

ANLAGEBASISINFORMATIONSBLETT

gem. Art. 23 ECSP-VO

Donau-Blick am Nussberg - Exklusives Wohnen in Wien

Dieses Schwarmfinanzierungsangebot wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) bzw. der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) weder geprüft noch genehmigt.

Die Angemessenheit Ihrer Erfahrung und Ihres Wissens wurde nicht zwangsläufig bewertet, bevor Ihnen der Zugang zu dieser Anlage gewährt wurde.

Wenn Sie diese Anlage tätigen, übernehmen Sie alle damit verbundenen Risiken, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes.

Risikowarnung

Anlagen in dieses Schwarmfinanzierungsprojekt sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes. Ihre Anlage ist nicht durch die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates eingerichteten Einlagensicherungssysteme geschützt¹. Ihre Anlage ist auch nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates² geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt.

Sie erhalten möglicherweise keine Rendite aus Ihrer Anlage.

Es handelt sich hierbei nicht um ein Sparprodukt, und wir raten Ihnen, nicht mehr als 10 % Ihres Reinvermögens in Schwarmfinanzierungsprojekten anzulegen.

Sie werden die Anlageinstrumente möglicherweise nicht jederzeit verkaufen können. Selbst wenn Sie sie verkaufen können, können Sie doch Verluste erleiden.

Vorvertragliche Bedenkzeit für nicht kundige Anleger

Nicht kundigen Anlegern steht eine Bedenkzeit zu, während der sie ihr Anlageangebot oder die Bekundung ihres Interesses am Schwarmfinanzierungsangebot ohne Begründung und ohne Vertragsstrafe jederzeit widerrufen können.

Die Bedenkzeit beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem das Anlageangebot oder die Interessenbekundung des potenziellen nicht kundigen Anlegers erfolgt, und läuft vier Kalendertage danach ab. Nach Abgabe des Anlageangebots erhält der nicht kundige Anleger per E-Mail die Information, dass die Bedenkzeit begonnen hat und wie der Widerruf erfolgen kann. Der Widerruf kann schriftlich ohne Angabe von Gründen per E-Mail an info@ev-digitalinvest.de erfolgen. Im Falle des fristgerechten Widerrufs wird das Anlageangebot nicht berücksichtigt und eine wirksame Zeichnung kommt nicht zustande.

Überblick über das Schwarmfinanzierungsangebot

Kennung des Angebots	9845002ED24C89594C91 - EVDI1116
Projekträger und Projekttitel	JHS Immobilienentwicklungs GmbH, Donau-Blick am Nussberg - Exklusives Wohnen in Wien
Art des Angebots und Art des Instruments	Kapitalaufnahme in Form von Darlehen, nachrangig zur finanzierenden Bank
Zielbetrag	1.565.000,00 EUR
Frist	09.06.2024

Teil A: Informationen über den/die Projekträger und das Schwarmfinanzierungsprojekt

a)	PROJEKTRÄGER UND SCHWARMFINANZIERUNGSPROJEKT Identität: JHS Immobilienentwicklungs GmbH, Österreich, Handelsgericht Wien, Firmenbuchnummer 566758v Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung Kontaktdaten: Blochgasse 5/10, 1190, Wien, Österreich; Tel.: +43 6644 4711 00; E-Mail: m.raab@neopartement.com Eigentumsverhältnisse: Die letzte Anteilsübertragung in Bezug auf den Projekträger hat am 04.03.2022 stattgefunden. Mit Sacheinlage- und Einbringungsvertrag vom 04.03.2022 hat der Gründungsgesellschafter Herr Michael Josef Raab sämtliche von ihm gehaltenen Anteile am Projekträger in die neopartement GmbH, Wien, Österreich, Firmenbuchnummer 572674v, eingebracht. Alleinige Gesellschafterin des Projekträgers ist die neopartement GmbH, Wien, Österreich, Firmenbuchnummer 572674v, Handelsgericht Wien. Alleiniger Gesellschafter der neopartement GmbH ist Herr Michael Josef Raab, Wien, *14.09.1982. Management: Vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Michael Josef Raab, Wien, *14.09.1982
b)	VERANTWORTUNG FÜR DIE IN DIESEM ANLAGEBASISINFORMATIONSBLETT ENTHALTENEN INFORMATIONEN

¹ Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Einlagensicherungssysteme (ABl. L 173 vom 12.6.2014, S. 149).

² Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABl. L 84 vom 26.3.1997, S. 22).

	<p>Der Projektträger erklärt, dass seines Wissens keine Informationen ausgelassen wurden oder sachlich irreführend oder unrichtig sind. Der Projektträger ist für die Ausarbeitung dieses Anlagebasisinformationsblatts verantwortlich.</p> <p>Verantwortlich für die in diesem Anlagebasisinformationsblatt enthaltenen Informationen ist der Projektträger, vertreten durch seinen Geschäftsführer Herrn Michael Josef Raab, Wien, Österreich.</p> <p>Die Erklärung der genannten Personen zu ihrer Verantwortung für die in diesem Anlagebasisinformationsblatt enthaltenen Informationen gemäß Artikel 23 Absatz 9 der Verordnung (EU) 2020/1503 des Europäischen Parlaments und des Rates³ ist diesem Dokument als Anhang A beigefügt.</p>																							
c)	<p>HAUPTTÄTIGKEITEN DES PROJEKTRÄGERS, ANGEBOTENE PRODUKTE ODER DIENSTLEISTUNGEN DES PROJEKTRÄGERS</p> <p>Haupttätigkeit des Projektträgers ist die Immobilienentwicklung. Der Projektträger verfolgt die Strategie, Renditen durch die Realisierung des nachfolgend beschriebenen Schwarmfinanzierungsprojekts und dem anschließenden Verkauf zu erzielen.</p>																							
d)	<p>HYPERLINK ZU DEN JÜNGSTEN JAHRESABSCHLÜSSEN DES PROJEKTRÄGERS</p> <p>Der jüngste Jahresabschluss des Projektträgers ist unter folgendem Link abrufbar: https://www.firmenbuchgrundbuch.at/abfrageservices/firmenbuch/fn/566758v?affiliate=-3</p>																							
e)	<p>DIE WICHTIGSTEN NACH JAHREN AUFGESCHLÜSSELTEN FINANZWIRTSCHAFTLICHEN ZAHLEN UND KENNZIFFERN DES PROJEKTRÄGERS FÜR DIE LETZTEN DREI JAHRE</p> <p>Im Folgenden sind die wichtigsten finanzwirtschaftlichen Zahlen und Kennziffern des Projektträgers dargestellt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Umsatz</td> <td>0,00 EUR</td> <td>0,00 EUR</td> <td rowspan="6">Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Schwarmfinanzierungsangebots wurde der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2023 noch nicht offengelegt.</td> </tr> <tr> <td>Jahresüberschuss</td> <td>- 702,95 EUR</td> <td>- 3.632,32 EUR</td> </tr> <tr> <td>Gesamtvermögen</td> <td>4.947,05 EUR</td> <td>192.982,82 EUR</td> </tr> <tr> <td>Nettverbindlichkeiten</td> <td>0,00 EUR</td> <td>189.765,14 EUR</td> </tr> <tr> <td>Eigenkapitalquote</td> <td>87,09 %</td> <td>0,71 %</td> </tr> <tr> <td>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</td> <td>- 703,00 EUR</td> <td>- 2.429,00 EUR</td> </tr> </tbody> </table>		2021	2022	2023	Umsatz	0,00 EUR	0,00 EUR	Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Schwarmfinanzierungsangebots wurde der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2023 noch nicht offengelegt.	Jahresüberschuss	- 702,95 EUR	- 3.632,32 EUR	Gesamtvermögen	4.947,05 EUR	192.982,82 EUR	Nettverbindlichkeiten	0,00 EUR	189.765,14 EUR	Eigenkapitalquote	87,09 %	0,71 %	Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	- 703,00 EUR	- 2.429,00 EUR
	2021	2022	2023																					
Umsatz	0,00 EUR	0,00 EUR	Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Schwarmfinanzierungsangebots wurde der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2023 noch nicht offengelegt.																					
Jahresüberschuss	- 702,95 EUR	- 3.632,32 EUR																						
Gesamtvermögen	4.947,05 EUR	192.982,82 EUR																						
Nettverbindlichkeiten	0,00 EUR	189.765,14 EUR																						
Eigenkapitalquote	87,09 %	0,71 %																						
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	- 703,00 EUR	- 2.429,00 EUR																						
f)	<p>BESCHREIBUNG DES SCHWARMFINANZIERUNGSPROJEKTS, EINSCHLIESSLICH SEINES ZWECKS UND SEINER HAUPTMERKMALE</p> <p>Gegenstand des Projekts ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Eigentumswohnungen auf dem durch den Projektträger bereits angekauften insgesamt 4.399,0 m² großen zusammenhängenden Grundstück an der Adresse Jungherrnsteig 7 und 7A in 1190 Wien, Österreich. Die Gesamtgröße des Neubaufvorhabens wird nach derzeitiger Planung rund 1.384,8 m² (Nutzfläche) betragen und 7 Wohneinheiten sowie 14 Tiefgaragenstellplätze umfassen. Der Ankauf des Grundstücks mit einer Fläche von 4.399 m² erfolgte bereits im Januar 2023. Der Baubeginn ist nach Erhalt der Baugenehmigung aktuell für das 3. Quartal 2024 und die Fertigstellung aktuell für Ende 2025 geplant.</p>																							

Teil B: Hauptmerkmale des Schwarmfinanzierungsverfahrens und Bedingungen für die Darlehensaufnahme

a)	<p>MINDESTZIELBETRAG DER DARLEHENS-AUFNAHME IM RAHMEN EINES EINZIGEN SCHWARMFINANZIERUNGSANGEBOTS</p> <p>100,00 EUR</p> <p>ANZAHL DER VOM PROJEKTRÄGER ODER SCHWARMFINANZIERUNGSDIENSTLEISTER BEREITS DURCHFÜHRTEN (ÖFFENTLICHEN ODER NICHT ÖFFENTLICHEN) ANGEBOTE FÜR DIESES SCHWARMFINANZIERUNGSPROJEKT</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Art des Angebots und der angebotenen Instrumente</th> <th>Abschlussdatum</th> <th>Betrag der Darlehensaufnahme und Zielbetrag (einschließlich des Gegenwerts in Euro und des Datums des Wechselkurses bei anderen Währungen als Euro)</th> <th>Sonstige zweckdienliche Informationen, sofern zutreffend</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>n/a</td> </tr> </tbody> </table>	Art des Angebots und der angebotenen Instrumente	Abschlussdatum	Betrag der Darlehensaufnahme und Zielbetrag (einschließlich des Gegenwerts in Euro und des Datums des Wechselkurses bei anderen Währungen als Euro)	Sonstige zweckdienliche Informationen, sofern zutreffend	0	0	0	n/a
Art des Angebots und der angebotenen Instrumente	Abschlussdatum	Betrag der Darlehensaufnahme und Zielbetrag (einschließlich des Gegenwerts in Euro und des Datums des Wechselkurses bei anderen Währungen als Euro)	Sonstige zweckdienliche Informationen, sofern zutreffend						
0	0	0	n/a						
b)	<p>FRIST FÜR DIE ERREICHUNG DES ZIELBETRAGS DER DARLEHENS-AUFNAHME</p> <p>09.06.2024</p>								
c)	<p>INFORMATIONEN ÜBER DIE FOLGEN, FALLS DER ZIELBETRAG DER DARLEHENS-AUFNAHME NICHT FRISTGERECHT ERREICHT WIRD</p> <p>Sollte der Zielbetrag der Darlehensaufnahme nicht fristgerecht erreicht werden und die EV Digital Invest AG, Berlin, das Schwarmfinanzierungsangebot auch nicht nach freiem Ermessen verlängern, wird die bis dahin erzielte Summe an den Projektträger ausbezahlt und das Projekt dennoch umgesetzt. Somit hat es für die Anleger keine Folgen, wenn der Zielbetrag nicht fristgerecht erreicht wird.</p>								
d)	<p>HÖCHSTANGEBOTSSUMME, SOFERN SIE SICH VON DEM UNTER BUCHSTABE A GENANNTE ZIELBETRAG DER DARLEHENS-AUFNAHME UNTERSCHIEDET</p> <p>n/a</p>								

³ Verordnung (EU) 2020/1503 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. Oktober 2020 über Europäische Schwarmfinanzierungsdienstleister für Unternehmen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2017/1129 und der Richtlinie (EU) 2019/1937 (ABl. L 347 vom 20.10.2020, S. 1).

e)	HÖHE DER VOM PROJEKTRÄGER FÜR DAS SCHWARMFINANZIERUNGSPROJEKT BEREITGESTELLTEN EIGENMITTEL Der Projektträger hat für das Schwarmfinanzierungsprojekt bisher ein Stammkapital von 5.000,00 EUR eingezahlt. Dem Projektträger wurde ferner ein Gesellschafterdarlehen von 1.100.000,00 EUR durch seinen Gesellschafter, der neopartement GmbH bereitgestellt. Der Gesamtbetrag der Eigenmittel beträgt somit 1.105.000,00 EUR; dies entspricht 70,61 % des Zielbetrages.
f)	ÄNDERUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DES KAPITALS ODER DER DARLEHEN DES PROJEKTRÄGERS IM ZUSAMMENHANG MIT DEM SCHWARMFINANZIERUNGSANGEBOT Durch die Aufnahme von Darlehen in Höhe von bis zu 1.565.000,00 EUR steigt die Höhe der Darlehensverbindlichkeiten des Projektträgers in gleicher Höhe.

Teil C: Risikofaktoren

Investitionen in Schwarmfinanzierungsprojekte sind mit Risiken verbunden. Es bestehen allgemeine Risiken, die mit jeder Investition in Schwarmfinanzierungen verbunden sind sowie besondere Risiken, die abhängig vom konkreten Schwarmfinanzierungsprojekt, dessen Projektträger und dem Schwarmfinanzierungsangebot sind. Im Folgenden sind die Wesentlichen, mit dem Schwarmfinanzierungsangebot verbundenen Risiken dargestellt. Die Reihenfolge der Darstellung entspricht nicht der Höhe eines Risikos oder der Wahrscheinlichkeit, dass sich ein Risiko realisiert.

Typ 1 – Projektrisiko

Es besteht das Risiko, dass der Neubau des Mehrfamilienhauses nicht oder nicht wie geplant realisiert werden kann, etwa bei Eintreten derzeit nicht vorhersehbarer Umstände (wie z.B. Verzögerungen im Vergabe-, Genehmigungs-, Bau- oder Vertriebsprozess). Daneben besteht das Risiko, dass der angestrebte Verkauf des Mehrfamilienhauses nicht wie geplant erfolgt.

Typ 2 – Sektorrisiko

Der Projektträger zählt zum Sektor „Erschließung von Grundstücken; Bauträger“ (entsprechend der Klassifizierung der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006). Zu den besonderen Risiken dieses Sektors zählen unter anderem negative makroökonomische Veränderungen, wie ansteigende Preise für Baurohstoffe, rückläufige Nachfrage nach fertigen Projekten sowie politische und regulatorische Veränderungen, die sich nachteilig auf das Marktumfeld auswirken können. Diese Faktoren könnten den Erfolg des Projekts beeinträchtigen. Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und/oder einer verringerten Kaufpreiszahlung im Falle eines Verkaufs der Immobilie und damit zu einer geringeren Rückzahlung an die Anleger führen. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilienkäufer können den Verkauf des Immobilienprojekts erschweren. Eine Verschlechterung der Standortbedingungen (Verkehrsanbindung, Sozialstrukturen, Immissionen, etc.) kann sich nachteilig auf den Ertrag der Immobilie und die Zahlungsfähigkeit des Projektträgers auswirken. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Erlöse (abzüglich der Kosten) nicht in geplanter Höhe entstehen.

Typ 3 – Ausfallrisiko

Bei dieser Investition sind die Anleger dem Insolvenzrisiko des Projektträgers ausgesetzt. Dieses Risiko wird von zahlreichen, oft unvorhersehbaren Faktoren beeinflusst, die teilweise auch unabhängig von den Entscheidungen des Projektträgers auftreten können, wie beispielsweise durch Marktveränderungen oder Änderungen in der Gesetzgebung. Daraus resultieren Risiken für die fristgerechte Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen des Projektträgers, insbesondere bezüglich der Rückzahlung des investierten Kapitals und der Zinszahlungen. Dies kann zu verspäteten Zahlungen oder im Falle einer Insolvenz des Projektträgers sogar zum teilweisen oder vollständigen Kapitalverlust führen. Mögliche Ursachen für einen Ausfall sind Veränderungen in der makroökonomischen Situation, Misswirtschaft, fehlende Erfahrung, Betrug, zweckfremde Finanzierung, erfolglose Markteinführung des Produkts oder unzureichender Cashflow.

Typ 4 - Risiko durch Nachrangigkeit der Darlehen zur finanzierenden Bank

Neben der Kapitalaufnahme von Darlehen im Rahmen dieses Schwarmfinanzierungsprojekts hat der Projektträger zusätzlich für die Realisierung des Immobilienprojekts ein Darlehen bei der Oberbank AG, Untere Donaulände 28 in A-4020 Linz (nachfolgend „Bank“) aufgenommen. Die Finanzierung der Bank beläuft sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrags im Rahmen dieses Schwarmfinanzierungsprojekts auf einen Betrag von EUR 3.010.000,00 und hat aktuell eine Laufzeit bis zum 01.12.2024 (nachfolgend „Bankfinanzierung“). Der Projektträger plant aktuell die Bankfinanzierung zu einem späteren Zeitpunkt auf einen Betrag von bis zu EUR 8.000.000,00 zu erhöhen und die Laufzeit zu verlängern. Auf die Erhöhung der Bankfinanzierung und eine Laufzeitverlängerung der Bankfinanzierung haben die Anleger keinen Einfluss.

Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Projektträgers oder der Liquidation des Projektträgers außerhalb eines Insolvenzverfahrens treten sämtliche Ansprüche des Anlegers aus und im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag im Rang hinter sämtlichen Ansprüchen der Bank zurück. Das bedeutet, dass die Ansprüche der Anleger erst dann befriedigt werden dürfen, wenn sämtliche Ansprüche der Bank erfüllt worden sind. Verbleibt nach der Befriedigung der Bank nicht mehr ausreichend Vermögensmasse, um alle Ansprüche der Anleger zu befriedigen, führt dies zu einem (Total-)verlust der Anleger.

Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Projektträgers sowie außerhalb einer Liquidation des Projektträgers steht dem Anleger das Recht auf ordnungsgemäße Erfüllung seiner Ansprüche aus dem Darlehensvertrag, insbesondere das Recht auf Zinsen und Tilgung, uneingeschränkt zu. Der Anleger erklärt durch diesen Rangrücktritt weder eine Stundung noch einen Verzicht auf Rückzahlung des Darlehens (einschließlich Zinsen). Der Anleger wird durch den Rangrücktritt im Verhältnis zu den weiteren Anlegern dieses Schwarmfinanzierungsprojekts, nicht schlechter gestellt. Der Rangrücktritt regelt nur das Verhältnis der Anleger gegenüber der Bank. Untereinander sind die Ansprüche der Anleger insofern gleichrangig.

Typ 5 - Insolvenzrisiko bei Sicherheiten und Sicherheitengebern

Die Anleger tragen das Risiko der Verwertbarkeit der gestellten Sicherheiten. Im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Projektträgers und/oder des Sicherungsgebers oder der Liquidation des Projektträgers und/oder des Sicherungsgebers außerhalb eines Insolvenzverfahrens können die Sicherheiten aufgrund der Nachrangigkeit des Darlehens nicht verwendet werden, solange die vorrangig besicherte Bank nicht befriedigt ist. Das bedeutet, dass in den vorgenannten Fällen sämtliche Ansprüche der Anleger gegen den Projektträger und/oder den Sicherungsgeber lediglich aus der Vermögensmasse befriedigt werden, die nach der Befriedigung der vorrangig besicherten Bank verbleibt. Im Falle einer Insolvenz kann es deswegen zu verspäteten Zahlungen, Zinsausfällen oder zum Verlust des investierten Kapitals führen.

Ein Risiko der ganz oder teilweisen Unverwertbarkeit der Sicherheit folgt ferner aus der Tatsache, dass jeweils vorrangige Pfandrechte eingetragen sind, die – je nach dem Grundstückswert im Zeitpunkt der Verwertung – bereits eine wertauserschöpfende Belastung darstellen können.

Details zu den vereinbarten Sicherheiten und den Sicherheitengebern finden sich in Teil G Punkt c) dieses Dokuments. Ferner enthält der Darlehensvertrag nähere Angaben.

Typ 6 – Risiko niedrigerer, verspäteter oder fehlender Rendite

Aufgrund der in diesem Abschnitt dargestellten Risiken kann die angestrebte Rendite niedriger ausfallen, Zins- und Rückzahlungen verspätet erfolgen oder eine Rendite vollständig ausfallen.

Typ 7 – Risiko eines Plattformausfalls

Es besteht das Risiko, dass die Plattform der EV Digital Invest AG zeitweise oder dauerhaft nicht erreichbar ist oder ihren Geschäftsbetrieb einstellt. In diesem Fall kann es zu Verzögerungen der Zahlungen an Anleger kommen oder die Kommunikation mit dem Projektträger erschwert sein. EV Digital Invest AG nimmt zu keiner Zeit Gelder der Anleger oder der Projektträger entgegen, sodass ein Plattformausfall keine Auswirkungen auf den Anspruch der Anleger gegen den Projektträger hat.

Typ 8 – Risiko der mangelnden Liquidität der Investition

Bei der Anlage handelt es sich ein Darlehen an den Projektträger. Der Anspruch ist nicht verbrieft und damit nicht an Handelsplätzen handelbar. Es besteht kein Zweitmarkt für die Anlage. Das eingesetzte Kapital ist damit in der Regel bis zur vertraglich vereinbarten Rückzahlungsfrist gebunden.

Typ 9 – Sonstige Risiken

Risiken, die teilweise außerhalb der Kontrolle des Projektträgers liegen, wie politische und regulatorische Risiken.

Teil D & E

Entfällt.

Teil F – Anlegerrechte

Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht für die Anleger. Das Kapital des Anlegers ist damit bis zum Ende der Laufzeit gebunden. Allerdings ist eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund zulässig, falls der Projektträger erheblich gegen Bestimmungen des Darlehensvertrages verstößt, die es für den Anleger unzumutbar machen, den Vertrag weiterhin aufrechtzuerhalten.

Teil G: Informationen über Darlehen

a)	ART, LAUFZEIT UND ANDERE WESENTLICHE BEDINGUNGEN DES DARLEHENS Festverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit bis spätestens zum 01.03.2027, nachrangig zur finanzierenden Bank
b)	ANWENDBARE ZINSSÄTZE ODER GEGEBENENFALLS SONSTIGE VERGÜTUNGEN FÜR DEN ANLEGER Fester Zinssatz von 7,00% pro Jahr, quartalsweise nachschüssig, Berechnungsmethode: Deutsche kaufmännische Berechnungsmethode (30/360)
c)	MASSNAHMEN ZUR RISIKOBEGRENZUNG, EINSCHLIESSLICH SICHERUNGS- ODER GARANTIEGEBERN ODER ANDEREN ARTEN VON SICHERHEITEN Bürgschaft zur Besicherung der Crowd-Anleger in Höhe von 230.000,00 EUR Bürge: Herr Michael Josef Raab, Wien, *14.09.1982, geschäftsansässig Bloschgasse 5/10, 1190 Wien, Österreich (Simultan-)Höchstbetragshypothek nach österreichischem Recht zugunsten des Treuhänders als Gesamtgläubiger (nach Maßgabe von § 892 ABGB [österreich. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch]) den Liegenschaften der Kastralgemeinde 01505 Kahlenbergerdorf des Bezirksgerichts Döbling, Einlagezahl 42, 69, 158 und 342, samt Bestandteilen, über den Höchstbetrag von EUR 2.200.000,00 (in Worten: zwei Millionen zweihunderttausend Euro)
d)	TILGUNGSPLAN FÜR DIE RÜCKZAHLUNG DER DARLEHENSSUMME UND ZAHLUNG DER ZINSEN Das Darlehen hat eine feste Laufzeit, die mit dem Tag der Gutschrift des Darlehens des einzelnen Darlehensgebers, auf dem von dem Projektträger im Darlehensvertrag benannten Zahlungskonto beginnt und mit Ablauf des 01.03.2027 endet („Festlaufzeit“). Das bedeutet, dass die Festlaufzeit individuell für jeden Darlehensgeber am Tag der Gutschrift seines Darlehensbetrags beginnt. Der Projektträger ist während der Festlaufzeit berechtigt, die Darlehen mit einer Frist von 4 Wochen anteilig zu tilgen oder mit einer ebensolchen Frist ordentlich zu kündigen. Für den Fall, dass der Projektträger während der Festlaufzeit von seinem Recht zur anteiligen Tilgung oder zur ordentlichen Kündigung Gebrauch macht oder der Anleger während der Festlaufzeit aus wichtigem Grund außerordentlich kündigt, ist der Projektträger verpflichtet, dem Anleger in Bezug auf den anteilig getilgten Betrag (im Falle einer anteiligen Tilgung) bzw. in Bezug auf den gesamten ausstehenden Darlehensbetrag (im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Projektträger oder einer außerordentlichen Kündigung durch den Anleger) den vertraglich vereinbarten Festzins gemäß des Darlehensvertrags zu zahlen. Für den Fall, dass der Projektträger von seinem Recht zur außerordentlichen Kündigung Gebrauch macht, ist kein Vorfälligkeitsentgelt geschuldet. Die Zinsen werden quartalsweise nachschüssig und in auf die jeweilige Zinsperiode anfallender anteiliger Höhe, bis zum Ende eines jeden Kalenderquartals zur Zahlung auf das vom Anleger auf der Plattform hinterlegte Bankkonto fällig. Ist die Schwarmfinanzierung sechs Wochen vor dem Ende des jeweiligen Kalenderquartals bereits abgeschlossen, wird die erste Zinszahlung zum Ende dieses Kalenderquartals fällig, anderenfalls wird die erste Zinszahlung zum Ende des nächsten Kalenderquartals fällig. Fällt der Anfang oder das Ende einer Zinsperiode nicht auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderquartals, entsteht der Zinsanspruch entsprechend zeitanteilig. Fällt das Ende der Festlaufzeit nicht auf das Ende einer Zinsperiode, sind die bis zum Ablauf der Festlaufzeit aufgelaufenen und noch nicht gezahlten Zinsen zum Ablauf der Festlaufzeit zur Zahlung fällig. Der Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung des Darlehens ist endfällig und wird nach Ablauf der Festlaufzeit unverzüglich getilgt. Der Projektträger ist während der Festlaufzeit nicht zur Leistung von Tilgungszahlungen verpflichtet. Für den Fall, dass der Projektträger während der Festlaufzeit von seinem Recht zur anteiligen Tilgung oder ordentlichen Kündigung Gebrauch macht, werden der anteilige bzw. der gesamte ausstehende Darlehensbetrag, die bis dahin aufgelaufenen Zinsen und das Vorfälligkeitsentgelt zum Ablauf der Ankündigungsfrist zur Zahlung fällig. Für den Fall einer außerordentlichen Kündigung durch den Anleger

	während der Festlaufzeit werden das gesamte ausstehende Darlehen, die bis dahin aufgelaufenen Zinsen und das Vorfälligkeitsentgelt zum Wirksamwerden der Kündigung zur Zahlung fällig. Für den Fall einer außerordentlichen Kündigung durch den Projektträger während der Festlaufzeit wird ein auf das Zahlungskonto gezahlter Darlehensbetrag ohne Zins und Vorfälligkeitsentgelt innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückgezahlt.
e)	JEGLICHER ZAHLUNGSVERZUG DES PROJEKTTRÄGERS BEI DARLEHENSVERTRÄGEN IN DEN LETZTEN FÜNF JAHREN Keiner
f)	BEDIENUNG DES DARLEHENS (EINSCHLIESSLICH FÜR DEN FALL, DASS DER PROJEKTTRÄGER SEINEN VERPFLICHTUNGEN NICHT NACHKOMMT) Die Abwicklung der Rückzahlungen des Projektträgers erfolgt durch die SECUPAY AG, Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612 (Secupay). Die Website lautet https://secupay.com/ . Die Kontaktdaten von Secupay sind: Telefon +49 (0) 35955 75 50 0, E-Mail: info@secupay.com . Für den Fall von Leistungsstörungen im Verhältnis zum Projektträger enthält der Darlehensvertrag nähere Angaben.

Teil H: Gebühren, Informationen und Rechtsmittel

a)	GEBÜHREN UND KOSTEN, DIE DEM ANLEGER IM ZUSAMMENHANG MIT DER ANLAGE ENTSTEHEN (EINSCHLIESSLICH VERWALTUNGSKOSTEN INFOLGE DER VERÄUSSERUNG VON FÜR SCHWARMFINANZIERUNGSZWECKE ZUGELASSENEN INSTRUMENTEN)		
	Gebühren, Entgelte und sonstige Kosten	in EUR	in Prozent des Gesamtinvestitionsbetrags
Einmalig	Einstiegskosten	0	0 %
	Ausstiegskosten	0	0 %
Laufend		0	0 %
Zusätzlich	An die Wertentwicklung gebundene Gebühren/Carried Interest	0	0 %
	Sonstige zusätzliche Kosten	0	0 %
b)	ANGABEN DAZU, WO UND WIE ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ÜBER DAS SCHWARMFINANZIERUNGSPROJEKT, DEN PROJEKTTRÄGER UND GEBEBENENFALLS DIE ZWECKGESELLSCHAFT UNENTGELTLICH ANGEFORDERT WERDEN KÖNNEN Weitere Informationen über das Schwarmfinanzierungsprojekt können über folgenden Link der Plattform innerhalb des Projektbereichs abgerufen werden: https://www.ev-digitalinvest.de/projekte/		
c)	ANGABEN DAZU, AN WEN DER ANLEGER EINE BESCHWERDE ÜBER DIE ANLAGE ODER DAS VERHALTEN DES PROJEKTTRÄGERS ODER DES SCHWARMFINANZIERUNGSDIENSTLEISTERS RICHTEN KANN UND WIE Beschwerden über das Verhalten des Projektträgers oder Schwarmfinanzierungsdienstleisters können Sie per E-Mail an die Adresse beschwerde@ev-digitalinvest.de richten. Des Weiteren können Sie das auf der Website bereitgestellte Beschwerdeformular nutzen. Nähere Informationen sind auf folgender Website abrufbar: https://ev-digitalinvest.de/beschwerde-einreichen .		

Anhang A

ERKLÄRUNG ZUR RICHTIGKEIT UND VOLLSTÄNDIGKEIT DER ANGABEN IM ANLAGEBASISINFORMATIONSBLETT

gem. Art. 23 Abs. 9 ECSP-VO¹

Die JHS Immobilienentwicklungs GmbH, Blosschgasse 5/10, 1190, Wien, Österreich, Handelsgericht Wien, Firmenbuchnummer 566758v (nachfolgend **Projektträger**) erklärt im Hinblick auf die im Anlagebasisinformationsblatt (*Key Investor Information Sheet – KIIS*) zum Schwarmfinanzierungsprojekt **Donau-Blick am Nussberg - Exklusives Wohnen in Wien** mit der Angebotskennung: 9845002ED24C89594C91 - EVDI1116 was folgt:

Der Projektträger erklärt, dass die im KIIS enthaltenen Informationen richtig und aktuell sind und weder Informationen, welche Anleger bei ihrer Abwägung einer Finanzierung des durch das KIIS beschriebenen Schwarmfinanzierungsprojekts unterstützen, ausgelassen worden sind, noch irreführende oder unrichtige Informationen im KIIS genannt worden sind.

Wien, den

DocuSigned by:

Michael Raab

963F5BFC9951496...

JHS Immobilienentwicklungs GmbH,
vertreten durch ihren Geschäftsführer
Herrn Michael Josef Raab

¹ Verordnung (EU) 2020/1503 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. Oktober 2020 über Europäische Schwarmfinanzierungsdienstleister für Unternehmen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2017/1129 und der Richtlinie (EU) 2019/1937.