

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 nicht um ein 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	<p>Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt</p> <p>a) Sleven Immobilien GmbH (im Folgenden „Emittent“) Universitätsstraße 10/11, 1090 Wien</p> <p><u>Eigentümer:</u> SLEVEN Invest GmbH, FN 374359 d, Universitätsstraße 10/11, 1090 Wien</p> <p><u>Geschäftsführer:</u> Saman Darabi Moghaddam, geb. 07.04.1980, Boschstraße 24/4/3, 1190 Wien</p> <p><u>Rechtsform:</u> Gesellschaft mit beschränkter Haftung <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 364351 k <u>UID-Nummer:</u> ATU66653613 <u>Telefon-Nr.:</u> +43 664 535 9555 <u>Gewerbeschein:</u> keinen</p> <p>b) <u>Haupttätigkeiten des Emittenten:</u> Handel mit Immobilien, Ankauf, Verkauf, Vermietung, Verwaltung, Entwicklung und jegliche Verwertung von Immobilien</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projektes:</u> Im 15. Wiener Gemeindebezirk, Sechshauser Straße 39, soll ein Dachgeschoss mit 7 Wohnungen ausgebaut werden;</p>
Teil B	<p>Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung</p> <p>a) Fundingschwelle: EUR 100.000;</p> <p>b) Zeichnungsfrist: 30 Tage;</p> <p>c) Wird das Fundinglimit innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 30 Tage verlängern. Wird die Fundingschwelle während der (allenfalls verlängerten Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Darlehensverträgen zurücktreten;</p> <p>d) Fundinglimit: EUR 400.000;</p> <p>e) Für das Projekt werden Eigenmittel in Höhe von EUR 135.200 für das präsentierte Projekt zur Verfügung gestellt;</p> <p>f) Die Verringerung der Eigenkapitalquote durch die Aufnahme der Nachrangdarlehen ist nicht errechenbar, da die Gesellschaft über ein negatives Eigenkapital verfügt;</p>
TEIL C	<p>Besondere Risikofaktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Falle einer Insolvenz erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern und Nachranggläubigern mit einem späteren Zuzahlungsstichtag.; • Laut der Bilanz vom 31.12.2017 liegt ein negatives Eigenkapital und ein Bilanzverlust vor;
TEIL D	<p>Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen</p> <p>a) Es handelt sich um qualifizierte Nachrangdarlehen;</p> <p>b) Die Laufzeit beträgt 12 Monate, mit einer Verzinsung von 6,50% p.a.. Die Rückzahlung erfolgt endfällig;</p>
TEIL E	<p>Anlegerrechte</p> <p>a) Aus dem Darlehensvertrag erwachsen keine Kontroll- und Mitwirkungsrechte; Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt stehenden Angaben. Darüber hinaus wird jährlich der Jahresabschluss gemäß §§277 bis 279 UGB des Emittenten veröffentlicht. Weiters erfolgen quartalsmäßige Berichte.;</p> <p>b) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger auf einen Dritten ist mit Zustimmung des Emittenten und der Plattformbetreiberin möglich. Es entstehen dabei keine Kosten seitens des Emittenten oder der Plattformbetreiberin;</p> <p>c) Eine Kündigung ist nicht vorgesehen;</p>
TEIL F	<p>Gebühren, Informationen und Rechtsbeihilfe</p> <p>a) Den Anlegern werden im Zusammenhang mit der Investition keine Gebühren und Kosten in Rechnung gestellt;</p> <p>b) Dem Emittenten werden im Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten von ca. 5%, sowie jährliche Kosten von ca. 1% in Rechnung gestellt.;</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich unter welcome@dagobertinvest.at angefordert werden.;</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt; Die im Fall von Verwaltungsstrafen örtlich zuständige Bezirksverwaltungsbehörde ist das Magistratische Bezirksamt 9. Bezirk, Wilhelm-Exner-Gasse 5, 1090 Wien;</p>
Prüfungsvermerk	Geprüft iSd § 4 Abs. 9 am 26.11.2018 durch die ZePa Unternehmensberatung GmbH, Wohllebengasse 12-14, 1040 Wien

	Hinweis	Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 bis 4 und Abs. 4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen: <ol style="list-style-type: none">1) den nach § 193 des Unternehmensgesetzbuches – UGB, BGBl. I Nr. 120/2005, erstellten aktuellen Jahresabschluss oder die nach § 193 UGB erstellte Eröffnungsbilanz;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
--	----------------	--

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Letzte Eintragung am 22.09.2018 mit der Eintragsnummer 10
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA

1 SLEVEN Immobilien GmbH

RECHTSFORM

1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in

1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT

6 Universitätsstraße 10/11
1090 Wien

GESCHÄFTSZWEIG

1 Handel mit Immobilien, Ankauf, Verkauf, Vermietung, Verwaltung,
Entwicklung und jegliche Verwertung von Immobilien und
Immobilienanteilen im Inland und im Ausland;
Halten und Verwalten von Beteiligungen an anderen Unternehmen auf
dem "Immobilien Sektor" im Inland und im Ausland

KAPITAL

1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)

10 zum 31.12.2017 eingereicht am 14.09.2018

VERTRETUNGSBEFUGNIS

1 Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer
bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder
durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Prokuristen
vertreten.
Die Generalversammlung kann, auch wenn mehrere Geschäfts-
führer bestellt sind, einzelnen von ihnen selbständige
Vertretungsbefugnis erteilen.

1 Gesellschaftsvertrag vom 26.05.2011 001

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

1 A Saman Darabi Moghaddam, geb. 07.04.1980
vertritt seit 10.06.2011 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN STAMMEINLAGE HIERAUF GELEISTET

6	C SLEVEN Bauträger GmbH	EUR 35.000	
6	EUR 35.000	EUR 35.000
	Summen:	EUR 35.000	EUR 35.000

--- PERSONEN -----

1 A Saman Darabi Moghaddam, geb. 07.04.1980
1 Boshstraße 24/4/3
1190 Wien
6 C SLEVEN Bauträger GmbH
6 ([FN 374359 d](#))
6 Universitätsstraße 10/11
1090 Wien

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1 eingetragen am 10.06.2011 Geschäftsfall 71 Fr 9491/11 y
Antrag auf Neueintragung einer Firma eingelangt am 08.06.2011
6 eingetragen am 01.08.2015 Geschäftsfall 71 Fr 8584/15 z
Antrag auf Änderung eingelangt am 29.07.2015
10 eingetragen am 22.09.2018 Geschäftsfall 71 Fr 12824/18 k
Elektronische Einreichung Jahresabschluss eingelangt am 14.09.2018

----- INFORMATION DER ÖSTERREICHISCHEN NATIONALBANK -----

zum 06.11.2018 gültige Identnummer: 10863702

?

erstellt über Verrechnungsstelle LEXUNITED ***** HA021
Gerichtsgebühr: EUR 3.53 ***** 06.11.2018 14:49:57,394 57629800 ** ZEILEN: 53

Firmenbuch

Abgefragt am 6.11.2018, um 14:49:57 MEZ

Entgelt der Verrechnungsstelle LEXUNITED: EUR 0,20
Gesamtentgelt: EUR 3,73 zuzüglich 20% USt

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	1.484.982,86	1.005
Anlagevermögen	0,21	0
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,07	0
Sachanlagen	0,14	0
Finanzanlagen	0,00	0
Umlaufvermögen	1.484.982,65	1.004
Vorräte	1.162.977,19	865
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	166.820,55	54
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	155.184,91	86
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	1.484.982,86	1.005
Negatives Eigenkapital / Eigenkapital	-13.099,85	42
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35
<i>davon eingezahlt</i>	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	0,00	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzverlust / Bilanzgewinn	-48.099,85	7
<i>davon Gewinnvortrag / Verlustvortrag</i>	7.293,54	-21
Rückstellungen	3.652,00	4
Verbindlichkeiten	1.494.430,71	959
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

Businessplan

Der Emittent

Die SLEVEN Immobilien GmbH wurde 2011 gegründet. Sie hat sich auf den Erwerb und die Verwertung von Wohnobjekten und Dachgeschoßausbauten spezialisiert.

Team

Das Team von SLEVEN setzt sich aus Spezialisten mit verschiedenen Professionen und Berufserfahrungen zusammen. So vereinen wir Ausbildungen im Immobilien- und Projektmanagement, sowie der Unternehmensführung und Wirtschaftsberatung mit Erfahrung aus dem Bauträgerwesen, der Bautechnik im Planungs- und Ausführungsbereich, der Projektentwicklung und –finanzierung, sowie der Immobilienverwertung und Immobilienverwaltung.

Philosophie

Schönen und innovativen Wohnraum schaffen, in dem die Menschen Freude und Spaß haben.

Produkt

Wir bieten durchdachte und geschmackvolle ausgeführte Dachgeschosswohnungen zwischen 55m² und 116m² an. Dabei konzentrieren wir uns auf die qualitativ hochwertige Umsetzung der jeweiligen Wohnung unter Berücksichtigung der Anforderungen an modernes Wohnen. Mit durchdachten Grundrissen und dem steten Fokus auf höchste Qualitäts- und Umweltstandards setzen wir den Grundstein für die individuelle Erfüllung von Wohnungswünschen.

Stimmige Lichtkonzepte sind ein wichtiger Bestandteil unserer Objekte. Mit Hilfe von Lichtobjekten lassen sich Räume nicht nur eindrucksvoll und repräsentativ akzentuieren. Gutes, ästhetisches Licht sowie ausreichende Freiflächen wie Balkone und Terrassen erhöhen die Lebensqualität und haben positive Auswirkung auf die Stimmung und das Wohlbefinden.

Gründliche Planung der Raumaufteilung und –nutzung, gründliche Analyse der Bausubstanz sowie die sorgfältige Auswahl von hochwertigen Materialien, welche die Charakteristik des Objekts unterstreichen, sind dabei von enormer Wichtigkeit.

Das Zinshaus in der Sechshauser Straße 39, 1150 Wien ist wohl das bedeutendste Gebäude der gesamten Straße. Dieses wunderschöne Altbauobjekt zeichnet sich durch seine beeindruckende Fassade mit sieben Säulen im Dachbereich aus.

Im Zuge der Dachgeschosssanierung entstehen hierbei 7 geräumige und helle Eigentumswohnung. 4 davon wurden bereits verkauft, 3 können zu einem marktkonformen Preis erworben werden.

Bei dieser Erweiterung wird großer Wert daraufgelegt, dass die schützenswerte Anmutung des Hauses erhalten bleibt. Deswegen wird auch die Fassade restauriert, das Stiegenhaus saniert sowie ein Personenaufzug errichtet.

Unternehmensdaten

Firma	Sleven Immobilien GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuchnummer	374359d
Firmenbuchgericht	Wien
Geschäftsadresse	1090 Wien, Universitätsstraße 10/11
Stammkapital	EUR 35.000,-
Errichtung der Gesellschaft	10.06.2011
Geschäftsführer	Saman Darabi Moghaddam
Gesellschafter	Sleven Invest GmbH
Unternehmensgegenstand	Handel mit Immobilien

Finanzierungsbedarf

Aufgrund der hohen Eigenkapitalvorschriften der Banken (Basel III) für Finanzierungen, ist es erforderlich ein erhebliches Maß an Eigenkapital zur Verfügung zu stellen, welches bis zum Abschluss eines Projektes (Verkauf der Einheiten) in der Bankfinanzierung gebunden bleibt. Mit den von Ihnen zu Verfügung gestellten Darlehen können wir Eigenmittel ablösen und in weitere Projekte investieren, um weitere Projekte erwerben zu können respektive um die große Nachfrage nach Wohnraum bedienen zu können.

Vermarktung

Der Vertrieb der verbleibenden drei Wohnungen erfolgt überwiegend über die großen Immobilienplattformen, sowie unsere Homepage, Projektpartner und Immobilienmakler. Hierbei wird besonderes Augenmerk auf professionelles Bildmaterial und aussagekräftige Texte gelegt. Darüber hinaus wird für eine Wohnung Home Staging angedacht.

Zeitplan

Im November 2017 wurde die Baubewilligung für dieses Projekt erteilt, der tatsächliche Baubeginn hat im Februar 2018 stattgefunden. Im August 2018 wurde der Rohbau und das Dach fertiggestellt. Der nächste Meilenstein ist die Fertigstellung der Rohinstallationen mit Februar 2019, im März 2019 werden die Fenster und die Fassade abgeschlossen. Nach ein paar kleineren Arbeiten wird im Mai 2019 die Bezugsfertigstellung erfolgen, im Juni 2019 erfolgt die Fertigstellung der Gesamtanlage. Mit der Vollverwertung rechnen wir im November 2019.

Wien, im November 2018

Saman Darabi

Informationen nach FernFinG

1	Angaben über den Unternehmer	<p>Sleven Immobilien GmbH Universitätsstraße 10/11 1090 Wien</p> <p>Geschäftsführer: Saman Darabi Moghaddam</p> <p>Firmensitz: Wien Firmenbuchnummer: FN 364351 k Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien</p>
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung	<p>Qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag, dabei handelt es sich um einen Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital wie zum Beispiel einem Bankkredit im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Darüber hinaus kann dieses Darlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht seitens des Investors und es handelt sich nicht um eine Unternehmensbeteiligung.</p> <p>Jeder Anleger veranlagt einen Darlehensbetrag zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich).</p> <p>Die Laufzeit des Darlehens beträgt 12 Monate und der Zinssatz beträgt 6,50. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag zu entnehmen.</p> <p>Es werden seitens des Investors keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder Steuern fällig, der Darlehensbetrag geht somit zu 100% an den Emittenten.</p>
2.2	Weitere Risikohinweise	<p>Es können keine verlässlichen Prognosen über künftige Erträge gemacht werden. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar.</p> <p>Es können insbesondere auch folgende Risiken auftreten:</p> <p>Insolvenzrisiko Darunter versteht man die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko.</p> <p>Totalverlustrisiko Darunter versteht man das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ist höher als bei einem Portfolio mit mehreren Projekten.</p> <p>Operatives Risiko Darunter versteht man das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht. Und auch besonders das Risiko der jeweiligen Branche.</p> <p>Malversationsrisiko Darunter ist das Risiko zu verstehen, dass es im Unternehmen des Emittenten zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Diese können nie zur Gänze ausgeschlossen werden. Malversationen können das Unternehmen mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen.</p> <p>Klumpenrisiko Darunter versteht man jenes Risiko, das entsteht, wenn man keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten.</p> <p>Erschwerte Übertragbarkeit von Veranlagungen Darunter ist zu verstehen, dass Ihre Investitionen nur unter besonderen Bedingungen übertragbar sind und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.</p>
2.3	Steuern	<p>Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig.</p> <p>Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z22 EStG.</p> <p>Veranlagungsfreibetrag gem. §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen müssen gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung nur dann erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,- übersteigen, oder eine sonstige Bedingung vorliegt. Somit sind Einkünfte bis EUR 730,- steuerfrei.</p> <p>Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,- gibt es eine Übergangsbestimmung. Erlöse aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig. Diese Informationen gelten bis zur Mitteilung einer Änderung.</p>
2.4	Zahlung und Erfüllung	<p>Der Investor gibt mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“ Button sein Angebot ab. Dieses wird durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail angenommen. Der Investor hat den Darlehensbetrag auf das angegebene österreichische Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen und der Investor hat darauf zu achten, dass sein Lichtbildausweis überprüft werden kann. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzahlung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird. In diesem Fall wird das Geld umgehend an den Investor zurücküberwiesen.</p>

2.5	Fernkommunikationsmittel	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	Angaben über den Fernabsatzvertrag	
3.1	Rücktrittsrecht	Es besteht ein 14 tägiges Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an Slevan Immobilien GmbH, Universitätsstraße 10/11, 1090, Wien, zu richten. Die Gesellschaft hat innerhalb von 10 Werktagen ab Zugang der Rücktrittserklärung den Darlehensbetrag an den Investor zurück zu überweisen.
3.2	Vertragskündigung	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzählung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Fundingschwelle nicht erreicht wird.
3.3	Erklärungen und Mitteilungen	Erklärungen und Mitteilungen im Verhältnis zwischen Emittent und Anleger haben schriftlich (per eingeschriebenem Brief oder E-Mail) zu erfolgen. Wenn technisch möglich, kann der Anleger Erklärungen und Mitteilungen an den Emittenten auch über die Internetplattform abgeben.
3.4	Gerichtsstand und Rechtsordnung	Der Darlehensvertrag 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 Darlehenslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechts-hilfe	Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.