

Informationsblatt für Anleger gemäß §4 Alternativfinanzierungsgesetz

Angaben über den Emittenten

Firma:	fortuna EB19 GmbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz:	Rathausplatz 14, 2000 Stockerau
Letzter Jahresabschluss:	31.12.2017
Firmenbuchnummer:	FN 480192s
UID-Nummer:	ATU72757634
Internet-Adresse:	http://www.fortunabau.at/
Email:	alexander.waltner@fortunabau.at
Telefon:	+43 2266 / 658 78
Organwalter / Geschäftsführer	Alexander Waltner
Unternehmensgegenstand	Erschließung von Grundstücken, Bauträger

Eigentümer – wirtschaftliche Eigentümer mit mehr einer Beteiligung von mehr als 25%	
BAUUNTERNEHMEN fortuna Gesellschaft m.b.H.	51%
WeDa Beratungs- und Beteiligungs GmbH	49%

Angaben zur Kapitalstruktur in TSD EUR gemäß Firmenbuchauszug und letztem Jahresabschluss.		
Differenziert nach Stimmrecht	BAUUNTERNEHMEN fortuna Gesellschaft m.b.H.	17,85
	WeDa Beratungs- und Beteiligungs GmbH	17,15
Differenziert nach Dauer und Art	Eigenkapital	
	Stammkapital	35 (gemäß Firmenbuchauszug vom 25.10.2017)
	Bilanzgewinn/verlust	12,96698
	Rücklagen	-

Fremdkapital	
Rückstellungen	-
Verbindlichkeiten	2119,80284

Beschreibung des geplanten Projektes / der Dienstleistung:	Realisierung und Verwertung des Immobilienprojekts KG 04102 Ebreichsdorf EZ 234, GST-NR 778, mit der Grundstücksadresse Wiener Neustädter Straße 19-21, 2483 Ebreichsdorf sowie KG 04102 Ebreichsdorf EZ 693, GST-NR 777, mit der Grundstücksadresse Wiener Neustädter Straße 19-21, 2483 Ebreichsdorf
--	--

Angaben über das alternative Finanzierungsinstrument

Rechtsform und Art des alternativen Finanzierungs-instruments:	Der Emittent lädt Anleger ein, ein Angebot über den Abschluss eines qualifiziert nachrangigen (kurz "Nachrangdarlehen") an den Emittenten zu stellen. Aus dem Nachrangdarlehen erwachsen Rechte (insbes. Informationsrechte, Gläubigerrechte) und Pflichten (insbes. auf Einzahlung des Darlehens). Bei Annahme durch den Emittenten entsteht das Nachrangdarlehen, womit sich der Emittent zu erfolgsunabhängigen Zahlungen verpflichtet. Bei dem Darlehen handelt es sich um ein alternatives Finanzinstrument mit hohem Risiko.
--	--

Laufzeit, Kündigungsfristen und -termine:	
Allgemein:	<p>Der Darlehensvertrag wird erst rechtswirksam, sobald die Mindestinvestitionssumme von € 70.000 erreicht worden ist. Der Zeitpunkt richtet sich nach dem geschlossenen Darlehensvertrag. Tritt die aufschiebende Bedingung nicht innerhalb bis 31.08.2018 ein, so erlischt der Darlehensvertrag und alle damit verbundenen wechselseitigen Rechten und Pflichten. Allenfalls erbrachte Sach- oder Geldleistungen sind wechselseitig zurückzustellen. Einen Ersatz für sonstige bis dahin angefallene Aufwendungen können die Vertragsparteien nicht beanspruchen.</p> <p>Sofern ein Gesamtausmaß von zumindest € 70.000 (in Worten: Euro siebzigtausend) nicht bis längstens zum 31.08.2018 erreicht werden kann, ist der Darlehensbetrag von der Treuhänderin abzüglich Bankspesen wieder an die Darlehensgeber zurück zu überweisen. Diesfalls ist der vorliegende Darlehensvertrag mit dem Tag der Rücküberweisung an die Darlehensgeber unwirksam ebenso</p>

	<p>wie alle hiermit übernommenen wechselseitigen Rechte und Pflichten.</p>
<p>Laufzeit:</p>	<p>Der Darlehensvertrag ist auf eine Laufzeit von 24 Monaten (bis 30.06.2020) abgeschlossen, beginnend mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß Darlehensvertrag. Erst nach Ablauf dieser Zeit hat der Darlehensgeber Anspruch auf Auszahlung des investierten Kapitalbetrages samt den bis dahin noch nicht ausgezahlten Zinsen. Eine einvernehmliche Verlängerung der Laufzeit ist jederzeit möglich.</p>
<p>Kündigungsfristen:</p>	<p>Der Darlehensgeber ist zur vorzeitigen Auflösung des gegenständlichen Darlehensvertrages berechtigt, wenn die Darlehensnehmerin das Darlehen für andere Zwecke als die im Projektplan angeführten verwendet.</p> <p>Der Darlehensgeber ist zur vorzeitigen Auflösung des gegenständlichen Darlehensvertrages berechtigt, wenn die Darlehensnehmerin mit der Zahlung eines nach diesem Vertrag fälligen Betrages in Verzug gerät, sofern dieser Verzug nicht innerhalb von 14 Tagen nach einer schriftlichen Zahlungsaufforderung per Einschreiben beendet wird.</p>
<p>Kündigungstermine</p>	<p>Keine</p>
<p>Angaben über die Art und Höhe der Verzinsung oder Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses</p>	<p>Das gewährte Darlehen ist mit 5,75% p.a. verzinst. Die Auszahlung der Zinsen erfolgt jährlich zu jenem im Darlehensvertrag vereinbarten Stichtag (30.06) binnen 28 Tagen. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt nach Ende der Laufzeit zu jenem im Darlehensvertrag angeführten Stichtag binnen 60 Tagen.</p> <p>Für Anleger, die im Zeitraum von 22.05.2018 bis 03.06.2018 zeichnen wird das Darlehen mit 6,25% p.a. verzinst.</p> <p>Die Darlehensnehmerin ist jederzeit berechtigt, das gegenständliche Darlehen vorzeitig rückzuführen. Insbesondere ist die Darlehensnehmerin jedoch unter folgenden Voraussetzungen verpflichtet, das gegenständliche Darlehen vorzeitig rückzuführen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Verkauf aller geplanten Wohneinheiten gemäß Projektplan (Beilage ./1) 2. Diesfalls hat die Rückzahlung an den Darlehensgeber unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des Punktes V.5. dieses Vertrages stattzufinden.
<p>Kosten</p>	<p>Angaben jeweils nach Höhe und Verrechnungsform (Zu- oder Abschlag) bezogen auf die Zeichnungssumme</p>

Etwaige Vertriebskosten	0%
Etwaige Verwaltungskosten	0%
Etwaige Managementkosten	0%
Summe der etwaigen Einmalkosten	0%
Summe der etwaigen laufenden Kosten pro Jahr	0%
Angabe allfälliger Belastungen	Den Anleger treffen keinerlei einmalige und laufende Kosten durch diese Emission. Lediglich der Emittent hat mit einmaligen Kosten in einer Größenordnung von 5000 € und 5% und laufenden Kosten in Höhe von 1% p.a. zu rechnen. Diese Kosten haben keinen Einfluss auf die Zeichnungssumme.
Bestimmungen über die Stellung der Anleger im Insolvenzfall	Kommt es – aus welchen Gründen auch immer – zu einer Insolvenz des Emittenten, erfolgt eine Befriedigung des Anlegers erst im Rang hinter allen anderen Gläubigern des Emittenten (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern, insbesondere andere Nachrangdarlehensgeber oder den Gründern des Emittenten).
Etwaige Nachschusspflicht bei Geschäftsanteilen an Genossenschaften	Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.
Kontroll- und Mitwirkungsrechte	Ein Mitspracherecht oder Kontrollrecht seitens der Darlehensgeber (Anleger) ist nicht vorgesehen.
Darstellung der Möglichkeit und Kosten einer späteren Veräußerung	Der Anleger wird ausdrücklich darüber aufgeklärt, dass die Veräußerung dieses alternativen Finanzinstruments erschwert ist (d.h. sie kann nur unter besonderen Bedingungen erfolgen), da zum Zeitpunkt der Emission dieses alternativen Finanzinstruments kein Sekundärmarkt dafür existiert und kein Kurswert gebildet werden kann. Eine Zession (Weitergabe) der Ansprüche aus gegenständlichem Vertrag durch den Darlehensgeber ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Darlehensnehmerin möglich. Dasselbe gilt

	<p>insbesondere auch für eine Verpfändung bzw. Abtretung – aus welchem Rechtsgrund auch immer. Ausgenommen davon ist die Übertragung des Rückzahlungsanspruches im Erbwege.</p> <p>Klarstellend wird festgehalten und vereinbart, dass eine Übertragung des Rückzahlungsanspruches immer nur dann möglich ist, wenn sämtliche Regelungen gegenständlichen Vertrages übernommen werden.</p> <p>Für den Anleger entstehen seitens des Emittenten und der Plattform keine Kosten. Sämtliche individuelle Kosten (externe Beratung; Verteuerung der Veräußerungserlöse - siehe Punkt Steuern) der Übertragung trägt der Anleger selbst.</p>
<p>Angabe der auf die Einkünfte aus dem alternativen Finanzinstrument zu entrichtenden Steuern</p>	<p>Die Angaben unterliegen der Annahme, dass der Investor in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig ist.</p> <p>Die Zinsen sind in der Einkommensteuererklärung unter dem Punkt Kapitalvermögen anzugeben (0 % - 55 % Einkommensteuer). Wurde bis jetzt noch keine Einkommensteuererklärung abgegeben (nur Einkünfte aus einem Angestelltenverhältnis), so muss dann eine Einkommensteuererklärung abgegeben werden, wenn weitere Einkünfte (inkl. der Zinsen und dem Wertsteigerungsbonus) in einem Jahr den Betrag von EUR 730,00 übersteigen (Freibetrag).</p> <p>Freibetrag gem. § 41 (1) Z. 1 EStG:</p> <p>Als österreichischer Investor können Sie neben einem Angestelltenverhältnis bis zu EUR 730,00 (Zinsen, dem Wertsteigerungsbonus und weiteren Einkünften) dazu verdienen, ohne eine Einkommensteuererklärung abgeben zu müssen. Die Einkommensteuer wird daher in Österreich bei sonst ausschließlich nicht selbständigen Einkünften bis EUR 730,00 derzeit nicht eingehoben. Die Quellsteuer kann nicht angerechnet werden.</p> <p>Übertragung eines partiarischen Nachrangdarlehens:</p> <p>Der Gewinn im Rahmen der Übertragung unterliegt der österreichischen Einkommensteuer. Verluste können nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen ausgeglichen werden, soweit auf diese nicht der Sondersteuersatz anzuwenden ist. Der Verkauf unterliegt einer Zessionsgebühr von 0,8 % vom Verkaufswert und ist an das Finanzamt abzuführen.</p>

Sonstige Angaben und Hinweise

<p>Angaben zur Verwendung der</p>	<p>Die Darlehensnehmerin investiert das Kapital aus den von den Darlehensgebern gewährten Darlehen ausschließlich in die</p>
-----------------------------------	--

durch die Ausgabe alternativer Finanzinstrumente eingesammelten Gelder	Realisierung des Bauprojekts Wiener Neustädter Straße 19-21, 2483 Ebreichsdorf.
Angabe der für den Emittenten im Falle eines Verwaltungsstrafverfahrens örtlich zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde.	Landesgericht Korneuburg
Angaben zum Treuhänder	<p>Als Treuhänderin wird die Lemonway AG mit dem Sitz in 14 Rue de Beaune, 93100 Montreuil in Frankreich, registriert im Finanzfirmenregister REGAFI mit dem Bank-Code 16568, bestellt. Die Treuhänderin wird die von den einzelnen Darlehensgebern gewährten Darlehensbeträge bis zum Erreichen des Gesamtausmaßes in der Höhe von € 250.000 (in Worten: Euro zweihundertfünfzigtausend) treuhändig verwahren und in weiterer Folge gesammelt an die Darlehensnehmerin zur Auszahlung bringen.</p> <p>Die Treuhänderin ist Anbieterin von Zahlungsdienstleistungen und Treuhandleistungen. Aufgabe der Treuhänderin ist es bis zur Erfüllung der Bedingung gemäß Punkt III. das Geld der Darlehensgeber treuhändisch zu verwahren und nach Eintritt der Bedingung an die Darlehensnehmerin weiterzuleiten. Mit Überweisung des genannten Betrages ist die Verpflichtung der Treuhänderin erfüllt.</p>
Betriebsbeschreibung Emittent	<p>Die fortuna EB19 GmbH beabsichtigt auch in Zukunft im Rahmen von Bürgerbeteiligungsmodellen („Crowdinvesting“) Mittel für die Umsetzung von Immobilienprojekten aufzunehmen.</p> <p>Das Stammkapital der fortuna EB19 GmbH wurde zur Gänze einbezahlt.</p>

Risikohinweise

Der Erwerb alternativer Finanzinstrumente beinhaltet das Risiko des Verlustes des gesamten investierten Kapitals. Grundsätzlich kann angenommen werden, dass höhere mögliche Renditen aus einem höheren Risiko resultieren.

Auch Immobilienprojekte können scheitern, wodurch es im schlimmsten Fall zum Verlust des gesamten Investitionsbetrages kommen kann. Der Anleger sollte daher ausschließlich Kapital investieren, dessen Verlust er sich finanziell leisten kann und zusätzlich die Investitionen auf mehrere Crowdfunding-Projekte streuen (Risikominimierung). Der Anleger hat bei jedem Crowdfunding-Projekt das zugehörige Informationsdatenblatt sowie alle Risikohinweise zu beachten und zu prüfen, ob die Investition für ihn geeignet ist. Der Anleger sollte im Zweifel nicht investieren.

Es liegt keine Beaufsichtigung durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hinsichtlich der Einhaltung des Alternativfinanzierungsgesetzes oder einer aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung vor. Wertpapierdienstleistungsunternehmen, die auf einer Internetplattform alternative Finanzinstrumente vermitteln, unterliegen ausschließlich hinsichtlich der Einhaltung des Wertpapieraufsichtsgesetzes 2007 der Beaufsichtigung durch die FMA.

Datum der Erstellung des Informationsblatts: 22.05.2018