

## Informationsblatt für Anleger

<b>Risikowarnung</b>		<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>
<b>Teil A</b>	<b>Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt</b>	<p>a) <u>Emittent</u>: Herakles Immobilien GmbH, FN 371588 d; <u>Firmenbuchgericht</u>: Handelsgericht Wien  <u>Anschrift</u>: Leibenfrostgasse 4/25, 1040 Wien; <u>Telefon</u>: +43 699 12 63 27 33  <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung; <u>Stammkapital</u>: EUR 35.000  <u>Geschäftsführer</u>: Stefan Falschlehner, MBA, geb. 01.08.1979, Leibenfrostgasse 4/W25, 1040 Wien  <u>Gewerbeschein</u>: keiner; <u>UID-Nr.</u>: ATU66799912  <u>Eigentümer</u>: Stefan Falschlehner, MBA, geb. 01.08.1979</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Ankauf, Entwicklung, Verkauf und Vermietung von Wohnimmobilien im Großraum Wien</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Entwicklung und Verwertung der Liegenschaft Am Ölberg 11, 3400 Klosterneuburg</p>
<b>Teil B</b>	<b>Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung</b>	<p>a) <u>Funding-Mindestbetrag</u>: EUR 150.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote</u>: 1</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 16.03.2021</p> <p>c) Wird der Funding-Höchstbetrag innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 60 Tage verlängern. Wird der Funding-Mindestbetrag während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Nachrangdarlehensverträgen zurücktreten</p> <p>d) <u>Funding-Höchstbetrag</u>: EUR 300.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 350.000 an Eigenmittel bereit.</p> <p>f) Die Eigenkapitalquote des Emittenten verringert sich durch Ausgabe der Veranlagung.</p>
<b>Teil C</b>	<b>Besondere Risikofaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlungen keinen Insolvenzgrund auslösen.</li> <li>• 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.</li> <li>• Im Falle einer Insolvenz hat jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst zu tragen.</li> <li>• Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht.</li> <li>• Über das Vermögen des Emittenten wurde innerhalb der letzten drei Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet.</li> </ul>
<b>Teil D</b>	<b>Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen</b>	<p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Funding-Mindest- und -Höchstbetrag (vgl. Teil B a) und d))</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 20 Monate ab Zuzählung; <u>Verlängerung</u>: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich  <u>Zinssatz</u>: 7,75% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode  <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zzgl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung  <u>Zinssatz im Falle einer Verzögerung der Rückzahlung</u>: 4,00% p.a. zzgl. zur unter Zinssatz angegebenen Verzinsung  <u>Risikobegrenzung</u>: Verwendung des Nachrangdarlehens ausschließlich zur Realisierung des Projekts und der damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungskosten</p> <p>c) - d) - e) -</p> <p>f) Der Emittent stellt sicher, dass die Sicherungsgeber Herr Stefan Falschlehner, MBA, geb. 01.08.1979, Leibenfrostgasse 4/W25, 1040 Wien eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von EUR 150.000 bzw. ein unbefristetes Kaufangebot über sämtliche fällige Ansprüche zum Ende der Laufzeit abgeben. Diese Nachranglichkeiten können nur verwertet werden, solange die Inanspruchnahme keinen Insolvenzgrund auslöst.</p> <p>g) -</p>
<b>Teil E</b>	<b>Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen</b>	<p>a) Anleger erhalten zumindest jährlich Auskunft über wesentliche Änderungen das Projekt betreffend; Weiters wird der Jahresabschluss jährlich auf <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a> veröffentlicht und erfolgen freiwillige quartalsweise Fortschrittsberichte zum Projekt.</p> <p>b) Anleger haben vor Ablauf der Laufzeit keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit.</p> <p>c) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger.</p> <p>d) <u>Ausstiegsmöglichkeiten</u>: Rückzahlung am Ende der Laufzeit oder nach Verlängerung</p> <p>e) -</p>
<b>Teil F</b>	<b>Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe</b>	<p>a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Kosten oder Gebühren.</p> <p>b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9% und laufende Kosten in Höhe von 1% p.a. der Investition, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer.</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a> eingesehen und unter <a href="mailto:welcome@dagobertinvest.at">welcome@dagobertinvest.at</a> angefordert werden.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, <a href="http://www.ombudsmann.at">www.ombudsmann.at</a>) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.</p>
<b>Prüfungsvermerk</b>		Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 08.02.2021 von Thorsten Beeh, Controlling, dagobertinvest gmbh
<b>Hinweis</b>	<p>Gemäß § 4 Abs.1 Z 2-4 und Abs.4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) die Eröffnungsbilanz bzw. nach Ablauf eines Jahres der Geschäftstätigkeit den aktuellen Jahresabschluss;</li> <li>2) den Geschäftsplan;</li> <li>3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen;</li> <li>4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten.</li> </ol> <p>Diese Informationen finden Sie auf: <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a></p>	

# 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 04.01.2021

Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten

FN 371588 d

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

Letzte Eintragung am 13.11.2020 mit der Eintragsnummer 10  
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  
1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS  
1 31. Jänner

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)  
10 zum 31.01.2020 eingereicht am 12.11.2020

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
10 eingetragen am 13.11.2020	Geschäftsfall 72 Fr 17536/20 s
Elektronische Einreichung Jahresabschluss	eingelangt am 12.11.2020

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

zum 04.01.2021 gültige Identnummer: 11188740

---

**MANZ Firmenregister**

**Abgefragt am 04.01.2021 14:10**

---

----- HINWEIS -----

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

---

**Jahresabschluss 31.01.2020**

---

**FN 371588d**

**FIRMA**

Herakles Immobilien GmbH

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

**GESCHÄFTSJAHR**

vom 01.02.2019 bis 31.01.2020

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

**VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR**

vom 01.02.2018 bis 31.01.2019

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**PDF GENERIERT AM**

10.11.2020

**UNTERZEICHNET VON**

Stefan Falschlehner, geb 01.08.1979

am 10.11.2020

PRÜFWERT: 8a584a773f4b798c919a97e5a7e1171d

.....



---

Jahresabschluss 31.01.2020

FN 371588d

---

FIRMA

Herakles Immobilien GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.02.2019 bis 31.01.2020

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.02.2018 bis 31.01.2019

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

10.11.2020

UNTERZEICHNET VON

Stefan Falschlehner, geb 01.08.1979

am 10.11.2020

PRÜFWERT: 8a584a773f4b798c919a97e5a7e1171d

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>5.945.294,11</b>	<b>4.717</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>5.165.260,43</b>	<b>4.678</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	5.163.593,43	4.678
Finanzanlagen	1.667,00	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>780.033,68</b>	<b>38</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	549.827,48	23
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	230.206,20	15
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
<b>PASSIVA</b>	<b>5.945.294,11</b>	<b>4.717</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>357.788,33</b>	<b>237</b>
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	340.288,33	220
<i>davon Gewinnvortrag</i>	219.981,27	197
<b>Rückstellungen</b>	<b>65.959,00</b>	<b>28</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>5.521.546,78</b>	<b>4.451</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.010.468,06	3.884
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

## offenzulegender Anhang

---

### Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB):

*Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

*Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.*

*Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.*

Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

*Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.*

### Grundlagen für die Umrechnung von Posten, die auf fremde Währung lauten, in Euro:

*Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet.*

*Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.*

### Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

EUR 2.126.653,87

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 4.733.203,45

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Raiffeisen Regionalbank Mödling / KtoNr. 11.906.757 / EUR 524.288,05 / Pfandrecht EUR 660.000,00 samt Elementarversicherung EZ 330 (202/6840 Anteile, 35/13680 Anteile) Grundbuch 01503 Heiligenstadt erstrangig; Bürgschaft Stefan Falschlehner; Deckungswechsel*

*Raiffeisen Regionalbank Mödling / KtoNr. 11.918.166 / EUR 663.268,23 / Pfandrecht EUR 900.000,00 samt Elementarschadenversicherung EZ 3242 (1/1 Anteile) Grundbuch 01806 Mauer erstrangig; Bürgschaft Stefan Falschlehner; Deckungswechsel*

*Raiffeisen Regionalbank Mödling / KtoNr. 11.921.376 / EUR 540.732,44 / Pfandrecht EUR 690.000,00 samt Elementarschadenversicherung EZ 5825 (231/922 Anteile) Grundbuch 01806 Mauer erstrangig; Bürgschaft Stefan Falschlehner; Deckungswechsel*

*Raiffeisen Regionalbank Mödling / KtoNr. 11.925.591 / EUR 321.700,00 / Pfandrecht EUR 480.000 EZ 943 (56/7702 Ant.) GB 01004 Innere Stadt erstrangig; Bürgschaft Stefan Falschlehner*

*Raiffeisen Regionalbank Mödling / KtoNr. 11.930.583 / EUR 345.058,39 / Pfandrecht EUR 422.400 EZ 391 (104/44749 Ant.) GB 01669 Kaisermühlen erstrangig; Bürgschaft Stefan Falschlehner; Forderungsabtretung*

*Raiffeisen Regionalbank Mödling / KtoNr. 111.931.417 / EUR 1.040.000,00 / Pfandrecht EUR 1.200.000 EZ 339 (1/1 Anteile) GB 01201 Auhof C-LNR 4, EZ 330 (35/13680 Anteile, 202/6840 Anteile) GB 01503 Heiligenstadt C-LNR 194, Pfandurkunde v. 27.03.2018; Pfandrecht EUR 48.000 EZ 339 (1/1 Anteile) GB 01201 Auhof unmittelbar nach C-LNR; Bürgschaft Stefan Falschlehner; Forderungsabtretung*

*Raiffeisen Regionalbank Mödling / KtoNr. 11.938.214 / Pfandrecht EUR 624000 EZ 5825 (231/922 Anteile) Grundbuch 01806 Mauer unmittelbar nach C-LNR 23, EZ 391 (99/44749 Anteile) Grundbuch 01669 Kaisermühlen erstrangig, EZ 330 (202/6840 Anteile, 35/13680 Anteile) Grundbuch 01503 Heiligenstadt nach C-LNR. 195, EZ 3242 (1/1 Anteile) Grundbuch 01806 Mauer im Rang unmittelbar nach C-LNR. 7*

*Oberbank / KtoNr. 451-0884.54 / EUR 320.000,00 / Pfandrecht EUR 396.000,00 samt Elementarversicherung EZ 3241 (1/1 Anteile) Grundbuch 01806 Mauer BG Liesing erstrangig; Zession / Forderungsabtretung zu Mieteinnahmen aus EZ 3241, GB 01806 Mauer, BG Liesing; Deckungswechsel; Bürgschaft Stefan Falschlehner*

*Oberbank / KtoNr. 451-0884.62 / EUR 65.742,83 / Pfandrecht EUR 937500 samt Elementarversicherung EZ 3241 (1/1 Anteile) Grundbuch 01806 Mauer BG Liesing zweitrangig / Zession / Forderungsabtretung zu Mieteinnahmen aus EZ 3241, GB 01806 Mauer, BG Liesing / Deckungswechsel / Bürgschaft Stefan Falschlehner*

### Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):

0



**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.02.2019	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.01.2020	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>4.841.583,47</b>	<b>958.846,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>410.345,05</b>	<b>5.390.085,02</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>4.841.583,47</b>	<b>957.179,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>410.345,05</b>	<b>5.388.418,02</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>1.667,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.667,00</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.02.2019	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>163.183,03</b>	<b>71.359,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>163.183,03</b>	<b>71.359,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.01.2020
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>9.718,31</b>	<b>224.824,59</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>9.718,31</b>	<b>224.824,59</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.02.2019	Buchwert 31.01.2020
<b>Anlagevermögen</b>	<b>4.678.400,44</b>	<b>5.165.260,43</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>4.678.400,44</b>	<b>5.163.593,43</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>1.667,00</b>

**HERAKLES**  
I M M O B I L I E N



## Geschäftsplan

### Immobilienprojekt – Neubau Einfamilienhausvilla/ Erlangung Baubewilligung

**3400 Klosterneuburg, Am Ölberg 11**





## 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 und Umgebung tätig. Ich, Stefan Falschlehner, bin deren alleiniger geschäftsführender Gesellschafter, darüber hinaus seit 2005 im Immobilienerwerb sowie seit 2002 als Immobiliensachverständiger aktiv und im Immobilienmarkt von Wien und Umgebung 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. 11.000m<sup>2</sup>.

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, Leibenfrostgasse 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 Kreditvertrag	07/2020
Unterfertigung Kaufvertrag	07/2020
Übergabe Liegenschaft	08/2020
Rodung Baumbestand	09/2020
Vermessung und Grenzkataster	09-10/2020
Bebauungsstudie und Entwurf	12/2020 – 01/2021
Einreichplanung	bis max. 06/2021
Baubewilligung	bis max. 06/2022
Verkauf Liegenschaft	bis max. 07/2023

Die gegenständliche Immobilie wurde im Sommer 2020 erworben, im Anschluss wurde der alte Baumbewuchs gerodet und die Vermessung für den Grenzkataster vorgenommen. Auf Basis einer sich in Ausarbeitung befindlichen Studie soll 2021 die Einreichung und 2022 die Baubewilligung für eine großzügige Einfamilienhaus-Villa in exklusiver Lage am Ölberg in Klosterneuburg erwirkt werden. Der Verkauf im baubewilligten Zustand wird entweder an einen Eigennutzer 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

## Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

1	<b>Angaben über den Unternehmer (Emittent)</b>	Herakles Immobilien GmbH <u>Anschrift:</u> Leibenfrostgasse 4/25, 1040 Wien <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Ankauf, Entwicklung, Verkauf und Vermietung von Wohnimmobilien im Großraum Wien <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 371588 d, <u>Firmenbuchgericht:</u> Handelsgericht Wien
2	<b>Angaben über die Finanzdienstleistung</b>	
2.1	<b>Beschreibung der wesentlichen Merkmale</b>	Es wird ein qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag abgeschlossen. Das ist ein Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital (wie zum Beispiel einem Bankkredit) im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Weiter kann dieses Nachrangdarlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht des Investors und es handelt sich um keine Unternehmensbeteiligung. Ein Investor veranlagt 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 7,75% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert. Der Darlehensvertrag kann vom Emittenten einseitig einmalig bis zu 6 Monate verlängert werden.
2.2	<b>Gesamtpreis</b>	Es werden keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder über den Emittenten abgeführte Steuern fällig. Der Darlehensbetrag geht zu 100% an den Emittenten.
2.3	<b>Risikohinweise</b>	Verlässliche Prognosen über künftige Erträge sind nicht möglich. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Insbesondere sind folgende Risiken zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Immobilienpezifische Risiken:</b> Der Gewinn des Emittenten erfolgt überwiegend aus den Verkaufs- oder Mieterlösen abzüglich der Kosten des Immobilienprojekts. Im Immobilienbereich können deshalb u.a. folgende branchenspezifische Risiken entstehen: Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und/oder eine verringerte Kaufpreiszahlung an den Emittenten führen. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien können den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren. Eine Verschlechterung der Standortbedingungen, hinsichtlich z.B. der Verkehrsanbindung, Sozialstrukturen, Immissionen, kann sich nachteilig auf den Ertrag der Immobilie oder einen etwaigen Verkaufserlös auswirken. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Mieterträge bzw. Verkaufserlöse nicht in geplanter Höhe entstehen. Diese Risiken erhöhen das Ausfallrisiko des Emittenten, welches Sie als Investor tragen.</li> <li>• <b>Insolvenzrisiko:</b> Ist das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko.</li> <li>• <b>Totalverlustrisiko:</b> Ist das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ist höher als bei einem Portfolio mit mehreren Projekten.</li> <li>• <b>Operatives Risiko:</b> Ist das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht, sowie besonders das Risiko der jeweiligen Branche, in der das Unternehmen seiner Hauptgeschäftstätigkeit nachgeht.</li> <li>• <b>Malversationsrisiko:</b> Ist das Risiko, dass es in Unternehmen zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Dieses Risiko kann nie zur Gänze ausgeschlossen werden, das Unternehmen mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen.</li> <li>• <b>Klumpenrisiko:</b> Ist das Risiko, das entsteht, wenn man keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten.</li> <li>• <b>Erschwerende Übertragbarkeit von Veranlagungen:</b> Bedeutet, dass eine Investition nur unter besonderen Bedingungen übertragbar ist und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.</li> </ul>
2.4	<b>Steuern</b>	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 Z2 EStG. <b>Veranlagungsfreibetrag</b> gemäß §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen haben gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung („EStE“) nur dann zu erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,00 übersteigen, oder eine andere Verpflichtung zur EStE vorliegt. Weiter können Einkünfte aus diesem Investment bis EUR 730,00 steuerfrei sein und wirkt der Veranlagungsfreibetrag bis EUR 1.460,00 steuermindernd. Erträge aus einem etwaigen Verkauf der Darlehensforderung sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.
2.5	<b>Zahlung und Erfüllung</b>	Investoren geben mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“-Button ein Angebot ab. Die Annahme erfolgt durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail. Investoren haben den Darlehensbetrag auf das angegebene Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der Emittent ist berechtigt, den Darlehensbetrag auch teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Er ist zu vollständigen Rückzahlung binnen 2 Monaten nach Übergabe der letzten Wohneinheit des Projekts an einen Käufer verpflichtet. Weiter Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 8 zu entnehmen. Rückzahlungen sind samt aller bis zum Tag der Rückzahlung anfallenden Zinsen zu leisten.
2.6	<b>Fernkommunikationsmittel</b>	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	<b>Angaben über den Fernabsatzvertrag</b>	
3.1	<b>Rücktrittsrecht</b>	Es besteht ein 14 tägiges Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an <a href="mailto:welcome@dagobertinvest.at">welcome@dagobertinvest.at</a> , oder per Post an die <a href="mailto:welcome@dagobertinvest.at">dagobertinvest gmbh</a> , Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Der Emittent wird in diesem Fall den Darlehensbetrag unverzüglich zurückbezahlen. Der Rücktritt ist mit keinen gesonderten Kosten verbunden.
3.2	<b>Vertragskündigung</b>	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent hat in bestimmten Fällen, zum Beispiel wenn der Funding-Mindestbetrag nicht erreicht wird, das Recht, vom Darlehensvertrag zurückzutreten. Der Darlehensbetrag wird in diesem Fall unverzüglich zurückbezahlt.
3.3	<b>Ausübung des Rücktrittsrechts</b>	Die Rücktrittserklärung ist an die <a href="mailto:welcome@dagobertinvest.at">dagobertinvest gmbh</a> , Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Weiter haben Sie die Möglichkeit Ihre Rücktrittserklärung per E-Mail an <a href="mailto:welcome@dagobertinvest.at">welcome@dagobertinvest.at</a> zu übermitteln. Sie können hierfür beispielsweise das beigefügte Widerrufsformular verwenden.
3.4	<b>Gerichtsstand und Rechtsordnung</b>	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	<b>Vertragsprache</b>	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Vertragslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	<b>Angaben über Rechtsbehelfe</b>	Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, <a href="http://www.ombudsmann.at">www.ombudsmann.at</a> ) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.



**Widerrufsformular**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

**An**  
dagobertinvest gmbh  
Wohllebengasse 12-14, Top 6.01  
1040 Wien

oder per E-Mail an: welcome@dagobertinvest.at

Hiermit widerrufe ich den von mir abgeschlossenen Nachrangdarlehensvertrag.

Name des Verbrauchers (mein Name):

---

Anschrift des Verbrauchers (meine Anschrift):

---

Projekt-Beschreibung oder sonstiger Hinweis zur Zuordnung zum Nachrangdarlehensvertrag:

---

Ort, Datum

Unterschrift

\_\_\_\_\_

X \_\_\_\_\_