



1. PROSPEKTNACHTRAG

zu dem am 18. Oktober 2022 aufgestellten

**Kapitalmarktprospekt
VE Projekt Kappa GmbH & Co KG**

vom 27. September 2023

Mit dem vorliegenden Prospektnachtrag soll zum einen die ursprünglich mit 30.9.2023 befristete Zeichnungsfrist für Anteile an der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG zunächst bis 30.9.2024 verlängert werden, wobei eine weitere Verlängerung über diesen Stichtag hinaus gegenwärtig nicht ausgeschlossen wird. Von sämtlichen gegenwärtigen Gesellschaftern der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG wurde vorab die Zustimmung zu dieser Änderung des ursprünglichen Prospektes eingeholt und auch erteilt.

Zum anderen beinhaltet der vorliegende Nachtrag jene Informationen, die notwendig sind, um die inhaltliche Aktualität des ursprünglichen Prospektes sicherzustellen. Dies soll durch Darstellung des wesentlichen Inhalts des mittlerweile aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG erfolgen.

Überdies soll über den aktuellen Fortgang der Planung, des Umbaus sowie der Verwertung der am 12.7.2022 angekauften Liegenschaft Jörgerstraße 56-58, 1070 Wien berichtet werden, ob die im Prospekt enthaltenen Angaben insbesondere zur Projektkalkulation aus heutiger Sicht weiterhin als gültig anzusehen sind.

Dazu im Einzelnen:

1. Änderung der im Veranlagungsprospekt auf S. 9 enthaltenen Regelung über die Zeichnungsfrist:

Auf Seite 9 des gegenwärtigen Veranlagungsprospektes ist folgende Bestimmung über die Zeichnungsfrist enthalten:

„Die Kommanditeinlage der Gesellschaft kann bis zu EUR 7.000.000 betragen. Die Möglichkeit der Beteiligung endet mit Erreichen von EUR 7.000.000 spätestens jedoch mit 30.9.2023. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Kommanditeinlage auch über den Betrag von EUR 7.000.000 einmal oder mehrmalig zu erhöhen. Die Angebots- bzw. Zeichnungsfrist kann einmal oder mehrmals durch die Gesellschaft verlängert werden, längstens jedoch bis zum 31.12.2023. Wir weisen darauf hin, dass im vorliegenden Prospekt sowie in den Beilagen die Begriffe Angebot und Zeichnung bzw. Angebotsfrist und Zeichnungsfrist synonym zu verstehen sind. Sollten Anleger nicht insgesamt mindestens EUR 2.000.000 zeichnen, behält sich die Emittentin vor, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne das Erfordernis der Zustimmung der übrigen Gesellschafter die Gesellschaft zu beenden und zu liquidieren. In diesem Fall hat die Treuhandkommanditistin das Recht, den Treuhand- und Verwaltungsvertrag (im Folgenden Treuhandvertrag) vorzeitig zu kündigen und die treuhändig übernommenen (aber noch nicht in Beteiligungen am Emittenten investierten) Zeichnungsbeträge durch die Gesellschaft wieder an die Zeichner herauszugeben.“

Mit Inkrafttreten des Nachtrages lautet dieser Text bzw. die auf diesen Text Bezug nehmen Prospektpassagen (etwa unter Pkt. 2.12. auf S. 20) künftig wie folgt:

„Die Kommanditeinlage der Gesellschaft kann bis zu EUR 7.000.000 betragen. Die Möglichkeit der Beteiligung endet mit Erreichen von EUR 7.000.000 spätestens jedoch mit 30.9.2024. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Kommanditeinlage auch über den Betrag von EUR 7.000.000 einmal oder mehrmalig zu erhöhen. Die Angebots- bzw. Zeichnungsfrist kann einmal oder mehrmals durch die Gesellschaft verlängert werden, längstens jedoch bis zum 30.9.2025. Wir weisen darauf hin, dass im vorliegenden Prospekt sowie in den Beilagen die Begriffe Angebot und Zeichnung bzw. Angebotsfrist und Zeichnungsfrist synonym zu verstehen sind.“

2. Rechenschaftsbericht der Gesellschaft

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (18.10.2022) lag für die am 23.11.2021 neu gegründete Gesellschaft noch kein Rechenschaftsbericht vor (Pkt. 2.18. des Prospekts (S. 24)). Zwischenzeitlich wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2022 der Gesellschaft aufgestellt, so dass die betreffenden Angaben zu aktualisieren sind.

Die wesentlichen Aussagen des Jahresabschlusses sind:

Im Sachanlagevermögen ist der Ankauf der Immobilie so wie die angefallenen Finanzierungskosten ersichtlich, der am 12.07.2022 erfolgt ist. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände gliedern sich in Umsatzsteuerguthaben (EUR 42.385,59) und Forderungen gegenüber der Hausverwaltung auf. Am Bankkonto befanden sich EUR 61.056,25. Das Kommanditkapital setzt sich aus der Einlage in Höhe von EUR 496.000 abzüglich der angefallenen Verluste von EUR 185.373,82 zusammen. Der größte Teil des Verlustes ist durch die Provision des Maklers EUR 218.425 abzüglich der Mieteinnahmen entstanden. Rückgestellt wurden Provisionen die das Jahr 2022 betreffen und erst im Jahr 2023 in Rechnung gestellt wurden. Die Verbindlichkeiten beinhalten zum größten Teil Bankkredite in der Höhe von EUR 7.840.000 und einem kurzfristigen Darlehen von EUR 3.196.510,23, welches mit den noch einlangenden Kommanditeinlagen zurückbezahlt wird. Die restlichen Verbindlichkeiten beinhalten Kautionen im Wert von EUR 33.843,08 und kleineren Verrechnungskonten.

3. Aktueller Stand der Planung, des Umbaus des Objektes Jörgerstraße 56-58 sowie der erstellten Projektkalkulationen unter Bedachtnahme auf Pkt. 2.22. des Prospekts (S. 24 ff.)

Die Planung wurde überarbeitet, es werden 4 Garagenplätze geschaffen, der Planwechsel wurde am 19.9.2023 eingereicht. Die Ausschreibungsunterlagen sind gerade in Ausarbeitung, verbindliche Angebote sollen im ersten Quartal 2024 vorliegen. Die zu kalkulierenden Baukosten werden aufgrund der gestiegenen Rohstoffpreise und Lohnkosten höher ausfallen, aktuell wird daher nach Szenario C (vgl. Prospekt S 25 ff.) kalkuliert. Es ist aber zu erwarten, dass aufgrund der schwierigen Auftragslage in der Baubranche die Kosten sich wieder etwas reduzieren könnten. Die zu erwartenden Verkaufserlöse können in Bezug auf die geplante Veräußerung 2025 durch die aktuell hohe Inflation weiterhin stabil bis leicht steigend angenommen werden. Die Gesamt-Projektkosten werden sich gegenüber der ursprünglichen Planung vor allem aufgrund der stark gestiegenen Finanzierungskosten ebenfalls erhöhen, wodurch sich die zu erwartende Projektrendite bei unveränderten Verkaufspreisen etwa die von Szenario B entsprechen wird.

Bezugnehmend auf Seite 9 des gegenwärtigen Veranlagungsprospektes ist festzuhalten, dass mittlerweile mehr als die mindestens EUR 2.000.000 Kommanditeinlage gezeichnet wurden und die Emittentin daher keine Rückabwicklung vornehmen wird.

Abschließende Feststellung der VE Immo GmbH, Wien

Die Geschäftsführer der VE Immo GmbH bestätigen, dass mit den vorstehenden Angaben das bisherige Kapitalmarktprospekt der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG bezüglich der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse vollständig an die aktuellen Gegebenheiten (Ende September 2023) angepasst wurden.

Wien, am 27. September 2023

DI Christian Tiringner

Michael Stranz

Kontrollvermerk des Prospektkontrollors

Wir erklären hiermit als Prospektkontrollor gemäß § 7 Abs. 1 Z. 3 KMG den vorliegenden Nachtrag zum Veranlagungsprospekt kontrolliert und für richtig und vollständig befunden zu haben. Wir weisen darauf hin, dass sich unsere Kontrolle lediglich auf die korrekte und vollständige Darstellung der zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Vergleich zu den Ausführungen im bisherigen Prospekt bezog.

Als Prospektkontrollor

Wien, am 27. September 2023

Jonasch-Platzer
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Univ.-Doz. Dr. Walter Platzer
Wirtschaftsprüfer