

Informationsblatt für Anleger

Gem. § 4 Abs 1 Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG)

1. Angaben über den Emittenten

Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung			
Firma	Hasenauer & Kogler Property GmbH (im folgenden „Emittent“)			
Sitz	Apfeldorf 19, 6380 St. Johann in Tirol			
Telefon	+43 5352 207007			
Firmenbuchnummer	FN 474012 b			
UID-Nummer	ATU72391869			
Kapitalstruktur lt. Eröffnungs-Bilanz vom 19.06.2017 nach Stimmrecht, Dauer, Reihenfolge im Insolvenzfall (in Tausend EURO)	Art	TEUR	Stimmrecht	Reihenfolge
	Stammkapital (Hasenauer&Kogler)	23,3	66,67%	3
	Stammkapital (Dagmar Kogler)	11,7	33,33%	3
	Stammkapital	35	100%	3
	Eigenkapital	TEUR	Dauer	
	Stammkapital	35	unbefristet	3
	Summe Eigenkapital	35		
Summe Kapital	35			
Kapitalstruktur lt. Vorläufiger Saldenliste per 30.11.2017* nach Stimmrecht, Dauer, Reihenfolge im Insolvenzfall (in Tausend EU)	Art	TEUR	Stimmrecht	Reihenfolge
	Eigenkapital	TEUR	Dauer	
	Stammkapital	35	unbefristet	3
	Vorläufiges Ergebnis 2017	-15	unbefristet	3
	Summe Eigenkapital	20		
	Fremdkapital			
	Verbindlichkeiten L+L	2	kurzfristig	1
	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	1807	mittelfristig	0
	Sonstige Verbindlichkeiten	9	kurzfristig	1
Summe Fremdkapital	1.818			
Summe Kapital	1.838			
Die Reihenfolge im Insolvenzfall ist wie folgt definiert:	<p>„0“ – Besicherte Verbindlichkeiten, „1“ – unbesicherte Verbindlichkeit, „2“ – qualifiziert nachrangige Verbindlichkeit, „3“ – Eigenkapital Eine niedrigere Nummer spiegelt hierbei einen höheren Anspruch auf Rückzahlung wider. 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)	Markus Hasenauer-Kogler, geb. 02.11.1974			
Eigentümer	Dagmar Kogler, geb. 01.08.1973 Apfeldorf 19, 6380 St. Johann in Tirol Hasenauer & Kogler GmbH, Innsbrucker Straße 35b, 6380 St. Johann in Tirol			
Wirtschaftliche Eigentümer mit Beteiligung von wenigstens 25%	Dagmar Kogler, w.o. Markus Hasenauer-Kogler, w.o.			
Unternehmensgegenstand	Erwerb, Vermietung und Verpachtung und Verkauf von beweglichen und unbeweglichen Gegenständen, insbesondere Liegenschaften,			

	Projektentwicklung, Tätigkeit als Bauträger- und Liegenschaftsverwaltung.
Beschreibung des geplanten Produkts oder der geplanten Dienstleistung	Der Darlehensnehmer realisiert die Entwicklung von 3 hochwertigen Wohnungen mit Terrasse, Garten und Stellplätzen in 6365 Kirchberg.

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% für Zeichnungen innerhalb der ersten 14 Tage, danach 6,75% 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 8,50% und laufenden Kosten in Höhe von zirka 0,100% p.m. 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

	<p>des Emittenten möglich. Es entstehen dabei keine Kosten seitens des Emittenten oder der Plattformbetreiberin. Es muss (a) sich bei dem 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>Veranlagungsfreibetrag 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>Zusätzliche Eigenmittel zur Realisierung des präsentierten Immobilienprojekts.</p>
<p>Angabe der für den Emittenten im Falle eines Verwaltungsstrafverfahrens örtlich zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde</p>	<p>Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel, Josef-Herold-Strasse 10, 6370 Kitzbühel</p>
<p>Angestrebtes Emissionsvolumen:</p>	<p>EUR 150.000,-- bis EUR 500.000,--</p>
<p><u>Besondere Vertragsbestimmungen:</u></p> <p>Bei vorzeitigem Erreichen von EUR 500.000,-- innerhalb der Zeichnungsfrist kann die angestrebte Zeichnungsfrist verkürzt werden.</p>	

Werden EUR 150.000,-- innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann die Zeichnungsfrist um maximal 30 Tage verlängert werden.

Wird ein Betrag von EUR 150.000,-- während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Darlehensverträgen zurücktreten.

Die Zuzählung der Darlehensbeträge und deren Übergabe in die alleinige Verfügungsmacht des Emittenten ist an folgende aufschiebende Bedingung geknüpft:

1. Vorliegen des Beschlusses des Bebauungsplanes der Gemeinde Kirchberg
2. Vorliegen einer für die Umsetzung des Projektes ausreichenden Projektfinanzierung.

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	17.01.2018
---	------------

**Es wird darauf hingewiesen, dass die Kapitalstruktur per 30.11.2017 auf der vorläufigen Saldenliste, ohne Berücksichtigung von Um- und Nachbuchungen eines gewöhnlichen Jahresabschlusses basiert.*

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 14.12.2017

Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten

FN 474012 b

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

Letzte Eintragung am 06.07.2017 mit der Eintragsnummer 1
zuständiges Gericht Landesgericht Innsbruck

FIRMA
1 **Hasenauer & Kogler Property GmbH**

RECHTSFORM
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in
1 politischer Gemeinde Sankt Johann in Tirol

GESCHÄFTSANSCHRIFT
1 Apfeldorf 19
6380 St. Johann in Tirol

GESCHÄFTSZWEIG
1 Erwerb, Vermietung und Verpachtung und Verkauf von beweglichen und unbeweglichen Gegenständen, insbesondere Liegenschaften, Projektentwicklung, Tätigkeit als Bauträger und Liegenschaftsverwaltung.

KAPITAL / GESCHÄFTSFALL/HAFTUNG
1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
1 31. Dezember

VERTRETUNGSBEFUGNIS
1 Sind zwei oder mehrere Geschäftsführer bestellt, wird das Vertretungsrecht der Geschäftsführer durch die Generalversammlung oder durch Gesellschafterbeschluss festgelegt.

1 Gesellschaftsvertrag vom 19.06.2017 001

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)
1 A Markus Hasenauer-Kogler, geb. 02.11.1974
vertritt seit 06.07.2017 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN	STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
1 B Dagmar Kogler, geb. 01.08.1973	EUR 11.666	
1		EUR 11.666
1 C Hasenauer & Kogler GmbH	EUR 23.334	
1		EUR 23.334
1		EUR 23.334
Summen:	EUR 35.000	EUR 35.000

Hasenauer & Kogler Property GmbH
Apfeldorf 19
6370 St. Johann in Tirol
St-Nr. neu

Eröffnungsbilanz zum 19.06.2017

Aktiva		Passiva	
Hypo Tirol Bank AT84 5700 0300 5542 1347	Euro	Stammkapital	Euro
			35.000,00
Summe		Summe	35.000,00

Dr. Obermoser Wirtschaftstreuhand GmbH
DR. THOMAS OBERMOSER
STEUERBERATER
St. Johannersstraße 49 a
A - 6370 **KATZBÜHEL**
Tel.: 0 53 5675 443, Fax: 0 53 5675 4 43-30

Geschäftsplan

An der Himmelsstiege

Der Emittent

Hasenauer & Kogler Architektur ist auf die Entwicklung von wirtschaftlich effizienten und architektonisch individuellen Privathäusern und Gewerbeimmobilien spezialisiert. Dabei geben die unterschiedlichen Design-Ansprüche der Kunden den Ton vor: Die Entwürfe, Planungen und Realisierungen zeigen ein breites Portfolio und professionelles Know-how bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungen - doch alles beinhaltet stets die Devise von Alvar Aalto, einem berühmten, finnischen Architekten: «Es gibt nur zwei Dinge in der Architektur: Menschlichkeit oder keine.»

Baumeister- und Ingenieur Markus Hasenauer-Kogler und Dagmar Kogler sind die Geschäftsführer der Hasenauer & Kogler GmbH, die sich seit 2012 mit der Realisierung zahlreicher Designobjekte im Raum Tirol einen Namen gemacht haben. Das Bauvorhaben „An der Himmelsstiege“ wird in der eigens dafür in 2017 gegründeten Projektgesellschaft „Hasenauer & Kogler Property GmbH“ realisiert.

Eckdaten

Firma	Hasenauer & Kogler Property GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	FN 474012 b
Firmenbuchgericht	Landesgericht Innsbruck
Sitz der Gesellschaft	St. Johann in Tirol
Geschäftsadresse	6380 St. Johann in Tirol, Apfeldorf 19
Stammkapital	EUR 36.000
Gründungsjahr	2017
Ersteintragung	19.06.2017
Geschäftsführer	Markus Hasenauer-Kogler, geb. 02.11.1974
Gesellschafter	Firma Hasenauer & Kogler GmbH 66,67 % Kogler Dagmar, 01.08.1975 33,33%
Unternehmensgegenstand	Bauträgertätigkeit

Das Geschäftsmodell

Am Fuße des Kirchberger Sonnberges, wird das Bauvorhaben „An der Himmelsstiege“, realisiert. An einer uralten fußläufigen Verbindung zum Sonnberg entsteht ein Luxusdomizil, bestehend aus einer Gartenwohnung, einer Terrassenwohnung und einem im Dachgeschoss befindlichen und separierten Chalet mit eigenem Zugang und eigener Doppelgarage.

Das Objekt ist äußerst hochwertig gestaltet und sehr gediegen ausgestattet. Klassische Formen des traditionellen alpinen Bauens werden mit klaren, modernen Elementen konterkariert. Der Einsatz von alten Handwerkstechniken und traditionellen Materialien wie grobe Putze und edles Altholz stiften eine eigene Identität.

Hochwertige Bauausführung

Durch das Ausnutzen des Potenzials dieser Hanglage gibt es in jeder der drei Etagen nur jeweils eine Wohnung mit umlaufenden Terrassen. Jede Wohnung wird direkt durch den Lift mit dem Hauptzugang und der Tiefgarage erschlossen.

Das Objekt ist technisch „State of the Art“ und konsequent als SmartHome ausgelegt. Eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung und eine stimmige Grundbeleuchtung sind enthalten. Die Wohnungen bestechen durch eine hochwertige Innenausstattung, moderne Küchen sowie jeweils optionalem eigenen Work-Out Bereich und einer eigenen Sauna. Alle Wohnungen sind selbstverständlich barrierefrei. Für die Garten- und Terrassenwohnung sind jeweils zwei Tiefgaragenplätze inkludiert. Das Chalet verfügt über eine eigene Zufahrt hinter und bietet eine Garage für zwei Fahrzeuge sowie einen Stellplatz.

Mikrolage Kirchberg in Tirol:

Kirchberg in Tirol, ist mit mehr als 5.000 Einwohnern, einer der beliebten Sommer- und Winterferienorte in Tirol. Man munkelt, dass durch die liebliche Landschaftsform der näheren Umgebung, die Menschen ein wenig weicher, weniger kantig und schroff sind als in anderen Gegenden Tirols.

Eine besondere Rolle in Kirchberg spielen die Trabrennen, die ganzjährig stattfinden und den Ort auch international bekannt gemacht haben. Im Winter reicht das Winter-Fun-Erlebnis von Schifahren und Schitouren über Snowboard und Rodeln in den Schigebieten in unmittelbarer Nähe bis über diverse Schischaukeln im gesamten nahegelegenen Brixental und in den Kitzbüheler Alpen.

Auch der Sommer in Kirchberg bietet Lebensqualität pur: Wandern, Radfahren und Mountainbiken lassen die Freizeit zum traumhaften Erlebnis werden. Die nahen Bergseen und der Kirchberger Badensee sowie die Kneippanlage laden Groß und Klein zur Entspannung und zum Verweilen ein. Wer ein wenig mehr Adrenalin sucht, kommt im „Funpark“ auf seine Kosten, wo ein anspruchsvoller Parcours auf Quads absolviert werden kann.

Wer noch höher hinaus will, hat dazu während der internationalen Heißluftballon-Wochen die passende Möglichkeit, Kirchberg und seine Umgebung im Flug zu erobern. Das legendäre nahegelegene Kitzbühel ist nur wenige Kilometer entfernt und mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Dort findet von 14. bis 21. Jänner 2018 das 78. Hahnenkamm Rennen statt, das nicht nur aus sportlicher Sicht hohe Bedeutung hat, sondern auch Prominente aus aller Welt in die Region lockt.

Makrolage Region Kitzbüheler Alpen:

Kirchberg in Tirol liegt ideal zwischen Kufstein (40 km entfernt), Salzburg (80 km entfernt), Innsbruck (100 km entfernt) und München (120 km entfernt). Die Kitzbüheler Alpen in Tirol zählen zu einer der größten und interessantesten Skiregionen der Welt. Variantenreiche Pisten und moderne Lifte machen die Skigebiete zu einem einzigartigen Erlebnis. Mit dem überregional-gültigen Skipass liegen den Wintersportbegeisterten 2.750 Pistenkilometer zu Füßen. Egal, ob Winter oder Sommer, wer die Natur und die Berge liebt, findet dort sein Stück Heimat.

Finanzierungsbedarf

Der Vertriebsstart ist bereits im Dezember 2017 erfolgt. Der Verkauf der ersten der drei Einheiten gelang bereits Mitte Jänner 2018. Das Objekt wird im Herbst 2019 fertiggestellt. Wir haben für den gesamten Abverkauf den Jahreswechsel 2019/2020 vorgesehen, damit können wir sicher das akquirierte Kapital zum Ende der Laufzeit (März 2020) tilgen. Mit den von Ihnen investierten Darlehen können wir Eigenkapitalanteile und bereits reservierte Eigenmittel ablösen und in weitere Projekte investieren.

Geschäftsplan

Die Fertigstellung der drei Luxusapartements ist für Herbst 2019 geplant. Die qualifizierten Nachrangdarlehen werden aus den Verkaufserlösen getilgt. Einer Gewinnabtretungserklärung an die Investoren wurde zugestimmt.

Hasenauer & Kogler Property GmbH

St. Johann/Tirol, im Jänner 2018