

## Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

### A. Information zur Vermögensanlage

#### 1. Eckdaten

<b>Art der Vermögensanlage</b>	Qualifiziert nachrangiges Darlehen
<b>Anleger</b>	Crowdinvestor
<b>Emittent und Anbieter („Gesellschaft“)</b>	fortuna EB19 GmbH, 2000 Stockerau, FN 480192s,
<b>Betreiber der Internetdienstleistungsplattform</b>	Reval Vermögensberatungs GmbH, Custozzagasse 4, 1030 Wien, FN 434275s, Handelsgericht Wien
<b>Wesentliche Merkmale</b>	Laufzeitende: 30.06.2020 (24 Monate) Darlehenszins 5,75% p.a. (act/365) bei Angebotslegung bis inkl. 31.08.2018 Tilgung: Endfällig
<b>Kammer / Berufsverband</b>	Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
<b>Gesetzliche Vertreter der Gesellschaft</b>	Alexander Waltner
<b>Gesellschafter und wirtschaftliche Eigentümer der Gesellschaft</b>	Alexander Waltner
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Rathausplatz 14, 2000 Stockerau

#### 2. Wesentliche Leistungsmerkmale

Die Gesellschaft lädt Anleger ein, ein Angebot über den Abschluss eines qualifiziert nachrangigen, unbesicherten, Darlehens (kurz "Nachrangdarlehen") an die Gesellschaft zu stellen. Aus dem Nachrangdarlehen erwachsen Rechte (insbes. Informationsrechte, Gläubigerrechte) und Pflichten (insbes. auf Einzahlung des Darlehens). Bei Annahme durch die Gesellschaft entsteht das Nachrangdarlehen, womit sich die Gesellschaft zu erfolgsunabhängigen Zahlungen gem. Punkt C verpflichtet. Nachrangig bedeutet, dass die Forderungen der Crowdinvestoren im Insolvenzfall oder der Liquidation erst bedient werden, wenn jene aller anderen (nicht nachrangigen) Gläubiger befriedigt sind. Außerdem werden Zahlungen nur soweit durchgeführt, soweit sie keine Insolvenz der Gesellschaft bewirken und zu keinem Insolvenzgrund führen. Bei dem Nachrangdarlehen handelt es sich um eine Vermögensanlage mit hohem Risiko. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Der Zeichnungsprozess wird auf der Internet-Dienstleistungsplattform der Reval Vermögensberatungs GmbH abgewickelt. Die Informationen werden von der Gesellschaft auf der Plattform selbst bereitgestellt und verwaltet. Im Fall, dass durch Anleger für dieses Finanzierungsprojekt auf der Internet-Dienstleistungsplattform im Zeitraum („Finanzierungszeitraum“) vom 15.05.2018 bis zum 31.08.2018 insgesamt ein Betrag von mindestens EUR 70.000,00 aufgebracht wird ("Investitionsschwelle"), kann die Gesellschaft den Nachrangdarlehensvertrag annehmen. Im Fall, dass die Investitionsschwelle nicht erreicht wird, kann der Finanzierungszeitraum insgesamt bis zum 31.08.2018 verlängert werden. Ansonsten und wenn die Investitionsschwelle auch nach Verlängerung des Finanzierungszeitraumes nicht erreicht wird, kommt kein Vertrag zustande und es werden die Darlehensbeträge an die Anleger zurückgezahlt. Die Gesellschaft beabsichtigt, Kapital in Höhe von bis zu EUR 250.000,00 (Investitionsziel) einzusammeln. Das Angebot in

Deutschland ist Teil eines Gesamtangebots, das in Österreich bereits zum oben genannten Zeitpunkt angeboten wird.

### B. Informationen zur Gesellschaft

#### 1. Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft ist das Bauträgergewerbe und Projektentwicklungsdienstleistung.

#### 2. Anlagestrategie und Anlagepolitik

Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit der Durchführung des unter B3 dargelegten Projekts, eine attraktive Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften. Im Rahmen seiner Anlagepolitik wird der Emittent sämtliche Maßnahmen treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen. Die dafür vorgesehenen Finanzierungsmittel von voraussichtlich EUR 1.250.000 Eigenmittel sollen durch Aufnahme von EUR 70.000 bis EUR 250.000 Nachrangdarlehenskapital im Rahmen dieser Vermögensanlage optimiert werden.

#### 3. Anlageobjekte (Mittelverwendung)

Die Anlegermittel werden für die Realisierung und Verwertung des Immobilienprojekts KG 04102 Ebreichsdorf EZ 234, GST-NR 778, mit der Grundstücksadresse Wiener Neustädter Straße 19-21, 2483 Ebreichsdorf und KG 04102 Ebreichsdorf EZ 693, GST-NR 777, mit der Grundstücksadresse Wiener Neustädter Straße 19-21, 2483 Ebreichsdorf,

#### 4. Anlegergruppen

Diese Vermögensanlage zielt im Besonderen auf Personen mit gehobenem liquiden Vermögen (größer EUR 10.000) und hoher Risikobereitschaft ab, die ein bestehendes Portfolio aus verschiedenen Vermögensanlagen aufweisen und sich unter Duldung der in Punkt D genannten Risiken, insbesondere einem etwaigen Totalverlustrisiko, mit langfristigem Anlagehorizont unternehmerisch an Projekten beteiligen wollen.

#### 5. Jahresabschluss

Die österreichische Gesellschaft wurde im Jahr 2017 gegründet und war bisher nicht verpflichtet, Jahresabschlüsse in Deutschland offenzulegen. Der letzte aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2017 ist auf Anfrage kostenlos von der Internet-Dienstleistungsplattform zur Verfügung gestellt.

#### 6. Verschuldungsgrad

Aus dem in Punkt B. 5. genannten Jahresabschluss zum 31.12.2017 kann kein Verschuldungsgrad angegeben werden. Es handelt sich hierbei um eine Projektgesellschaft. Derzeit wurden nur Vorbereitungsarbeiten ausgeführt und 2018 mit o.a. Bauvorhaben begonnen werden..

### C. Aussichten auf Kapitalrückzahlungen und Erträge

#### 1. Laufender Festzins

Der Anleger hat während der Laufzeit Anspruch auf einen laufenden Festzins, welcher unabhängig vom Beteiligungsanteil des Investors und vom Betriebserfolg (EBIT) der Gesellschaft ist, und einer Verzinsung von 5,75% p.a. entsprechen muss, wenn der Anleger sein Angebot zum Abschluss eines Nachrangdarlehens bis einschließlich 31.08.2018 gelegt hat. Sollte das Eigenkapital der Gesellschaft negativ sein oder die Zinszahlung zu einem Insolvenzgrund führen, wird die Zinszahlung auf die Folgeperiode vorgetragen. Vorgetragene Zinszahlungen unterliegen der Festverzinsung.

## 2. Tilgung

Diese Vermögensanlage hat mittelfristigen unternehmerischen Charakter. Je nach prognosemäßiger, besserer oder schlechterer Entwicklung verschiedener Marktbedingungen (insbesondere betreffend Verkaufspreise, Zins- und Baukosten) ändern sich die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und damit die Vermögensanlage. Entwickelt sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der verschiedenen Marktbedingungen – das Immobilienprojekt überdurchschnittlich positiv, besteht die Möglichkeit, dass der Anleger die Auszahlung sämtlicher Festzinsen, die ihm für den Zeitraum der vertraglich vereinbarten Laufzeit zustehen, sowie die vollständige Rückzahlung des Nachrangdarlehens früher als zum 30.06.2020 (24 Monate) erhält und sich dadurch die effektive Verzinsung des Anlegers erhöht. Bei prognosegemäßem Verlauf erhält der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit die ihm für diesen Zeitraum zustehenden Festzinsen sowie die Rückzahlung des vollen Nachrangdarlehensbetrags. Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit einen Teil oder die gesamte Summe aus den ihm zustehenden Festzinsen und Nachrangdarlehensbetrag nicht erhält.

## 3. Laufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen

Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt mit Entstehung (Annahme des Darlehensangebots durch die Gesellschaft) und endet am 30.06.2020 (24 Monate). Ein ordentliches Kündigungsrecht des Anlegers besteht nicht, jedoch kann das Nachrangdarlehen aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos gekündigt werden.

Die Gesellschaft hat ein Kündigungsrecht für den Fall, dass während der Laufzeit des Nachrangdarlehens ein Kontrollwechsel stattfindet. Das Kündigungsrecht ist binnen 8 Wochen nach Eintritt des Kündigungsgrundes auszuüben und an die E-Mail-Adresse des Anlegers zu übermitteln. Darüber hinaus hat eine Mitteilung auf der Website der Internet-Dienstleistungsplattform zu erfolgen.

## 4. Vorzeitige Kündigung

Voraussetzung für die vorzeitige Kündigung der Nachrangdarlehensverträge gemäß Punkt C. 3. bei vorzeitiger Fertigstellung oder Veräußerung des Anlageobjekts ist, dass der jeweilige Anleger zum Zeitpunkt vorzeitigen Kündigung in Gänze den gleichen Geldbetrag ausgezahlt bekommt, der ihm konzeptionell nach Ablauf der regulären Laufzeit zugestanden hätte. Das gesetzliche Widerrufsrecht des Anlegers und das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für beide Vertragsparteien bleiben unberührt.

## 5. Kosten und Provisionen

Jeder Anleger beteiligt sich an dem Finanzierungsprojekt mit einem Darlehensbetrag (Erwerbspreis) von EUR 100,00 oder einem Vielfachen hiervon bis zu einem Maximalbetrag von EUR 5.000,00 (in Ausnahmefällen sind auch höhere Beträge möglich). Für die Zeichnung und die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Anleger keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.

Während der Platzierungsphase fallen bei der Gesellschaft Beratungskosten in Abhängigkeit des Finanzierungsvolumens von bis zu 5 % der Summe der gewährten Darlehensbeträge an. Während der Darlehens-Laufzeit fallen bei der Gesellschaft Kosten in Höhe von 1 % p.a. der Summe der gewährten Darlehensbeträge an

## 6. Steuerinformationen für Investoren aus Deutschland (Privat-Person aus Deutschland)

Österreichisches Crowdfunding Projekt: Die laufenden Zinsen unterliegen der deutschen Einkommensteuer zzgl. Solidaritätszuschlag sowie Kirchensteuer und sind im Rahmen der Einkommensteuererklärung anzugeben. Für den Investor mit Wohnsitz in Deutschland wird in Österreich keine Steuer einbehalten. Bei der

Übertragung eines österreichischen Nachrangdarlehens kann gegebenenfalls eine Zessionsgebühr anfallen.

Übertragung eines Nachrangdarlehens: Der Gewinn im Rahmen der Übertragung eines Nachrangdarlehens unterliegt der deutschen Einkommensteuer zzgl. Solidaritätszuschlag sowie Kirchensteuer und ist im Rahmen der Einkommensteuererklärung anzugeben.

Sparer-Pauschbetrag für deutsche Investoren: Der Sparer-Pauschbetrag ist ein Freibetrag bei der Einkommensteuer in Bezug auf Kapitaleinkünfte in Höhe von EUR 801,00 (verheiratet: EUR 1.602,00) pro Kalenderjahr.

## 7. Zahlung und Erfüllung der Verträge, weitere Bedingungen des Darlehensvertrages

Durch die Auswahl eines Betrages auf der Webseite, den der Anleger in Form des Nachrangdarlehens investieren will, und entsprechender Bestätigung durch Anklicken des „Jetzt Investieren“-Buttons auf der Website, auf der sich der Anleger zuvor registriert hat, gibt der Anleger ein Angebot auf Abschluss eines Darlehensvertrages zur Gewährung eines Nachrangdarlehens gemäß den Bestimmungen des Vertrages ab. Alternativ kann das Angebot auf Abschluss eines Darlehensvertrages auch schriftlich durch Übersendung eines Zeichnungsscheins an die Geschäftsadresse der Internet-Dienstleistungsplattform abgegeben werden. Eine etwaige Annahme des Angebots eines Anlegers auf Abschluss des Nachrangdarlehens durch die Gesellschaft erfolgt am Ende der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines E-Mails an die vom Anleger bei Registrierung auf der Website bekanntgegebene E-Mail-Adresse nach entsprechender Bekanntgabe des Zeichnungsschlusses auf der Website. Die Gesellschaft behält sich auch die Ablehnung einzelner Angebote von Anlegern ohne Angabe von Gründen vor (so zum Beispiel auch wenn die Gesellschaft die Befürchtung hat, dass ein Anleger eigentlich ein Wettbewerber der Gesellschaft ist). Anleger, deren Angebote abgelehnt werden, erhalten kein Email zur Annahme ihres Angebots und werden, nach Möglichkeit, gesondert per E-Mail verständigt.

Jegliche Zahlung der Gesellschaft auf das vom Anleger auf der Website registrierte (und jeweils aktualisierte) Konto hat für die Gesellschaft schuldbefreiende Wirkung.

## D. Risikohinweise

Bei der gegenständlichen Vermögensanlage handelt es sich um eine langfristige Anlage. Weiters sind mit der Anlagenform Chancen und Risiken verbunden und es können keine Zusagen oder verlässliche Prognosen über künftige Erträge gemacht werden. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. So kommen insbesondere folgende Risiken zum Tragen:

### 1. Nachrangigkeit der Vermögensanlage

Die Vermögensanlage ist qualifiziert nachrangig, das bedeutet, dass Forderungen des Anlegers im Fall der Liquidation oder der Insolvenz der Gesellschaft erst nach den Forderungen aller nicht qualifiziert nachrangigen Gläubiger bedient werden. Zahlungen aus dem Nachrangdarlehen (Laufende Verzinsung, Tilgung) werden von der Gesellschaft außerdem nur soweit durchgeführt, soweit sie keine Insolvenz der Gesellschaft bewirken und zu keinem Insolvenzgrund führen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### 2. Insolvenzrisiko

Darunter versteht man die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft. Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Es gibt keine wie bei Bankeinlagen übliche Einlagensicherung oder sonstige Entschädigungseinrichtung.

### 3. Geschäftsrisiko

Die Vermögensanlage hat den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion. Der

prognostizierte Verlauf des in B 3. beschriebenen Immobilienprojekts ist nicht sicher. Der Erfolg der Vermögensanlage hängt von verschiedenen Faktoren, der Entwicklung verschiedener Marktbedingungen (siehe C 2.) und dem Nicht-/Eintritt von Projektrisiken (z.B. Planungs- oder Materialfehler, Altlasten, Bauverzögerungen oder -unterbrechungen, gestiegene Projektkosten, Ausfall bzw. Schlecht- oder Nichtleistung von Projektpartnern, Nichtbestehen oder Uneinbringlichkeit von Gewährleistungsansprüchen, (nachträgliche) behördliche Auflagen, Streiks oder sonstige höhere Gewalt, nicht bestehender Versicherungsschutz, Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, des Mikro- oder Makrostandortes oder der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen) ab. Ferner ist der Erfolg der Vermögensanlage davon abhängig, dass der Emittent den Kapitaldienst gegenüber vorrangigen Fremdkapitalgebern bedienen kann. Sollte dies nicht der Fall sein und der Emittent keine anderweitige Finanzierung finden, besteht das Risiko, dass diese ihre Sicherheiten (das Anlageobjekt, Mieterlöse) verwerten bzw. dass der Emittent – mit den in D beschriebenen Folgen für den Anleger – insolvent wird.

#### 4. Besonderes Risiko bei Fremdfinanzierung des Erwerbs

Nutzt der Anleger Fremdfinanzierung zum Erwerb der Vermögensanlage, ist er generell einem erhöhten Risiko ausgesetzt. Die aufgenommenen Fremdfinanzierung muss, unabhängig vom Erfolg der Vermögensanlage, zurückgeführt werden. Das kann für solche Anleger besonders nachteilige Folgen, bis hin zur persönlichen Insolvenz, haben. Kosten der Fremdfinanzierung schmälern außerdem den Ertrag und damit die Gewinnchancen ganz erheblich. Insbesondere Privatpersonen ist von fremdfinanzierten Investitionen dringend abzuraten.

#### 5. Totalverlustrisiko / Maximales Risiko

Darunter versteht man das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ohne Risikostreuung ist entsprechend höher. Über das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals hinaus können Anleger bei besonderen persönlichen Vermögensverhältnissen (z.B. bei Fremdfinanzierung des Erwerbs der Vermögensanlage nach Punkt D 4) zusätzliche Vermögensnachteile treffen, was im schlimmsten Fall zum Maximalrisiko, der persönlichen Insolvenz, führen kann.

#### 6. Malversationsrisiko

Darunter ist das Risiko zu verstehen, dass es in der Gesellschaft zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Diese können nie zur Gänze ausgeschlossen werden. Malversationen können die Gesellschaft mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen.

#### 7. Klumpenrisiko

Darunter versteht man jenes Risiko, das entsteht, wenn ein Investor keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten.

#### 8. Erschwerte Übertragbarkeit

Darunter ist zu verstehen, dass Vermögensanlagen wie diese nur unter besonderen Bedingungen übertragbar sind und dass es in der Regel keinen geregelten Zweitmarkt oder Kurswert gibt. Hierüber wurde der Anleger ausdrücklich aufgeklärt.

### E. Sonstige Hinweise

#### 1. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen.

Die zur Verfügung gestellten Informationen gelten bis zur Mitteilung von Änderungen.

#### 2. Erklärungen und Mitteilungen

Erklärungen und Mitteilungen im Verhältnis zwischen Gesellschaft und Anleger haben schriftlich (per eingeschriebenem Brief oder E-Mail) zu erfolgen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten kann der Anleger Erklärungen und Mitteilungen an die Gesellschaft auch über die Internet-Dienstleistungsplattform abgeben.

Erklärungen und Mitteilungen an die Gesellschaft sind an die Gesellschaftsadresse gem. Punkt A. 1. zu richten.

#### 3. Widerrufsrecht

Der Anleger hat gem. § 2d VermAnlG das Recht den Nachrangdarlehensvertrag innerhalb von 14 Tagen ab dem Tag des Vertragsabschlusses (Annahme durch die Gesellschaft) zu widerrufen. Der Widerruf ist in schriftlicher Form durch Erklärung gegenüber dem Anbieter an den Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattform gem. Punkt A. 1. zu senden. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Macht der Anleger von diesem Recht Gebrauch, hat die Gesellschaft unverzüglich ab Zugang des Widerrufs den Darlehensbetrag (zuzüglich der für diesen Betrag in der Zwischenzeit allenfalls vereinnahmten Zinsen) an den Anleger zurückzahlen. Darüber hinaus steht der Nachrangdarlehensvertrag unter der auflösenden Bedingung, dass durch Widerrufe von Anlegern der Gesamtdarlehensbetrag unter die Investitions-Schwelle fällt.

#### 4. Rechtsordnung und Gerichtsstand

Der Nachrangdarlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit dem Vertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz der Gesellschaft.

#### 5. Nichtvorliegen eines Verkaufsprospekts

Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt erstellt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder der Emittentin der Vermögensanlage.

#### 6. Haftungen oder Ansprüche aus dem Vermögensanlagen- Informationsblatt

Das vorliegende Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt keiner Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.

#### 7. Zur Zeichnung

Angebote über Nachrangdarlehen können von der Gesellschaft nur angenommen werden, die Kenntnisnahme des Vermögensanlagen-Informationsblattes elektronisch gemäß der Vermögensanlagen-Informationsblatt-Bestätigungsverordnung an die Internet-Dienstleistungsplattform übermittelt wird.

### F. Kenntnisnahme für Investoren aus Deutschland

Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 durch eine der Unterschriftsleistung gleichwertige Art und Weise (eigenständige Texteingabe der personenbezogenen Daten im Profil des Anlegers gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 VIBBestV) auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter [www.reval.co.at](http://www.reval.co.at), da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden.

Übersteigt die Gesamtinvestition des Anlegers in dieses Projekt 1.000 EUR, so ist der Anleger verpflichtet die Selbstauskunft im persönlichen Profil der Internet-Dienstleistungsplattform [www.reval.co.at](http://www.reval.co.at) auszufüllen.