

**INVESTIEREN IN LEOBENS  
WERTVOLLSTE ADRESSE FÜR  
WOHNEN UND ARBEITEN**

KAPITALANLAGE  
KREMPHOF



# AVORIS STELLT SICH VOR

AVORIS entwickelt  
und realisiert auf  
Wohnen ausgerichtete  
Immobilien im  
urbanen Raum  
Österreichs.

**Unsere Gründer und Gesellschafter**

Dominik Peherstorfer – Finanzen

Christian Sageder – Kommunikation

Hermann Neuburger – Unternehmensentwicklung

Peter Wiesinger – Architektur



Mit einem guten Gespür für die Lage und langjähriger Erfahrung in Planung und Ausführung schaffen wir hochwertige Lebensräume und dauerhafte Wertanlagen. Ob Altbau-Sanierung, Neubau oder Dachgeschoss-Ausbau – jede Wohnung wird mit viel Liebe zum Detail geplant. Der Mensch mit all seinen Bedürfnissen steht im Zentrum unserer Architektur.

Aktuell sind in der AVORIS Unternehmensfamilie 24 Projekte mit einer Nutzfläche von 36.000 m<sup>2</sup> und einem Gesamtvolumen von EUR 105,7 Mio. in Entwicklung. In den letzten fünf Jahren wurden bereits 8 Projekte im 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 Teil der AVORIS Familie ist. Diese GmbH zeigt sich heute und auch in Zukunft ausschließlich für die Belange des Kremplhofs verantwortlich.

#### **Ein Team – große Erfahrung**

Wir sind ein professionelles, dynamisches Team von 15 Spezialisten aus den Bereichen Architektur, Projektsteuerung und Vertrieb.

Wir vier Gesellschafter kennen und vertrauen einander seit rund 30 Jahren. Wir wissen um die Stärken eines jeden Einzelnen und dass wir uns aufeinander verlassen können. Leidenschaft für die Sache, fachliche Expertise und die Stabilität unserer Partnerschaft bilden das Fundament unseres Schaffens. Das macht uns stark und effizient und gibt Ihnen die Sicherheit, dass wir mit voller Energie die Projekte von AVORIS entwickeln und erfolgreich umsetzen.

„Immobilien zu entwickeln ist eine verantwortungsvolle Aufgabe – und eine, die uns begeistert.“

**Dominik Peherstorfer**

Geschäftsführender

Gesellschafter der AVORIS



# JUWEL IM JOSEFEE



DAS  
BESTERHALTENE  
BAUWERK DER  
GRÜNDERZEIT IN  
LEOBEN



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

**Hermann Neuburger**  
Gesellschafter der AVORIS



### Der Kremplhof

Der Kremplhof ist ein architektonisches Juwel in zentraler und ruhiger Leobener Lage. Sein Stil ist charakteristisch für die späte Gründerzeit. Eine reich gegliederte Fassade, mit Schmuck und Stuck dekorierte Portale, prächtige Eingangsgewölbe und eine kupfergedeckte Kuppel zählen zu seinen besonderen Merkmalen.

Seit 1982 steht das Gebäude unter Einzeldenkmalschutz. Seit 2008 ist es Teil des 51 Bauten umfassenden, denkmalgeschützten „Ensemble Josefee“ im Gründerzeitviertel Leobens. Der Denkmalschutz begründete seine Entscheidung damit, dass der Kremplhof „das stattlichste und am besten erhaltene Bauwerk der Gründerzeit in Leoben“ sei.

### Blick in die Vergangenheit

Das Gebäude wurde zwischen 1894 und 1898 auf dem damaligen Stadterweiterungsgebiet des Josepshfelds errichtet und war das Hochzeitsgeschenk des kaiserlichen Rats Ludwig Krempl an seine Tochter. Es wurde das größte Mietwohnhaus seiner Zeit in Leoben.

Man munkelt, es sei in der Region das erste Haus mit elektrischer Beleuchtung und einem Telefon gewesen. Zudem beherbergte der Kremplhof auch hochkarätige Mieter wie zahlreiche (Gast-)Professoren der Montanistischen Hochschule, den späteren Nobelpreisträger Richard Zsigmondy und Hans Höfer von Heimhalt, einen Pionier der Bohrtechnik, der heute als Begründer des Begriffs „Erdöl“ gilt.

### Was wir vorhaben

Mit seinen 120 Jahren bedarf der Kremplhof trotz seiner erstklassigen Bausubstanz einer Erneuerung. Daher wird nun sorgsam modernisiert – bei gleichzeitigem Erhalt des klassischen Flairs und in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt. Seit Anfang 2018 wurden bereits 5 Einheiten modernisiert. Im 2. Quartal 2019 beginnt die Sanierung von mindestens 3 weiteren Tops. Da der Kremplhof eine private wie geschäftliche Nutzung erlaubt, bietet dies beste Voraussetzungen und eine hohe Sicherheit in der Vermietung.

Wir wissen die Geschichte des Hauses zu schätzen und suchen für unsere sanierten Erstbezüge handverlesene Mieter, die das auch tun. Damit das Leben und die Geschäfte an Leobens 1. Adresse für Wohnen und Arbeiten auch in Zukunft gut gedeihen!

# UNSER ANGEBOT FÜR SIE



## **Immobilien-Investment in Leobens 1. Adresse für Wohnen und Arbeiten**

Unser Angebot an Sie ist ein befristetes, nachrangiges Privatdarlehen, mit dem Sie die Möglichkeit haben, Geld direkt, transparent und gewinnbringend in den Kremplhof zu veranlagen. Ihr Investment trägt damit direkt zur Sicherung der Wertbeständigkeit und der Zukunftsfähigkeit des Kremplhofs bei.

Als Investor haben Sie die Sicherheit, dass Ihre Kapitalanlage in eine wertstabile Immobilie fließt, die von erfahrenen und verantwortungsvollen Händen bewirtschaftet wird.

Ihr Vertragspartner **im Falle eines Abschlusses** ist die AVORIS Kremplhof GmbH. Diese GmbH besitzt und bewirtschaftet heute wie auch in Zukunft ausschließlich den Kremplhof.

**Nach Abschluss** des Vertrags überweisen Sie Ihre Einlage innerhalb von zwei Wochen auf unser Konto.

Ab Zeitpunkt des Einlangens erhalten Sie regelmäßig **Zinsauszahlungen** von uns. Die Verzinsung beträgt 4% p.a. Die Berechnung erfolgt nach der deutschen kaufmännischen Zinsberechnungsmethode 30/360 und die Auszahlungen bekommen Sie quartalsweise direkt auf Ihr Konto.

**Während der Laufzeit** informieren wir Sie gerne und regelmäßig. Jährlich erhalten Sie Unterlagen über die Unternehmensentwicklung. Zudem laden wir Sie herzlich zu unserem Newsletter ein. Quartalsweise berichten wir darin von der AVORIS Familie und unseren Projekt-Fortschritten – sodass Sie immer auf dem neuesten Stand sind.

Die **Laufzeit** des Nachrangdarlehens-Vertrags beträgt 3 Jahre. Beträgt die Laufzeit des Darlehens noch mindestens ein Jahr, können Sie Ihre **Einlage** jederzeit zu gleichen Konditionen **erhöhen**.

Am **Ende der Laufzeit** erfolgt die Rückzahlung – es sei denn, Sie entscheiden sich, weiter in den Kremplhof und in uns zu investieren.

# Investieren in den Kremplhof

## KAPITALANLAGE

**Verzinsung:** 4% p.a.  
Quartalsweise Auszahlung der Zinsen

**Laufzeit:** 3 Jahre

**Volumen:** ab EUR 3.000,-  
in Tausenderschritten

**Rückzahlung:** Am Ende der vereinbarten Laufzeit wird das Darlehen zur Gänze zurückgezahlt.

**Keine Bearbeitungsgebühren.**

Beispielrechnung

$$\begin{aligned} 10.000,- * 4\% \\ = 400,- / \text{Jahr} \\ = 100,- / \text{Quartal} \end{aligned}$$

## SANIERUNGSMASSNAHMEN JE NACH ERFORDERNIS

- Heizung & Elektrik
- Fenster, Böden & Wände
- sanitäre Einrichtungen
- leistungsstarkes Internet

## ZAHLEN UND FAKTEN

**211.000 €**

Jährliche Netto-Mieteinnahmen aktuell

**89 %**

Aktueller Vermietungsgrad

**3.079 m<sup>2</sup>**

Wohnflächen

**245.000 €**

Jährliche Netto-Mieteinnahmen bei Vollvermietung

**28**

Einheiten

**Vollvermietung**

geplant für Ende 2019



# HÄUFIGE FRAGEN

---

## **Was ist die Kapitalanlage Kremplhof?**

Bei unserer Kapitalanlage handelt es sich um ein qualifiziertes Nachrangdarlehen. Sie als Darlehensgeber verpflichten sich zur Bereitstellung einer vereinbarten Summe. Die AVORIS Kremplhof GmbH als Darlehensnehmer verpflichtet sich, am Ende der Laufzeit das veranlagte Kapital zurückzuzahlen und während der Laufzeit regelmäßige Zinszahlungen zu leisten. Konkret: die Kapitalanlage Kremplhof ist eine Möglichkeit für Sie, in eine lokale Immobilie von hohem Prestige zu investieren. Im Gegenzug für das Geld, das Sie uns hierfür zur Verfügung stellen, erhalten Sie eine attraktive Rendite und haben so die Möglichkeit, Ihr persönliches Kapitalvermögen zu erweitern.

## **Warum in den Kremplhof und die AVORIS Kremplhof GmbH investieren?**

Wir wählen nach intensiven Marktanalysen nur jene Immobilien aus, von deren Potenzial zur Entwicklung oder Bewirtschaftung wir überzeugt sind. Dabei achten wir darauf, dass nur jene Objekte Teil der AVORIS Familie werden, die zu uns und den hohen Anforderungen unserer Kunden passen. Der Kremplhof ist eine solche Immobilie und es ist geplant, ihn langfristig gut bewirtschaftet im Eigentum zu halten. Dank seiner Lage und Präsenz, seiner architektonischen Bedeutung und seiner guten Bausubstanz ist er per se eine qualitätsvolle Wertanlage. Mit Sanierung, Optimierung und der Vollvermietung in naher Zukunft ist auch für die nächsten Jahrzehnte eine umfassende Wertstabilität garantiert.

## **Wofür wird mein Geld verwendet?**

Ein Teil der leerstehenden Wohneinheiten ist von uns bereits vollumfänglich saniert und gut vermietet worden. Mit Ihrem Geld setzen wir die begonnene Sanierung der Allgemeinbereiche sowie der Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten fort. Heizung, Elektrik, Fenster, Böden und Wände werden sukzessive auf den neuesten Stand gebracht. Sanitäre Einrichtungen werden teilweise erneuert, leistungsstarkes Internet wird eingeleitet. Ihr Investment trägt damit direkt zur Sicherung der Wertbeständigkeit und der Zukunftsfähigkeit des Kremplhofs bei.

## **Wie kommt es zu einem Zinssatz von 4%?**

Wir realisieren unsere Immobilienprojekte mit Eigenkapital und Bankfinanzierung. Dies gilt auch für den Kremplhof. Ihr Investment optimiert unsere Finanzierung, da es zur Erhöhung des wirtschaftlichen Eigenkapitals der AVORIS Kremplhof GmbH beiträgt. Es ist für uns sehr wertvoll und deswegen mit 4% verzinst. Die derzeitige Finanzierung für den Kremplhof selbst wie auch für die Sanierungsmaßnahmen ist durch ein regionales Bankinstitut bestens abgesichert.

## **Welche Risiken gibt es?**

*Die schlechte Nachricht:* Wie jedes Unternehmen ist auch die AVORIS Kremplhof GmbH nicht vor dem Untergang gefeit. Im schlimmsten Fall geht uns das Geld aus, was für nachrangige Darlehensgeber folgende Risiken birgt: Zahlungen durch die AVORIS Kremplhof GmbH erfolgen nur, wenn positives Eigenkapital vorliegt und soweit die Auszahlung des fälligen Betrages keine Insolvenz der Gesellschaft

bewirken würde. Wenn fällige Beträge aufgrund solcher Einschränkungen nicht fristgerecht ausbezahlt werden, erfolgt die Auszahlung zum nächstmöglichen Termin und sie werden bis dahin mit dem vereinbarten Zinssatz verzinst. Kommt es zu einer Insolvenz, erfolgt die Befriedigung der nachrangigen Gläubiger, nachdem die Bank und alle Gläubiger ihr Geld zurückbekommen haben. Uns ist wichtig, dass Sie sich dessen bewusst sind, dass es sich bei dieser Form des Investments um Risikokapital handelt und es im schlimmsten Fall zu einem Totalausfall des investierten Betrages kommen kann. Was an dieser Stelle noch angemerkt sei: Der persönliche Kapitaleinsatz unserer Eigentümer ist jedenfalls letztgereeht.

*Die gute Nachricht:* Es müsste schon vieles passieren, dass wir trotz unseres verantwortungsvollen Geschäftsgebarens Bankrott gehen. Das gilt für die Entwicklungsprojekte in unserer AVORIS Familie – und noch viel mehr für den wesentlich risikoärmeren Kremplhof, der ausschließlich bewirtschaftet und als einziges Objekt der AVORIS Kremplhof GmbH langfristig im Eigentum gehalten wird. Da sich der Verkehrswert einer Immobilie durch den Mietertrag errechnet, wäre eine Insolvenz demnach nur dann vorstellbar, wenn ein überwiegender Teil der Mieter gleichzeitig ausziehen würde und ein Großteil der Flächen dauerhaft leer stünde. Durch die bereits erzielten Erfolge in Sanierung und Neuvermietung des Leerstandes, mit dem wir bei Ankauf gestartet sind, und der regen Nachfrage nach den repräsentativen Flächen im Kremplhof ist von einem derartigen Szenario nicht auszugehen.

### **Wie bestimme ich die Höhe meiner Einlage?**

Während der Laufzeit können Sie nicht über die veranlagte Summe verfügen. Deswegen empfehlen wir Ihnen, einen Betrag zu investieren, den Sie in dieser Zeit nicht benötigen. Wenn Ihre Einlage EUR 5.000,- übersteigt, müssen Sie aus rechtlichen Gründen zusätzlich eine Erklärung abgeben, dass der Investitionsbetrag nicht das Zweifache Ihres durchschnittlichen Monateinkommens überschreitet oder Ihr frei verfügbares Vermögen das Zehnfache des Investitionsbetrages übersteigt. Dies ist eine Vorkehrung, die Ihrem Schutz dient.

### **Warum zahle ich keine KEST?**

Zinsgewinne aus einem Privatdarlehen gelten als Einkunft durch Kapitalvermögen und unterliegen gemäß §27a Abs 2 EStG keinem besonderen Steuersatz, sondern der vollen Tarifbesteuerung. Das bedeutet, dass die Einkünfte durch das Privatdarlehen zu den restlichen Einkünften zählen und die Besteuerung nach individueller Steuerklasse erfolgt.

### **Ab wann muss ich als Angestellter meine Zinsgewinne versteuern?**

Mussten Sie bislang noch keine Einkommenssteuererklärung abgeben, da Sie ausschließlich Einkünfte aus einem Angestelltenverhältnis hatten, sollten Sie Folgendes beachten: Zinsgewinne aus einem Nachrangdarlehen sind gemäß §27 Abs. 2 Z2 EStG. einkommenssteuerpflichtig, sofern Sie die Einkommenssteuerfreigrenze von EUR 730,- jährlich überschreiten. In Ihrer Einkommenssteuererklärung sind die Zinsen unter dem Punkt Kapitalvermögen anzugeben.

Zinsgewinne bis EUR 730,- können Sie steuerfrei zu ihrem regulären Gehalt hinzuverdienen und Sie müssen auch keine Einkommenssteuererklärung beim Finanzamt einreichen.

### **Kann ich mein Geld anonym anlegen?**

Nein. Zum einen wissen wir gerne, mit wem wir Geschäfte machen – und zum anderen schreiben dies sowohl das Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG) als auch die Bestimmungen des Geldwäschegesetz vor. Deshalb benötigen wir einen Identitätsnachweis, sprich die Kopie eines amtlichen Lichtbildausweises, von Ihnen. Ihre Daten werden streng nach DSGVO behandelt. Alle Informationen dazu finden Sie auf unserer Website unter [www.avoris.at/datenschutz](http://www.avoris.at/datenschutz).

### **Wie bleibe ich nach Vertragsabschluss auf dem Laufenden?**

Für Rückfragen stehen wir während der gesamten Laufzeit zur Verfügung und auch unsere regelmäßig stattfindende Blockparty, zu der wir Sie sehr herzlich einladen, sehen wir als Gelegenheit für den persönlichen Austausch. Zudem erhalten Sie von uns jährlich Unterlagen über die Unternehmensentwicklung. Einmal im Quartal versenden wir darüber hinaus unseren Newsletter (Ihre gesonderte Zustimmung vorausgesetzt), in dem wir berichten, was sich in der AVORIS Familie, im Kremplhof und bei unseren zahlreichen anderen Projekten so tut. Damit Sie wissen, was Ihr Investment bewirkt und Sie immer up-to-date sind!



**Unser Angebot unterliegt dem AltFG, welches dem Anlegerschutz dient. Daran halten wir uns selbstverständlich. Alle Unterlagen wurden von der Leobener Rechtsanwaltskanzlei Jilek Sommer auf Kohärenz, Verständlichkeit und Vollständigkeit geprüft.**

# WEITERE INFORMATIONEN

---

## 1. ANGABEN ÜBER DEN EMITTENTEN

**Rechtsform:** GmbH - Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**Firma:** AVORIS Kremplhof GmbH

**Sitz:** Karlsgasse 15/5, 1040 Wien

**Telefon:** +43 1 5850284

**E-Mail:** office@avoris.at, investment@avoris.at

**Internet-Adresse:** www.avoris.at

**Firmenbuchnummer:** FN 471583 f

**Steuernummer:** 04 442/0107

**Gewerbeschein(e):** keine

**Organwalter:**

Mag. Karin Klink, Südtirolerweg 9, A-3400 Klosterneuburg (Geschäftsführerin gemeinsam mit:)

Mag. Dominik Peherstorfer, Mitterweg 5, A-4300 St. Valentin (Geschäftsführer)

Peter Wiesinger, Große Schiffgasse 11/18, A-1020 Wien (Geschäftsführer)

DI Hermann Neuburger, Petersgasse 35, A-8010 Graz (Geschäftsführer)

**Eigentümer:**

25% Mag. Karin Klink, Südtirolerweg 9, A-3400 Klosterneuburg

25% DI Herbert Klink, Südtirolerweg 9, A-3400 Klosterneuburg

12,5% Parzival Holding GmbH (100% Gesellschafter: Mag. Dominik Peherstorfer, Mitterweg 5, A-4300 St. Valentin)

12,5% WFH GmbH (100% Gesellschafter Peter Wiesinger, Große Schiffgasse 11/18, A-1020 Wien)

12,5% Campo BHB GmbH (100% Gesellschafter Hermann Neuburger, Petersgasse 35, A-8010 Graz)

12,5% FSH GmbH (100% Gesellschafter Christian Sageder, Rettenpacherstraße 60/6, A-5020 Salzburg)

**Beschreibung des geplanten Produkts oder der geplanten Dienstleistung:**

Bewirtschaftungsoptimierung; kontinuierliche Sanierung leerstehender Einheiten sowie deren Neuvermietung, Instandsetzung/-haltung der Allgemeinbereiche

## 2. ANGABEN ÜBER DAS ALTERNATIVE FINANZINSTRUMENT:

**Rechtsform und Art des alternativen Finanzinstruments:**

Qualifiziertes Nachrangdarlehen

**Laufzeit, Kündigungsfristen und Kündigungstermine:**

Der Darlehensvertrag hat eine Laufzeit von 3 Jahren. Eine Kündigung während der Laufzeit ist nicht möglich.

**Angaben über Art und Höhe der Verzinsung:**

Die Zinsen werden quartalsweise zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines jeden Jahres im Nachhinein fällig und sind wie die Kapitalforderung nachrangig. Das Darlehen wird mit 4% p.a. verzinst.

**Zuzahlung:**

Wenn die Restlaufzeit des Darlehens mehr als ein Jahr beträgt, ist eine Zuzahlung von mind. EUR 1.000,- möglich.

**Mindestbetrag/Stückelung:**

Ab EUR 3.000,- in Tausenderschritten

**Summe der etwaigen Einmalkosten/laufenden Kosten pro Jahr:**

Es fallen keine Kosten an.

**Angabe allfälliger Belastungen:**

Keine weiteren Belastungen (ausgenommen allfälliger steuerlicher Belastungen)

**Bestimmungen über die Stellung der Anleger im Insolvenzfall:**

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.

**Kontroll- und Mitwirkungsrechte:**

Aus dem Darlehensvertrag erwachsen keine Mitwirkungsrechte. 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.

**Darstellung der Möglichkeit und Kosten einer späteren Veräußerung:**

Es gibt keine Möglichkeit der späteren Veräußerung. Das Darlehen wird bei Fälligkeit rückgeführt.

**Angabe der auf die Einkünfte aus dem alternativen Finanzinstrument zu entrichtenden Steuern:**

Die Zinsen aus diesem Darlehen unterliegen der Einkommenssteuer gemäß § 2 Abs 3 Z 5 EStG. Steuerfreigrenze: derzeit EUR 730,-

**3. SONSTIGE ANGABEN UND HINWEISE**

**Angabe der für den Emittenten im Falle eines Verwaltungsstrafverfahrens örtlich zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde:**

Magistrat der Stadt Wien, MA 5 Finanzwesen, Ebendorferstraße 2, 1082 Wien

**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.



**AVORIS**  
URBANES WOHNEN

**AVORIS Kremplhof GmbH**  
Karlgasse 15/5, 1040 Wien  
T +43 1 585 02 84  
office@avoris.at

avoris.at