

**UNTERLAGEN ZUM PRIVATDARLEHEN**

**Kapitalanlage Kremplhof**

Informationsblatt für Anleger

Bilanz

Geschäftsplan

Mustervertrag

Bestätigung der Unterlagen durch die Rechtsanwaltskanzlei Jilek Sommer



**Teil B: Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung**

(a) Mindestziel der Kapitalbeschaffung im Rahmen des öffentlichen Angebots sowie Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote;	EUR 100.000,-- keine
(b) Frist für die Erreichung des Ziels der Kapitalbeschaffung;	1 Jahr
(c) Informationen über die Folgen für den Fall, dass das Ziel der Kapitalbeschaffung nicht fristgerecht erreicht wird;	Keine Folgen
(d) Höchstangebotssumme, wenn diese sich von dem unter Buchstabe a genannten Zielbetrag der Kapitalbeschaffung unterscheidet;	EUR 500.000,--
(e) Höhe der vom Emittenten für das geplante Projekt bereitgestellten Eigenmittel oder Hinweis darauf, dass vom Emittenten keine Eigenmittel bereit gestellt werden;	Vom Emittenten werden die notwendigen Eigenmittel eingesetzt in Abhängigkeit der Höhe der Kapitalbeschaffung
(f) Änderung der Eigenkapitalquote des Emittenten im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot.	Wird verbessert in Abhängigkeit der Höhe der Kapitalbeschaffung

**Teil C: Besondere Risikofaktoren**

<p>Risiken im Zusammenhang</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mit der rechtlichen Ausgestaltung des Wertpapiers oder der Veranlagung und dem Sekundärmarkt, einschließlich Angaben zur Stellung des Anlegers im Insolvenzfall und zur Frage, ob der Anleger das Risiko trägt, für zusätzliche Verpflichtungen über das angelegte Kapital hinaus aufkommen zu müssen (Nachschussverpflichtung);</li> <li>– mit der finanziellen Lage des Emittenten: Liegt negatives Eigenkapital vor? Liegt ein Bilanzverlust vor? Wurde in den vergangenen drei Jahren ein Insolvenzverfahren eröffnet?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Forderung des Darlehensgebers auf Rückzahlung des Darlehensbetrages und Zahlung der vereinbarten Zinsen ist iSd § 67 Abs 3 IO gegenüber allen anderen Gläubigern des Darlehensnehmers nachrangig gestellt. Im Insolvenzfall kann dies den Totalverlust des eingesetzten Kapitals bedeuten. Keine Nachschussverpflichtungen.</li> <li>- Es gibt kein negatives Eigenkapital. Es liegt kein Bilanzverlust vor und es wurde kein Insolvenzverfahren eröffnet.</li> </ul>
---	--

**Teil D: Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen**

(a) Gesamtbetrag und Art der anzubietenden Wertpapiere oder Veranlagungen;	EUR 500.000,-- Qualifiziertes Nachrangdarlehen
(b) gegebenenfalls Angaben zu <ul style="list-style-type: none"> <li>– Laufzeit,</li> <li>– Zinssatz und sonstigen Vergütungen für den Anleger,</li> <li>– Tilgungsrate und Zinszahlungsterminen,</li> <li>– Maßnahmen zur Risikobegrenzung, soweit diese nicht unter Buchstabe f angeführt sind;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 Jahre</li> <li>- 4%</li> <li>- 100% zu Laufzeitende, Zinszahlungstermine: quartalsweise zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. Die Zinsen sind wie die Kapitalforderung nachrangig.</li> <li>- Das Anlegerkapital wird für risikoarme Investitionen für das Projekt „Kremplhof“ verwendet. Die Liegenschaft ist im Eigentum der AVORIS Kremplhof GmbH</li> </ul>
(c) gegebenenfalls Zeichnungspreis;	Ab EUR 3.000,-- in 1.000-er Schritten
(d) gegebenenfalls Angaben dazu, ob Überzeichnungen akzeptiert werden und wie sie	Überzeichnungen werden nicht akzeptiert

zugeteilt werden;	
(e) gegebenenfalls Angaben zur Verwahrung der Wertpapiere und zur Lieferung der Wertpapiere an Investoren;	Darlehensvertrag wird ausgehändigt
(f) Wenn die Investition durch einen Garantie- oder einen Sicherungsgeber besichert ist:	-
i) Angabe dazu, ob es sich bei dem Garantie- oder Sicherungsgeber um eine juristische Person handelt;	-
ii) Identität, Rechtsform und Kontaktdaten dieses Garantie- oder Sicherungsgebers;	-
iii) Informationen über Art und Bedingungen der Garantie oder Sicherheit;	-
(g) gegebenenfalls feste Verpflichtung zum Rückkauf von Wertpapieren oder Veranlagungen und Frist für einen solchen Rückkauf.	-

#### **Teil E: Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen**

(a) Mit den Wertpapieren oder den Veranlagungen verbundene Rechte;	Aus dem Darlehensvertrag erwachsen dem Anleger Informationsrechte gemäß § 4 AltFG. Zu Kontrollzwecken wird regelmäßig ein Bericht über die Geschäftsentwicklung an alle Anleger versendet, sowie innerhalb von neun Monaten nach Ende des Geschäftsjahres ein Auszug aus der Bilanz. Zusätzlich wird dem Anleger jährlich der aktuelle Jahresabschluss sowie – bis zur vollständigen Rückzahlung der alternativen Finanzinstrumente – die wesentlichen Änderungen der Angaben im Informationsblatt zur Kenntnis gebracht.
(b) Beschränkungen, denen die Wertpapiere oder Veranlagungen unterliegen;	-
(c) Beschreibung etwaiger Beschränkungen hinsichtlich der Übertragung der Wertpapiere oder Veranlagungen;	-
(d) Ausstiegsmöglichkeiten;	Eine ordentliche Kündigung vor Laufzeitende ist nicht möglich; Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.
(e) für Dividendenwerte: Kapital- und Stimmrechtsverteilung vor und nach der sich aus dem Angebot ergebenden Kapitalerhöhung (unter der Annahme, dass alle Wertpapiere gezeichnet werden).	-

#### **Teil F: Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe**

(a) Den Anlegern im Zusammenhang mit der Investition entstehende Kosten;	Es fallen keine Kosten an.
(b) Dem Emittenten im Zusammenhang mit der Investition entstehende einmalige und laufende jährliche Kosten, jeweils in Prozent der Investition;	Im Falle des Einsatzes eines Finanzdienstleisters: 1% Abschlussprovision und 1% Bestandsprovision p.a., diese werden vom Darlehensnehmer (der AVORIS Kremplhof GmbH) getragen.
(c) Angaben dazu, wo und wie zusätzliche Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten unentgeltlich angefordert werden können;	Homepage Newsletter Blockparty auf Anfrage
(d) Stelle, bei der Verbraucher im Falle von Streitigkeiten Beschwerde einlegen können.	Verwaltungsstrafbehörde: Magistrat der Stadt Wien, MA 5, Finanzwesen, Ebendorferstraße 2, 1082 Wien

### **Prüfungsvermerk:**

Geprüft iSd § 4 Abs. 9 oder des § 5 Abs. 3 AltFG	am 30.04.2019 von der Rechtsanwaltskanzlei Jilek Sommer
--	---

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

1. während des ersten Jahres der Geschäftstätigkeit die Eröffnungsbilanz, danach den aktuellen Jahresabschluss; sofern keine gesetzliche Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses oder einer Eröffnungsbilanz besteht, einen Hinweis darauf;
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.

FIRMA

AVORIS Kremplhof GmbH

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Einordnung kleinst

PDF GENERIERT AM

23.04.2019

**Ausdruck E-Bilanz 2018**

Bilanz	EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>4.186.276,62</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.935.666,39</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>3.935.666,39</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	3.934.499,67
davon Grundwert	788.178,95
201 Grund Kremplhof	788.178,95
211 Gebäude Kremplhof	3.146.320,72
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.166,72
212 Ablösezahlungen Kremplhof	1.166,72
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>174.008,09</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>53.813,01</b>
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	53.813,01
2550 Zahllasten Umsatzsteuer	218,59
3630 Verrechnungskonto Finanzamt	29.875,70
3636 Verrechnungskonto HV Aris	8.771,41
2300 Forderungen sonstige	2.313,97
2360 Kautionen	12.633,34
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>120.195,08</b>
3213 Hypo Stmk. 201 4141 5850	23.478,29
3214 Raiba Attersee Süd 000 0112 3751	96.716,79
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>76.602,14</b>
2900 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	76.602,14
<b>PASSIVA</b>	<b>4.186.276,62</b>
<b>Eigenkapital / Negatives Eigenkapital</b>	<b>740.773,05</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>35.000,00</b>
Stammkapital	35.000,00
9000 Stammkapital	35.000,00
davon eingezahlt	35.000,00
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>382.500,00</b>
nicht gebundene	382.500,00
3486 Agio Mag. Karin Klink	101.250,00
3487 Agio Dipl.-Ing. Herbert Klink	281.250,00
<b>obligationsähnliches Kapital</b>	<b>592.500,00</b>
3251 Crowdfunding Zinsland	592.500,00
<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>	<b>-269.226,95</b>
davon Gewinnvortrag / Verlustvortrag	-43.068,22
9313 Verlustvortrag	-43.068,22

**Ausdruck E-Bilanz 2018**

Bilanz	EUR
9310 Jahresgewinn/Jahresverlust	-226.158,73
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.000,00</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>1.000,00</b>
3080 Rückstellung für Jahresabschlußarbeiten	1.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>3.444.503,57</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	124.213,22
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.320.290,35
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>3.306.836,02</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.306.836,02
3212 Hypo Stmk. 701 4500 5408	3.306.836,02
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>92.544,35</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	92.544,35
3300 Lieferverbindlichkeiten Inland	6.367,99
3320 Lieferverbindlichkeiten n. n. fakturiert	86.176,36
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>45.123,20</b>
davon aus Steuern	15.003,34
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	31.668,87
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	13.454,33
3637 Verbindlichkeiten Kautionen Mieter	15.003,34
3600 Verbindlichkeiten sonstige	16.665,53
3865 Verrechnungskonto Betriebskosten	13.454,33

**Ausdruck E-Bilanz 2018**

Gewinn- und Verlustrechnung	EUR
Umsatzerlöse	178.759,21
4170 Umsatzerlöse sonstige 20 %	874,21
4820 Erlöse Miete 10 %	67.164,26
4821 Erlöse Miete 0%	45.221,13
4825 Erlöse Miete 20 %	30.084,72
4826 Erlöse Betriebskosten 0%	10.444,07
4827 Erlöse Betriebskosten 10 %	18.644,42
4828 Erlöse Betriebskosten 20 %	6.326,40
sonstige betriebliche Erträge	41.729,96
übrige	41.729,96
4829 Leerstand 0%	20.505,54
4890 Versicherungsentschädigungen	21.223,98
4951 Centausgleich	0,44
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	353,05
Materialaufwand	353,05
5880 Skontoertrag Wareneinsatz	353,05
Abschreibungen	-48.735,62
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte	-48.735,62
7003 Planmäßige AFA Gebäude	-47.740,67
7005 Planmäßige AFA Betriebs- u. Gesch.Ausst.	-583,28
7060 Abschreibung geringwertige Vermögensgeg.	-411,67
sonstige betriebliche Aufwendungen	-291.451,30
Steuern, soweit sie nicht unter Z 21 fallen	-5.370,91
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>-119.344,70</b>
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,77
8060 Zinserträge aus Bankguthaben	3,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-106.566,86
8280 Zinsenaufwand Girokonten	-13,97
8281 Zinsenaufwand Darlehen Bankinstitute	-79.549,52
8282 Zinsenaufwand sonstige	-27.003,37
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>-106.563,09</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-225.907,79</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-250,94</b>
8520 Körperschaftsteuer	-250,00
8540 Kapitalertragsteuer (anrechenbar)	-0,94
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-226.158,73</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>-226.158,73</b>
<b>GEWINNVORTRAG/VERLUSTVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>-43.068,22</b>
8970 Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-43.068,22
<b>BILANZGEWINN/BILANZVERLUST</b>	<b>-269.226,95</b>

# GESCHÄFTSPLAN DER AVORIS KREMPLHOF GMBH

## 1. Executive Summary

**„Wir arbeiten dafür, dass der Kremplhof das Juwel bleibt, das er immer schon gewesen ist.“**

Wir, die AVORIS Unternehmensfamilie, wählen nach intensiven Marktanalysen nur jene Immobilien aus, von deren Potenzial wir überzeugt sind und die zu uns und den hohen Anforderungen unserer Kunden passen.

Der Kremplhof ist eine solche Immobilie. Es ist geplant, ihn langfristig gut bewirtschaftet im Eigentum der AVORIS Kremplhof GmbH zu halten. Dank seiner zentralen Lage und Präsenz, seiner architektonischen Bedeutung und der erstklassigen Bausubstanz ist er per se eine gute Wertanlage. Mit Sanierung und Vollvermietung in naher Zukunft ist auch für die nächsten Jahrzehnte eine umfassende Wertstabilität garantiert.

Das eingespielte Team der AVORIS hat effiziente Abläufe und Prozesse etabliert, um aus jedem Projekt das Optimum herauszuholen. Eine gute, werthaltige Optimierung und Bewirtschaftung misst sich dabei in erzielbaren Einnahmen – und immer auch in der Zufriedenheit der Menschen, die hier leben und arbeiten.

## 2. Unternehmensstruktur

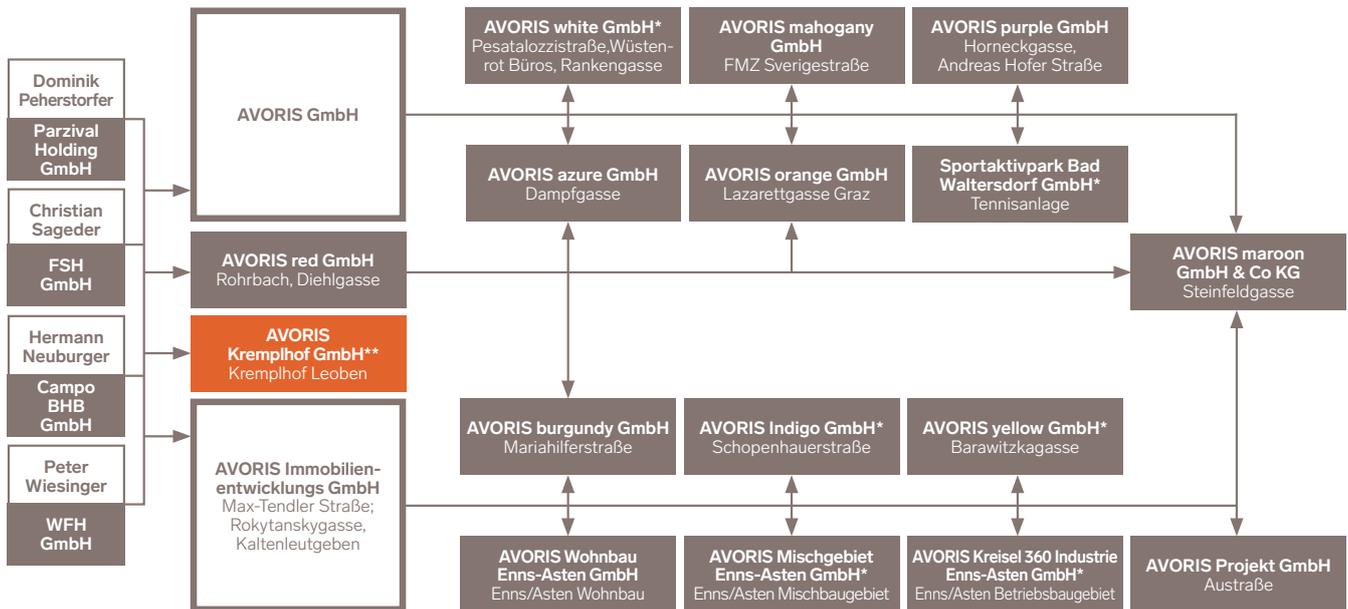
**„Die Geschichte der AVORIS Familie beginnt 2014 in Wien.“**

Die AVORIS Familie entwickelt mit langjähriger Erfahrung in einem interdisziplinären Team hochwertige Immobilien im urbanen Raum. Dies umfasst Altbau-Sanierungen, Dachgeschoss-Ausbauten und Neubau-Projekte. Gegründet 2014 mit Firmensitz in Wien, zählt das Unternehmen momentan 15 engagierte und professionelle Mitarbeiter aus den Bereichen Architektur, Projektsteuerung, Finanzen, Recht und Vertrieb.

Aktuell hat die AVORIS Familie 24 Projekte mit einer Gesamt-Nutzfläche von 36.000 m<sup>2</sup> und einem Volumen von EUR 105,7 Mio. in Entwicklung. In den letzten fünf Jahren wurden bereits 8 Projekte mit einem Volumen von insgesamt EUR 23 Mio. erfolgreich realisiert - auch mit der Unterstützung von zahlreichen, langfristig treuen privaten Investoren.

Der geschichtsträchtige Kremplhof ist seit Juli 2017 im Besitz der AVORIS Kremplhof GmbH, die sich heute und auch in Zukunft ausschließlich für die Belange des Kremplhofs verantwortlich zeigt. Er ist das erste Bewirtschaftungsobjekt im Portfolio der AVORIS Familie.

## Aktive Projekte und Gesellschaften der AVORIS Familie



\*\* In der AVORIS Krempfhof GmbH arbeiten wir in einer Projektpartnerschaft mit der Familie Klink. Karin Klink ist Mitarbeiterin der ersten Stunde bei AVORIS, konzessionierte Bauträgerin und gewerberechtliche Geschäftsführerin. Mit ihrem Mann, dem Unternehmensberater Herbert Klink sind wir, über diese Projektpartnerschaft hinaus, auch durch seine begleitende Beratung verbunden.

\* GmbHs mit Beteiligung von Projektpartnern

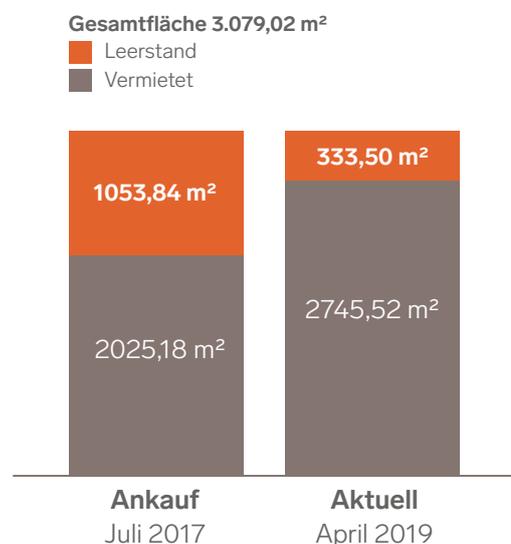
## 3. Wirtschaftliche Kennzahlen

„Mit Sanierung und Vollvermietung wertstabil in die Zukunft!“

Seit Anfang 2018 konnten bereits 5 Einheiten modernisiert werden. Im 2. Quartal 2019 wird in Absprache mit den zukünftigen Mietern mit der Sanierung von mindestens 3 weiteren Tops begonnen.

### Leerstände: Ankauf & Aktuell

Beim Ankauf wies der Krempfhof mit seiner Gesamtfläche von 3.079 m<sup>2</sup> einen rund 1.050 m<sup>2</sup> großen Leerstand auf. Dieser wurde in Teilen von uns bereits saniert und gut vermietet, sodass sich der **Leerstand auf nur mehr 333 m<sup>2</sup>** beläuft.



## Netto-Mieteinnahmen: Ankauf & Aktuell

Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen sind seit Ankauf von EUR 150.000,- **auf über EUR 210.000,- gestiegen**. Die für Ende 2019 geplante Vollvermietung ist mit jährlichen Netto-Mieteinnahmen von EUR 245.000,- kalkuliert. Die bereits begonnene Sanierung wird von der AVORIS Kremplhof GmbH gemeinsam mit regionalen Firmen fortgeführt.



## Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgrund der hohen Sanierungskosten und vieler Einmalkosten bei der Übernahme der Liegenschaften weisen die Jahre 2018 und 2019 ein negatives Ergebnis aus. Nach Abschluss der Sanierung der Leerflächen sowie der Vollvermietung des Hauses wird ein schöner Gewinn erzielt werden können.

	IST 2017	IST 2018	Budget 2019	Plan 2020	Plan 2021
Mieteinnahmen	60.389	143.344	200.000	245.000	252.350
Erlöse Betriebskosten	12.883	55.920	58.000	60.000	61.800
Sonstige Erlöse	-	21.224	-	-	-
Abschreibung	- 23.766	- 48.736	- 50.000	- 63.000	- 63.000
Instandhaltung	- 2.819	- 163.700	- 170.000	- 10.000	- 10.300
Laufende Kosten	- 42.697	- 127.398	- 110.000	- 80.000	- 82.400
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.989</b>	<b>- 119.345</b>	<b>- 72.000</b>	<b>152.000</b>	<b>158.450</b>
Zinsen	- 46.806	- 106.563	- 110.000	- 100.525	- 98.625
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>- 42.817</b>	<b>- 225.908</b>	<b>- 182.000</b>	<b>51.475</b>	<b>59.825</b>

## 4. Produkt und Markt

### „Der Kremplhof – Leobens 1. Adresse für Wohnen und Arbeiten.“

Private wie geschäftliche Mieter - insbesondere jene mit hoher Kundenfrequenz - schätzen die außergewöhnliche und repräsentative Atmosphäre des Hauses. Das Erdgeschoss ist der gewerblichen Nutzung vorbehalten, in den beiden Obergeschossen gibt es eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten. Diese doppelte Nutzbarkeit garantiert eine hohe Sicherheit in der Vermietung.

#### **Erstbezug nach Sanierung**

Der gut 120 Jahre alte, unter Denkmalschutz stehende Kremplhof bedarf einer zeitgemäßen Modernisierung, um wertstabil und zukunftsfähig zu sein. Sämtliche Maßnahmen der Sanierung sind auf die Bedürfnisse unserer (künftigen) Mieter zugeschnitten. So schaffen wir spürbaren Mehrwert. Die Einleitung eines leistungsstarken Internets zählt ebenso zu den Agenden wie die laufende Instandsetzung und -haltung der Allgemeinbereiche.

#### **Was den Kremplhof für Mieter attraktiv macht:**

- **Die Lage:** ruhig, aber doch zentral, direkt an die Fußgängerzone grenzend, inmitten des Gründerzeitviertels Josefee. 7 Geh-Minuten zum Hauptbahnhof.
- **Die Anbindung und die lokale Infrastruktur:** öffentliche Parkplätze vor dem Haus, 3 Geh-Minuten zum Hauptplatz und zum Leoben City Shopping mit zahlreichen Geschäften, Behörden und Ämtern in fußläufiger Nähe.
- **Das Renommee:** man kennt das Gebäude und kannte es immer schon; erbaut vom Namensvater Ludwig Krempl, einem der angesehensten Bürger seiner Zeit, und bewohnt von zahlreichen illustren Persönlichkeiten war und ist es ein bedeutendes Gebäude.
- **Die Architektur:** charakteristischer Stil der späten Gründerzeit; reich gegliederte Fassade, Schmuck und Stuck an Portalen und Eingangsgewölben, kupfergedeckte Kuppel, repräsentative Einheiten mit klassischen Altbau-Elementen...
- **Der Innenhof:** besticht durch seine Ausdehnung; alter Baumbestand, sattes Grün und Ruhe geben Lebensqualität.

## NACHRANGDARLEHENSVERTRAG

zwischen

Vorname Nachname  
FN  
Adresse  
Emailadresse  
Telefonnummer

(als „DARLEHENSGEBER“)

und

AVORIS Kremplhof GmbH  
FN 471583 f  
Karlgasse 15/5, 1040 Wien

(als „DARLEHENSNEHMERIN“)

wie folgt:

## **1. Präambel**

- 1.1. Die AVORIS Kremplhof GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Karlsgasse 15/5 1040 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 471583 f (die „DARLEHENSNEHMERIN“).
- 1.2. Der DARLEHENSGEBER beabsichtigt, der DARLEHENSNEHMERIN ein qualifiziertes Nachrangdarlehen im Gesamtnennbetrag von EUR **XXX,-** (das „NACHRANGDARLEHEN“) zu gewähren. Die rechtliche Ausgestaltung des NACHRANGDARLEHENS ist in diesem Vertrag normiert.
- 1.3. Die DARLEHENSNEHMERIN beabsichtigt, auch von anderen DARLEHENSGEBERN qualifizierte Nachrangdarlehen aufzunehmen. Die geplante Gesamtfinanzierung führt nicht dazu, dass durch die Ausgabe der Veranlagung der Gesamtgegenwert von zwei Millionen erreicht oder überstiegen wird. (§ Abs 1 Zi 1 AltFG)  
Die Zeichnungsmöglichkeit beginnt mit 01.05.2019 und endet mit 30.04.2020.

## **2. Verwendungszweck**

- 2.1. Das NACHRANGDARLEHEN wird zur Finanzierung des Immobilienprojektes „Kremplhof“, 8700 Leoben, Peter Tunner-Straße 7 / Erzherzog Johann-Straße 7-9 der DARLEHENSNEHMERIN verwendet.

## **3. Gewährung des Nachrangdarlehens, Zuzählung, Vertragsanpassung**

- 3.1. Der DARLEHENSGEBER gewährt der DARLEHENSNEHMERIN ein qualifiziert nachrangiges Darlehen in der Höhe von EUR **XXX,-** zu den in diesem Vertrag vereinbarten Konditionen.
- 3.2. Die DARLEHENSNEHMERIN erklärt die Vertragsannahme.
- 3.3. Das NACHRANGDARLEHEN wird innerhalb von zwei Wochen nach Unterfertigung auf das Konto der DARLEHENSNEHMERIN IBAN AT70 3436 3000 0112 3751, BIC RZOOAT2L363 überwiesen.
- 3.4. Der DARLEHENSGEBER ist berechtigt, – wenn die Laufzeit des Darlehens noch mindestens ein Jahr beträgt – das NACHRANGDARLEHEN in Schritten von EUR 1.000,- zu erhöhen. Dieser wird ab Zuzählung gem. Punkt 4.1. verzinst. Sofern das NACHRANGDARLEHEN innerhalb eines Zeitraumes von zwölf Monaten einen Gesamtbetrag von EUR 5.000,00 übersteigt bzw. innerhalb eines Zeitraumes von zwölf Monaten um mehr als EUR 5.000,00 erhöht wird, verpflichtet sich der DARLEHENSGEBER vor Zuzählung eine gesonderte Erklärung gemäß § 3a Abs 2 AltFG abzugeben. Dies gilt nicht, sofern es sich bei dem DARLEHENSGEBER um einen professionellen Anleger gemäß § 2 Abs. 1 Z 33 des Alternativen Investmentfonds Manager-Gesetzes – AIFMG, BGBl. I Nr. 135/2013 handelt, oder um eine juristische Person, sofern sie nicht Verbraucher im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 2 des Konsumentenschutzgesetzes – KSchG, BGBl. Nr. 140/1979, ist.

#### **4. Verzinsung**

- 4.1. Die Verzinsung gilt mit 4% p.a. ab dem Tag des Einlangens des Darlehensbetrags auf dem Konto der DARLEHENSNEHMERIN als vereinbart und die Berechnung erfolgt nach der deutschen kaufmännischen Zinsberechnungsmethode 30/360.
- 4.2. Die Zinsen werden quartalsweise jeweils zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. auf das Konto des DARLEHENSGEBERS, IBAN [...], BIC [...] ausbezahlt. Eine Änderung der Bankverbindung muss schriftlich mitgeteilt werden.

#### **5. Laufzeit, Rückzahlung**

- 5.1. Die Laufzeit des NACHRANGDARLEHENS ist befristet bis zum **XX.XX.XX. (3 Jahre)** und bedarf somit keiner Kündigung.
- 5.2. Die Rückzahlung des NACHRANGDARLEHENS erfolgt am Ende der Laufzeit gemäß Punkt 5.1, sofern der Rangrücktritt gemäß Punkt 6. dem nicht entgegensteht. Die DARLEHENSNEHMERIN ist berechtigt, Auszahlungen mit schuldbefreiender Wirkung unter Punkt 4.2 angeführte Bankverbindung des DARLEHENSGEBERS zu überweisen.

#### **6. Nachrangigkeit, Zahlungsvorbehalt**

**Der DARLEHENSGEBER erklärt hiermit gemäß § 67 Abs 3 Insolvenzordnung, dass er eine Befriedigung seiner Forderungen aus diesem Nachrangdarlehensvertrag erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs 1 UGB) oder im Fall der Liquidation oder Insolvenz nach Befriedigung aller Gläubiger begehrt und dass wegen dieser Verbindlichkeiten kein Insolvenzverfahren eröffnet zu werden braucht. Zahlungen durch die Gesellschaft erfolgen daher nur, wenn ein positives Eigenkapital vorliegt und soweit die Auszahlung des fälligen Betrages keine Insolvenz der Gesellschaft bewirken würde; werden fällige Beträge aufgrund solcher Einschränkungen nicht ausbezahlt, erfolgt die Auszahlung zum nächstmöglichen Termin und wird bis dahin mit dem in Punkt 4.1 genannten Zinssatz verzinst. Die Nachrangigstellung umfasst auch die Ansprüche auf Zinsen gemäß Punkt 4.**

#### **7. Schlussbestimmungen**

- 7.1. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Nachrangdarlehensvertrages einschließlich der Abänderung dieser Bestimmung selbst bedürfen der Schriftform in einheitlicher Urkunde; von diesem Formerfordernis kann nur schriftlich ebenfalls in einheitlicher Urkunde abgegangen werden.
- 7.2. Für Zustellungen gilt die jeweilige Geschäftsanschrift der DARLEHENSNEHMERIN. Zustellungen an den DARLEHENSGEBER erfolgen an die jeweils zuletzt der DARLEHENSNEHMERIN bekannt gegebenen Adresse.
- 7.3. Für sämtliche Rechtsverhältnisse aus oder im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechtes und des Übereinkommens der Vereinten Nationen über Verträge über den internationalen Handelskauf (UN-Kaufrecht).

## 8. Risikohinweis

DIE INVESTITION IN FORM EINES NACHRANGDARLEHENS BRINGT NICHT NUR CHANCEN, SONDERN AUCH RISIKEN BIS ZUM TOTALAUSFALL MIT SICH.

## 9. Datenschutz

Alle Informationen über den Datenschutz befinden sich auf der Website: <https://www.avoris.at/datenschutz/>

## 10. Rücktrittsrecht

Der DARLEHENSGEBER hat als Verbraucher gem. § 4 Abs 7 AltFG ein Rücktrittsrecht, wenn die DARLEHENSNEHMERIN vor Abgabe der Vertragserklärung die Informationen gem § 4 Abs 1 Zi 1 – 4 AltFG – dies sind die geprüften Informationen gemäß Informationsblatt, aktueller Jahresabschluss, Geschäftsplan und Vertragsbedingungen – nicht übergeben hat. Das Rücktrittsrecht erlischt mit Ablauf von zwei Wochen nach dem Tag, an dem der DARLEHENSGEBER die fehlenden Informationen erhalten hat und er über sein Rücktrittsrecht belehrt worden ist. Im Übrigen gelten für das Rücktrittsrecht des DARLEHENSNEHMERS die Bestimmungen des § 5 Abs. 3, 5 und 6 KMG sinngemäß.

- Ja, ich möchte den Newsletter inklusive Informationen über neue Projekte vier Mal im Jahr erhalten, um über Aktivitäten der AVORIS informiert zu werden.

Wien, am XXX

\_\_\_\_\_  
Name

\_\_\_\_\_  
AVORIS Kremplhof GmbH

Rechtsanwälte  
**Dr. Heimo Jilek & Dr. Martin Sommer**

Verteidiger in Strafsachen

*Eingetragene Treuhänder der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer*

A-8700 Leoben, Erzherzog-Johann-Straße 7  
Telefon 03842/43050 Fax 75

Mail: [kanzlei@ra-jilek.at](mailto:kanzlei@ra-jilek.at)  
[www.ra-jilek.at](http://www.ra-jilek.at)

Firma

AVORIS Kremplhof GmbH

[pehertsdorfer@avoris.at](mailto:pehertsdorfer@avoris.at)

Karlsgasse 15/Top 5  
1040 Wien

Leoben, am 30.04.2019  
2019-0265/MS/US/2

Betrifft:

Prüfung gem. § 4 Abs. 9 AltFG

Sehr geehrter Herr Magister!

In obiger Angelegenheit halte ich fest, dass die AVORIS Kremplhof GmbH die Ausgabe eines alternativen Finanzierungsinstrumentes in Form eines qualifizierten Nachrangdarlehens gemäß AltFG beabsichtigt.

Meine Kanzlei wurde mit der Prüfung der Informationspflichten gem. § 4 Abs 9 AltFG beauftragt.

Gemäß § 4 Abs 9 AltFG kann ich Ihnen bestätigen, dass die gem. § 4 Abs 1 AltFG vorgelegten Unterlagen die Kriterien der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz erfüllen.

Es wurden nachstehende Informationen geprüft:

- Jahresabschluss der AVORIS Kremplhof GmbH zum 31.12.2018
- Geschäftsplan der AVORIS Kremplhof GmbH
- Informationsblatt für Anleger gem. AltF-InfoV
- Muster Nachrangdarlehensvertrag

Der Ordnung halber ist festzuhalten, dass die Richtigkeit der geprüften Informationen nicht Gegenstand der Prüfung nach § 4 Abs 9 AltFG ist.

*Honorarnote*

Mit freundlichen Grüßen  
Dr. Martin Sommer eh:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dr. Martin Sommer', written over the printed name.