

# INFORMATIONSBLATT UND RISIKOHINWEISE

## Beteiligung an der Annenstraße 67 Errichtung GmbH

Die Dokumentation über die Beteiligung an der Annenstraße 67 Errichtung GmbH („Gesellschaft“) wurde ausgehändigt und zur Kenntnis genommen. Es wird bestätigt, dass in keinen von den in schriftlicher Form übergebenen Informationen abweichende Angaben gemacht wurden und dass vor Abgabe des Beteiligungsangebots ausreichend über die mit der Beteiligung verbundenen wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken und steuerlichen Auswirkungen Informationen eingeholt wurden. Darüber hinaus hat der/die Berater:in wie folgt informiert:

### 1. ALLGEMEINES

Die Neugesellschafter:innen erwerben einen Gesellschaftsanteils an der Annenstraße 67 Errichtung GmbH im Wege einer Kapitalerhöhung. Die Rechte und Pflichten der Neugesellschafter:innen sind im Beteiligungsvertrag geregelt. Subsidiär kommen die Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) zur Anwendung.

Ein öffentliches Angebot darf im Inland nur erfolgen, wenn spätestens einen Bankarbeitstag davor ein nach den Bestimmungen des KMG 2019 erstellter und kontrollierter Prospekt veröffentlicht wurde. Bei dieser Beteiligung handelt es sich - schon aufgrund des Ausnahmetatbestandes gemäß § 3 Abs 1 Z 2 KMG 2019 - um kein prospektpflichtiges Angebot.

Die nachstehenden Risikohinweise stellen eine exemplarische (und nicht abschließende) Auflistung möglicher Risiken dar. Dies kann unter anderem zur Folge haben, dass die prognostizierten Einzahlungen überschritten werden können und/oder es zu einem teilweisen oder auch gänzlichen Verlust des eingesetzten Kapitals kommen kann.

### 2. RISIKOHINWEISE

#### 2.1. MODELLBEZOGENE RISIKEN

**Beteiligung:** Bei der Investition in das gegenständliche Projekt handelt es sich um einen Vertrag über eine Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft im Wege einer Kapitalerhöhung und über die Gewährung eines nachrangigen Gesellschafterdarlehns. Die Neugesellschafter:innen tragen somit ein Risiko, das sich im vollständigen Verlust des für die Beteiligung eingesetzten Kapitals und in der Rückzahlung von der Insolvenzanfechtung unterliegender erhaltener Beträge manifestieren kann.

**Änderung der Marktlage:** Die Prognoserechnung beruht auf Erfahrungswerten sowie den derzeitigen Marktverhältnissen (z.B. Nachfrage, Mietzinsschwankungen, u.a.) und enthält zukunftsgerichtete Aussagen, deren Eintritt zum heutigen Tag nicht vorgesehen werden kann.

**Änderung der Gesetzeslage:** Das Modell beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse, die sich in Zukunft - unter Umständen auch rückwirkend - ändern kann. Dies beeinflusst nicht die Geschäftsgrundlage. Insbesondere die steuerrechtliche Behandlung kann sich ändern und somit die Prognoserechnung beeinflussen.

**Beteiligungsvertrag:** Alle Neugesellschafter:innen unterwerfen sich den Rechten und Pflichten laut Beteiligungsvertrag. Die persönliche Handlungsmöglichkeit der einzelnen Neugesellschafter:innen kann nur wie im Beteiligungsvertrag geregelt ausgeübt werden.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Name in Blockbuchstaben

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Neugesellschafter:in

**Gegenparteirisiko:** Die Gesellschaft ist als Vermieterin/Verpächterin darüber hinaus dem Risiko von Zahlungsverzug, Zahlungseinstellungen oder Bonitätsverschlechterungen ihrer Vertragspartner:innen ausgesetzt. Eine Materialisierung dieses Risikos kann das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Neugesellschafter:innen führen.

Die Neugesellschafter:innen der Gesellschaft werden der Gesellschaft Eigenmittel (in Form von Einlagen bzw. eines Aufgelds) zur Verfügung stellen. Es besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Neugesellschafter:innen ihren Verpflichtungen zur Leistung von Einlagen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen und es so zu einer Unterfinanzierung der Gesellschaft kommt. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Neugesellschafter:innen führen.

**Finanzierung:** Die Gesellschaft wird ihre Geschäftstätigkeit darüber hinaus zu maßgeblichen Teilen fremdfinanzieren. Daraus ergeben sich insbesondere folgende Risiken für die Gesellschaft, die das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Neugesellschafter:innen führen können:

Bei Festzinssätzen kann der künftig aktuelle Marktzinssatz vom vereinbarten Festzinssatz abweichen.

Bei variablen Zinssätzen wird der Zinssatz periodisch neu festgelegt und es besteht die Gefahr, dass Zinssatzerhöhungen zu zusätzlichen Zinskosten gegenüber dem in der Prognoserechnung angewandten Zinssatz entstehen.

Kreditverträge mit finanzierenden Banken enthalten üblicherweise dem/der Kreditnehmer:in auferlegte Verpflichtungen für den Zeitraum der Finanzierung (auch Covenants genannt). Diese beinhaltenen Auflagen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen. Eine Verletzung solcher Auflagen kann unter anderen zu einer Kündigung des verletzten Kreditvertrags durch das Kreditinstitut bzw. zu einer sofortigen Fälligestellung des unter dem verletzten Kreditvertrag gewährten Kreditbetrags führen. Auch der Emittentin sind solche Verpflichtungen auferlegt. Diese Auflagen können die Flexibilität der Emittentin bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit und der Deckung ihres Finanzierungsbedarfs im Falle besonderer Geschäftschancen beschränken. Die Berechnung derartiger in den Covenants enthaltener Finanzkennzahlen kann auch durch Änderungen regulatorischer und bilanzierungsrechtlicher Normen bzw. durch veränderte Einschätzungen negativ beeinflusst werden. Die Verletzung der Auflagen kann insbesondere, aber nicht ausschließlich, durch eine Kündigung des verletzten Kreditvertrags durch das Kreditinstitut bzw. durch eine sofortige Fälligestellung des unter dem verletzten Kreditvertrag gewährten Kreditbetrags, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Verwertungsrisiko: Bei Immobilien handelt es sich um illiquide Vermögenswerte, denen ein Verwertungsrisiko immanent ist. Kann eine Realisierung des Immobilienvermögens der Gesellschaft vor der Fälligkeit von Krediten nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen erfolgen, kann dies negative Auswirkungen auf die Fähigkeit der Gesellschaft haben, Kredite bei Fälligkeit rückzuführen.

Refinanzierungsrisiko: Die Gesellschaft kann gezwungen sein, auslaufende Finanzierungen zu refinanzieren. Auch abhängig von der im Kreditvertrag vereinbarten Laufzeit kann ein Refinanzierungsrisiko entstehen. Die Konditionen solcher Refinanzierungen können nachteiliger ausfallen, was eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben kann.

**Liquiditätsrisiko:** Durch eine Inkongruenz von Zahlungseingängen und Zahlungsausgängen (beispielsweise aufgrund verspäteter Zahlungen von Mieter:innen/Pächter:innen oder unerwartet hoher Abflüsse oder Verzögerungen bei der Verwertung der Liegenschaft des Liegenschaftsvermögens der Gesellschaft) sowie bei unzureichendem Zugang zu Kreditlinien kann es zu Liquiditätsengpässen oder -stockungen kommen, die dazu führen, dass die Gesellschaft Zahlungspflichten nicht mehr oder nicht rechtzeitig erfüllen können. Dies würde das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Neugesellschafter:innen führen. Eine solche Situation könnte auch Nachschüsse der Neugesellschafter:innen erfordern.

**Höhere Gewalt/Pandemierisiko:** Es besteht das Risiko, dass es aufgrund von Fällen höherer Gewalt, kriegerischen Auseinandersetzungen sowie Pandemien und damit verbundenen Maßnahmen bzw. Maßnahmen die aufgrund von Erregern/Krankheiten getroffen werden, zu negativen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft und deren Geschäftsbetrieb oder den Geschäftsbetrieb der Vertragspartner:innen der Gesellschaft kommt. Diese könnten das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Neugesellschafter:innen führen.

## 2.2. OBJEKTBEZOGENE RISIKEN

**Risiken aus dem Bauvorhaben:** Abhängig von der vertraglichen Ausgestaltung des Werkvertrages kann es aufgrund gesetzlicher, ordnungsmäßiger oder behördlicher Anordnungen bzw. Auflagen, die nach Vertragsabschluss hervorkommen und/oder einer nicht von der Auftragnehmerin/vom Auftragnehmer zu vertretenden Leistungsbehinderung zu Mehrkosten aus dem Werkvertrag kommen.

Ort, Datum

Name in Blockbuchstaben

Unterschrift Neugesellschafter:in

Zudem können vor allem durch die Nachwirkungen der COVID-19 Krise und der Kriegssituation in Europa verursachte und andauernde Lieferprobleme und Handelsschwierigkeiten - insbesondere im Immobilien- bzw. Bausektor - erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Gesellschaft und deren Geschäftsbetrieb haben.

**Immobilienpezifische Risiken:** Die Prognoserechnung setzt Erträge aus der Vermietung/Verpachtung der Liegenschaft voraus. Die prognostizierten Erträge sind von einer Vielzahl marktbezogener (wie etwa Marktpreise, Möglichkeit der Aufnahme von Fremdkapital, Kreditzinsen) und gesamtwirtschaftlicher Faktoren (wie etwa Währungspolitik, Wirtschaftsstabilität, Arbeitsmarkt, Lohnniveau) abhängig. Es besteht das Risiko des Leerstandes bzw. der nicht vollständigen Vermietung/Verpachtung. Zusätzlich kann es zu erhöhten Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten hinsichtlich des Gebäudes kommen. Daraus kann ein temporärer Ausfall bzw. eine Reduzierung der Mieteinnahmen/Pachteinnahmen resultieren.

**Zeitliche Risiken:** Die Bauzeit kann länger dauern als angenommen und so ebenfalls die Prognosen beeinflussen (z.B. Veränderungen der prognostizierten steuerlichen Ergebnisse).

### 2.3. PROGNOSE-RISIKO

Die **Prognoserechnungen** wurden auf Basis der derzeitigen wirtschaftlichen, steuerrechtlichen und rechtlichen Situation erstellt. Die zukünftige Entwicklung der einzelnen Parameter (und somit auch das künftige Eintreffen dieser Prognosen) lassen sich jedoch nicht mit Sicherheit vorhersagen. Der Grad der Genauigkeit der Prognosen nimmt mit zunehmender Laufzeit der Beteiligung ab. Die Neugesellschafter:innen gehen aufgrund der langfristigen Laufzeit der Beteiligung eine langfristige Bindung ein. Eine sichere Prognose über die zukünftige Entwicklung des zu erwerbenden Investitionsobjekts und damit über die Wertentwicklung des Vermögens der Gesellschaft und der Beteiligung ist somit nicht möglich. Die Prognoserechnungen enthalten Prognosen, Schätzungen und Annahmen hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft und des Investitionsobjekts. Diese Informationen wurden, basierend auf langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich und aufgrund von Annahmen zu zukünftigen Entwicklungen, erstellt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die erwarteten Entwicklungen und erstellten Prognosen fehlerhaft oder nicht vollständig sind und/oder dass die Erwartungen und Annahmen in Zukunft nicht oder nicht in der angenommenen Art und/oder im angenommenen Umfang tatsächlich eintreffen werden. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Neugesellschafter:innen führen.

### 2.4. INVESTORBEZOGENE RISIKEN

**Liquiditätsrisiko:** Die Beteiligung stellt eine langfristige Investition dar, ein Verkauf ist nur nach Maßgabe der einschlägigen Bestimmungen des Beteiligungsvertrags zulässig. Neben allfälligen steuerrechtlichen Nachteilen eines vorzeitigen Ausstieges kann ein Verkauf mit sonstigen weiteren wirtschaftlichen Nachteilen verbunden sein. Für Gesellschaftsanteile besteht kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Zweitmarkt. Für Neugesellschafter:innen kann es deshalb schwierig sein, eine Interessentin/einen Interessenten für den zu übertragenden Gesellschaftsanteil zu finden. Der Preis richtet sich nach Angebot und Nachfrage, sodass kurzfristige Veräußerungswünsche generell ein erhöhtes Risiko von Preisabschlägen beinhalten. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass sich kein:e Käufer:in für den Gesellschaftsanteil findet. Dies kann dazu führen, dass die Neugesellschafter:innen ihren Gesellschaftsanteil gar nicht oder nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder zum gewünschten Preis veräußern kann.

Die **Prospektpflicht** ist nicht auf das erstmalige öffentliche Angebot von Veranlagungen im Inland beschränkt. Vielmehr löst jedes öffentliche Angebot von Veranlagungen im Inland die Prospektpflicht aus. So fällt eine allfällige Weiterveräußerung durch die Neugesellschafter:innen grundsätzlich unter die Prospektpflicht, sofern für den Veräußerungsvorgang die Voraussetzungen eines öffentlichen Angebots vorliegen. Sofern ein Neugesellschafter daher beispielsweise im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Veräußerung seines Gesellschaftsanteils (oder Teilen davon) als Anbieter:in auftritt, diese:r als Veranlagung im Sinne des KMG qualifiziert wird und insbesondere keine der gesetzlich normierten Ausnahmen von der Prospektpflicht vorliegt, hat er/sie die sich aus dem KMG ergebenden Verpflichtungen zu beachten. Widrigenfalls drohen neben allfälligen zivilrechtlichen Folgen auch gerichtliche und verwaltungsstrafrechtliche Strafen.

**Steuerliche Risiken:** Die tatsächliche steuerliche Auswirkung ist maßgeblich von den individuellen Verhältnissen des Neugesellschafters abhängig und sollte vor Abgabe der Beitrittserklärung unbedingt mit dem/der persönlichen Steuerberater:in abgeklärt werden. Die steuerliche Anerkennung ist den Behörden vorbehalten und möglichen Änderungen in der Gesetzgebung, Spruch- oder Verwaltungspraxis der Behörden unterworfen. Trotz einschlägiger Erfahrung der Peter Pilz & Partner Immobilien GmbH und sorgfältiger Konzeption kann daher keine Garantie oder Gewährleistung für die Anerkennung der geplanten steuerlichen Ergebnisse in den einzelnen Wirtschaftsjahren weder dem Grund noch der Höhe nach gegeben werden. Der Eintritt solcher Risiken kann dazu führen, dass gegebenenfalls gezogene steuerliche Vorteile an die Finanzbehörde zurückzuführen sind.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Name in Blockbuchstaben

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Neugesellschafter:in