

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>: E.A. Property Investments GmbH, HRB 756772; <u>Handelsregister</u>: Amtsgericht Stuttgart <u>Anschrift</u>: Weberstraße 9, 71063 Sindelfingen, Deutschland; <u>Telefon</u>: +49 162 254 1510 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechts; <u>Stammkapital</u>: EUR 25.000 <u>Geschäftsführer</u>: Frau Yvonne Akpinar, geb. 20.07.1975 <u>Gewerbeschein</u>: Erlaubnis nach § 34 C Abs. 1 GewO; <u>UID-Nr.</u>: DE 306178035 <u>Eigentümer</u>: Frau Yvonne Akpinar, geb. 20.07.1975</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Ankauf von Grundstücken, die Investition in Grundstücke und grundstückgleiche Rechte sowie deren Verkauf</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Erweiterungsbau und Sanierung von vier Wohneinheiten mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt rund 511 m² in der Wilhelm-Haspel-Straße 23, 71065 Sindelfingen</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) <u>Funding-Mindestbetrag</u>: EUR 250.000; <u>bereits nach AltFG durchgeführte Angebote</u>: 0</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 24.08.2023</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 560.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 620.000 an Eigenmittel bereit.</p> <p>f) Die Eigenkapitalquote des Emittenten verringert sich durch Ausgabe der Veranlagung.</p>
Teil C	Besondere Risikofaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung des Darlehens zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlung keinen Insolvenzgrund auslöst. • 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. • Im Falle einer Insolvenz trägt jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst. • Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht. • 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 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>: 12,00% 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 sowie zur Refinanzierung der bereits in das Projekt investierten Darlehen, jedoch nur bis zu einem Maximalbetrag von gesamt EUR 350.000, bis zu diesem Betrag bereits aufgenommene Darlehen refinanziert werden können und der damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungskosten</p> <p>c) - d) - e) -</p> <p>f) Der Emittent stellt sicher, dass die Sicherungsgeberin Frau Yvonne Akpinar, geb. 20.07.1975, eine selbstschuldnerische Bürgschaft 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>
Teil E	Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen	<p>a) Anleger erhalten zumindest jährlich Auskunft über wesentliche Änderungen das Projekt betreffend; Weiters wird der Jahresabschluss jährlich auf www.dagobertinvest.at 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>
Teil F	Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe	<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 9,06% und laufende Kosten in Höhe von 1,00% p.a. der Investition.</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf www.dagobertinvest.com eingesehen und unter welcome@dagobertinvest.com angefordert werden.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsstelle.at) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt.</p>
Prüfungsvermerk		Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 21.07.2023 von Alexandra Weber, Controlling, dagobertinvest gmbh
Hinweis	<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"> 1) die Eröffnungsbilanz bzw. nach Ablauf eines Jahres der Geschäftstätigkeit den aktuellen Jahresabschluss; 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. <p>Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.com</p>	

Handelsregister B des Amtsgerichts Stuttgart	Abteilung B Wiedergabe des aktuellen Registerinhalts Abruf vom 21.07.2023 08:31	Nummer der Firma: HRB 756772
	Seite 1 von 2	

1. Anzahl der bisherigen Eintragungen:

2

2. a) Firma:

E.A. Property Investments GmbH

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

Grafenau

Geschäftsanschrift: Weberstraße 9, 71063 Sindelfingen

c) Gegenstand des Unternehmens:

Ankauf von Grundstücken, die Investition in Grundstücke und grundstückgleiche Rechte sowie deren Verkauf.

3. Grund- oder Stammkapital:

25.000,00 EUR

4. a) Allgemeine Vertretungsregelung:

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt er allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, vertreten zwei gemeinsam oder ein Geschäftsführer mit einem Prokuristen.

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

Einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen:

Geschäftsführer: Akpinar, Yvonne, Grafenau, *20.07.1975

5. Prokura:

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

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschaftsvertrag vom 29.03.2016

b) Sonstige Rechtsverhältnisse:

7. a) Tag der letzten Eintragung:

03.08.2020

Handelsregister B des Amtsgerichts Stuttgart	Abteilung B Wiedergabe des aktuellen Registerinhalts Abruf vom 21.07.2023 08:31	Nummer der Firma: HRB 756772
	Seite 2 von 2	

Suchergebnis

Name	Bereich	Information	V.-Datum
E.A. Property Investments GmbH Grafenau	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021	15.07.2022

E.A. Property Investments GmbH**Grafenau****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021****Bilanz****Aktiva**

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Anlagevermögen	85.028,00	35.091,00
I. Sachanlagen	85.028,00	35.091,00
B. Umlaufvermögen	2.875.690,90	583.106,25
I. Vorräte	2.103.202,72	579.834,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	728.321,47	3.272,25
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	61.267,88	0,00
davon gegen Gesellschafter	61.267,88	0,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	44.166,71	
Aktiva	2.960.718,90	618.197,25

Passiva

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Eigenkapital	116.062,34	35.080,12
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Gewinnvortrag	10.080,12	-10.311,33
III. Jahresüberschuss	80.982,22	20.391,45
B. Rückstellungen	57.455,61	5.255,56
C. Verbindlichkeiten	2.787.200,95	577.861,57
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.508.281,68	544.337,95
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	278.919,27	33.523,62
davon gegenüber Gesellschaftern	0,00	16.265,44
Passiva	2.960.718,90	618.197,25

Anhang**Erläuterungen der Bilanz****Allgemeines**

Die Gesellschaft zählt gem. § 267 (1) HGB zu den kleinen Kapitalgesellschaften.

Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach dem gesetzlichen Gliederungsschema des § 266 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Zusatzangaben werden nur gemacht soweit sie für kleine Kapitalgesellschaften vorgeschrieben sind und nicht an anderer Stelle

gemacht werden können.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handels- und des Steuerrechts beachtet.

Soweit Wahlrechte bei einzelnen Angaben bestehen, die alternativ im Anhang oder in der Bilanz zu machen sind, erfolgt die Angabe in der Bilanz.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden als Grundlage für den Jahresabschluß übernommen.

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um die Absetzungen für Abnutzung bewertet.

Für die im Berichtszeitraum neu zugegangenen Vermögensgegenstände wurde die lineare Abschreibungsmethode angewandt.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter bis 800.- EURO Nettoanschaffungskosten wurden, soweit im Geschäftsjahr angeschafft, gem. § 6 (2) EStG im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Aus Vereinfachungsgründen wurde im Jahr des Zugangs der Abgang unterstellt (Abgangsfiktion).

Das Umlaufvermögen wurde durch Inventur von der Gesellschaft aufgenommen.
Es wurde mit den Einstandspreisen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind ausgehend vom Nennwert unter Beachtung des Grundsatzes der vorsichtigen Bewertung gem. § 252 (1) Nr.4 HGB bewertet worden. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben sich aus der Debitorenliste. Soweit Forderungen aufgrund Insolvenz von Kunden uneinbringlich waren, wurden diese bereits unterjährig ausgebucht. Weitere Einzelwertberichtigungen wurden im Jahresabschluss nicht vorgenommen. Die Pauschalwertberichtigung beträgt 1% der Nettoforderungen.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bewertet. Die Höhe und die Laufzeit der bestehenden Verbindlichkeiten sind anhand der „davon-Vermerke“ aus dem Kontennachweis zur Bilanz zu entnehmen.
Rückstellungen für alle erkennbaren ungewissen Verbindlichkeiten sind gebildet worden. Sie wurden in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger Beurteilung notwendig ist.

sonstige Berichtsbestandteile

Sindelfingen, den 07.07.2022 gez. Yvonne Akpınar

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 07.07.2022 festgestellt.

GESCHÄFTSPLAN



E.A. Property Investments GmbH | Weberstr. 9 | 71063 Sindelfingen | Tel.: 07031.413 35 46 | Fax: 07031.765 76 76

www.ea-pi.de | info@ea-pi.de

Sitz: Sindelfingen | Registergericht: Stuttgart | HRB: 756772 | USt-ID-Nr.: DE306178035

DAS UNTERNEHMEN

Die EA Property Investments GmbH hat umfassende Erfahrungen und Kompetenzen im Investmentbereich. Wir entwickeln innovative Kapitalanlagen, deren Umsetzung den Investoren bleibende und ertragreiche Werte gewährleistet. Unser Schwerpunkt sind Immobilienbeteiligungen mit der jeweils optimalen rechtlichen und steuerlichen Konstruktion. Zufriedene Kunden und zahlreiche, erfolgreich abgewickelte Projekte bestätigen unsere Kompetenz.

Wir entwickeln Ideen rund um die Anlageimmobilie und schaffen (Mehr-)Wert für Ihre Investition.

DAS UNTERNEHMEN

Firma	E.A. Property Investments GmbH
Rechtsform	Kapitalgesellschaft
Handelsregister	HRB 756772
Registergericht	Stuttgart
Sitz der Gesellschaft	Grafenau, Sindelfingen
Geschäftsadresse	Weberstr. 9 – 71063 Sindelfingen
Stammkapital	EUR 25.000,-
Gründung	06.2016
Geschäftsführer	Yvonne Akpınar
Gegenstand des Unternehmens	An- und Verkauf, sowie Handeln von Immobilien und deren Vermittlung

DAS GESCHÄFTSMODELL

Unsere Kernkompetenz liegt im Einkauf von sanierungs- oder teilsanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern und dem Abverkauf der einzelnen Einheiten. Während unser Architektenteam in enger Zusammenarbeit mit den Behörden die maximalen Möglichkeiten einer Optimierung der Objekte generiert, tauchen wir mit unserem Vertrieb in die detaillierte Kalkulation ein, um den bestmöglichen und fairen Verkaufspreis zu realisieren. Nur wenn beide Komponenten eine optimale Verschmelzung der Möglichkeiten gewährleisten, gehen wir in die Umsetzung und Finalisierung des jeweiligen Projektes.

Dabei achten wir stets darauf, dass wir die Interessensentwicklung unserer Kunden nicht außer Acht lassen. Bspw. wird bei Kernsanierungen immer die Nachhaltigkeitskomponente ganz besonders empfindlich behandelt. Ob es nun eine energetische Sanierung sein wird oder diese mit einer PV-Anlage unterstützt wird, entscheidet sich am Ende danach, ob die Zielgruppe des jeweiligen Projektes Kapitalanleger sein werden oder Eigenheimnutzer.

Jedes Projekt ist individuell und wird von uns und unserem Team auch so behandelt.

UNSER PRINZIP

Bei der Entscheidung welches Projekt wir schlussendlich realisieren wollen, geht es selbstverständlich am Ende um die Rendite. Doch bevor man in diesen Genuss kommt, müssen in der Realisierungsphase maßgebende Faktoren berücksichtigt werden, für deren Früherkennung und entsprechender Behandlung es jahrelange Erfahrung und entsprechendes Know-How bedarf.

Dieses Prinzip haben wir uns zu Eigen gemacht und arbeiten auch nur mit Geschäftspartnern, die diese Auffassung teilen und in die Praxis umsetzen.

Dazu gehören bspw. Handwerksbetriebe, zu denen wir ein jahrelanges Vertrauen aufgebaut haben, oder Architekten und Ingenieure, auf die wir uns immer verlassen können, aber auch der Vertrieb, der unsere Kunden von der Besichtigung bis hin zum Kaufvertrag beim Notar begleitet und darüber hinaus noch optimal betreut.

Das vertrauensvolle Zusammenarbeiten eines jeden Einzelnen sorgt am Ende für unseren Erfolg und bestätigt nach jahrelanger Erfahrung, dass wir es richtig machen.

DAS PROJEKT WILLHELM-HASPEL-STR. SINDELFINGEN



E.A. Property Investments GmbH | Weberstr. 9 | 71063 Sindelfingen | Tel.: 07031.413 35 46 | Fax: 07031.765 76 76

www.ea-pi.de | info@ea-pi.de

Sitz: Sindelfingen | Registergericht: Stuttgart | HRB: 756772 | USt-ID-Nr.: DE306178035

DAS PROJEKT WILLHELM-HASPEL-STR. SINDELFINGEN

„Sindelfingen, die schwäbische Paradekleinstadt, gut 62.000 Einwohner, bis Mitte der 80er nicht nur **die reichste Stadt Deutschlands**, sondern auch das Vorzeigebispiel deutscher Arbeitstugenden, das Erfolgsmodell deutscher Wirtschaftskraft.“

So wurde Sindelfingen von der “taz. die Tageszeitung“ beschrieben und genau hier werden wir unser aktuelles Immobilienprojekt realisieren. Aber nicht irgendwo in Sindelfingen, sondern in der besten und begehrtesten Wohnlage.

Das Mehrfamilienhaus wird entsprechend der Wohnlage nicht nur optisch in seiner Qualität glänzen, sondern auch technisch und in der Nutzung mit durchdachtem Konzept überzeugen können.

Insgesamt werden auf einem Grundstück von ca. 1000m², aufgeteilt auf 5 Einheiten, eine Gesamtfläche von ca. 511m² erstellt. In jedes der einzelnen Einheiten hat man die Möglichkeit über einen Aufzug zu gelangen, oder aber auch durch den jeweiligen separaten Eingang. Also ein Haus-in-Haus Prinzip.

DAS PROJEKT WILLHELM-HASPEL-STR. SINDELFINGEN

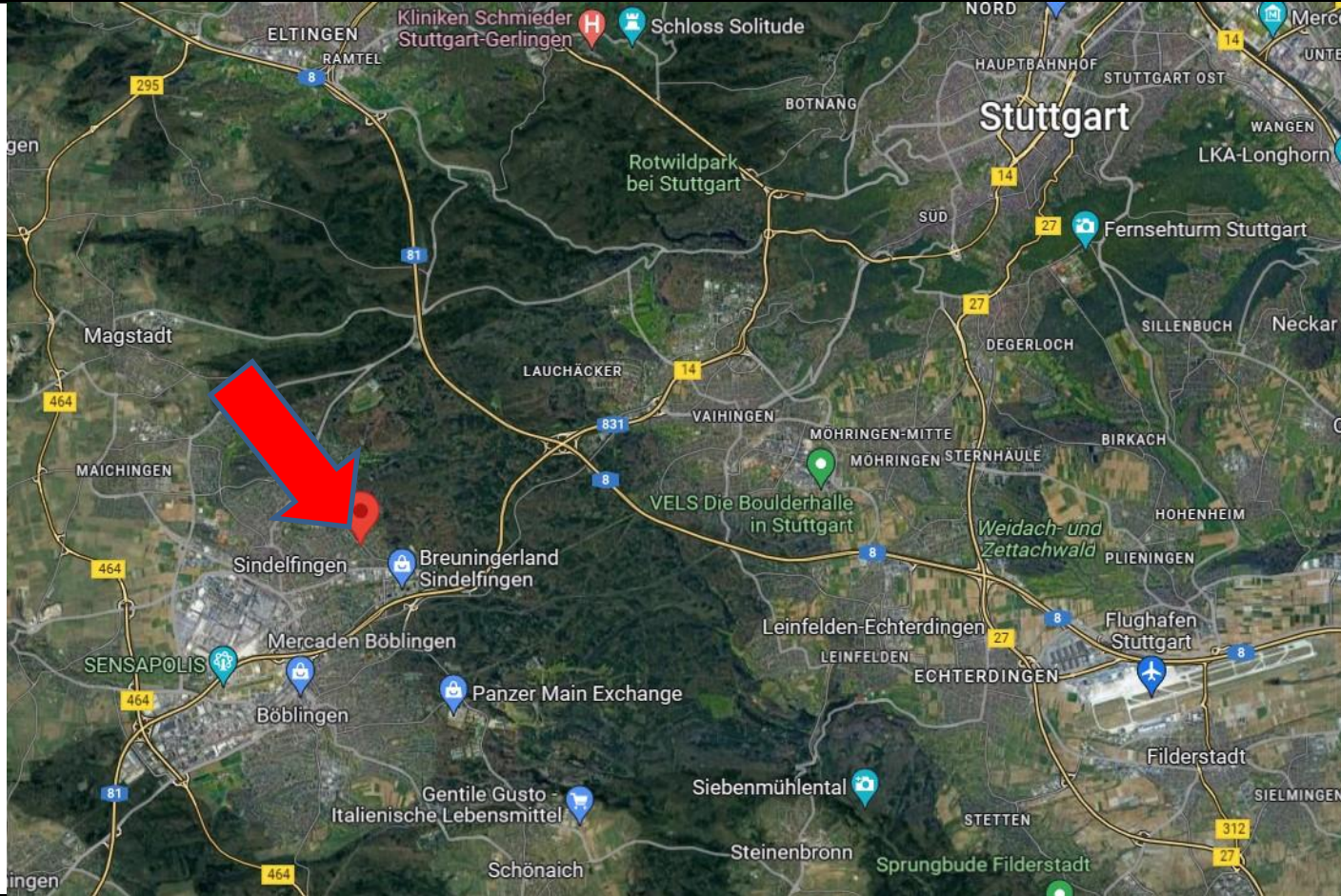
Mit diesem Projekt werden wir in erster Linie Eigenheimnutzer ansprechen, weswegen wir unsere Aufmerksamkeit neben den hochwertigen Materialien, die sich bspw. an der Ausstattung der Badezimmer und der Bodenbeläge bemerkbar machen, hauptsächlich der energetischen Sanierung richten.

Durch eine großzügige Dämmung, die in Einklang mit einer Wärmepumpe und der unterstützenden Photovoltaikanlage gebracht wird, schaffen wir unseren Kunden die Möglichkeit, eine günstige Finanzierung über die KfW zu bekommen.

Große und viele Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume, dessen elektrische Rollläden man auch bequem über ein Smart-Home System bedienen kann.

Ausreichend Stellplätze mit zusätzlichen Wallboxen für E-Fahrzeuge machen das Projekt vollkommen.

LAGE



E.A. Property Investments GmbH | Weberstr. 9 | 71063 Sindelfingen | Tel.: 07031.413 35 46 | Fax: 07031.765 76 76

www.ea-pi.de | info@ea-pi.de

Sitz: Sindelfingen | Registergericht: Stuttgart | HRB: 756772 | USt-ID-Nr.: DE306178035

LAGE

Dieses sehr attraktive Mehrfamilienhaus befindet sich in begehrtester Lage von Sindelfingen am Rande des Wohngebiets "Unter den Weinbergen". Dieses ist durch seine modernen, repräsentativen Villen und Bauhäuser geprägt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und eine Bushaltestelle sind fußläufig nur wenige Minuten entfernt.

Sindelfingen mit seinen gut 60.000 Einwohnern liegt geografisch ideal um schnell zur Landeshauptstadt Stuttgart, zum Stuttgarter Flughafen, Richtung Bodensee bzw. nach München oder Karlsruhe zu gelangen. Alle Richtungen erreichen Sie mit der Bahn oder mit dem PKW über die Autobahn A8 bzw. A81. Sindelfingen selbst verfügt über jede Art von Schulen sowie eine große Anzahl an Kindergärten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso vor Ort wie das Einkaufszentrum „Breuningerland“ mit seinen vielen Boutiquen und Restaurants sowie das Stern Center, welches über ein Kino und weitere Einkaufsmöglichkeiten verfügt. Der Marktplatz von Sindelfingen, auf dem der wöchentliche Markt stattfindet, ist in wenigen Minuten erreichbar.

FINANZIERUNGSANGEBOT

- Funding Mindestbetrag	EUR 250.000
- Funding Höchstbetrag	EUR 560.000
- Darlehenslaufzeit	18 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
- Verzinsung	12% p.a.
- Zinszahlung	endfällig am Laufzeitende
- Kapitalrückzahlung	endfällig am Laufzeitende
- Zeichnungsfrist	24.08.2023

Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

1	Angaben über den Unternehmer (Emittent)	E.A. Property Investments GmbH <u>Anschrift:</u> Weberstraße 9, 71063 Sindelfingen <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Ankauf von Grundstücken, die Investition in Grundstücke und grundstückgleiche Rechte sowie deren Verkauf <u>Handelsregisternummer:</u> HRB 756772, <u>Handelsregister:</u> Amtsgericht Stuttgart
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung der wesentlichen Merkmale	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 100,00 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 12,00% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert. Die Veranlagung kann vom Emittenten einseitig einmalig bis zu 6 Monate verlängert werden.
2.2	Gesamtpreis	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	Risikohinweise	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"> • Immobilien spezifische Risiken: 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. • Insolvenzrisiko: Ist das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Emittenten. Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko. • Totalverlustrisiko: Ist 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: 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. • Malversationsrisiko: 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. • Klumpenrisiko: 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. • Erschwerte Übertragbarkeit von Veranlagungen: Bedeutet, dass eine Investition nur unter besonderen Bedingungen übertragbar ist und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.
2.4	Steuern	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. Veranlagungsfreibetrag 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	Zahlung und Erfüllung	Investoren geben mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“-Button ein Angebot ab. Die Annahme erfolgt durch die Über-sendung 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	Fernkommunikationsmittel	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	Angaben über den Fernabsatzvertrag	
3.1	Rücktrittsrecht für Verbraucher	Sofern Sie Verbraucher im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes sind, besteht ein 14 tägiges Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an welcome@dagobertinvest.com , 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	Vertragskündigung	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	Ausübung des Rücktrittsrechts	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 welcome@dagobertinvest.com zu übermitteln. Sie können hierfür beispielsweise das beigefügte Widerrufsformular verwenden.
3.4	Gerichtsstand, Rechtsordnung	Die Veranlagung 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 Vertragslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechtsbehelfe	Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) 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.com

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
