

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) Emittent: ENA Immobilien GmbH, FN 439373m; Firmenbuchgericht: Landesgericht Wiener Neustadt; Anschrift: 2331 Vösendorf, Prof. Peter Jordan-Straße 32, Telefon: +43 664 355 83 49; Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; Stammeinlage: EUR 35.000,-, zur Gänze einbezahlt; Gewerbeschein: keine; UID-Nr.: ATU69941209 Geschäftsführer: Emina Demirovic, geb. 05.07.1973, 2331 Vösendorf, Prof. Peter Jordan-Straße 32; Eigentümer: Emina Demirovic, w.o., 100,0%; Haupttätigkeit des Emittenten: Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)</p> <p>b) Beschreibung des geplanten Projekts: Sanierung, Zubau und Dachgeschoßausbau von einem Mehrfamilienhaus in Wien 1140;</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) Fundingschwelle: EUR 250.000; Zahl der vom Emittenten bereits nach dem Alternativfinanzierungsgesetz durchgeführten Angebote: 0;</p> <p>b) Zeichnungsfrist: bis 06.05.2020;</p> <p>c) Wird das Fundinglimit innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 90 Tage verlängern. Wird die Fundingschwelle während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Verträgen zurücktreten;</p> <p>d) Fundinglimit: EUR 750.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes je nach Funderfolg bis zu EUR 1.450.000 an Eigenmittel bereit;</p> <p>f) Die Eigenkapitalquote laut Bilanz zum 31.12.2018 ist negativ, daher unterbleibt die Angabe über die Veränderung der Eigenkapitalquote;</p>
Teil C	Besondere Risikofaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlungen keinen Insolvenzgrund auslösen; • 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 sowie Nachranggläubiger mit späterem Zuzählungsstichtag; • Im Falle einer Insolvenz hat jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst zu tragen; • Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht; • Das Eigenkapital laut Bilanz zum 31.12.2018 ist negativ. • 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 in einem Gesamtbetrag zwischen Fundingschwelle und Fundinglimit (vgl. Teil B, a) und d));</p> <p>b) Laufzeit: 20 Monate ab Zuzahlung; Verlängerungsoption: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich;</p> <p>c) Zinssatz: 8,15% p.a. fix, endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode; Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung: 1,25% p.a. zuzügl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung</p>
Teil E	Anlegerrechte	<p>a) Die Anleger erhalten keine Kontroll- oder Mitwirkungsrechte; Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt veröffentlichten Angaben und Veröffentlichung des Jahresabschlusses gemäß §§277 bis 279 UGB; Weiters erfolgen freiwillige quartalsweise Fortschrittsberichte zum Projekt;</p> <p>b) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten und der Plattformbetreiberin möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger;</p> <p>c) Eine Kündigung ist nicht vorgesehen – das Darlehen ist befristet;</p>
Teil F	Gebühren, Informationen und Rechtsbehelfe	<p>a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Gebühren oder Kosten;</p> <p>b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Veranlagung einmalige Kosten in Höhe von bis zu 13,0% 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.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 Streitschlichtungsstelle anerkannt.</p>
	Prüfungsvermerk	Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 02.04.2020 von Christian Bruckner, Head of Back Office, dagobertinvest gmbh
	Hinweis	<p>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:</p> <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

MANZ Firmenregister

Quelle: Firmenbuch und Insolvenzdatei (Edikte) der Republik Österreich
Lizenzgeber: Bundesministerium für Justiz
Lizenznehmer: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

Stichtag 27.02.2020 **Insolvenzdatei** **FN 439373 m**

Für dieses Unternehmen ist zum Zeitpunkt der Abfrage kein Eintrag in der Insolvenzdatei vorhanden.

Stichtag 27.02.2020 **Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten** **FN 439373 m**

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

Letzte Eintragung am 29.10.2019 mit der Eintragungsnummer 6
zuständiges Gericht Landesgericht Wiener Neustadt

FIRMA
1 **ENA Immobilien GmbH**

RECHTSFORM
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in
1 politischer Gemeinde Vösendorf

GESCHÄFTSANSCHRIFT
1 Prof. Peter Jordan-Straße 32
2331 Vösendorf

GESCHÄFTSZWEIG
1 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)

KAPITAL
1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)
6 zum 31.12.2018 eingereicht am 30.09.2019

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001
vom 12.08.2015

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)
1 A Emina Demirovic, geb. 05.07.1973
vertritt seit 05.09.2015 selbständig

	GESELLSCHAFTER/IN	STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
1	A Emina Demirovic, geb. 05.07.1973	EUR 35.000	
1	EUR 35.000	EUR 35.000
	Summen:	EUR 35.000	EUR 35.000

----- PERSONEN -----

1 A Emina Demirovic, geb. 05.07.1973
1 Prof. Peter Jordan-Straße 32
2331 Vösendorf

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Landesgericht Wiener Neustadt

1 eingetragen am 05.09.2015	Geschäftsfall	1 Fr	3872/15 m
Antrag auf Neueintragung einer Firma	eingelangt am 02.09.2015		
6 eingetragen am 29.10.2019	Geschäftsfall	1 Fr	4159/19 w
Elektronische Einreichung Jahresabschluss	31.12.2018		
eingelangt am 30.09.2019			

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

zum 27.02.2020 gültige Identnummer: 18730353

MANZ Firmenregister

Abgefragt am 27.02.2020 10:27

----- HINWEIS -----

MANZ übernimmt keinerlei Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der bereitgestellten Information. Diesbezügliche Haftungsansprüche gegen MANZ sind grundsätzlich ausgeschlossen.



Jahresabschluss 31.12.2018

FN 439373m

FIRMA

ENA Immobilien GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung mikro

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 05.09.2017 bis 31.12.2017

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

30.09.2019

UNTERZEICHNET VON

Emina Demirovic, geb 05.07.1973

am 27.09.2019

PRÜFWERT: 742450ca5848f6ccfb8a37a410ef5192

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	366.908,14	334.887,96
Anlagevermögen	358.323,12	326.550,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	358.323,12	326.550,00
Finanzanlagen	0,00	0,00
Umlaufvermögen	8.585,02	8.337,96
Vorräte	0,00	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	8.585,02	8.337,96
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Aktive latente Steuern	0,00	0,00
PASSIVA	366.908,14	334.887,96
Negatives Eigenkapital	-25.717,92	-5.702,48
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35.000,00
<i>davon eingezahlt</i>	35.000,00	35.000,00
Kapitalrücklagen	0,00	0,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzverlust	-60.717,92	-40.702,48
<i>davon Verlustvortrag</i>	-40.702,48	-18.178,62
Rückstellungen	0,00	0,00
Verbindlichkeiten	392.626,06	340.590,44
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00

Geschäftsplan



**ENA – Ihr professioneller Immo-
Partner in Wien und Umgebung**

Firmenprofil

Die **ENA Immobilien GmbH** verfügt über langjährige Erfahrung in der Umsetzung von Klein- und Großbauprojekten aller Art im Großraum Wien. Ob Wohnanlagen, Gewerbeimmobilien oder öffentliche Einrichtungen - mit unseren kreativen Ideen und tragfähigen Konzepten ermöglichen wir eine reibungslose Abwicklung jedes Bauprojekts.

Bestens qualifizierte Mitarbeiter

Die Zufriedenheit unserer Kunden steht für uns an oberster Stelle. Deshalb arbeiten unsere bestens geschulten Mitarbeiter zuverlässig, termintreu, genau und nach den aktuellen

Standards. Wenn wir eine Absprache getroffen haben, können sich unsere Kunden darauf verlassen, dass wir sie auch einhalten, denn Qualität bedeutet für uns Verlässlichkeit. Dafür bürgen wir mit unserem Namen.

Partnerfirmen

In der Bauausführung arbeiten wir mit namhaften Partnerfirmen wie der GGV Bau zusammen, die auf mehr als 25 Jahre Erfahrung in der Baubranche zurückblickt. So können wir garantieren, dass unsere Bauprojekte zügig nach Kundenvorgaben und ÖNORM-konform realisiert werden können.

Der Emittent

Firma:	ENA Immobilien GmbH
Rechtsform:	GmbH
Firmenbuchnummer:	FN 439373 m
Gerichtsstand:	Landesgericht Wiener Neustadt
Sitz der Gesellschaft:	2331 Vösendorf
Geschäftsadresse:	Prof. Peter Jordan-Straße 32
Stammkapital:	EUR 35.000
Gründungsdatum:	12.08.2015
Ersteintragung:	05.09.2015
Geschäftsführer:	Emina Demirovic
Gesellschafter:	Emina Demirovic
Unternehmensgegenstand:	An- und Verkauf von Immobilien, Grundstücken und Grundstücksähnlichen Objekten

Das Geschäftsmodell

Die ENA Immobilien GmbH hat zum Zweck, attraktiven Wohnraum im Großraum Wien zu schaffen – seit der Gründung 2015 wurden mehrere Projekte erfolgreich abgeschlossen, unter anderem drei Dachgeschoßausbauten im 6., 9. und 16. Bezirk. Die drei Gründerzeithäuser wurden im Rahmen des Ausbaus generalsaniert und jeweils mit einem Personenlift versehen.

Als Partnerunternehmen in der Bauausführung fungiert die GGV Bau- und Bauträgergesellschaft m.b.H. Die ENA Immobilien GmbH übernimmt hierbei das Marketing, den Vertrieb und die Koordination der beauftragten Firmen, sowie die Koordination der Einreichplanung.

Sie zeichnet verantwortlich für die Bauabwicklung bis zur Schlüsselübergabe, die Koordination etwaiger Mängelbehebung, die Kontrolle der Firmenangebote und die Kundenbetreuung.

Aktueller Projektstatus

Das Grundstück wurde bereits angekauft und eine rechtskräftige Baubewilligung liegt vor.

Der Baubeginn der Sanierungs-, Um- und Zubauarbeiten erfolgte im Herbst 2019.

Der derzeitige Vermietungsgrad beläuft sich auf 15,74%.

Die Baufertigstellung soll noch in diesem Jahr erfolgen. Die einzelnen Einheiten werden an Eigenheimsuchende direkt, oder an Investoren als Anlageobjekte verkauft. Der Verkaufsstart ist bereits erfolgt.

Wien Penzing Reinlgasse 22 | Das Eckzinshaus in der Reinlgasse 22, 1140



Wien, wird von aktuell 21 Wohneinheiten mittels Sanierung, Um- und Zubau auf insgesamt 44 Wohnungen erweitert.

Das Dachgeschoß wird ausgebaut und im Innenhof wird ein vierstöckiger Zubau realisiert, der zusätzlichen Wohnraum schafft.

Im Rahmen des Um- und Zubaus wird auch die Fassade saniert und ein Lift eingebaut.

Finanzierungsangebot

Mindestbetrag der Crowdfundingkampagne: EUR 250.000,--

Zeichnungslimit: EUR 750.000,--

Zeichnungsfrist: rund 30 Tage

Darlehens-Laufzeit: 24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption um 6 Monate

Standard-Verzinsung; 8,15% p.a.

Informationen nach FernFinG		
1	Angaben über den Unternehmer	<p>ENA Immobilien GmbH Prof. Peter Jordan-Straße 32 2331 Vösendorf</p> <p><u>Geschäftsführer:</u> Emina Demirovic, geb. 05.07.1973 <u>Firmensitz:</u> Vösendorf; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 439373m; <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht Wiener Neustadt</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 20 Monate und der Zinssatz beträgt 8,15% p.a. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 7. 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	Es können keine verlässlichen Prognosen über künftige Erträge gemacht werden. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Es können insbesondere auch folgende Risiken auftreten:
	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.
	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.
	Operatives Risiko	Darunter versteht man das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht. Und auch besonders das Risiko der jeweiligen Branche.
	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.
	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.
	Erschwerte Übertragbarkeit	Darunter ist zu verstehen, dass Ihre Investitionen nur unter besonderen Bedingungen übertragbar sind, es keinen geregelten Markt und dadurch in der Regel keinen Kurswert gibt.
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. Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,- gibt es eine Übergangsbestimmung. Erträge aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig. Diese Informationen gelten bis zur Mitteilung einer Änderung.</p>
2.4	Zahlung und Erfüllung	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 Zuzählung 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.
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 tages Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an ENA Immobilien GmbH, Prof. Peter Jordan-Straße 32, 2331 Vösendorf, zu richten. Die Gesellschaft hat, sofern der Investor bereits die Einzahlung des Darlehensbetrages getätigt hat, diesen innerhalb von 10 Werktagen ab Zugang der Rücktrittserklärung 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 Funding-Schwelle 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 Rechtshilfe	Der Internet Ombudsmann Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.