

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>: Sapaen Beratungs- & Beteiligungs GmbH, FN 514226s ; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht St. Pölten; <u>Anschrift</u>: 3032 Eichgraben, Rodlhofstraße 14, <u>Telefon</u>: +43 676 411 6155 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; <u>Stammeinlage</u>: EUR 10.000,-, zur Hälfte einbezahlt; <u>Gewerbeschein</u>: Handel, Immobilienreuhänder eingeschränkt auf Bauträger beantragt; <u>UID-Nr.</u>: beantragt <u>Geschäftsführer</u>: Samuel Paul, geb. 29.01.1982, Rodlhofstraße 14, 3032 Eichgraben <u>Eigentümer</u>: Samuel Paul, w.o.</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Unternehmensbeteiligung, Handel mit Immobilien und Beratung von Hausbauern;</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Ankauf und Realteilung eines Grundstücks, Entwicklung eines Bauprojektes mit zwei Wohneinheiten auf einem und Abverkauf der übrigen Grundstücke nach erfolgter Teilung in 2340 Mödling/Niederösterreich;</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots- Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR 100.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem Alternativfinanzierungsgesetz durchgeführten Angebote</u>: 0;</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: 30 Tage ab Start der Zeichnungsfrist auf www.dagobertinvest.at;</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 Verträgen zurücktreten;</p> <p>d) <u>Fundinglimit</u>: EUR 350.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für das Projekt rund EUR 1.060.000 an Eigenmitteln und laufenden Einnahmen des Projektes bereit;</p> <p>f) Die Gesellschaft wurde am 12.06.2019 im Firmenbuch eingetragen, ein Jahresabschluss wurde noch nicht erstellt, daher unterbleibt die Angabe über die Veränderung der Eigenkapitalquote durch Aufnahme des Fundingkapitals.</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 Zuzählungstichtag; • 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; • Die Emittentin wurde am 12.06.2019 im Firmenbuch eingetragen, ein Jahresabschluss liegt noch nicht vor. • Über das Vermögen des Emittenten wurde bisher 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) <u>Laufzeit</u>: 9 Monate ab Zuzahlung; <u>Verlängerungsoption</u>: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich;</p> <p>c) <u>Zinssatz</u>: 7 % p.a. fix, endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode; Der Emittent ist berechtigt, dem Anleger einen höheren Zinssatz, sowohl mit als auch ohne Bedingung auf Erhöhung des Darlehensbetrages anzubieten; <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 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 bis zu 15,5% und laufende Kosten in Höhe von 1,0 % 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 (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt.</p> <p>e) Die für Verwaltungsstrafen zuständige Bezirksverwaltungsbehörde ist die Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, 3100 St. Pölten, Am Bischofteich 1.</p>
	Prüfungsvermerk	Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 05.07.2019 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

Letzte Eintragung am 12.06.2019 mit der Eintragsnummer 1
zuständiges Gericht Landesgericht St. Pölten

FIRMA

1 Sapaen Beratungs- & Beteiligungs GmbH

RECHTSFORM

1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in

1 politischer Gemeinde Eichgraben

GESCHÄFTSANSCHRIFT

1 Rodlhofstraße 14
3032 Eichgraben

GESCHÄFTSZWEIG

1 Unternehmensbeteiligung. Handel. Beratung von Hausbauern

KAPITAL

1 EUR 35.000
Gründungsprivilegierung

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

1 31. Dezember

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001
vom 08.06.2019

GESCHÄFTSFÜHRER (handelsrechtlich)

A Samuel Paul, geb. 29.01.1982
1 vertritt seit 12.06.2019 selbständig

GESELLSCHAFTER

	STAMMEINLAGE	GRÜNDUNGS- PRIVILEGIERTE STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
A Samuel Paul, geb. 29.01.1982			
1	EUR 35.000		
1		EUR 10.000	
1			EUR 5.000

Summen:	EUR 35.000	EUR 10.000	EUR 5.000

Geschäftsplan

An den Königswiesen, Mödling



Der Emittent

Die ist auf die Entwicklung von ökonomischen und ökologischen Häusern spezialisiert. Bei der architektonischen Gestaltung wird darauf geachtet, dass die Häuser sich in das jeweilige Stadtbild harmonisch einfügen bzw. sich durch eine klassische Architektur positiv hervorheben.

Ing. DI(FH) Samuel PAUL ist der Geschäftsführer und alleinige Gesellschafter der Sapaen Beratungs- und Beteiligungs GmbH und seit 2002 im Baubereich (Lehrlingsausbildung, Projektentwicklung, Bauleitung, Vertrieb) tätig. Dieses Fachwissen setzt er nun im ersten eigenen Projekt um, und kann dabei nicht nur auf den eigenen Erfahrungsschatz, sondern auch auf ein Netzwerk an erfahrenen Professionisten zurückgreifen.

Eckdaten

Firma	Sapaen Beratungs- und Beteiligungs GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	FN 514226s
Firmenbuchgericht	Landesgericht St. Pölten
Sitz der Gesellschaft	Eichgraben
Geschäftsadresse	3032 Eichgraben, Rodlhofstraße 14
Stammkapital	EUR 5.000,-- (Gründungsprivileg)
Gründungsjahr	2019
Ersteintragung	8. Juni 2019
Geschäftsführer	Samuel PAUL, geb. 29.1.1982
Gesellschafter	Samuel PAUL, geb. 29.1.1982
Unternehmensgegenstand	Handel, Bauträger

Das Geschäftsmodell

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Seitengasse, ziemlich genau in der Mitte vom Mödling-Bach und der Brühler Straße in der Nähe des Brühl-Mödling Tennis Clubs.

Das vorhandene, nach Nordost und Südwest ausgerichtete Grundstück wird in ca. 3 Teile geteilt. Zwei Teile werden abverkauft, und auf dem dritten Teil werden zwei Einfamilienhäuser mit ca. 145 m² Wohnnutzfläche auf ca. 380 m² Eigengrund errichtet. Jedes Haus erhält zwei PKW-Stellplätze, die optional mit einer Ladestation ausgestattet werden können. Die Gärten sind nach Südwesten ausgerichtet. Das Mödlinger Zentrum ist sowohl öffentlich, als auch mit dem PKW gut erreichbar.

Gleichzeitig kann man zu Fuß direkt zu beliebten Ausflugszielen wie dem Husarentempel oder der Burgruine Mödling aufbrechen.

Hochwertige Bauausführung

Die beiden Häuser werden im Villenstil mit zwei Vollgeschoßen errichtet. Optional wird das Dachgeschoß ausgebaut, sodass ein Studio mit einer uneinsehbaren Dachterrasse entsteht. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung (Luft-Wasser-Wärmepumpe). Die Fenster sind aus Kunststoff-Alu und verfügen über einen einbruchhemmenden Beschlag, die Haustüre wird in RC2-Qualität ausgeführt. Als Sonnenschutz sind Rollläden (elektrisch) vorgesehen. Die Bodenbeläge können vom Käufer selbst bestimmt werden.

Mikrostandort Mödling:

Die Kulturstadt Mödling liegt rund 10km südlich von Wien und bietet Vielfalt mit ganz speziellem Charme; 100km markierte Wanderwege führen in und durch den Wienerwald, deren Ausläufer nach Mödling führen.

Die Stadtgemeinde Mödling hat sein historisches Flair erhalten können und entlang der ältesten Fußgängerzone Österreichs säumen zahlreiche Boutiquen und kleine Geschäfte den Weg – ganz abgesehen von der Beisl-Szene, die zu jeder Jahreszeit saisonale Schmankerln offeriert.

Gastfreundschaft wird in Mödling großgeschrieben: Zahlreiche Heurigenbetriebe und Restaurants laden zum Genießen ein. Das traditionelle Mödlinger Weinfest findet jährlich im Museumspark der Stadt statt. Neben der Kulinarik steht auch das Kulturprogramm hoch im Kurs: Der Mödlinger Kultursommer ist über die Grenzen hinaus bekannt und beliebt.

Shoppingherzen wird die Nähe zum ShoppingCenter-Süd höherschlagen lassen – das größte Einkaufszentrum Europas.

Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in rund 10 Minuten. Vom Bahnhof Mödling gelangt man in rund 30 Minuten per S-Bahn zum Wiener Hauptbahnhof.

Mehr Informationen zum Standort entnehmen Sie bitte dem Lageexposé im Downloadbereich der rechten Spalte.

Makrostandort Wien:

Wien ist die größte Stadt Österreichs und bietet eine hervorragende Lebensqualität. Wien bietet ein hervorragendes Verkehrsnetz mit Schnellbahn, U-Bahn, Bussen, Autobahnen bis über die Grenzen Wiens hinaus. Darüber hinaus gibt es viele Sehenswürdigkeiten und auch international ist Wien sehr bedeutend.

Die Bevölkerungsentwicklung in Wien war in der jüngsten Vergangenheit stark von Wachstum geprägt. Im nationalen Maßstab zählt die Bundeshauptstadt zum "demografischen Zentrum" Österreichs und wird sich weiterentwickeln. Und dadurch wächst auch die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum.

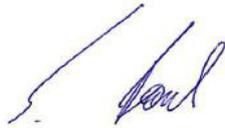
Finanzierungsbedarf

Die Crowdfinanzierung ermöglicht es uns bei diesem Projekt, die Eigenmittel zu reduzieren und damit weitere Projekte voranzutreiben. Die Laufzeit ist mit neun Monaten relativ kurz angesetzt: Der Grund dafür ist, dass das Grundstück geteilt und ca. zwei Drittel des Grundstücks abverkauft werden. Es liegen hierfür bereits Anfragen vor, sodass der Abverkauf bis Dezember 2019 realisiert sein soll – die Rückzahlung ist aber erst für April 2020 geplant.

Geschäftsplan

Der Kaufvertrag ist bereits unterzeichnet; als nächster Schritt erfolgt die Grundstücksteilung und die Einreichung bei der Baubehörde. Die Vorbesprechung mit der Behörde verlief positiv, ohne Auflagen bzw. Einschränkungen.

Es wird daher noch in diesem Jahr mit einem positiven Baubescheid gerechnet, sodass die Häuser im Herbst 2020 an ihren Kunden übergeben werden können.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Paul', is written over a horizontal line.

Eichgraben, 3.7.2019

Ing. DI(FH) Samuel PAUL

Informationen nach FernFinG		
1	Angaben über den Unternehmer	Sapaen Beratungs- & Beteiligungs GmbH Rodlhofstraße 14 3032 Eichgraben <u>Geschäftsführer:</u> Samuel Paul, geb. 29.01.1982 <u>Firmensitz:</u> Eichgraben; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 514226s; <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht St. Pölten
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung	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. Jeder Anleger veranlagt einen Darlehensbetrag zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich). Die Laufzeit des Darlehens beträgt 9 Monate und der Zinssatz beträgt 7% p.a.. Der Darlehensnehmer ist berechtigt dem Darlehensgeber auch einen höheren Zinssatz anzubieten. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 7. zu entnehmen. 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.
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	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 Z22 EStG. 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.
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 Sapaen Beratungs- & Beteiligungs GmbH, Rodlhofstraße 14, 3032 Eichgraben, 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 (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.