

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>: Schwäbische Liegenschaften GmbH, HRB 770678; <u>Handelsregister</u>: Amtsgericht Stuttgart <u>Anschrift</u>: Tübinger Straße 19b, 70178 Stuttgart, Deutschland; <u>Telefon</u>: +49 176 100 20384 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechts; <u>Stammkapital</u>: EUR 25.000 <u>Geschäftsführer</u>: Fabian Neshati, geb. 24.03.1995 <u>Gewerbeschein</u>: Erlaubnis nach § 34c GewO; <u>UID-Nr.</u>: DE316729336 <u>Eigentümer</u>: Variond Holding GmbH, HRB 763979, Amtsgericht Stuttgart</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Handel mit Immobilien, An- und Verkauf, das Halten und Verwalten von Immobilien sowie das Vermitteln von Immobilien</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Sanierung und Verkauf von 12 Wohneinheiten mit rund 677 m2 Wohnfläche in der Böblinger Straße 181B, 70199 Stuttgart</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots- Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) <u>Minimalemissionsbetrag</u>: EUR 50.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote</u>: 0</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 16.02.2023</p> <p>c) Wird der Minimalemissionsbetrag nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Namensschuldverschreibungen zurücktreten.</p> <p>d) <u>Gesamtemissionsbetrag</u>: EUR 550.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 500.000 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 der Namensschuldverschreibung 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) Nachrangige Namensschuldverschreibungen in einem Gesamtbetrag zwischen Minimal- und Gesamtemissionsbetrag (vgl. Teil B a) und d))</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 5 Monate ab Zuzählung; <u>Verlängerung</u>: um maximal 5 Monate durch Emittenten einseitig möglich <u>Zinssatz</u>: 24,00% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 6,00% p.a. zzgl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung <u>Zinssatz im Falle einer Verspätung der Rückzahlung</u>: 12,00% p.a. zzgl. zur unter Zinssatz angegebenen Verzinsung <u>Risikobegrenzung</u>: Verwendung des Nennwerts ausschließlich zur Realisierung des Projekts sowie zur Refinanzierung der bereits in das Projekt investierten Darlehen, jedoch nur soweit gegenüber dem Darlehensgeber aus dem Darlehen der Variond Holding GmbH, HRB 763979, Amtsgericht Stuttgart, zumindest EUR 500.000 beim Darlehensnehmer verbleiben, 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 Sicherungsgeber Herr Fabian Neshati, geb. 24.03.1995 und die Variond Holding GmbH, HRB 763979, Amtsgericht Stuttgart, selbstschuldnerische Bürgschaften bzw. unbefristete Kaufangebote über sämtliche fällige Ansprüche zum Ende der Laufzeit abgeben. Diese Nachrangigkeiten 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 der Anleihe 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 2,00% und im Fall einer Laufzeitverlängerung laufende Kosten in Höhe von 2,00% p.a. der Investition ab dem Ende der ursprünglich vereinbarten Laufzeit, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer.</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 (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt.</p>
Prüfungsvermerk		Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 03.02.2023 von Jelena Djordjevic, Controlling, dagobertinvest gmbh
Hinweis	<p>Gemäß § 4 Abs.1 Z 2-4 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) 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. Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.at
--

Handelsregister B des Amtsgerichts Stuttgart	Abteilung B Wiedergabe des aktuellen Registerinhalts Abruf vom 16.01.2023 12:59	Nummer der Firma: HRB 770678
	Seite 1 von 2	

1. Anzahl der bisherigen Eintragungen:

3

2. a) Firma:

Schwäbische Liegenschaften GmbH

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

Stuttgart

Geschäftsanschrift: Tübinger Straße 19 b, 70178 Stuttgart

c) Gegenstand des Unternehmens:

Handel mit Immobilien, An- und Verkauf, das Halten und Verwalten von Immobilien sowie das Vermitteln von Immobilien.

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: Neshati, Fabian, Stuttgart, *24.03.1995

5. Prokura:

Einzelprokura mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken:

Burgbacher, Tim, Denkendorf, *07.06.1980

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

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschaftsvertrag vom 15.08.2019

b) Sonstige Rechtsverhältnisse:

7. a) Tag der letzten Eintragung:

Handelsregister B des Amtsgerichts Stuttgart	Abteilung B Wiedergabe des aktuellen Registerinhalts Abruf vom 16.01.2023 12:59	Nummer der Firma: HRB 770678
	Seite 2 von 2	

16.12.2021

**Schwäbische Liegenschaften GmbH**

Stuttgart

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Bilanz

Aktiva		
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Anlagevermögen	11.475,00	500,00
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.975,00	
II. Finanzanlagen	7.500,00	500,00
B. Umlaufvermögen	10.688.165,20	12.456.378,20
I. Vorräte	8.967.210,14	11.275.348,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.424.470,18	28.599,94
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	296.484,88	1.152.430,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten	47.938,74	24.688,59
davon Disagio	18.952,94	24.631,31
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	628.259,31	953.317,47
Aktiva	11.375.838,25	13.434.884,26
Passiva		
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Eigenkapital	0,00	0,00
I. eingefordertes Kapital	12.500,00	12.500,00
1. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
2. nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-12.500,00	-12.500,00
II. Verlustvortrag	965.817,47	28.573,09
III. Jahresüberschuss	325.058,16	-937.244,38



Passiva		
	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
IV. nicht gedeckter Fehlbetrag	628.259,31	953.317,47
B. Rückstellungen	31.299,87	6.449,78
C. Verbindlichkeiten	11.343.252,38	13.428.434,48
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	6.299.747,18	6.468.964,31
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.043.505,20	6.959.470,17
davon gegenüber Gesellschaftern	22,36	1.194.979,33
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.286,00	
Passiva	11.375.838,25	13.434.884,26

Anhang

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Die Schwäbische Liegenschaften GmbH hat ihren Sitz in Stuttgart. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter 770678 eingetragen.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

In die Herstellungskosten wurden neben den unmittelbar zurechenbaren Kosten auch notwendige Gemeinkosten und durch die Fertigung veranlasste Abschreibungen einbezogen.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten
- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Ausleihungen zum Nennwert
- unverzinsliche und niedrig verzinsliche Ausleihungen zum Barwert



- sonstige Wertpapiere zu Anschaffungskosten

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

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

Die bisher üblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden in den folgenden Fällen geändert:

Die Schuldzinsen zur Finanzierung des Umlaufvermögens werden fortan in den Anschaffungs- und Herstellungskosten aufgenommen.

Angaben zur Bilanz

Angabe zu Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt 5.043.505,20 Euro (Vorjahr: 6.959.470,17 Euro).

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 Euro (Vorjahr: 205.000,00 Euro).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt 7.285.454,23 Euro.

Die nachfolgenden Sicherungsarten und Sicherungsformen sind mit den Verbindlichkeiten verbunden: Grundsuldbestellung

Nicht bilanzierte sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 100,00 Euro sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	größer 5 Jahre
Leasingverpflichtungen	-	-	-
Mietverpflichtungen	100,00	-	-



Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 19,0.

Der nicht gedeckte Fehlbetrag in Höhe von € 628.259,31, ist durch die stillen Reserven der sich im Umlaufvermögen befindenden Grundstücke gedeckt. Die stillen Reserven betragen mindestens 15% der aktivierten Anschaffungskosten.
15% v. € 8.967.210,14 = € 1.345.081,53.

sonstige Berichtsbestandteile

Stuttgart, den 28.06.2022 gezeichnet Fabian Neshati (Geschäftsführer)

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 28.06.2022 festgestellt.

Geschäftsplan

für Projekt:

Böblinger Straße 181 B

D-70199 Stuttgart



Schwäbische Liegenschaften GmbH

Die handelnde Person

Wirtschaftlich Berechtigter:	Fabian Neshati
Privater Wohnsitz:	Cäsar-Flaischlen-Str. 23, 70193 Stuttgart
Staatsangehörigkeit:	Deutsch
Geburtsdatum:	24.03.1995
Geschäftssegment:	Bestandsentwicklung Immobilien
Geschäftsvolumen:	ca. 14 Mio. Euro in 2022

Die Firmengruppe

Besitzgesellschaft:	Variond Holding GmbH
Gesellschafter:	Fabian Neshati
Geschäftsführer:	Fabian Neshati
Anzahl der Mehrheitsbeteiligungen:	Siehe Organigramm (Anlage)
Anzahl der Minderheitsbeteiligungen:	Siehe Organigramm (Anlage)
Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit:	<ul style="list-style-type: none"> - Der Handel mit Immobilien, An- und Verkauf - Das Halten und Verwalten von Immobilien sowie das Vermitteln von Immobilien - Sowie das Halten und Verwalten von Firmenbeteiligungen.

Der Emittent

Firma:	Schwäbische Liegenschaften GmbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Handelsregisterauszug:	HRB 770678
Amtsgericht:	Stuttgart
Sitz der Gesellschaft:	70178 Stuttgart
Geschäftsadresse:	Tübinger Straße 19B
Stammkapital:	25.000,--€
Gründungsdatum:	18.04.2018 (durch Namensänderung)
Letztgültiger Gesellschaftervertrag	15.08.2019
Geschäftsführer:	Fabian Neshati
Gesellschafter	100% Variond Holding GmbH
Unternehmensgegenstand:	Handel mit Immobilien, An- und Verkauf, das Halten und Verwalten von Immobilien sowie das Vermitteln von Immobilien

Das Geschäftsmodell

Geschäftsgegenstand der Variond Firmengruppe ist die Bestandsentwicklung von Immobilien. Wir kaufen Gebäude mit Sanierungsbedarf zu fairen Marktpreisen an. Als einer der führenden Spezialisten im Bereich der Immobiliensanierung arbeiten wir eng vernetzt mit Maklern und institutionellen Verkäufern zusammen. Auf Basis eines jahrelang gewachsenen Vertrauensverhältnisses haben wir laufend Zugang zu neuen Immobilienprojekten. Unsere eigenen Planungs- und Bauexperten sichern die zügige Sanierung und eine wertsteigernde Entwicklung. Neben unserem eigenen Handwerkerteam beauftragen wir ausgewählte lokale Fachbetriebe. Gemeinsam schaffen wir hochwertigen und energetisch sanierten Lebensraum, ausgestattet mit höchsten Standards für maximalen Wohlfühlfaktor.

Das Projekt

Vorhaben:

- a) Ankauf mit Baugenehmigung
- b) Entmietung
- c) Energetische Sanierung des Gebäudes
- d) Neu-Vermietung
- e) Globalverkauf.

Grundstück:

Im September 2020 erfolgte der Ankauf des renovierungsbedürftigen Mehrfamilienhauses in der Böblinger Straße 181 B in D-70199 Stuttgart mit Flur-Nr. 5451/2, im Grundbuch Stuttgart eingetragen unter Nr. 16564. Die Grundstücksgröße beträgt 260 m².

Lage des Objektes:

Stuttgart-Süd ist ein urbaner Stadtbezirk im Süden der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt. In seinen sieben Stadtteilen leben rund 43.000 Einwohner. Ein Viertel der Bewohner ist zwischen 30 und 45 Jahre alt. Die Einwohner von Stuttgart-Süd schätzen vor allem die gut ausgebaute Infrastruktur und das große Angebot an Freizeitmöglichkeiten in dem Bezirk. Wer gerne ausgeht, findet in Stuttgart-Süd zahlreiche Kneipen und Bars, aber auch ein großes Angebot an Restaurants. Die U-Bahn in Richtung Stadtmitte liegt fußläufig 2 Minuten entfernt

Objektdaten:

Das Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1911, das als Kulturdenkmal eingetragen ist, wurde inzwischen komplett saniert. Es wurden zusätzlich 2 Wohnungen geschaffen, so dass insgesamt 12 moderne und hochwertige Wohnungen mit zusammen 677 m² Wohnfläche vermietbar sind. 9 Wohnungen davon sind mit Balkon ausgestattet. Im Objekt befindet sich eine neue Gaszentralheizung, in den Wohnungen Designböden. Alle Bäder sind neu und mit großem Fliesen ausgestattet. Die Elektroleitung sowie die Fassade wurden ebenfalls erneuert. Die Baumaßnahmen sind vollständig abgeschlossen. Die Teilungserklärung und die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegen vor.



Vermietungsstatus:

11 von 12 Wohnungen sind bereits neu vermietet. Die Dachgeschosswohnung bleibt wegen Besichtigungsmöglichkeiten für den Globalverkauf vorerst unvermietet.

Die IST-Kaltmiete für 11 Wohnungen beträgt EUR 129.180 p.a. (EUR 17,36/m² WNFL). Die Kaltmiete für das gesamte Gebäude wird voraussichtlich bei EUR 142.380 p.a. landen. Die Vermietbarkeit ist gut, da die Lage begehrt ist.

Exit:

Es wird mit dem eigenen Vertriebsteam ein Globalverkauf angestrebt. Der Ziel-Verkaufspreis beträgt 4.990.000 €. Die SOLL-Kaltmiete beträgt 142.380 € p.a. (EUR 17,52/m² WNFL), somit liegt ein Faktor von 35 vor, was eine Bruttorendite für den Investor von 2,85% p.a. darstellt

Projektstatus:

Das Projekt ist komplett saniert. Von insgesamt 12 Wohnungen sind aktuell 11 vermietet. Das Sahnestück, die Dachgeschoss Wohnung, bleibt b.a.w. für Besichtigungen unvermietet. Das Objekt befindet sich im Globalverkauf. Das Projektende ist für 04.2024 vorgesehen.

Der Finanzierungsbedarf

Funding Mindestbetrag (Schwelle):	50.000,-- EUR
Funding Mindestbetrag (Limit):	550.000,-- EUR
Darlehenslaufzeit:	5 Monate mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 5 Monaten
Verzinsung:	2,00% p.M.
Zinsberechnungsmethode:	act/act
Zinszahlung:	Endfällig am Laufzeitende
Fundingstart:	06.02.2023

Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

1	Angaben über den Unternehmer (Emittent)	Schwäbische Liegenschaften GmbH Anschrift: Tübinger Straße 19b, 70178 Stuttgart <u>Hauptgeschäftstätigkeit</u> : Handel mit Immobilien, An- und Verkauf, das Halten und Verwalten von Immobilien sowie das Vermitteln von Immobilien <u>Handelsregisternummer</u> : HRB 770678, <u>Handelsregister</u> : Amtsgericht Stuttgart
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung der wesentlichen Merkmale	Es wird eine nachrangige Namensschuldverschreibung ausgegeben. 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 zumindest EUR 50.000. Die Laufzeit der Veranlagung beträgt 5 Monate und der Zinssatz beträgt 24,00% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert. Die Laufzeit kann vom Emittenten einseitig einmalig bis zu 5 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 Darlehensnehmers (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. Der Emittent führt die Kapitalertragsteuer (KES t) für Erträge aus dieser Veranlagung als Abzugsverpflichteter für die Investoren an das zuständige Finanzamt ab. Erträge aus einem etwaigen Verkauf der Veranlagung sind ebenfalls KES-t pflichtig. Unabhängig davon besteht für Investoren die Möglichkeit, einen Antrag auf Regelbesteuerung nach progressivem Tarif gemäß § 27a Abs 5 EStG beim zuständigen Finanzamt zu stellen. Dabei ist zu beachten, dass dieser Antrag immer alle besonders besteuerten Einkünfte erfassen muss.
2.5	Zahlung und Erfüllung	Investoren geben mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“-Button ein Angebot ab. Die Annahme erfolgt durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail. Investoren haben den Veranlagungsbetrag auf das angegebene Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der Emittent ist berechtigt, den Veranlagungsbetrag auch teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Er ist zu vollständigen Rückzahlung binnen 2 Wochen nach Zuzahlung von weiteren, nicht auf Basis dieses Nachrangdarlehensvertrags, über die dagobertinvest-Plattform erworbenen Veranlagungen verpflichtet. Weiter Details sind den Anleihebedingungen 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 tages Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an welcome@dagobertinvest.at , 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 Minimalemissionsbetrag nicht erreicht wird, ein Rücktrittsrecht. Der Nennwert 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.at zu übermitteln. Sie können hierfür beispielsweise das beigefügte Widerrufsformular verwenden.
3.4	Gerichtsstand, Rechtsordnung	Die Namensschuldverschreibung unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	Vertragssprache	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.at

Hiermit widerrufe ich die von mir gezeichnete Namensschuldverschreibung.

Name des Verbrauchers (mein Name):

Anschrift des Verbrauchers (meine Anschrift):

Projekt-Beschreibung oder sonstiger Hinweis zur Zuordnung:

Ort, Datum

Unterschrift

X
