

## Informationsblatt für Anleger

Gem. § 4 Abs 1 Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG)

### 1. Angaben über den Emittenten

Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung			
Firma	Erebos Asset GmbH (im folgenden „Emittent“)			
Sitz	Habichergasse 47/Top1, 1160 Wien			
Telefon	+43 650 8702970			
Firmenbuchnummer	FN 456896 g			
UID-Nummer	ATU71277824			
<b>Kapitalstruktur lt.</b> Bilanz vom 31.12.2016 nach Stimmrecht, Dauer, Reihenfolge im Insolvenzfall (in Tausend EURO)	<b>Art</b>	<b>TEUR</b>	<b>Stimmrecht</b>	<b>Reihenfolge</b>
	Stammkapital (Mag. Stefan Hadrbolec)	17,50	50%	3
	Sonstige nicht eingeforderte Einlage	-8,75		3
	Stammkapital (Elvis Hrustemovic)	17,50	50%	3
	Sonstige nicht eingeforderte Einlage	-8,75		3
	Stammkapital	17,50	100%	3
	<b>Eigenkapital</b>	<b>TEUR</b>	<b>Dauer</b>	
	Stammkapital	17,5	unbefristet	3
	Bilanzgewinn/-verlust	-16	unbefristet	3
	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1,5</b>		
	<b>Fremdkapital</b>			
	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	1.182	langfristig	1
	Verbindlichkeiten aus Lief.&Leist.	870	kurzfristig	1
	Sonstige Verbindlichkeiten	50	mittelfristig	1
Rückstellungen	2	Mittelfristig	1	
<b>Summe Fremdkapital</b>	<b>2.104</b>			
<b>Summe Kapital</b>	<b>2.106</b>			
Die <b>Reihenfolge im Insolvenzfall</b> ist wie folgt definiert:	<p>„0“ – Besicherte Verbindlichkeiten, „1“ – unbesicherte Verbindlichkeit, „2“ – qualifiziert nachrangige Verbindlichkeit, „3“ – Eigenkapital</p> <p>Eine niedrigere Nummer spiegelt hierbei einen höheren Anspruch auf Rückzahlung wider.</p> <p>Die Kapitalstruktur unterliegt laufenden Änderungen. Die Chance auf Befriedigung im Insolvenzfall ist unter anderem von der jeweiligen Kapitalstruktur, den tatsächlich geltend gemachten Forderungen mit höherem Anspruch und den Ergebnissen eines Insolvenzfalles abhängig.</p>			
Organwalter (zB. Geschäftsführer)	Mag. Stefan Hadrbolec, geb. 05.05.1972 Stauraczgasse 7/5, 1050 Wien Jan Kozlak, geb. 08.03.1950 Zinckgasse 20-22/33B, 1150 Wien			
Eigentümer	Mag. Stefan Hadrbolec, w.o. Elvis Hrustemovic, geb. 04.03.1987 Treustraße 61-69/9/5, 1200 Wien			
Wirtschaftliche Eigentümer mit Beteiligung von wenigstens 25%	Mag. Stefan Hadrbolec, w.o. Elvis Hrustemovic, w.o.			
Unternehmensgegenstand	Bauträger, Vermögensverwalter			

Beschreibung des geplanten Produkts oder der geplanten Dienstleistung	Der Darlehensnehmer realisiert den Umbau, die Sanierung und die Erweiterung eines Zinshauses in der Leebgasse 38. 1100 Wien.
---	--

## 2. Angaben über das alternative Finanzinstrument

Rechtsform und Art des alternativen Finanzinstruments	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
Laufzeit	24 Monate ab Zuzählungstichtag.
Kündigungsfristen	Eine Kündigung ist nicht vorgesehen.
Kündigungstermine	Eine Kündigung ist nicht vorgesehen.
Angaben über die Art und Höhe der Verzinsung oder Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses	Feste Verzinsung: 7,00% p.a. bei Zeichnung innerhalb der ersten 14 Tage, danach 6,50%p.a.. Die Zinsen werden am Ende der Laufzeit ausbezahlt.
Kosten für Anleger	Angaben jeweils nach Höhe und Verrechnungsform (Zu- oder Abschlag) bezogen auf die Zeichnungssumme.
Etwaige Vertriebskosten	0%
Etwaige Verwaltungskosten	0%
Etwaige Managementkosten	0%
Summe der etwaigen Einmalkosten	0%
Summe der etwaigen laufenden Kosten pro Jahr	0%
Angabe allfälliger Belastungen	Der Anleger hat weder einmalige noch laufende Kosten durch diese Emission. Der Emittent hat mit einmaligen Kosten von etwa 7% zu rechnen. Diese Kosten haben keinen Einfluss auf die Zeichnungssumme.
Bestimmungen über die Stellung der Anleger im Insolvenzfall	Im Falle einer Insolvenz erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern und Nachranggläubigern mit einem späteren Zuzählungstichtag.
Etwaige Nachschusspflichten bei Geschäftsanteilen an Genossenschaften	Das alternative Finanzinstrument stellt keinen Geschäftsanteil an Genossenschaften dar. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.
Kontroll- und Mitwirkungsrechte	Aus dem Darlehensvertrag erwachsen keine Kontroll- und Mitwirkungsrechte. Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt stehenden Angaben. Darüber hinaus wird jährlich der Jahresabschluss gemäß §§277 bis 279 UGB des Emittenten veröffentlicht. Weiters erfolgen quartalsmäßige Berichte.
Darstellung der Möglichkeit und Kosten einer späteren Veräußerung	Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens im Ganzen durch den Anleger auf einen Dritten ist mit Zustimmung des Emittenten möglich. Es entstehen dabei keine Kosten seitens des Emittenten oder der Plattformbetreiberin. Es muss (a) sich bei dem

	<p>Dritten um eine natürliche Person oder eine juristische Person in Form einer AG, GmbH oder KG handeln und (b) im Falle einer natürlichen Person und einem Darlehensbetrages innerhalb von 12 Monaten von über EUR 5.000 bei dieser Emission gegenüber der Plattformbetreiberin bestätigt wird, dass diese Person maximal 10 Prozent seines Finanzanlagevermögens investiert oder der Darlehensbetrag nicht mehr als das Doppelte seines durchschnittlichen Nettoeinkommens beträgt.</p> <p>Der Dritte muss auf der Plattform registriert sein und die Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens sowie die Stammdaten des Dritten inkl. Ausweiskopie müssen dem Emittenten und der Plattformbetreiberin unverzüglich mittels eigenhändig unterfertigtem Schreiben gemäß §886 ABGB angezeigt werden.</p>
<p>Angabe der auf die Einkünfte aus dem alternativen Finanzinstrument zu entrichtenden Steuern</p>	<p>Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind die Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z2 EStG.</p> <p><b>Veranlagungsfreibetrag</b> gem. § 41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen müssen gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommenssteuerklärung nur dann erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,-- übersteigen, oder eine sonstige Bedingung vorliegt.</p> <p>Somit sind Einkünfte bis EUR 730,-- steuerfrei. Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,-- gibt es eine Übergangsbestimmung.</p> <p>Erlöse aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.</p>

### 3. Sonstige Angaben und Hinweise

<p>Angaben zur Verwendung der durch die Ausgabe alternativer Finanzinstrumente eingesammelten Gelder</p>	<p>Aufnahme von zusätzlichen Eigenmitteln für die Realisierung des präsentierten Projektes.</p>
<p>Angabe der für den Emittenten im Falle eines Verwaltungsstrafverfahrens örtlich zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde</p>	<p>Magistratisches Bezirksamt, 16. Bezirk Richard-Wagner-Platz 19, 1160 Wien</p>
<p><b>Angestrebtes Emissionsvolumen:</b></p>	<p><b>EUR 150.000,-- bis EUR 300.000,--</b></p>
<p><b><u>Besondere Vertragsbestimmungen:</u></b></p> <p>Bei vorzeitigem Erreichen von EUR 300.000,-- innerhalb der Zeichnungsfrist kann die angestrebte Zeichnungsfrist verkürzt werden.</p> <p>Werden EUR 150.000,-- innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann die Zeichnungsfrist um maximal 30 Tage verlängert werden.</p> <p>Wird ein Betrag von EUR 150.000,-- während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Darlehensverträgen zurücktreten.</p>	

Tritt der Emittent vom Vertrag zurück oder gilt der Vertrag als aufgelöst, erhalten die Anleger ihre erlegten Beträge ohne Abzug auf ihr Referenzkonto zurück.

#### 4. Risikohinweise

**Der Erwerb alternativer Finanzinstrumente beinhaltet das Risiko des Verlustes des gesamten investierten Kapitals. 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.

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

Datum der Erstellung des Informationsblatts	19.12.2017
---	------------

# MANZ Firmenregister

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

Stichtag 13.12.2017

Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten

FN 456896 g

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

Letzte Eintragung am 23.11.2017 mit der Eintragsnummer 6  
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA  
1 **Erebos Asset GmbH**

RECHTSFORM  
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in  
1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT  
6 Habichergasse 47/Top 1  
1160 Wien

GESCHÄFTSZWEIG  
1 Vermögensverwaltung, Bauträger

KAPITAL / GESCHÄFTSFALL/HAFTUNG  
1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS  
1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)  
5 zum 31.12.2016 eingereicht am 28.09.2017

VERTRETUNGSBEFUGNIS  
1 Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer/innen bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer/innen gemeinsam oder durch eine/n von ihnen gemeinsam mit einer/einem Prokuristin/Prokuristen vertreten.  
Die Generalversammlung kann, auch wenn mehrere Geschäftsführer/innen bestellt sind, einzelnen von ihnen selbständige Vertretungsbefugnis erteilen.

1 Gesellschaftsvertrag vom 02.08.2016 001

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)  
A Mag. Stefan Hadrbolec, geb. 05.05.1972  
1 vertritt seit 09.08.2016 selbständig  
C Jan Kozlak, geb. 08.03.1950  
3 vertritt seit 15.03.2017 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen

GESELLSCHAFTER/IN STAMMEINLAGE HIERAUF GELEISTET  
A Mag. Stefan Hadrbolec, geb. 05.05.1972  
4 ..... EUR 17.500  
4 ..... EUR 8.750  
B Elvis Hrustemovic, geb. 04.03.1987



## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in EUR

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>2.105.385,35</b>	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.891.722,81</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	
Sachanlagen	1.891.722,81	
Finanzanlagen	0,00	
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>213.662,54</b>	
Vorräte	0,00	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	213.662,54	
Wertpapiere und Anteile	0,00	
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	
Aktive latente Steuern	0,00	
<b>PASSIVA</b>	<b>2.105.385,35</b>	
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.497,13</b>	
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>17.500,00</b>	
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-17.500,00	
<i>davon eingezahlt</i>	17.500,00	
Kapitalrücklagen	0,00	
Gewinnrücklagen	0,00	
Bilanzverlust	-16.002,87	
<i>davon Gewinnvortrag</i>	0,00	
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.560,00</b>	
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2.102.328,22</b>	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	

Business Plan

# „Future Living Wohnträume ErLEBEN“ - Erebos Asset GmbH

Projektgesellschaft für das Wohnbauprojekt

1100 Wien



## Unternehmen

Das Unternehmen STH Living GmbH besteht seit dem Jahr 2014. Vorgängergesellschaft war ein Einzelunternehmen, die SH Projektentwicklung e.U welche sich dem Ankauf, der Veredelung und dem Verkauf von Eigentumswohnungen widmete.

Unser Geschäftsmodell beinhaltet den Ankauf von Immobilien, danach werden die Projekte entwickelt und zur Baureife gebracht. Vor der Baureife oder knapp danach holen wir weitere Investoren mit an Bord. Danach erfolgt der Bau und parallel bereits auch der Verkauf der Wohnungen.

Aufbauend auf dieser Expertise wurden mehrere Zinshäusern in eigenen Projektgesellschaften erworben. Die Erebos Asset GmbH ist eine dieser Gesellschaften. Die Gesellschaften stehen aktuell nebeneinander, ohne gegenseitigen Beteiligungsverhältnissen aber mit Know-How Transfer und Nutzung des gemeinsamen Netzwerkes.

Die Gesellschaft konzentriert sich aufgrund der ausgezeichneten Nachfrage auf den Grossraum Wien.

## Der Emittent

Projektinitiator, Eigentümer und Gründer der Erebos Asset GmbH ist Herr Mag. Stefan Hadrbolec. Er absolvierte die 5-jährige bautechnischer Ausbildung an der HTBLA Krems sowie das Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Wirtschaftsuniversität Wien. Er besitzt die Qualifikation und den Gewerbeschein als Bauträger. Durch längere Managementenerfahrung und umfassende Projekterfahrung im Großprojekt DC Tower II auf der Donauplatte bietet er den optimalen Weitblick um erfolgreich qualitätsvolle Immobilienprojekte abzuwickeln.

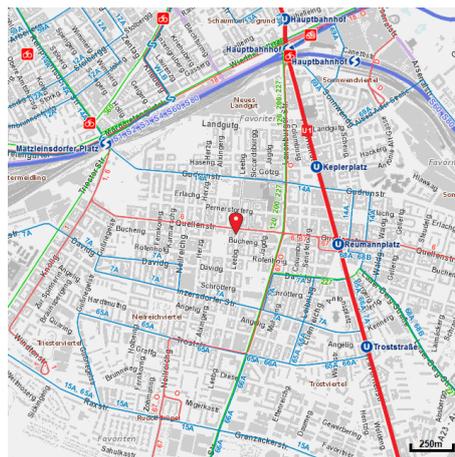
Firma	Erebos Asset GmbH
Rechtsform	GmbH
Firmenbuchnummer	FN 456896g
Firmenbuchgericht	Handelsgericht Wien
Geschäftsadresse	Habichergasse 47/1, 1160 Wien
Geschäftszweck	Vermietung, Errichtung und Verkauf von Wohnungen.
Gründungsdatum	16.8.2016
Geschäftsführer	Mag. Stefan Hadrbolec
Gesellschafter	Mag. Stefan Hadrbolec Elvis Hrustemovic

## Das Projekt

„Future Living – Wohnträume ErLEBEN“ bietet Lebensqualität pur in einer der aufstrebendsten Gegenden in Wien. Hier entstehen liebevoll sanierte Altbauwohnungen teilweise mit Balkon, Neubauwohnungen und stylische Wohnungen im Dachgeschoss zum Verlieben!

### Facts:

- 3 Dachgeschoss Wohnungen mit Terrassen
- Größen: 56m<sup>2</sup> – 92m<sup>2</sup>
- 4 sanierte Altbauwohnungen, teilweise mit Balkon
- 2 Neubauwohnungen mit Balkon
- Größen: 53m<sup>2</sup> – 73m<sup>2</sup>
- Kaufpreise: € 170.000.- bis € 425.000.-
- Optimale Grundrisse + Individuelle Details
- Baubeginn: Herbst 2017
- Fertigstellung: Sommer 2019
- Ideal auch für Anleger!
- Altbauwohnungen schon teilweise früher bezugsfertig



### Das Haus:

In einer ruhigen Seitengasse wird dieses schöne Altbauhaus mit gegliederter Fassade rundum komplett saniert, Balkone werden angebaut, ein Lift eingebaut, alle Leitungen erneuert und das Dachgeschoss ausgebaut. Die Balkone sind alle in den ruhigen Innenhof ausgerichtet. Hier lässt es sich leben!

### Lage:

Diese Top-Lage mit dem Laubepark sowie dem Erlachpark zu Füßen liegend, lässt wohl keine Wünsche offen. In wenigen Gehminuten gelangen Sie zu einem weiteren großen Park, dem Waldmüllerpark. Supermärkte, Apotheken, Banken und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich quasi ums Eck in der Gudrunstraße und Laxenburgerstraße! Gastronomisch werden Sie hier auch verwöhnt – zahlreiche Restaurants, Beisl, Cafés und Kneipen machen das Grätzl sehr lebenswert. Zur U1 Station Keplerplatz gehen Sie bequem in 10 Minuten. Fußläufig gut erreichbar sind des Weiteren die öffentlichen Knotenpunkte Hauptbahnhof und Matzleinsdorfer Platz. Von hier aus gelangen Sie in alle Richtungen nach Nah und Fern.

Öffentliche Anbindung: U1, Straßenbahn O, Bus 14A und N66.

# Grundrisskonzept - Aufstockung

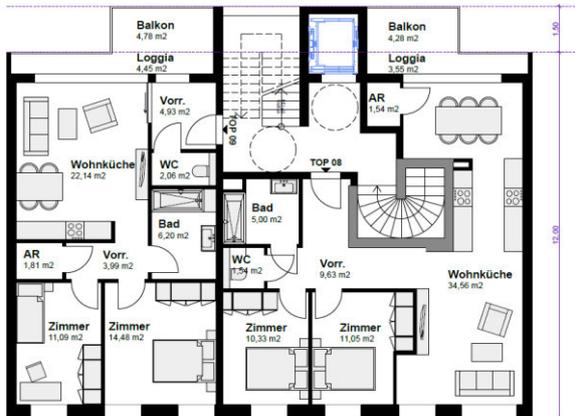
TOP 09
Wohnräume: 66,70 m <sup>2</sup>
Loggia: 4,45 m <sup>2</sup>
Balkon: 4,78 m <sup>2</sup>

TOP 08
Wohnräume: 73,65 m <sup>2</sup>
Loggia: 3,55 m <sup>2</sup>
Balkon: 4,28 m <sup>2</sup>

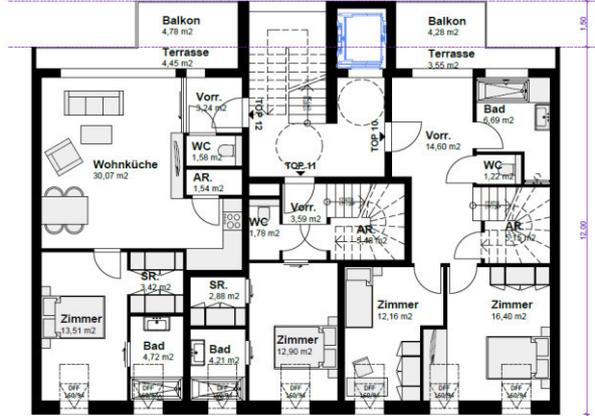
TOP 12
Wohnräume: 58,08 m <sup>2</sup>
Terrasse: 4,45 m <sup>2</sup>
Balkon: 4,78 m <sup>2</sup>

TOP 11
Wohnräume: 89,87 m <sup>2</sup>
Terrasse: 7,39 m <sup>2</sup>

TOP 10
Wohnräume: 92,18 m <sup>2</sup>
Balkon: 4,28 m <sup>2</sup>
Terrasse: 12,74 m <sup>2</sup>



2. STOCK



1. DACHGESCHOSS

TOP 12
Wohnräume: 58,08 m <sup>2</sup>
Loggia: 4,45 m <sup>2</sup>
Balkon: 4,78 m <sup>2</sup>

TOP 11
Wohnräume: 89,87 m <sup>2</sup>
Terrasse: 7,39 m <sup>2</sup>

TOP 10
Wohnräume: 92,18 m <sup>2</sup>
Loggia: 3,55 m <sup>2</sup>
Balkon: 4,28 m <sup>2</sup>
Terrasse: 9,19 m <sup>2</sup>



2. DACHGESCHOSS

## **Finanzierung**

Der Finanzierungsbedarf ergibt sich aus der notwendigen Überbrückung der Zeitspanne zwischen Ankauf der Liegenschaft und dem Verkauf der Wohneinheiten. In diesem Projekt startet der Verkauf bereits vor Fertigstellung der Wohnungen, wobei mit dem Bauträgervertragsgesetz mit einem Ratenplan ausgezahlt wird.

Das Projekt „Future Living – Wohnträume ErLEBEN“ wurde unter Zuhilfenahme von Gesellschaftsmitteln und einer Bankfinanzierung bereits angekauft. Weiters wurden bereits 2 Wohnungen im Erdgeschoss errichtet und neue Holzfenster im Bestand vorgesehen.

Die Kostentragung der Aufstockungen und Dachausbauten erfolgen durch eine Mischung aus den Verkaufserlösen der Verkäufe im EG und 1.OG und den Ratenzahlungen im Vorverkauf 2.Stock bis 2. Dachgeschoss, den Mitteln über das Crowd-Funding und einer ergänzenden Bankfinanzierung.