Informationsblatt für Anleger

Risikowarnung		a) Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt. 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. c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme. d) Es handelt sich um kein Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren. e) Sie werden die Wertpapiere oder Veranlagungen möglicherweise nicht nach Wunsch weiterverkaufen können.
Teil A	**Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt**	a) Emittent: Herakles Immobilien GmbH, FN 371588d; Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien Anschrift: Leibenfrostgasse 4/W25, 1040 Wien, Österreich; Telefon: +43 699 12 63 27 33 Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung; Stammkapital: EUR 35.000 Geschäftsführer: Stefan Falschlehner, MBA, geb. 01.08.1979 Gewerbeschein: keiner; UID-Nr.: ATU66799912 Eigentümer: Herr Stefan Falschlehner, MBA, geb. 01.08.1979 b) Haupttätigkeit des Emittenten: Immobilien; Unternehmensberater c) Beschreibung des geplanten Projekts: Bau und Verkauf eines Einfamilienhauses in der Jenbachgasse 74, 1040 Wien
Teil B	**Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung**	a) Funding-Mindestbetrag: EUR 250.000; bereits nach AltFG durchgeführte Angebote: 3, davon zurückbezahlt: 1 b) Zeichnungsfrist: bis 12.04.2022 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. d) Funding-Höchstbetrag: EUR 825.000 e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 1.235.000 an Eigenmittel bereit. f) Die Eigenkapitalquote des Emittenten verringert sich durch Ausgabe der Veranlagung.
Teil C	**Besondere Risikofaktoren**	• Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung des Darlehens zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlung keinen Insolvenzgrund auslöst. • 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. • Im Falle einer Insolvenz trägt jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst. • Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht. • Über das Vermögen des Emittenten wurde innerhalb der letzten drei Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet.
Teil D	**Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen**	a) Qualifizierte Nachrangdarlehen im Gesamtbetrag zwischen Funding-Mindest- und -Höchstbetrag (vgl. Teil B a) und d)) b) Laufzeit: 26 Monate ab Zuzählung; Verlängerung: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich Zinssatz: 7,25% p.a. Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung: 1,25% p.a. zzgl. zur vorstehenden Verzinsung im Verlängerungszeitraum Zinssatz im Falle einer Verspätung der Rückzahlung: 4,00% p.a. zzgl. zur unter Zinssatz angegebenen Verzinsung Risikobegrenzung: Verwendung des Nachrangdarlehens ausschließlich zur Realisierung des Projekts und der damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungskosten c) - d) - e) - f) Der Emittent stellt sicher, dass die Sicherungsgeber Herr Stefan Falschlehner, MBA, geb. 01.08.1979, eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von EUR 500.000 bzw. ein unbefristetes Kaufangebot über sämtliche fällige Ansprüche zum Ende der Laufzeit abgeben. Diese Nachrangsicherheiten können nur verwertet werden, solange die Inanspruchnahme keinen Insolvenzgrund auslöst. g) -
Teil E	**Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen**	a) Anleger erhalten zumindest jährlich Auskunft über wesentliche Änderungen das Projekt betreffend; Weiters wird der Jahresabschluss jährlich auf www.dagobertinvest.at veröffentlicht und erfolgen freiwillige Fortschrittsberichte zum Projekt. b) Anleger haben vor Ablauf der Laufzeit keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit. 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. d) Ausstiegsmöglichkeiten: Rückzahlung am Ende der Laufzeit oder nach Verlängerung e) -
Teil F	**Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe**	a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Kosten oder Gebühren. b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten in Höhe von bis zu 11,6% und laufende Kosten in Höhe von 1% p.a. der Investition, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer. 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. d) Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.
Prüfungsvermerk		Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 23.02.2022 von Christian Bruckner, COO, dagobertinvest gmbh

Hinweis

Gemäß § 4 Abs.1 Z 2-4 und Abs.4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen:

1) die Eröffnungsbilanz bzw. nach Ablauf eines Jahres der Geschäftstätigkeit den aktuellen Jahresabschluss;
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

JUSTIZ FIRMENBUCH

REPUBLIK ÖSTERREICH

FIRMENBUCHDATENBANK

Jahresabschluss 31.01.2021

FN 371588d

FIRMA

Herakles Immobilien GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.02.2020 bis 31.01.2021

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.02.2019 bis 31.01.2020

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

20.01.2022

UNTERZEICHNET VON

Stefan Falschlehner, geb 01.08.1979

am 20.01.2022

PRÜFWERT: f1fe44e60a3005f9d0642442e1377419

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	**6.457.683,58**	**5.945**
Anlagevermögen	**6.242.709,03**	**5.165**
Immaterielle Vermögensgegenstände	**0,00**	**0**
Sachanlagen	**6.241.042,03**	**5.164**
Finanzanlagen	**1.667,00**	**2**
Umlaufvermögen	**214.974,55**	**780**
Vorräte	**0,00**	**0**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	**73.014,67**	**550**
Wertpapiere und Anteile	**0,00**	**0**
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	**141.959,88**	**230**
Rechnungsabgrenzungsposten	**0,00**	**0**
Aktive latente Steuern	**0,00**	**0**
PASSIVA	**6.457.683,58**	**5.945**
Eigenkapital	**400.525,48**	**358**
eingefordertes Stammkapital	**17.500,00**	**18**
Stammkapital	**35.000,00**	**35**
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	**-17.500,00**	**-18**
davon eingezahlt	**17.500,00**	**18**
Kapitalrücklagen	**0,00**	**0**
Gewinnrücklagen	**0,00**	**0**
Bilanzgewinn	**383.025,48**	**340**
davon Gewinnvortrag	**340.288,33**	**220**
Rückstellungen	**71.160,00**	**66**
Verbindlichkeiten	**5.985.998,10**	**5.522**
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	**5.277.350,98**	**5.010**
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 1.968.735,27

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 5.366.435,12

Art und Form dieser Sicherheiten:

Hypotheken; Forderungsabtretung zu Mieteinnahmen

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

0

Anlagenspiegel

Teil 1 — Anschaffungs- und Herstellungskosten — in EUR

	Stand 01.02.2020	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.01.2021
Anlagevermögen	**5.390.085,02**	**1.154.135,33**	**0,00**	**0,00**	**293,00**	**6.543.927,35**
Immaterielle Vermögensgegenstände	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Sachanlagen	**5.388.418,02**	**1.154.135,33**	**0,00**	**0,00**	**293,00**	**6.542.260,35**
Finanzanlagen	**1.667,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.667,00**

Anlagenspiegel

Teil 2 — Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen) — in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.02.2020	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	**224.824,59**	**76.686,66**	**0,00**	**0,00**
Immaterielle Vermögensgegenstände	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Sachanlagen	**224.824,59**	**76.686,66**	**0,00**	**0,00**
Finanzanlagen	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Anlagenspiegel

Teil 3 — Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen) — in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.01.2021
Anlagevermögen	**0,00**	**292,93**	**301.218,32**
Immaterielle Vermögensgegenstände	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Sachanlagen	**0,00**	**292,93**	**301.218,32**
Finanzanlagen	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Anlagenspiegel

Teil 4 Nettobuchwerte in EUR

	Buchwert 01.02.2020	Buchwert 31.01.2021
Anlagevermögen	**5.165.260,43**	**6.242.709,03**
Immaterielle Vermögensgegenstände	**0,00**	**0,00**
Sachanlagen	**5.163.593,43**	**6.241.042,03**
Finanzanlagen	**1.667,00**	**1.667,00**

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 22.02.2022 **Insolvenzdatei** **FN 371588 d**

Für dieses Unternehmen ist zum Zeitpunkt der Abfrage kein Eintrag in der Insolvenzdatei vorhanden.

Stichtag 22.02.2022 **Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten** **FN 371588 d**

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

Letzte Eintragung am 22.01.2022 mit der Eintragungsnummer 12
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)
12 zum 31.01.2021 eingereicht am 20.01.2022

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)
A Stefan Falschlehner, MBA, geb. 01.08.1979
1 vertritt seit 23.11.2011 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN STAMMEINLAGE HIERAUF GELEISTET
A Stefan Falschlehner, MBA, geb. 01.08.1979
1
..... 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
12 eingetragen am 22.01.2022 Geschäftsfall 73 Fr 3317/22 f
Elektronische Einreichung Jahresabschluss eingelangt am 20.01.2022

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

zum 22.02.2022 gültige Identnummer: 11188740

---------- HINWEIS ----------

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

Herakles Immobilien GmbH
FN 371588 d
GF Stefan Falschlehner, MBA
www.herakles-immobilien.com

1040 Wien, Leibenfrostgasse 4/25
ATU 66799912
Tel.: +43 (0)6991 263 27 33
office@herakles-immobilien.com

HERAKLES
IMMOBILIEN

Geschäftsplan

Immobilienprojekt – Neubau Einfamilienhausvilla

1130 Wien, Jenbachgasse 74

HERAKLES
IMMOBILIEN

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. 9.000m².

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, 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

Projektablauf

Arbeitsschritt	**Zeitpunkt/Zeitrahmen**
Rechtskräftige Baubewilligung	01/2022
Detailplanung und Vergabe	01/2022 – 04/2022
Bauphase	05/2022 – 12/2023
inoffizielle Verkaufsaktivitäten	01/2022 – 12/2024
offizielle Verkaufsaktivitäten	01/2024 – 12/2024

Die gegenständliche Immobilie wurde im Frühjahr 2018 erworben, die rechtskräftige Baubewilligung wurde aufgrund der Verzögerung durch einen Einspruch eines Nachbarn im Jänner 2022 erteilt. Der Verkauf soll im schlüssel- bzw. belagsfertigen Zustand an einen Endnutzer erfolgen. Es liegt bereits ein konkretes Interesse vor.

Finanzierungsbedarf

Die qualifizierten Nachrangdarlehen ermöglichen uns, neben der bereits bestehenden Bankfinanzierung, die Errichtung der Einfamilienhaus-Villa zu finanzieren.
Funding-Mindestbetrag: EUR 250.000
Funding-Höchstbetrag: EUR 825.000
Darlehens-Laufzeit: 26 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
Standard-Verzinsung: 7,25 % p.a. – jährliche Zinszahlung

Hochachtungsvoll

Stefan Falschlehner, MBA

Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

1	**Angaben über den Unternehmer (Emittent)**	Herakles Immobilien GmbH Anschrift: Leibenfrostgasse 4/W25, 1040 Wien Hauptgeschäftstätigkeit: Immobilien und Unternehmensberater Firmenbuchnummer: FN 371588d, Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien
2	**Angaben über die Finanzdienstleistung**	
2.1	**Beschreibung der wesentlichen Merkmale**	Es wird eine qualifiziert nachrangige Veranlagung eingegangen. Das ist eine Veranlagung, bei der das Kapital gegenüber Fremdkapital (wie zum Beispiel einem Bankkredit) im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Weiter kann eine Forderung aus dieser Veranlagung 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 (in Ausnahmefällen sind auch geringere bzw. höhere Beträge möglich). Die Laufzeit der Veranlagung beträgt 26 Monate und der Zinssatz beträgt 7,25% p.a., jährlich Zinszahlung. Die Veranlagung kann vom Emittenten einseitig einmalig bis zu 6 Monate verlängert werden.
2.2	**Gesamtpreis**	Es werden keine über den Veranlagungsbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder über den Emittenten abgeführte Steuern fällig. Der Veranlagungsbetrag geht zu 100% an den Emittenten.
2.3	**Risikohinweise**	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: • **Immobilienspezifische Risiken:** 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 einem verringerten Verkaufserlös 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. • **Insolvenzrisiko:** Ist das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Emittenten. Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko. • **Totalverlustrisiko:** Ist 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:** 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. • **Malversationsrisiko:** Ist das Risiko, dass es in Unternehmen zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Dieses Risiko kann nie zur Gänze ausgeschlossen werden, das Unternehmen (un)mittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen. • **Klumpenrisiko:** 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. • **Erschwerte Übertragbarkeit von Veranlagungen:** Bedeutet, dass eine Investition nur unter besonderen Bedingungen übertragbar ist und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.
2.4	**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 Z2 EStG. **Veranlagungsfreibetrag** 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	**Zahlung und Erfüllung**	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 3 Monaten nach Übergabe der letzten Wohneinheit des Projekts an einen Käufer verpflichtet. Weiter Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 9 zu entnehmen. Rückzahlungen sind samt aller bis zum Tag der Rückzahlung anfallenden Zinsen zu leisten.
2.6	**Fernkommunikationsmittel**	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	**Angaben über den Fernabsatzvertrag**	
3.1	**Rücktrittsrecht für Verbraucher**	Sofern Sie Verbraucher im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes sind, besteht ein 14 tägiges Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an welcome@dagobertinvest.at, oder per Post an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Der Emittent wird in diesem Fall den Veranlagungsbetrag unverzüglich zurückbezahlen. Der Rücktritt ist mit keinen gesonderten Kosten verbunden.
3.2	**Vertragskündigung**	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent hat in bestimmten Fällen, zB wenn der Funding-Mindestbetrag nicht erreicht wird, das Recht, vom Darlehensvertrag zurückzutreten. Der Darlehensbetrag wird in diesem Fall unverzüglich zurückbezahlt.
3.3	**Ausübung des Rücktrittsrechts**	Die Rücktrittserklärung ist an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Weiter haben Sie die Möglichkeit Ihre Rücktrittserklärung per E-Mail an welcome@dagobertinvest.at zu übermitteln. Sie können hierfür beispielsweise das beigefügte Widerrufsformular verwenden.
3.4	**Gerichtsstand, Rechtsordnung**	Die Veranlagung unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	**Vertragssprache**	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Vertragslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	**Angaben über Rechtsbehelfe**	Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) 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 die von mir abgeschlossene Veranlagung.

Name des Verbrauchers (mein Name):

Anschrift des Verbrauchers (meine Anschrift):

Projekt-Beschreibung oder sonstiger Hinweis zur Zuordnung zur Veranlagung:

Ort, Datum Unterschrift

_____ X_____