

## 1 Angaben über Emittenten

1.	Rechtsform:	<b>Gesellschaft mit beschränkter Haftung</b>
2.1	Firma:	<b>ENI Immobilienentwicklungs GmbH</b>
2.2	Gruppe:	-
3.	Sitz:	<b>Lehargasse 7, 1060 Wien</b>
4.	Telefon:	<b>+43 1 596 60 20</b>
5.	E-Mail:	<b>office@jpi.at</b>
6.	Internet-Adresse:	
7.	Firmenbuchnummer:	<b>FN 310595 h</b>
8.	UID-Nummer	<b>AT U64239755</b>
9.	Gewerbeschein(e):	
10.	Eigenkapitalstruktur (in €)	
10.1	Gesellschaftskapital:	<b>EUR 35.000</b>
10.1.1	<i>davon einbezahlt:</i>	<b>EUR 35.000</b>
10.1.2	<i>davon stimmberechtigt:</i>	<b>100%</b>
10.1.3	<i>Dauer:</i>	<b>unbestimmt</b>
10.2	Mezzaninkapital:	-
10.2.1	<i>davon stimmberechtigt:</i>	-
10.2.2	<i>Dauer:</i>	-
10.3	EK-ähnliche Gesellschafterdarlehen:	<b>EUR 3.500.000</b>
10.3.1	<i>davon stimmberechtigt:</i>	-
10.3.2	<i>Dauer:</i>	-
10.4	<i>Bankkredit</i>	<b>EUR 9.317.000</b>
10.4.1	<i>davon stimmberechtigt</i>	-
10.4.2	<i>Dauer</i>	
10.5	Reihenfolge im Insolvenzfall:	<b>Bank vor Nachrangdarlehen</b>
11.	Organwalter:	<b>Herr Dr. Daniel Jelitzka Herr Reza Akhavan</b>
12.	Eigentümer:	<b>Herr Dr. Daniel Jelitzka Herr Reza Akhavan</b>
13.	Wirtschaftliche Eigentümer:	<b>Herr Dr. Daniel Jelitzka Herr Reza Akhavan</b>
14.	Unternehmensgegenstand lt. Gesellschaftsvertrag:	(1) Die Verwaltung, Nutzung, Entwicklung und Verwertung von Immobilien, insbesondere der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Liegenschaften, (2) Das Projektmanagement und die Beratung von Unternehmen und Projekten jeder Art, (3) Die Geschäftsführung von Kommanditgesellschaften, an denen die Gesellschaft als persönlich haftenden Gesellschafterin beteiligt ist. (4) Die Gesellschaft ist berechtigt, alle damit zusammenhängenden Nebenleistungen zu erbringen, insb alle Geschäfte und Maßnahmen zu setzen, die zur Erreichung des Unternehmensgegenstandes notwendig oder nützlich erscheinen. (5) Der Abschluss von Projekt-, Management, Betriebsführungs-, Auftrags- und

Konsumentenverträgen mit natürlichen oder juristischen Personen. (6) der Handel mit Waren aller Art. (7) Bankgeschäfte im Sinne des BWG sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgeschlossen.

15.	Kurzbeschreibung des Immobilienprojekts:	<b>Ziel des Projekts „Schlossgasse 14“ ist das eingesetzte Eigenkapital teilweise abzulösen.</b>
16.	Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote	<b>keine</b>

## 2 Angaben über das alternative Finanzinstrument

1.	Rechtsform:	<b>Qualifiziertes Nachrangdarlehen</b>
2.	Laufzeit:	<b>48 Monate</b>
3.	Verlängerungsoption bei Nichterreichung des Fundingziels/ Folgen der Nichterreichung des Fundingziels	<b>1 Monat, bei Nichterreichung des Fundingziels hat die Emittentin die Möglichkeit die Darlehenssumme zu akzeptieren oder an sämtliche Darlehensgeber zurück zu zahlen.</b>
4.	Kündigungsfristen:	<b>Die qualifizierten Nachrangdarlehen sind unkündbar</b>
5.	Kündigungstermine:	<b>unkündbar</b>
6.	Fundingziel	<b>EUR 1.000.000</b>
7.	Frist für Erreichung des Fundingziels	<b>30.04.2019</b>
8.	Kaufpreis:	<b>Minimum € 1.000,00</b>
9.	Zinssatz / Art der Verzinsung/ Ausschüttung:	<b>4,0 % p. a. / einfache Verzinsung, vierteljährliche Ausschüttung</b>
<b>10.</b>	<b>Kosten</b>	
10.1	<i>Etwaige Vertriebskosten:</i>	<b>0% für Investor / 2,50 % für Emittent</b>
10.2	<i>Etwaige Verwaltungskosten:</i>	<b>0%</b>
10.3	<i>Etwaige Managementkosten:</i>	<b>0%</b>
10.4	<i>Summe etwaige Einmalkosten:</i>	<b>0% für Investor / 2,50 % für Emittent</b>
10.5	<i>Summe etwaige laufende Kosten pro Jahr:</i>	<b>0% für Investor / 0,5% für Emittent</b>
11.	Angaben allfällige Belastungen:	<b>Keine</b>
12.	Stellung der Anleger im Insolvenzfall:	<b>Die Anleger sind gegenüber anderen Fremdkapitalgebern nachrangig gestellt.</b>
13.	Kontroll- u. Mitwirkungsrechte:	<b>Kontrollrechte: 1. Jährlicher Jahresabschluss 2. Updates der Informationen des Informationsdatenblattes Mitwirkungsrechte: keine</b>
14.	Veräußerung/Übertragung möglich?	<b>Nein</b>
15.	Kosten der Veräußerung/Übertragung:	<b>Veräußerung/Übertragung nicht möglich</b>
16.	Steuerpflicht des Finanzinstruments:	<b>steuerpflichtig gem. § 27 Abs. 1 EStG iVm § 27 Abs. 2 Z 2 leg. cit.</b>

### 3 Sonstige Angaben und Hinweise

1.	Verwendung der durch die Ausgabe alternativer Finanzinstrumente eingesammelten Gelder:	<b>Die im Rahmen von qualifizierten Nachrangdarlehen eingesammelten Gelder werden vom Emittenten zur Finanzierung des unter Punkt 1.15 beschriebenen Projektes „Schlossgasse 14“ verwendet.</b>
2.	Für den Emittenten im Falle eines Verwaltungsstrafverfahrens örtlich zuständige Behörde:	<b>Magistrat der Stadt Wien</b>

### 4 Risikohinweise

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. Der Nachrangdarlehensgeber gewährt ein qualifiziertes Nachrangdarlehen. Im **Fall der Insolvenz oder der Liquidation** der Emittentin besteht für ihn daher das Risiko, erst nach allen anderen Gläubigern der Emittentin, die vorrangig zu befriedigen sind, bedient zu werden und somit mit den eigenen Forderungen teilweise oder ganz auszufallen. Grundsätzlich kann angenommen werden, dass höhere mögliche Renditen aus einem höheren Risiko resultieren.

Es liegt **keine Beaufsichtigung durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA)** hinsichtlich der Einhaltung des Alternativfinanzierungsgesetzes oder einer aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung vor. Dieses öffentliche Angebot wurde daher weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt.

Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme.

**Es handelt sich nicht um ein Sparprodukt.** Sie sollten nicht mehr als 10% Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren. Es ist Ihnen nicht möglich die Veranlagungen weiter zu verkaufen oder zu übertragen.

Wertpapierdienstleistungsunternehmen, die auf einer Internetplattform alternative Finanzinstrumente vermitteln, unterliegen ausschließlich hinsichtlich der Einhaltung des Wertpapieraufsichtsgesetzes 2007 der Beaufsichtigung durch die FMA.