>42.852,81</b>	<b>25.926,11</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2.100,00</b>	<b>2.100,00</b>



## DAS FIRMPROFIL

Die Fatestone GmbH ist ein junges, familiengeführtes Unternehmen mit dem klaren Schwerpunkt auf der Entwicklung und Errichtung von hochwertigen und modernen Neubau-Immobilien.

Als unabhängiges Familienunternehmen planen wir generationsübergreifend, und verbinden traditionelle Werte mit innovativem Denken. Ehrlichkeit, Vertrauen und Handschlagqualität gepaart mit innovativem Mindset und hingebungsvoller Kreativität.

„Wir freuen uns darauf, ein Teil Ihres Schicksals zu werden.“

Ins Deutsche übersetzt bedeutet unser Firmenname „Der Stein des Schicksals“. Dabei steht der Stein metaphorisch für unsere Immobilien und soll auch gleichzeitig unsere massive Bauweise symbolisieren. Und da Sie sich durch den Erwerb unserer Wohnobjekte zum Teil auch langfristig an uns binden, werden wir tatsächlich ein Teil Ihres Schicksals. FATESTONE ist eben bewusst gewählt und ist seit der Entstehungsidee ein Teil unserer Konzeption.

Die Fatestone GmbH ist die richtige Adresse, wenn Sie vom ersten Beratungsgespräch, bis hin zur Fertigstellung Ihres Wohntraums, ganz gemütlich und sorgenfrei einen verlässlichen Partner an Ihrer Seite wissen wollen. Wir verfügen über ein umfangreiches Repertoire an Know-How und Erfahrungswerten, welches wir aus einer Hand unseren Kunden anbieten können.

Als Bauträger von Qualitätssimmobilien setzen wir ganz stark auf hochwertige Baustoffe und Materialien, die unsere Projekte qualitativ unterstreichen. Unsere massive Bauweise steht für lebenslange Sicherheit und ein sorgenfreies Wohnen. Erfahrungsgemäß können nur die besten Baumeister-Unternehmen unseren Ansprüchen gerecht werden, weshalb wir auf bewährte, regionale Bauunternehmen setzen.

Durch die Erfüllung all dieser Parameter können wir unsere Qualitätssimmobilien eben als solche bezeichnen und auch langfristig mit unserem Familiennamen dahinterstehen.

## DAS FIRMPROFIL

Firma:	Fatestone GmbH
Rechtsform:	GmbH
Firmenbuchnummer:	FN 484631v
Gerichtsstand:	Stadt Graz
Sitz der Gesellschaft:	8010 Graz
Geschäftsadresse:	Neutorgasse 47
Stammkapital:	EUR 60.000,-
Gründungsdatum:	10.01.2018
Ersteintragung:	24.01.2018
Geschäftsführer:	Damir Cinac
Gesellschafter:	Cinac Holding GmbH
Unternehmensgegenstand:	Immobilientreuhänder





## DAS GESCHÄFTSMODEL

Die Fatestone GmbH steht für innovative Immobilienentwicklung, und legt dabei großen Wert auf architektonisch anspruchsvolle und hochwertige Wohnobjekte.

Unsere Immobilien sind immer eine Herzensangelegenheit, wodurch wir mit enormer Detailverliebtheit und Fürsorge jedes Objekt nicht nur mit hochwertiger Ausstattung, sondern auch mit Herz und Seele ausfüllen.

„Wir freuen uns darauf, ein Teil Ihres Schicksals zu werden!“



## PROJEKT KARLSBADER GASSE 48 – 50 IN GRAZ

**In der Optik einzigartig, in der Ausführung hochkarätig!**

Im 16. Grazer Stadtbezirk Straßgang, in fußläufiger Nähe der Shopping City Seiersberg, entsteht eine exklusive Wohnanlage mit einem großartigen Wohnungsportfolio. Dieses einzigartige Wohnprojekt umfasst insgesamt 18 Wohneinheiten, die exakt zur Hälfte auf zwei Gebäude aufgeteilt wurden. Dadurch ergibt sich eine aufgelockerte Wohnatmosphäre mit erhabenem Flair. Die Wohnungsgrößen schlagen einerseits mit ca. 40 m<sup>2</sup> und andererseits mit ca. 77 m<sup>2</sup> zu Buche. Dementsprechend werden mit diesen Wohnungstypen sowohl Eigennutzer als auch Immo-Investoren gleichermaßen angesprochen.

**Attraktiv sowohl für Penthouse-Genießer als auch Investoren!**

Die beiden Wohngebäude werden in Ziegelmassivbauweise, sowohl innen als auch außen, errichtet, und haben einerseits einen Wohnungstyp mit zwei Zimmern und andererseits einen Wohnungstyp mit 3 Zimmern zu bieten. Die 3-Zimmer-Wohnungen sind auf zwei Geschosse im Sinne einer Maisonette-Wohnung aufgeteilt, und können aufgrund der großen Dach-Terrasse und dem daraus resultierenden Penthouse-Charakter vollends glänzen. Darüber hinaus sind großzügige Balkonflächen nicht nur bei den Maisonette-, sondern auch bei den kleinen Wohnungen enthalten. Die jeweils drei im Erdgeschoss positionierten Wohnungen offerieren neben einer gemütlichen Terrasse auch einen eigenen Garten. Gebäudeintegrierte Parkmöglichkeiten sind jeder Wohnung zugeteilt, sowie auch geräumige Kellerabteile.



# FATESTONE

## G m b H

### DER AKTUELLE PROJEKTSTATUS

Das Grundstück ist angekauft und auch die Baugenehmigung liegt vor. Der Baustart ist im Oktober 2021 erfolgt und das Bauvorhaben schon sehr weit fortgeschritten.

Die Rohbaufertigstellung soll im Mai 2022 erfolgen, die Gebäudefertigstellung im Februar 2023. Ab Juni 2023 können die Wohnungen übergeben werden.

Auch die Vermarktung befindet sich in einem fortgeschrittenen Stadium: 16 der 18 Wohnungen sind bereits verkauft!

### DAS FINANZIERUNGSANGEBOT

Mindestbetrag der Crowdfundingcampagne: EUR 300.000,-

Zeichnungslimit: EUR 450.000,-

Zeichnungsfrist: 02.06.2022

Darlehens-Laufzeit: 18 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption um 6 Monate

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





## FATESTONE GMBH

Neutorgasse 47 | 8010 Graz | Österreich  
+43 676 65 25 101  
office@fatestone.at



fatestone.at

**„WIR FREUEN UNS DARAUF,  
EIN TEIL IHRES SCHICKSALS ZU WERDEN.“**

Damir Cinac, CEO

## Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

1	<b>Angaben über den Unternehmer (Emittent)</b>	Fatestone GmbH <u>Anschrift:</u> Neutorgasse 47, 8010 Graz <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Bauwesen <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 484631v, <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht für ZRS Graz
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 18 Monate und der Zinssatz beträgt 7,75% 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. <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.
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 Übermittlung 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 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 

---