

## 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>: Helene Vermögensverwaltungs GmbH, HRB 14170CB; <u>Handelsregister</u>: Amtsgericht Cottbus  <u>Anschrift</u>: Angerstraße 19, 12529 Schönefeld, Deutschland; <u>Telefon</u>: +49 173 49 54 749  <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechts; <u>Stammkapital</u>: EUR 25.000  <u>Geschäftsführer</u>: Nikita Martynov, geb. 25.09.1986  <u>Gewerbeschein</u>: Erlaubnis nach § 34c GewO; <u>UID-Nr.</u>: keine  <u>Eigentümer</u>: MNB Investment &amp; Beteiligungsgesellschaft mbH, HRB 226341B, Amtsgericht Charlottenburg</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Verwaltung, Verwertung und Vermarktung von Immobilien und anderen Anlageformen</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Bau und Verkauf von 4 Stadthäusern in der Schongauerstraße 34, 12623 Berlin</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 09.09.2022</p> <p>c) Wird der Funding-Höchstbetrag innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 90 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 400.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 280.000 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>: 24 Monate ab Zuzählung; <u>Verlängerung</u>: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich  <u>Zinssatz</u>: 7,25% 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) - Der Emittent stellt sicher, dass der Sicherungsgeber Herr Nikita Martynov, geb. 25.09.1986, eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von EUR 250.000 bzw. ein unbefristetes Kaufangebot über sämtliche fällige Ansprüche zum Ende der Laufzeit abgibt. 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 7,24% 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 am 07.07.2022 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>	

**Aktueller Ausdruck**

**HRB 14170 CB**

Handelsregister Abteilung B  
Amtsgericht Cottbus

**1. Anzahl der bisherigen Eintragungen**

2 Eintragung(en)

**2.a) Firma**

Helene Vermögensverwaltungs GmbH

**b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftsanschrift, empfangsberechtigte Person, Zweigniederlassungen**

Schönefeld

Angerstraße 19, 12529 Schönefeld

**c) Gegenstand des Unternehmens**

Verwaltung, Verwertung und Vermarktung von Immobilien und anderen Anlageformen

**3. Grund- oder Stammkapital**

25.000,00 EUR

**4.a) Allgemeine Vertretungsregelung**

Ist ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft gemeinschaftlich durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

**b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis**

**Geschäftsführer:**

**mit der Befugnis die Gesellschaft allein zu vertreten mit der Befugnis Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter Dritter abzuschließen**

Martynov, Nikita, \*25.09.1986, Berlin

**6.a) Rechtsform, Beginn, Satzung oder Gesellschaftsvertrag**

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschaftsvertrag vom: 06.02.2018

Zuletzt geändert am: 31.01.2019

**7. Tag der letzten Eintragung**

14.04.2021

**Helene Vermögensverwaltungs GmbH**

Schönefeld

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021**

## Bilanz

<b>Aktiva</b>		
	<b>31.12.2021 EUR</b>	<b>31.12.2020 EUR</b>
A. Anlagevermögen	520,00	520,00
I. Finanzanlagen	520,00	520,00
B. Umlaufvermögen	1.920.265,08	1.073.118,52
I. Vorräte	1.303.261,82	1.072.503,53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	497.600,79	
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	119.402,47	614,99
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	2.114,92	
<b>Aktiva</b>	<b>1.922.900,00</b>	<b>1.073.638,52</b>
<b>Passiva</b>		
	<b>31.12.2021 EUR</b>	<b>31.12.2020 EUR</b>
A. Eigenkapital	0,00	8.102,98
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Verlustvortrag	16.897,02	12.644,46
III. Jahresfehlbetrag	10.217,90	4.252,56
IV. nicht gedeckter Fehlbetrag	2.114,92	
B. Rückstellungen	3.900,00	500,00
C. Verbindlichkeiten	1.919.000,00	1.065.035,54
<b>Passiva</b>	<b>1.922.900,00</b>	<b>1.073.638,52</b>



## Anhang

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter der Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Kleinstkapitalgesellschaften aufgestellt.

Angaben zur Vermittlung eines besseren Einblicks in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die nachfolgenden, zusätzlichen Angaben sind bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage zu beachten:

Die Gesellschaft weist per 31. Dezember 2021 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von EUR 2.114,92 aus.

Auf Grundlage der Projektkalkulation für das laufende Projekt schätzt der Geschäftsführer ein, dass in dem Projekt stille Reserven in ausreichender Höhe vorhanden sind, so dass er von einer positiven Fortführungsprognose ausgeht. Trotz des nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages kann daher eine Bewertung unter Berücksichtigung der Fortführung des Unternehmens erfolgen.

### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Forderungen und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Einbeziehung von Zinsen für Fremdkapital in die Herstellungskosten

Die Herstellungskosten beinhalten auch Zinsen für Fremdkapital, soweit dieses der Finanzierung des Herstellungsvorgangs dient. Der einbezogene Zinsaufwand betrifft nur die Dauer der Herstellung.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

#### Angaben zur Bilanz

Angabe zu Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt 491.500,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).



Angaben zu Forderungen gegenüber Gesellschaftern

Der Wert der Forderungen gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf 297.178,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt 0,00 EUR (Vorjahr: 1.065.035,54 EUR).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt 1.919.000,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).

Angaben zu Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf 0,00 EUR (Vorjahr: 193,94 EUR).

Sonstige Angaben

Unterschrift der Geschäftsführung

Schönefeld, 01.06.2022

Nikita Martynov

Ort, Datum

Unterschrift

## sonstige Berichtsbestandteile

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 04.07.2022 festgestellt.

GROUP

MNB



## GESCHÄFTSPLAN

---

### Familienquartier "OSTIN"

Schongauer Straße 34 | 12623 Berlin-Mahlsdorf

# Das Unternehmen

---

Hinter der vollumfänglichen Entwicklung und Realisierung des Projektes steht die inhabergeführte MNB Unternehmensgruppe, deren Team seit über 10 Jahren mit dem Immobilienmarkt und insbesondere mit der technischen und kaufmännischen Realisierung von Immobilienprojekten in ganz Deutschland untrennbar verbunden ist.

In die MNB Gruppe fließen die Erfahrungen und Kompetenzen aus mehreren Einzelgesellschaften zusammen, wo diese zu einem breiten Leistungs- und Angebotsspektrum gebündelt werden. Dieses beginnt bei der Standort- und Potenzialanalyse von Immobilienprojekten, setzt sich in der Konzept- bzw. Projektentwicklung mit anschließender Realisierung der Bauträgermaßnahme fort und reicht bis zur vollumfänglichen Betreuung der Kunden- ob im Rahmen einer ausführlichen Kaufberatung oder Bearbeitung besonderer Ausstattungswünsche. Dabei bildet das breit gefächerte Kernteam der MNB, bestehend aus Architekten, Ingenieuren, Energieberatern und kaufmännischen Projektmanagern, die wichtigste Grundlage für das nachhaltige Wachstum der Gruppe.

Unter direkter operativer Beteiligung der MNB Gruppe wurden bzw. werden bis heute 15 Bauträger- und Projektentwicklungsmaßnahmen im Wohn- und Gewerbebereich mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 250 Mio. Euro erfolgreich realisiert.

## Produktgruppe "Familienwohnen"

---

In den letzten 3 Jahren hat sich die MNB Gruppe insbesondere auf die Planung, Entwicklung, Realisierung und Vermarktung des familienfreundlichen Wohnens im Großraum Berlin spezialisiert und dabei umfangreiche Expertise in diesem Marktsegment gesammelt. Die Zielgruppe "Familien" orientiert sich an an den moderne Formen des Zusammenlebens und stellt besondere Anforderungen an ihre "Traumimmobilie". Dabei spielen die Themen "Energieeffizienz und Nachhaltigkeit", "Familienhaus und Mehrgenerationenhaushalt", "moderates Preisniveau" und "familienfreundliche Umgebung und Infrastruktur" eine große Rolle.

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes beläuft sich die Anzahl aller Familien in Berlin auf 490.000. Der Nachfragefokus im Projektbezirk (Marzahn-Hellersdorf) liegt verstärkt auf den familiengerechten Immobilien. Der Nachfrageüberhang im Bezirk liegt je nach Ortsteil bei bis zu 20 Prozent. Dazu kommt eine kontinuierlich steigende Einwohnerzahl in allen Ortsteilen des Projektbezirks. Das liegt primär an Familien, die aufgrund der Miet- und Kaufpreisentwicklungen in der Innenstadt an den Stadtrand ziehen.

Das Projektkonzept von "THE OSTIN" wurde im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation in Berlin und die anvisierte Zielgruppe mit aller Sorgfalt und entsprechender Detailtiefe erarbeitet. Dabei gilt es, durch eine klare Fokussierung des Projektes auf das akute Wohnraumproblem der Berliner Familien, die vorhandene Marktlücke anzusprechen und sich dadurch einen klaren Wettbewerbsvorteil zu verschaffen.



# Das Projekt

---

Das Projekt "THE OSTIN" folgt der Vision der MNB Gruppe, den Wohnraum für kleine und große Familien zu schaffen, wo ungestörte Privatsphäre und großzügiges Stadtwohnen zusammentreffen.

Das zu entstehende Familienquartier gliedert sich in 2 Wohnbaufelder mit einem attraktiven Mix aus zwei eleganten Mehrfamilienhäusern mit 15 Eigentumswohnungen sowie 4 Townhäusern mit privaten Grundstücksflächen. Das bevorstehende Funding soll die Errichtung von 4 Townhäusern mitfinanzieren.

Durch die sorgfältig konzipierten Grundrisse mit 5 Zimmern auf 3 Etagen und einer Wohnfläche von 172 m<sup>2</sup> sind die zu entstehenden Townhäuser ein ideales Zuhause für Familien mit Kindern unterschiedlichen Alters und für das generationsübergreifende Wohnen. In projektplanerischer Hinsicht wurde der Fokus auf großzügige Grundrisse, funktionale Aufbewahrungsräume, gemütliche Gartenflächen sowie Balkone und familienfreundliche Außenanlagen gelegt.

Die Analyse und Auswahl des Standortes erfolgten streng unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

- Familienfreundliche Wohnlage in Berlin
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Gute bis sehr gute Bildungs- und Nahversorgungsinfrastruktur
- Marktgerechter Grundstückskaufpreis

Durch eine systematische Herangehensweise im Ankaufsprozess sowie ein bewährtes Netzwerk an Fachplanern und Ausführungsgewerken können die zu entstehenden Townhäuser zu einem günstigeren Abgabepreis angeboten werden als der Marktdurchschnitt für vergleichbare Neubauobjekte vor Ort. Das verschafft der MNB zusätzliche Wettbewerbsvorteile u.a. vor dem Hintergrund steigender Hypothekenzinsen und einer preispfindlichen Zielgruppe.

## Besondere Ausstattungsmerkmale

---

- Elektrische Rollläden
- Energiesparendes Gesamtkonzept (KfW-55 / A+)
- Dach mit PV-Anlage ausbaufähig
- Fußbodenheizung in allen Räumen separat regelbar
- Dreifachisoliertverglaste Fenster
- Hochwertige Fliesen- und Feinsteinzeugnisse
- Edle Designbäder namhafter Hersteller, hochwertige Sanitäreinrichtung, bodengleiche Duschen
- Ultraschnelles Internet
- KFZ-Außenstellplätze mit Infrastruktur für E-Mobilität
- Spielplatz im Innenhof



# Key Facts

Grundstücksfläche	1.022 m <sup>2</sup>
BGF	940 m <sup>2</sup>
Anzahl Baukörper	2
Anzahl der WE	4
Anzahl Etagen	3
Nutzfläche	735 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	690 m <sup>2</sup>
Wohnfläche / WE	172,56 m <sup>2</sup>



# Projektstatus

## Status Quo:

**Eigentum:** Das Baugrundstück ist bereits erworben und befindet sich im Eigentum der MNB Gruppe

**Baurecht:** Die rechtswirksame Baugenehmigung ist erteilt

**Bauprozess:** Das Grundstück ist hergerichtet und baureif, die Erdarbeiten haben begonnen

**Vermarktung:** Verkaufsunterlagen und Renderings sind erstellt, der Bauschild ist montiert, Off-Market-Kampagne inkl. POS-Marketing gestartet.

**Verkauf:** Kaufvertragsentwürfe sind erstellt, Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung sind notariell beurkundet.

## Meilensteine:

09/2022: Baustart

05/2023: Fertigstellung Rohbau

04/2024: Fertigstellung Objekt

06/2024: Abverkauf



# Zusammenfassung

---

Firma (Emittent)	Helene Vermögensverwaltungs GmbH
Rechtsform	GmbH
Firmenbuchnummer	HRB 14170
Gerichtsstand	Amtsgericht Cottbus
Sitz der Gesellschaft	12529 Schönefeld
Geschäftsadresse	Angerstraße 19, 12529 Schönefeld
Stammkapital	EUR 25.000
Gründungsdatum	2018
Ersteintragung	18.07.2018
Geschäftsführer	Herr Nikita Martynov
Gesellschafter	MNB Investment & Beteiligungsgesellschaft mbH
Unternehmensgegenstand	Erwerb, Verwaltung und Verwertung von Immobilien und Grundstücken auf eigene Rechnung. Vorbereitung / Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene / fremde Rechnung inklusive Tätigkeiten nach § 34 c Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 a und 3 b GewO.

# Finanzierungsangebot

---

Mindestbetrag der Fundingkampagne	EUR 250.000
Zeichnungslimit	EUR 400.000
Zeichnungsfrist	bis 09.09.2022
Laufzeit	24 Monate mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
Verzinsung	7,25% p.a.

## Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

1	<b>Angaben über den Unternehmer (Emittent)</b>	Helene Vermögensverwaltungs GmbH <u>Anschrift:</u> Angerstraße 19, 12529 Schönefeld <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Verwaltung, Verwertung und Vermarktung von Immobilien und anderen Anlageformen <u>Handelsregisternummer:</u> HRB 14170CB, <u>Handelsregister:</u> Amtsgericht Cottbus
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 24 Monate und der Zinssatz beträgt 7,25% 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 

---