

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>: IMMOGRAND GmbH, FN 241433z; <u>Firmenbuchgericht</u>: Handelsgericht Wien; <u>Anschrift</u>: 1010 Wien, Kärntnerstraße 21-23-2/10, <u>Telefon</u>: +43 664 307 82 25; <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; <u>Stammeinlage</u>: EUR 35.000,-, zur Hälfte einbezahlt; <u>Gewerbeschein</u>: Immobilienreuhänder eingeschränkt auf Immobilienmakler; <u>UID-Nr.</u>: ATU61399436 <u>Geschäftsführerin</u>: Dragica Markovic, geb. 24.02.1968, 2331 Vösendorf, Sperlinggasse 16; <u>Eigentümerin</u>: Dragica Markovic, w.o., 100,0%; <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Vermittlung von Finanzierungen, Immobilienmakler</p> <p>b) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Errichtung und Verwertung von 3 auf Pachtgrund errichteten Reihenhäusern in 1210 Wien;</p> |
| Teil B | Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung | <p>a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR 100.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem Alternativfinanzierungsgesetz durchgeführten Angebote</u>: 0;</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 24.02.2020;</p> <p>c) Wird das Fundinglimit innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 30 Tage verlängern. Wird die Fundingschwelle während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Verträgen zurücktreten;</p> <p>d) <u>Fundinglimit</u>: EUR 250.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes je nach Funderfolg bis zu EUR 50.000 an Eigenmittel bereit;</p> <p>f) Durch die Aufnahme der angebotenen Nachrangdarlehen verringert sich die Eigenkapitalquote um bis zu 0,49%-Punkte;</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; • Das Eigenkapital laut Bilanz zum 31.12.2018 ist positiv. • Über das Vermögen des Emittenten wurde innerhalb der letzten drei Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet. |
| Teil D | Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen | <p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Fundingschwelle und Fundinglimit (vgl. Teil B, a) und d));</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 18 Monate ab Zuzahlung; <u>Verlängerungsoption</u>: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich;</p> <p>c) <u>Zinssatz</u>: 7,00 % 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 9,75% und laufende Kosten in Höhe von 1,0 % p.a., der Investition;</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf www.dagobertinvest.at eingesehen und unter welcome@dagobertinvest.at angefordert werden.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt.</p> |
| | Prüfungsvermerk | Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 31.01.2020 von Christian Bruckner, Head of Back Office, dagobertinvest gmbh |
| | Hinweis | <p>Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 bis 4 und Abs. 4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) den nach § 193 des Unternehmensgesetzbuches – UGB, BGBl. I Nr. 120/2005, erstellten aktuellen Jahresabschluss oder die nach § 193 UGB erstellte Eröffnungsbilanz; 2) den Geschäftsplan; 3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen; 4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.at |

MANZ Firmenregister

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

| | | |
|----------------------------|-----------------------|--------------------|
| Stichtag 31.01.2020 | Insolvenzdatei | FN 241433 z |
|----------------------------|-----------------------|--------------------|

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

| | | |
|----------------------------|--|--------------------|
| Stichtag 31.01.2020 | Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten | FN 241433 z |
|----------------------------|--|--------------------|

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

Letzte Eintragung am 05.10.2019 mit der Eintragsnummer 21
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA
18 **IMMOGRAND GmbH**

RECHTSFORM
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in
1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT
18 Kärntnerstraße 21-23/2/10
1010 Wien

GESCHÄFTSZWEIG
1 Vermittlung von Finanzierungen

KAPITAL / GESCHÄFTSFALL/HAFTUNG
1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)
21 zum 31.12.2018 eingereicht am 01.10.2019

VERTRETUNGSBEFUGNIS
1 Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Gesamtprokuristen vertreten.
Die Generalversammlung kann, auch wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, einzelnen von ihnen selbständige Vertretungsbefugnis erteilen.

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001
vom 03.11.2003

18 Generalversammlungsbeschluss vom 23.05.2018 002
Änderung der Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft in den Punkten Erstens und Viertens. Der Punkt Zehntens ist ersatzlos aufgehoben; der Punkt Elftens führt die neue Bezeichnung Zehntens.

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

1 A Dragica Markovic, geb. 24.02.1968
vertritt seit 11.11.2003 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN

STAMMEINLAGE

HIERAUF GELEISTET

| | | | | |
|-------|---|-----------------------------------|------------|------------|
| 1 | A | Dragica Markovic, geb. 24.02.1968 | | |
| 1 | | | EUR 35.000 | |
| 1 | | | | EUR 17.500 |
| ----- | | | | |
| | | Summen: | EUR 35.000 | EUR 17.500 |

----- PERSONEN -----

1 A Dragica Markovic, geb. 24.02.1968
1 Sperlinggasse 16
2331 Vösendorf

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

| | | |
|----|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | eingetragen am 11.11.2003 | Geschäftsfall 72 Fr 13422/03 s |
| | Antrag auf Neueintragung einer Firma | eingelangt am 05.11.2003 |
| 18 | eingetragen am 02.06.2018 | Geschäftsfall 73 Fr 5587/18 h |
| | Antrag auf Änderung | eingelangt am 28.05.2018 |
| 21 | eingetragen am 05.10.2019 | Geschäftsfall 73 Fr 15090/19 t |
| | Einreichung Jahresabschluss | eingelangt am 01.10.2019 |

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

zum 31.01.2020 gültige Identnummer: 6071902

----- HINWEIS -----

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

Offenzulegender Auszug aus der Bilanz der kleinen GmbH¹⁾

| | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Firmenbuchnummer FN 241433z | Firmenbuchgericht HG Wien | Beginn und Ende des Geschäftsjahrs 1.1.2018 - 31.12.2018 |
| Firma: Immogrand GmbH | | |
| Unterzeichner/in(nen) des Jahresabschlusses: Dragica Markovic, 24.02.1968 | | |

| Aktiva | | | Passiva | | |
|---|-----------------------------|---|--|-----------------------------|---|
| | Geschäftsjahr ²⁾ | vorangegangenes Geschäftsjahr ²⁾ | | Geschäftsjahr ²⁾ | vorangegangenes Geschäftsjahr ²⁾ |
| A. Anlagevermögen | 297 484 | 332 484 | A. Eigenkapital/Negatives Eigenkapital³⁾ | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | I. eingefordertes Stammkapital: | 17 500 | 17 500 |
| II. Sachanlagen | 297 484 | 332 484 | Stammkapital | 35 000 | 35 000 |
| III. Finanzanlagen | | | abzüglich nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen ⁴⁾ | | |
| B. Umlaufvermögen | | | abzüglich sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen | | |
| I. Vorräte | 2 685 713 | 3 446 289 | davon eingezahlt | | |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 301 000 | 385 000 | II. Kapitalrücklagen | 4 035 | 4 035 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | | | III. Gewinnrücklagen | 12 100 | 23 009 |
| III. Wertpapiere und Anteile | | | IV. Bilanzgewinn (Bilanzverlust), davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag | 197 000 | 387 500 |
| IV. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten | 13 514 | 27 997 | B. Rückstellungen | 4 605 079 | 4 954 638 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 1538 003 | 1194 912 | C. Verbindlichkeiten | | |
| D. Aktive latente Steuern⁵⁾ | | | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | | |
| ⁶⁾ | | | D. Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| Bilanzsumme | 4 835 714 | 5 386 682 | ⁶⁾ | 4 835 714 | 5 386 682 |
| | | | Bilanzsumme | | |

Die Richtigkeit dieses Auszugs wird bestätigt:⁷⁾ **Wien, am 27.9.2019**

NNP Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH
AT-1030, Ungargasse 71 | 2 | 5
(T) 533 65 32 (M) office@nnp.at

¹⁾ **Achtung:** Besteht nach § 268 UGB Prüfungspflicht, so ist auch der Bestätigungsvermerk offenzulegen.

²⁾ Angabe in vollen 1.000 Euro ausreichend (§§ 223 Abs. 2 und 277 Abs. 3 UGB).

³⁾ Nicht Zutreffendes streichen.

⁴⁾ Nur bei aufrechter Gründungsprivilegierung.

⁵⁾ Dieser Posten ist nur fakultativ zu bilden; wenn er aber gebildet wird, so sind die unverrechneten Steuer- und entlastungen im Anhang aufzuschlüsseln.

⁶⁾ Dieses Feld dient der Einfügung weiterer Posten (§ 1 Abs. 3 UGB-Formblatt-V). Dabei ist anzugeben, an welcher Stelle die Posten einzufügen sind; diese können auch gleich an dieser Stelle eingefügt werden.

⁷⁾ Unterschrift der gesetzlichen Vertreter/innen in vertretungsbefugter Anzahl. Anzugeben sind auch Ort und Datum der Unterschrift.

Anlage 2

Offenzulegender Anhang ¹⁾²⁾

| Firmenbuchnummer | Firmenbuchgericht | Beginn und Ende des Geschäftsjahres |
|---|-------------------|-------------------------------------|
| FN 241433 z | HG Wien | 1.1.2018 - 31.12.2018 |
| Firmenwortlaut: <u>Immogrand GmbH</u> | | |
| Die Umsatzerlöse in den zwölf Monaten vor dem Abschlussstichtag des einzureichenden Jahresabschlusses übersteigen nicht 70 000 Euro.: Ja ³⁾ <input type="checkbox"/> | | |

1. Angabe, wenn die einmal gewählte Form der Darstellung, insbesondere die Gliederung der Bilanz, nicht beibehalten wurde (§ 223 Abs. 1 UGB):

- Begründung dafür:

2. Angabe und Erläuterung, wenn Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind oder der Vorjahresbetrag angepasst wurde (§ 223 Abs. 2 UGB):

3. Zugehörigkeit eines Postens der Bilanz auch zu (einem) anderen Posten, falls dies zur Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses erforderlich ist (§ 223 Abs. 5 UGB):

4. Bei Ausweis eines „negativen Eigenkapitals“: Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinn des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs. 1 UGB):

5. Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs. 1 Z 1 UGB):

- Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

- Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

- wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

- Begründung dafür (§ 201 Abs. 3 UGB):

- Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

- Grundlagen für die Umrechnung von Posten, die auf fremde Währung lauten, in Euro:

6. Erläuterung des Zeitraums, über den der Geschäfts(Firmen)wert abgeschrieben wird (§ 203 Abs. 5 UGB):
7. Angabe, ob Zinsen für Fremdkapital im Sinn des § 203 Abs. 4 UGB aktiviert wurden:

8. Angabe, ob Verwaltungs- und Vertriebskosten im Sinn des § 206 Abs. 3 UGB aktiviert wurden:
 - Begründung dafür:

 - Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

 - Betrag, der insgesamt über die Herstellungskosten hinausgeht:

9. Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse und sonstiger wesentlicher finanzieller Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind (§ 237 Abs. 1 Z 2 UGB):
 - davon Pensionsverpflichtungen:

 - davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen:

 - Art und Form jeder gewährten dinglichen Sicherheit:

10. Vorschüsse, Kredite und eingegangene Haftungsverhältnisse (§ 237 Abs. 1 Z 3 UGB) an bzw. für
 - a) Geschäftsführer/innen
 - Betrag der Vorschüsse/Kredite:

 - Zinsen dafür:

 - wesentliche Bedingungen:

 - im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge:

 - zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene Haftungsverhältnisse:

 - b) Aufsichtsratsmitglieder
 - Betrag der Vorschüsse/Kredite:

 - Zinsen dafür:

 - wesentliche Bedingungen:

 - im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge:


 - zugunsten der Aufsichtsratsmitglieder eingegangene Haftungsverhältnisse:

- 11. Betrag und Wesensart der einzelnen Ertrags- oder Aufwandsposten von außerordentlicher Größenordnung oder von außerordentlicher Bedeutung (§ 237 Abs. 1 Z 4 UGB):
- 12. Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB)
 - Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:
 - Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:
 - Art und Form dieser Sicherheiten:
- 13. Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):

3
- 14. Name und Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt (§ 237 Abs. 1 Z 7 UGB):
- 15. Darstellung der Entwicklung der Posten des Anlagevermögens (Anlagenspiegel, § 226 Abs. 1 UGB): (gegebenenfalls als Beilage anschließen)
- 16. Falls aktive latente Steuern gebildet werden: unverrechnete Be- und Entlastungen (§ 198 Abs. 9 UGB):
- 17. Zusätzlich erforderliche Angaben zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens (§§ 222 Abs. 2 und 236 erster Satz UGB; zu den zur Darstellung des Eigenkapitals bei einer Personengesellschaft im Sinn des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB notwendigen Angaben siehe Punkt 18):
- 18. Zur Darstellung des Eigenkapitals erforderliche Informationen für Personengesellschaften im Sinne des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB:
 - ob es einen reinen Arbeitsgesellschafter gibt und die damit verbundenen Vereinbarungen hinsichtlich der Teilnahme am Ergebnis sowie Abgeltung:
 - die Haftsumme der Kommanditisten, wenn sie nicht mit der bedungenen Einlage übereinstimmt:
 - ein im Posten V. der Gliederung ausgewiesener Verlust und dessen Aufteilung auf die einzelnen Gesellschafter:

| | |
|---|-------------------------|
| Unterschrift der gesetzlichen Vertreter/innen in vertretungsbefugter Anzahl | Wien am 27.9.2019 |
|---|-------------------------|

zur Einreichung bevollmächtigt


Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH
 AT-1030, Ungargasse 71 | 2 | 5
 (T) 533 65 32 (M) office@nnp.at

- ¹⁾ Achtung: a) Besteht nach § 268 UGB Prüfungspflicht, so ist auch der Bestätigungsvermerk offenzulegen.
b) Reicht der Platz für die Angaben nicht aus, so ist eine Beilage anzuschließen.
- ²⁾ Das Nichtanführen eines Punktes dieses Anhangs gilt als Erklärung, dass die entsprechenden Angaben für die Gesellschaft nicht zutreffen.
- ³⁾ Der Jahresabschluss kann daher gemäß § 277 Abs. 6 UGB in Papierform eingereicht werden.

VON HAUS
AUS BESSER!

IG IMMOGRAND.



Rosenzeile 7, 1210 Wien

Businessplan

Immogrand GmbH

Kärtner Straße 21-23, Stiege 2, 2.Stock, Top 10, A-1010 Wien

T. +43 1/961 98 61 | www.immogrand.at

Bank: Raiffeisen Bank | IBAN: AT11 3204 5000 0104 8230 | Bic: RLNWATWWBAD
FN 241 433z | ATU 61399436

Das Unternehmen

Die Immogrand GmbH ist ein unabhängiges Unternehmen in Immobilien Branche in Wien und Niederösterreich.

Wir suchen den bestmöglichen Partnern für unsere Projekte, was ein sehr gutes Ergebnis und Service garantiert.

Mit über 15 Jahren Immobilienkompetenz in den Bereichen An- und Verkauf, Vermietung, Vermietung und vor allem Projektentwicklung, schaffen wir Mehrwerte, die allen nutzen. So kann bei Kunden, Investoren und Nutzern ein zufriedenstellendes Bild entstehen.



Immogrand GmbH

Kärtner Straße 21-23, Stiege 2, 2.Stock, Top 10, A-1010 Wien

T. +43 1/961 98 61 | www.immogrand.at

Bank: Raiffeisen Bank | IBAN: AT11 3204 5000 0104 8230 | Bic: RLNWATWWBAD
FN 241 433z | ATU 61399436

Der Emittent

| | |
|------------------------|---------------------------------------|
| Firma | Immogrand GmbH |
| Rechtsform | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| Firmenbuch Nummer | FN 241 433z |
| Firmenbuchgericht | Handelsgericht Wien |
| Sitz der Gesellschaft | Wien |
| Geschäftsadresse | 1010 Wien, Kärntner Straße 21-23/2/10 |
| Gründungsdatum | 11.11.2003 |
| Geschäftsführer | Dragica Markovic |
| Unternehmensgegenstand | Immobilien |

Herr Mario Markovic führt die ganze Organisation rund um das Projekt und ist der Ansprechpartner in allen Fragen.



Immogrand GmbH

Kärntner Straße 21-23, Stiege 2, 2.Stock, Top 10, A-1010 Wien

T. +43 1/961 98 61 | www.immogrand.at

Bank: Raiffeisen Bank | IBAN: AT11 3204 5000 0104 8230 | Bic: RLNWATWWBAD
FN 241 433z | ATU 61399436



Das Geschäftsmodell

Jedes Projekt wird genau vorbereitet und mit Sorgfalt in die Gänge gesetzt. Mehrere Faktoren müssen berücksichtigt werden, um an das geplante Ergebnis zu kommen. Unser Ziel ist, ein Projekt aus baulicher und wirtschaftlicher Sicht erfolgreich umzusetzen.

Unsere über 15-jährige Erfahrung und die Kompetenz jeder unser Mitarbeiter und Partner ist der Garant dafür, dass unsere Ziele genauso wie geplant erfolgreich umgesetzt werden.

Immogrand GmbH

Kärtner Straße 21-23, Stiege 2, 2.Stock, Top 10, A-1010 Wien

T. +43 1/961 98 61 | www.immogrand.at

Bank: Raiffeisen Bank | IBAN: AT11 3204 5000 0104 8230 | Bic: RLNWATWWBAD
FN 241 433z | ATU 61399436



Finanzierungsbedarf

Der Emittent hat bereits einen beträchtlichen Teil der Vorlaufkosten, wie den Ankauf des Grundstücks, die Baureifmachung (Planungskosten, Gutachten, etc.) sowie durch Eigenmitteln und teils durch eine Bankfinanzierung aufgebracht.

Um die Finanzierungsstruktur im Rahmen der Realisierung der Reihenhausanlage zu optimieren, soll ein Teil der Finanzierung durch Nachrangdarlehen abgedeckt werden.

Die von AnlegerInnen investierten Mittel werden zur teilweise Abdeckung von Bankfinanzierung und für den Bau des Projekts verwendet.

Immogrand GmbH

Kärtner Straße 21-23, Stiege 2, 2.Stock, Top 10, A-1010 Wien

T. +43 1/961 98 61 | www.immogrand.at

Bank: Raiffeisen Bank | IBAN: AT11 3204 5000 0104 8230 | Bic: RLNWATWWBAD
FN 241 433z | ATU 61399436

| Informationen nach FernFinG | | |
|-----------------------------|--|--|
| 1 | Angaben über den Unternehmer | <p>IMMOGRAND GmbH Kärntnerstraße 21-23/2/10 1010 Wien</p> <p><u>Geschäftsführerin:</u> Dragica Markovic, geb. 24.02.1968 <u>Firmensitz:</u> Wien; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 241433z; <u>Firmenbuchgericht:</u> Handelsgericht Wien</p> |
| 2 | Angaben über die Finanzdienstleistung | |
| 2.1 | Beschreibung | <p>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.</p> <p>Jeder Anleger veranlagt einen Darlehensbetrag zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich).</p> <p>Die Laufzeit des Darlehens beträgt 18 Monate und der Zinssatz beträgt 7,00% p.a. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 7. zu entnehmen.</p> <p>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.</p> |
| 2.2 | Weitere Risikohinweise | <p>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:</p> |
| | 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 | <p>Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig.</p> <p>Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z22 EStG.</p> <p>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.</p> |
| 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 tages Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an IMMOGRAND GmbH, Kärntnerstraße 21-23/2/10, 1010 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 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. |