

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>: Herakles Immobilien GmbH, FN 371588d; <u>Firmenbuchgericht</u>: Handelsgericht Wien; <u>Anschrift</u>: 1040 Wien, Leibenfrostgasse 4/W25, <u>Telefon</u>: +43 699 1263 27 33 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; <u>Stammeinlage</u>: EUR 35.000,-, zur Hälfte einbezahlt; <u>Gewerbeschein</u>: keine; <u>UID-Nr.</u>: ATU66799912 <u>Geschäftsführer</u>: Stefan Falschlehner, geb. 01.08.1979, 1040 Wien, Leibenfrostgasse 4/W25 <u>Eigentümer</u>: Stefan Falschlehner, w.o. 100% <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Immobilien und Unternehmensberater;</p> <p>b) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Erlangung der Baubewilligung für die anschließende Aufstockung/Erweiterung/Revitalisierung einer Einfamilienhaus-Villa in 1130 Wien, Jenbachgasse;</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR 200.000; <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 300.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für das Projekt je nach Fundingerfolg bis zu EUR 204.500 an Eigenmitteln und laufenden Einnahmen bereit;</p> <p>f) Durch die Aufnahme der angebotenen Nachrangdarlehen verringert sich die Eigenkapitalquote um bis zu 0,31%-Punkte;</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 31.01.2019 ist positiv. • 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) <u>Laufzeit</u>: 20 Monate ab Zuzahlung; <u>Verlängerungsoption</u>: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich;</p> <p>c) <u>Zinssatz</u>: 6,75 % (bei Zeichnung bis 13.12.2019 7,00%) p.a. fix, endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode; <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 von bis zu 7,75% 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>
	Prüfungsvermerk	Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 28.11.2019 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

MANZ Firmenregister

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

Stichtag 25.11.2019 **Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten** **FN 371588 d**

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

Letzte Eintragung am 01.11.2019 mit der Eintragsnummer 9
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA
1 **Herakles Immobilien GmbH**

RECHTSFORM
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in
1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT
1 Leibenfrostgasse 4/W25
1040 Wien

GESCHÄFTSZWEIG
1 Immobilien; Unternehmensberater

KAPITAL / GESCHÄFTSFALL/HAFTUNG
1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
1 31. Jänner

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)
9 zum 31.01.2019 eingereicht am 30.10.2019

VERTRETUNGSBEFUGNIS
1 Die Generalversammlung bestimmt, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, deren Vertretungsbefugnis.

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001
vom 11.11.2011

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)
1 A Stefan Falschlehner, MBA, geb. 01.08.1979
vertritt seit 23.11.2011 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN	STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
1 A Stefan Falschlehner, MBA, geb. 01.08.1979	EUR 35.000	
1		EUR 17.500
Summen:	EUR 35.000	EUR 17.500

----- PERSONEN -----

1 A Stefan Falschlehner, MBA, geb. 01.08.1979

1 Leibenfrostgasse 4/W25
1040 Wien

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1 eingetragen am 23.11.2011	Geschäftsfall 72 Fr 22341/11 b
Antrag auf Neueintragung einer Firma	eingelangt am 18.11.2011
9 eingetragen am 01.11.2019	Geschäftsfall 72 Fr 20808/19 v
Elektronische Einreichung Jahresabschluss	eingelangt am 30.10.2019

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

zum 25.11.2019 gültige Identnummer: 11188740

MANZ Firmenregister

Abgefragt am 25.11.2019 16:08

----- HINWEIS -----

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

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	4.716.506,87	3.273
Anlagevermögen	4.678.400,44	3.125
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	4.678.400,44	3.125
Finanzanlagen	0,00	0
Umlaufvermögen	38.106,43	148
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	22.914,73	34
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	15.191,70	114
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	4.716.506,87	3.273
Eigenkapital	237.481,27	215
eingefordertes Stammkapital	17.500,00	18
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-17.500,00	-18
<i>davon eingezahlt</i>	17.500,00	18
Kapitalrücklagen	0,00	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	219.981,27	197
<i>davon Gewinnvortrag</i>	197.380,86	114
Rückstellungen	27.957,00	54
Verbindlichkeiten	4.451.068,60	3.004
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.884.028,02	2.073
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0



Geschäftsplan

Immobilienprojekt - Umbau und Aufstockung/ Erlangung Baubewilligung

1130 Wien, Jenbachgasse 74



Unternehmen

Die Herakles Immobilien GmbH sowie ihre Beteiligungen sind seit 2011 im Ankauf, der Entwicklung und Verwertung von Wohnimmobilien (Zinshäuser, Wohnungseigentumspakete, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Wohnungen) in Wien tätig. Ich, Stefan Falschlehner, bin deren alleiniger geschäftsführender Gesellschafter, darüber hinaus seit 2005 im Immobilienerwerb sowie seit 2002 als Immobiliensachverständiger aktiv und im Wiener Immobilienmarkt bestens vernetzt.

Das Unternehmen konzentriert sich auf die Entwicklung von hochwertigen Wohnimmobilien mit besonderem Augenmerk auf:

- erstklassige und nachhaltig wertstabile Lagen
- vernünftige und durchdachte Grundrisslösungen
- ansprechende Architektur und Design
- anspruchsvolle und energieeffiziente technische Ausstattung

Aktuell verfügt die Herakles Immobilien GmbH inklusive Beteiligungen sowie den sonstigen dem geschäftsführenden Gesellschafter zuzurechnenden Gesellschaften über ein Portfolio mit einer Gesamtnutzfläche (Bestands- und Entwicklungsfläche) von rd. 8.000m².

Sämtliche unternehmerischen Entscheidungen werden ausschließlich von mir als Alleingeschäftsführer und -gesellschafter getroffen; die einzelnen Leistungsschritte innerhalb der Wertschöpfungskette (insbesondere Planung, Bau, Verwertung) erfolgen durch langjährige professionelle Partner mit hohem Qualitätsanspruch und Handschlagqualität.

Unternehmensdaten

Firma	Herakles Immobilien GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuchnummer	371588 d
Firmenbuchgericht	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft	Wien
Geschäftsadresse	1040 Wien, Leibenfrosgasse 4/25
Stammkapital	€ 35.000,- (zur Hälfte einbezahlt)
Errichtung der Gesellschaft	11.11.2011
Geschäftsführer	Stefan Falschlehner, MBA (01.08.1979)
Gesellschafter	Stefan Falschlehner, MBA (01.08.1979)
Geschäftszweig	Immobilien; Unternehmensberater

Projekttablauf

Arbeitsschritt	Zeitpunkt/Zeitraumen
Unterfertigung Kaufvertrag	03/2018
Unterfertigung Kreditvertrag	03/2018
Übergabe Liegenschaft	07/2018
Sanierung Liegenschaft	08-09/2018
Übergabe/Vermietung Liegenschaft	10/2018
Auszahlung Nachrangdarlehen	01/2020
Erlangung Baubewilligung für Umbau und Aufstockung	bis max. 03/2021
Ende Mietvertrag	12/2021
Verkauf Liegenschaft	bis max. 03/2022

Die gegenständliche Immobilie wurde im Frühjahr 2018 erworben, dann vermietungsfähig saniert und ist nun bis Ende 2021 zur Deckung der Finanzierungskosten vermietet. Auf Basis der vorliegenden Studie wird bis 03.2021 die Baubewilligung für eine großzügige Einfamilienhaus-Villa in exklusiver Lage des 13. Bezirks erwirkt. Der Verkauf im baubewilligten Zustand wird entweder an die Mieter oder an einen Bauträger erfolgen.

Finanzierungsbedarf

Die qualifizierten Nachrangdarlehen ermöglichen uns, neben der bereits bestehenden Bankfinanzierung, sowohl die Finanzierung der noch anfallenden Planungsleistungen als auch die Abschichtung der investierten Eigenmittel für weitere Immobilienprojekte.

Hochachtungsvoll




Stefan Falschlehner, MBA

Informationen nach FernFinG		
1	Angaben über den Unternehmer	Herakles Immobilien GmbH Leibnrostgasse 4/W25 1040 Wien <u>Geschäftsführer:</u> Stefan Falschlehner, geb. 01.08.1979 <u>Firmensitz:</u> Wien; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 371588d ; <u>Firmenbuchgericht:</u> Handelsgericht Wien
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 20 Monate und der Zinssatz beträgt 7,00% p.a. bei Zeichnung bis 13.12.2019, danach 6,75% p.a. 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 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.
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 Herakles Immobilien GmbH, Leibnrostgasse 4/W25, 1040 Wien, 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 Zuzahlung 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.