



KAPITALMARKTPROSPEKT **VE KAPPA**

Gesetzliche Angaben zum Beteiligungsangebot
an der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG



KAPITALMARKTPROSPEKT

gem. Kapitalmarktgesetz 2019 einschließlich der Zusatzangaben gemäß Anlage B der VE Immo GmbH, über Anteile an der

VE Projekt Kappa GmbH & Co KG
Handelskai 94-96 / 9. OG, 1200 Wien

Die Verantwortung für den gesamten Inhalt des Prospekts übernimmt die VE Immo GmbH, Wien. Die VE Immo GmbH vertreten durch deren Geschäftsführer Thomas Cimbäl und Michael Stranz versichert, dass ihres Wissens die in diesem Prospekt gemachten Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Die VE Projekt Kappa GmbH & Co KG zeichnet als Emittentin vertreten durch ihren unbeschränkt haftenden Gesellschafter VE Immo GmbH.

Wien, den 18. Oktober 2022 (Datum der Prospektaufstellung)

Thomas Cimbäl

Michael Stranz

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	8
Risikohinweis.....	11
1. Angaben über jene welche gemäß dem § 22 KMG haften.....	12
1.1. Grundsätzliches.....	12
1.2. Die Emittentin.....	12
1.3. Der Prospektkontrollor.....	12
1.4. Die Treuhänderin.....	12
1.5. Berater und Vertriebspartner.....	13
2. Angaben über die Veranlagung.....	14
2.1. Die Veranlagungsbedingungen und Ausstattung der Veranlagung.....	14
2.2. Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen.....	15
2.3. Übersicht über die allenfalls bisher ausgegebenen Vermögensrechte.....	15
2.4. Rechtsform der Veranlagung (Anteils-, Gläubigerrecht oder Mischform), Gesamtbetrag, Stückelung sowie Zweck des Angebots.....	15
2.5. Art der Veranlagung (offene oder geschlossene Form).....	16
2.6. Art und Anzahl sonstiger Veranlagungsgemeinschaften des Emittenten oder sonstiger Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein können 17	17
2.7. Angaben der Börsen, an denen die Veranlagung, die Gegenstand des öffentlichen Angebotes ist und sonstige Wertpapiere des Emittenten bereits notieren oder gehandelt werden.....	17
2.8. Allfällige Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung.....	17
2.9. Personen, die das Angebot fest übernommen haben oder dafür garantieren.....	17
2.10. Angaben über die Personen, denen das aus der Emission erworbene Kapital zur wirtschaftlichen Verfügung zufließt, sofern diese Personen nicht mit dem Emittenten identisch sind.....	17
2.11. Steuerliche Behandlung der Einkünfte.....	17
2.12. Zeitraum für die Zeichnung.....	20
2.13. Beschränkungen der Handelbarkeit der angebotenen Veranlagung und Übertragung.....	20
2.14. Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform.....	21

2.15. Angabe der Bewertungsgrundsätze.....	22
2.16. Angabe allfälliger Belastungen.....	23
2.17. Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses/Jahresgewinnes	23
2.18. Letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk	24
2.19. Darstellung des Kaufpreises der Veranlagung samt aller Nebenkosten.....	24
2.20. Art und Umfang einer Absicherung der Veranlagung durch Eintragung in öffentliche Bücher.....	24
2.21. Nähere Bestimmungen über die Erstellung des Rechnungsabschlusses und etwaiger Rechenschaftsberichte	24
2.22. Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung	24
2.22.1. Beispielhafte Projektkalkulation	25
2.22.2. Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität.....	28
2.23. Bedingungen und Berechnung des Ausgabepreises für Veranlagungen, die nach Schluss der Erstemission begeben werden.....	30
2.24. Angaben über allfällige Bezugsrechte der vorhandenen Anleger und deren Bezugspreise im Falle einer Erhöhung des Veranlagungsvolumens für das bestehende Projekt, Angaben, in welcher Form die Substanz- und Ertragszuwächse der bestehenden Anleger gegenüber den neuen Anlegern gesichert sind	30
2.25. Darlegung der Möglichkeiten und Kosten einer späteren Veräußerung der Veranlagung	30
2.25.1. Aufgabe der Veranlagung	30
2.25.2. Ermittlung des Abfindungsguthabens / Aufgabepreises.....	31
2.26. Leistungen der Verwaltungsgesellschaft und die dafür verrechneten Kosten	35
2.27. Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften	36
2.28. Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall	37
2.29. Wertpapierkennnummer (falls vorhanden).....	37
3.1. Firma und Sitz des Emittenten, Unternehmensgegenstand.....	38
3.2. Darstellung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Emittenten, insbesondere Angaben zum Grundkapital oder dem Grundkapital entsprechenden sonstigen Gesellschaftskapital, dessen Stückelung samt Bezeichnung etwaiger verschiedener Gattungen von Anteilsrechten	38
3.3. Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht (Name, Stellung).....	39

3.4.	Angaben der Anteilseigner, die in der Geschäftsführung der Emittentin unmittelbar oder mittelbar eine beherrschende Rolle ausüben oder ausüben können	39
3.5.	Der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerke	39
4.	Angaben über die Depotbank (falls vorhanden).....	40
5.	Sonstige Angaben zur Veranlagung.....	40
5.1.	Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung.....	40
5.2.	Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 5 Abs. 1 KMG zu bilden	41
6.	Zusatzangaben für Veranlagungen in Immobilien gemäß KMG - Anlage B	50
6.1.	Angaben über jene, welche gemäß dem § 22 haften	50
6.2.	Angaben über die angebotene Veranlagung in Immobilien	50
6.2.1.	Rechtsform der Veranlagung, Gesamtvolumen und allfällige Stückelung	50
6.2.2.	Art der Veranlagungsgemeinschaft (offene oder geschlossene Form).....	50
6.2.3.	Art, Anzahl und Lage (In- und Ausland) der vorhandenen Immobilien und Art und Anzahl der zu erwartenden Immobilien	50
6.2.4.	Grundsätze, nach denen die Anschaffung, Veräußerung und Verwaltung der Immobilien erfolgt.....	50
6.2.5.	Vertriebs- und Managementkosten der Veranlagungsgemeinschaft, jeweils nach Höhe und Art der Verrechnung unter Angaben der Leistungen der Verwaltung....	50
6.2.6.	Rechtsbeziehungen der Veranlagungsgemeinschaft zu den in den Vertrieb und in das Management der Veranlagungsgemeinschaft eingeschalteten Dritten und die von den Dritten verrechneten Kosten und erbrachten oder zu erbringende Leistungen	50
6.2.7.	Methoden der Wertermittlung, die innerhalb der Veranlagungsgemeinschaft einheitlich sein müssen.....	51
6.2.8.	Je Immobilie: Anschaffungskosten, vermietbare Flächen, Errichtungsjahr, Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Art der Betriebskostenverrechnung	51
6.2.9.	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind, je Immobilie	51
6.2.10.	Nähere Bestimmungen über die Ermittlung des Jahresgewinns bzw.-überschusses und die Erstellung des jährlichen Rechenschaftsberichtes	52
6.2.11.	Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresgewinns beziehungsweise –überschuss.....	52

6.2.12.	Darstellung des Kaufpreises der angebotenen Veranlagung samt aller Nebenkosten	52
6.2.13.	Art und Umfang der grundbücherlichen Sicherung der Veranlagung	52
6.2.14.	Zukünftige Stellung und Rechte des Anlegers bei strukturellen Veränderungen	52
6.2.15.	Angaben über allfällige Bezugsrechte und deren Preis bzw. deren Preisermittlung für die Anleger im Falle einer Erhöhung des Veranlagungsvolumens und Angaben, in welcher Form die bestehenden Vermögensrechte der Anleger gegenüber neuen Anlegern gesichert sind oder angemessen ausgeglichen werden	52
6.2.16.	Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität	52
6.2.17.	Möglichkeit der Aufgabe der Veranlagung und Ermittlung des Aufgabepreises	52
6.2.18.	Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall	52
6.3.	Angaben über Dritte, die in den Vertrieb der Veranlagung und das Management der Veranlagungsgemeinschaft eingebunden sind	53
6.3.1.	Firma und Sitz, Unternehmensgegenstand	53
6.3.2.	Personen, die mit der Geschäftsleitung und der Aufsicht über die Geschäftsleitung betraut sind	54
6.3.3.	Letzter Jahresabschluss samt Bestätigungsvermerk und etwaiger Geschäftsbericht	54
6.4.	Angaben über den Versicherungsschutz je Immobilie	54
6.4.1.	Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	54
6.5.	Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung	54
6.6.	Etwaiger Rechenschaftsbericht des Vorjahres	54
7.	Kontrollvermerk des Prospektkontrollors	55

Beilage./1 – Gesellschaftsvertrag

Beilage./2 – Treuhandvertrag

Beilage./3 – Zeichnungsschein

Zusammenfassung

Diese Zusammenfassung beinhaltet aus Sicht der Emittentin die wesentlichen Eckpunkte der Beteiligung. Als Grundlage für eine Beteiligungsentscheidung ist jedenfalls stets der gesamte Prospekt mitsamt allen Beilagen heranzuziehen.

Das vorliegende Beteiligungsangebot eröffnet privaten Anlegern die Möglichkeit, sich als Gesellschafter an der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG zu beteiligen und sie nehmen damit als Mitunternehmer an den unternehmerischen Chancen und Risiken der Gesellschaft teil.

Der Gesellschaft ist operativ tätig, ihr obliegt die Gesamtverantwortung und -koordination der Entwicklung, Planung, Umsetzung sowie das wirtschaftliche Controlling des Projekts, sowie die anschließende erfolgreiche Vermarktung und Verwertung der im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Liegenschaft als Ganzes oder in Teilen. Die Gesellschafter haben umfangreiche Ermessens-, Mitentscheidungs- und Kontrollrechte bei allen wesentlichen unternehmerischen Dispositionen der Gesellschaft; die Gesellschaft unterliegt der Selbstverwaltung durch ihre Gesellschafter. Die Anleger haben die Möglichkeit sich an der Gesellschaft, ab einer Mindestkapitaleinlage in der Höhe von EUR 10.000, zu beteiligen. Der Anleger erbringt seine Einlage zur Gänze einmalig. Eine gesetzliche Nachschusspflicht besteht nicht.

Folgende Liegenschaft wurde bereits mit Kaufvertrag vom 12.07.2022 angekauft und soll entwickelt sowie anschließend in Teilen oder als Ganzes wieder veräußert werden:

EZ 1622 Katastralgemeinde 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals, bestehend aus dem Grundstück mit den Gst-Nr. 347/5, 347/7, 373/1 und 373/2 im grundbücherlichen Ausmaß von 1.259 m² mit samt dem darauf bestehenden Gebäude, Liegenschaftsadresse: A-1170 Wien, Jörgerstrasse 56-58.

Es ist geplant, das Immobilienprojekt in den nächsten drei Jahren zu entwickeln und den Bau fertigzustellen und innerhalb von fünf Jahren zu veräußern. Das eingesammelte Kapital dient somit der operativen Tätigkeit der Emittentin, die als Bauträgerin beziehungsweise Projektentwicklerin fungiert. Bei diesem Beteiligungsangebot handelt es sich um eine mittel- bis langfristige Veranlagung, bei welcher eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit erstmals zum 31.12.2027 für die Anleger besteht.

Der Ankauf weiterer Liegenschaften ist aus heutiger Sicht nicht vorgesehen.

Die Anleger können ihren Kommanditanteil auch über die BVT Beteiligungsverwaltung und Treuhand GmbH, Handelskai 94-96 / 9. OG, 1200 Wien eingetragen beim Handelsgericht Wien unter FN 301405 v („die Treuhänderin“), verwalten lassen. Die Treuhänderin wird die von ihr treuhändig gehaltenen Kommanditanteile im Außenverhältnis gemeinsam als einheitlichen Gesellschaftsanteil halten und wird als Kommanditist im Firmenbuch eingetragen und wahrt daher die Diskretion der Anleger. Darüber hinaus entfällt der notarielle Aufwand eine große Anzahl an Kommanditisten ins Firmenbuch eintragen zu müssen. Die Treuhänderin

wird weisungsgebunden gemäß Treuhandvertrag (Beilage ./2) die Vertretung der Kommanditanteile des Anlegers bei der Gesellschaft übernehmen.

Es werden keine Wertpapiere zum Handel angeboten. Die Beteiligung wird über die Vertriebsgesellschaft ARAX Capital Partners GmbH und deren Vertragspartner angeboten.

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 30.09.2023. 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.

Alternatives Investmentfonds Manager - Gesetz (AIFMG)

Die Umsetzung der Alternative-Investmentfonds-Manager-Richtlinie ist in Österreich durch das Alternative-Investmentfonds-Manager-Gesetz (AIFMG) erfolgt. Nach begründeter Überzeugung des Anbieters handelt es sich bei der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG um keinen Alternativen- Investmentfonds (AIF) im Sinne des AIFMG und ist die Komplementär - GmbH daher auch kein Alternativer- Investmentfonds- Manager (AIFM) im Sinne des AIFMG. Die Komplementär - GmbH ist daher auch nicht als AIFM bei der Österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) registriert und/oder durch die FMA konzessioniert. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden und jedem Anleger muss bewusst sein, dass eine Beurteilung der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG als AIF und in der Folge eine Beurteilung der Komplementär - GmbH als AIFM durch eine geänderte Ansicht der FMA als zuständige Aufsichtsbehörde und durch die Finanzverwaltung in Fragen der steuerlichen Beurteilung nicht ausgeschlossen werden kann. Eine solche Beurteilung könnte für die Veranlagung deutlich negative wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen haben. In steuerlicher Betrachtung - die aufsichtsrechtliche Würdigung ist dazu eine entscheidende rechtliche Vorfrage (gem. § 186 Abs 1 Z 2 InvFG 2011) - würden in diesem Fall die Einkünfte gem. § 27 EStG (Einkünfte aus Kapitalvermögen) in Verbindung mit § 186 InvFG 2011 zu ermitteln sein. Die steuerlichen Ausführungen zu der in diesem Prospekt beschriebenen Veranlagung wären daher zum größten Teil in Hinblick auf die Änderungen der Einkunftsart (von § 23 EStG zu § 27 EStG) zu korrigieren.

Der nachstehende Kapitalmarktprospekt enthält alle wesentlichen Angaben und Informationen für das gegenständliche Beteiligungsangebot. Diese Zusammenfassung stellt eben nur eine

Zusammenfassung dar und sollte lediglich als Einleitung zum Prospekt verstanden werden. Jedem Anleger wird empfohlen, seiner Entscheidung über eine Anlage den gesamten Prospekt mitsamt Beilagen zugrunde zu legen. Dieser Prospekt liegt in deutscher Sprache auf. Im Falle, dass Ansprüche wegen eines fehlerhaften Prospekts geltend gemacht werden, sind etwaige Kosten der Übersetzung von demjenigen zu tragen, der die Ansprüche behauptet.

Risikohinweis

Die Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft ist von keiner Aufsichtsbehörde in Österreich geprüft oder in sonstiger Weise genehmigt worden. Im Falle irgendwelcher Zweifel über den Inhalt oder die Bedeutung der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sollte man eine befugte und entsprechend sachverständige Person zurate ziehen, die auf die Beratung beim Erwerb von Finanzinstrumenten spezialisiert ist.

Dieses Angebot bietet besondere Chancen aber auch erhebliche Risiken, die über die Chance und Risiken anderer, z.B. festverzinslicher Vermögensanlagen, deutlich hinausgehen. **Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden.** Jeder Anleger sollte daher vor der Anlageentscheidung insbesondere die dargelegten wesentlichen Chancen und Risiken der vorliegenden Beteiligung beachten.

Es ist ferner zu beachten, dass dieses Beteiligungsangebot auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Prospekterstellung verfügbaren wirtschaftlichen Daten und der derzeit geltenden rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen erstellt wurde.

Dieser Prospekt enthält zukunftsorientierte Aussagen. Durch den Eintritt bekannter oder unbekannter Risiken, Ungewissheiten und anderer Ereignisse ist es möglich, dass die tatsächlichen zukünftigen Ereignisse, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Entwicklung und die Ergebnisse der Gesellschaft von jenen Aussagen abweichen, die in diesem Prospekt ausdrücklich oder implizit enthalten sind. Dazu gehören unter anderem die in Kapitel 5.2 angeführten Risiken der Veranlagung. Vor dem Hintergrund dieser und anderer allgemeiner Unsicherheitsfaktoren sollten sich Investoren nicht auf derartige zukunftsorientierte Aussagen verlassen.

Bei dieser Beteiligung handelt es sich um eine mittel- bis langfristige unternehmerische Beteiligung. Rechtliche, steuerliche oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen können sich während der Laufzeit dieser Beteiligung daher ändern, mit der Folge, dass auch weitere rechtliche oder wirtschaftliche Risiken, die heute nicht erkennbar sind, auftreten können oder realisiert werden.

Bei den im Prospekt allfällig wiedergegebenen Annahmen, Meinungen und Aussichten handelt es sich ausschließlich um Meinungen und Prognosen der Geschäftsführung der Gesellschaft. Sie geben die gegenwärtige Auffassung der Geschäftsführer im Hinblick auf mögliche zukünftige Ereignisse wieder, die allerdings noch ungewiss und damit Risiken ausgesetzt sind. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass die tatsächlichen Ereignisse wesentlich von der erwarteten Lage abweichen. Weder die Gesellschaft noch die Geschäftsführer können daher für die zukünftige Richtigkeit der in diesem Prospekt dargestellten Meinungen oder den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklung eintreten.

In diesem Zusammenhang wird jedem Anleger empfohlen, die Informationen unter Pkt. 5.2 dieses Prospekts zu beachten!

1. Angaben über jene welche gemäß dem § 22 KMG haften

1.1. Grundsätzliches

Jedem Anleger (im Folgenden auch „Anleger“, „Treugeber“ oder „Gesellschafter“) haften der Emittent, der Prospektkontrollor, die Treuhänderin und die autorisierten Vertriebspartner für den Schaden, der ihm im Vertrauen auf die Prospektangaben oder die sonstigen nach diesem Bundesgesetz erforderlichen Angaben (§ 5 KMG), die für die Beurteilung der Veranlagung erheblich sind, entstanden ist wie folgt:

1.2. Die Emittentin

Die Emittentin, die VE Projekt Kappa GmbH & Co KG, mit Sitz in Wien, (im Folgenden auch „Gesellschaft“) haftet gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 KMG für durch eigenes Verschulden oder durch Verschulden ihrer Mitarbeiter oder sonstiger Personen, deren Tätigkeit zur Prospekterstellung herangezogen wurde, entstandene unrichtige oder unvollständige Angaben.

Die Gesellschaft erklärt, dass alle Angaben im Veranlagungsprospekt, die für die Beurteilung der Veranlagung erheblich sind, richtig und vollständig sind. Prognosen oder Bewertungen über künftige Entwicklungen, die in diesem Prospekt wiedergegeben werden, liegen Annahmen zugrunde, die zum Zeitpunkt der Prospekterstellung bekannt waren und in diesem Prospekt dargelegt sind. Für den Eintritt dieser Annahmen kann von der Gesellschaft keine Haftung übernommen werden.

1.3. Der Prospektkontrollor

Der Prospektkontrollor, die Jonasch-Platzer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH (im Folgenden auch „Prospektkontrollor“) haftet gemäß § 22 Abs. 1 Z 3 KMG für, durch eigenes grobes Verschulden oder durch grobes Verschulden seiner Mitarbeiter oder sonstiger Personen, deren Tätigkeit zur Prospektkontrolle herangezogen wurde, im Falle, dass unrichtige oder unvollständige Kontrollen erfolgten.

1.4. Die Treuhänderin

Die Anleger können als Service-Leistung ihren Kommanditanteil auch über eine Treuhänderin verwalten lassen. Die Treuhänderin, die BVT Beteiligungsverwaltung und Treuhand GmbH, mit Sitz in Wien, FN 301405v (im Folgenden auch „Treuhandkommanditistin“) haftet gemäß § 22 Abs. 1 Z 4 KMG für die Entgegennahme der Vertragserklärung, soweit sie oder ihre Mitarbeiter die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Angaben im Sinne der Z 1 oder der Kontrolle gekannt haben oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht gekannt haben.

Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Treuhandkommanditistin ist der vom Treugeber mit der Treuhandkommanditistin zu schließende Treuhandvertrag. Die Treuhandkommanditistin hält ihren Kommanditanteil an der Gesellschaft im eigenen Namen, jedoch für Rechnung aller Treugeber, die mit ihr einen Treuhandvertrag abschließen. Nach treuhändiger Übernahme des Kommanditanteils an der Gesellschaft durch die Treuhandkommanditistin sind wirtschaftlich die Treugeber Kommanditisten der Gesellschaft. Der Treugeber erkennt bei

Vertragsabschluss an, dass für die Treuhandkommanditistin keine Verpflichtung zur Prüfung und Überwachung des Beteiligungsangebotes besteht.

1.5. Berater und Vertriebspartner

Die von der Gesellschaft autorisierten Vermittler der Veranlagung, sofern die in Anspruch genommenen Personen den Handel oder die Vermittlung von Wertpapieren oder Veranlagungen gewerbsmäßig betreiben, haften, wenn sie gemäß § 22 Abs. 1 Z 4 KMG die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Angaben im Sinne des § 22 Abs. 1 Z 1 KMG gekannt haben oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht gekannt haben.

Gemäß § 22 Abs. 6 KMG ist die Haftung gegenüber jedem einzelnen Anleger, sofern das schädigende Verhalten nicht auf Vorsatz beruht, auf den für die Veranlagung bezahlten Erwerbspreis zuzüglich Spesen und Zinsen ab Zahlung des Erwerbspreises begrenzt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass etwaige prognostizierte Renditen von der Haftung nicht erfasst sind. Für Vermögensschäden, die dem Anleger aus einer fehlerhaften Aufklärung oder Beratung entstehen, besteht eine Haftung nur in Fällen grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

2. Angaben über die Veranlagung

2.1. Die Veranlagungsbedingungen und Ausstattung der Veranlagung

Der Anleger erwirbt wahlweise direkt als Kommanditist oder indirekt als Treugeber im Rechtssinne Anteile am Gesellschaftsvermögen. Die Anteile gewähren eine Beteiligung an den Ergebnissen der Gesellschaft und ein sich an der Beteiligung an den Gewinnen richtendes Recht auf die Teilnahme an Ausschüttungen sowie dem Liquidationserlös der Gesellschaft. Weiters hat der Anleger im Falle seines Ausscheidens Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben.

Für die Beteiligung sind der diesem Prospekt beigeschlossene Gesellschaftsvertrag, wenn sich der Kunde für eine Treuhandschaft entscheidet, der Treuhandvertrag und der Zeichnungsschein, maßgeblich. Mit der Unterfertigung des Zeichnungsscheines bestätigt der Anleger ausdrücklich, den Inhalt dieses Prospektes, des Gesellschaftsvertrages sowie bei Inanspruchnahme der Treuhänderin, auch den Treuhandvertrag vollständig zu kennen und sie als Grundlage für die Veranlagung anzuerkennen.

Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000, höhere Beträge müssen ohne Rest (und ohne Berücksichtigung des zusätzlich zu leistenden Agios) einem Vielfachen von EUR 1.000 entsprechen. Sofern die Kommanditeinlage eines (Treuhand-)Kommanditisten mehr als 20% der gesamten Kommanditeinlagen beträgt, ist sein Stimmrecht mit 20% der gesamten Kommanditeinlagen begrenzt (Höchststimmrecht).

Auf die Einlage (Nominale) wird ein Agio in Höhe von 3% eingehoben. Die Einlagen des Anlegers sind zzgl. des Agios, zu leisten. Die Treuhänderin ist berechtigt, die Erhöhung ihres Kapitalanteils an der Gesellschaft auf Rechnung des Treugebers davon abhängig zu machen, dass der Treugeber seinen Einlagebetrag zzgl. Agio vorab einbezahlt hat. Die Einzahlung der Einlage zzgl. Agio erfolgt auf das Konto der Gesellschaft. Der Treugeber begründet im Fall der Übernahme der treuhändigen Kommanditbeteiligung durch die Treuhandkommanditistin eine Mitunternehmerschaft im Sinne des § 24 BAO an der Gesellschaft. Leistet ein Anleger seine Gesamteinlage zuzüglich Agio nicht, so kommt kein Vertrag zustande.

Soweit eine einmal geleistete Kommanditeinlage nicht an den Anleger rückgewährt wurde oder er Gewinnanteile entnimmt, obwohl frühere Verlustzuweisungen noch nicht durch spätere Gewinne der Gesellschaft ausgeglichen wurden, trifft den Anleger keine Nachschusspflicht und es besteht keine Haftung über die von ihm getätigte Kommanditeinlage hinaus. Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Zeit errichtet und kann aufgelöst werden, wenn die Komplementärin und Kommanditisten mit einer Mehrheit von mindestens 75% der sämtlichen Kommanditisten zustehenden Stimmen zum Ende eines Geschäftsjahres aufgelöst werden.

Scheidet ein Anleger durch Kündigung oder aus sonstigen im Gesellschaftsvertrag Beilage ./1) oder im Treuhandvertrag (Beilage ./2) geregelten Gründen aus, so hat er Anspruch auf eine Abfindung, die dem anteiligen Verkehrswert (gemäß der entsprechenden Beteiligungsquote) der Gesellschaft entspricht, wobei im Fall einer Kündigung oder eines Ausscheidens eines Gesellschafters, ohne dass die gesamte Gesellschaft durch alle Gesellschafter gekündigt wird, jedenfalls ein Abschlag in Höhe von 15% auch sämtlicher

eingeforderter aber nicht zur Einzahlung gelangenden Beträge in Abzug zu bringen ist. Am 30. September eines jeden Jahres sind (vorbehaltlich § 15.7 Gesellschaftsvertrag (Beilage./1)) jegliche zu diesem Zeitpunkt bestehenden und unstrittig feststehenden Abfindungsansprüche ausgeschiedener Kommanditisten, jedoch ausdrücklich unter Berücksichtigung und bis zur Höhe der im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Beschränkungen, zur Zahlung fällig. Abfindungsansprüche ausscheidender Gesellschafter gehen im jeweiligen Geschäftsjahr dem Entnahmeanspruch der übrigen (verbleibenden) Gesellschafter vor, sodass die übrigen Gesellschafter Entnahmen – soweit gesetzlich zulässig – nur nach Berücksichtigung der vorrangegangenen Zahlungen dieser Abfindungsansprüche tätigen können.

Der Anleger ist berechtigt, seine Kommanditbeteiligung, ganz oder in Teilen, auf einen Dritten zu übertragen, vorausgesetzt, dass die Kommanditeinlage eines Kommanditisten immer den Mindestanforderungen gemäß § 4.1 des Gesellschaftsvertrages (hinsichtlich der Höhe und Teilbarkeit durch EUR 1.000) zu entsprechen hat. Der Anleger hat im Falle der Übertragung seines Anteils die Rechte und Pflichten auf den Rechtsnachfolger zu überbinden. Für den Fall, dass mehrere Personen einen Kommanditanteil gemeinschaftlich halten, so haben sich diese Personen bei der Ausübung ihrer Rechte aus dem Kommanditanteil durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zulassen.

Der Anleger ist entweder direkt oder über die Treuhandkommanditistin am Vermögen, der Wertsteigerung sowie am wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft beteiligt. Dies gilt auch für Veräußerungs- und Liquidationserlöse. Gewinn- und Verlustzuweisungen sind grundsätzlich nicht beschränkt.

2.2. Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen

Zahlstelle für Einzahlungen ist das am Zeichnungsschein genannte Konto der Gesellschaft. Die Einreichungsstellen für die gezeichnete Veranlagung sind die Gesellschaft sowie die, von der Gesellschaft autorisierten Vertriebe der Veranlagung. Da diese Veranlagung nicht durch ein Wertpapier verbrieft ist, gibt es keine Hinterlegungsstelle und daher auch keine Depotbank.

2.3. Übersicht über die allenfalls bisher ausgegebenen Vermögensrechte

Die Gesellschaft hat bisher keine Vermögensrechte ausgegeben.

2.4. Rechtsform der Veranlagung (Anteils-, Gläubigerrecht oder Mischform), Gesamtbetrag, Stückelung sowie Zweck des Angebots

Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft nach österreichischem Recht, ihre Rechtsverhältnisse und ihre Rechtsbeziehungen zu den Anlegern unterliegen österreichischem Recht. Persönlich haftender Gesellschafter ist die VE Immo GmbH (Komplementärin), mit Sitz in Wien, FN 567674s.

Die Beteiligung erfolgt in Form von Kommanditanteilen an der Gesellschaft. Der Anleger wird direkt als Kommanditist oder auf Wunsch mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt. Das bedeutet, dass im Falle einer Treuhandschaft der Treugeber die,

auf seine Beteiligung entfallende Einlageverpflichtung der Treuhandkommanditistin übernimmt. Im Gegenzug stehen ihm anteilig alle wirtschaftlichen Vorteile, aber auch sämtliche Lasten und Haftungen aus seinem (von der Treuhandkommanditistin treuhändig gehaltenen) Kommanditanteil zu.

Den Kommanditisten steht in Bezug auf sämtliche Angelegenheiten der Gesellschaft (unabhängig davon, ob es sich um gewöhnliche oder außergewöhnliche Geschäftshandlungen handelt) ein Weisungsrecht gegenüber der Komplementärin zu. Die Ausübung des Weisungsrechtes bedarf der einfachen Beschlussmehrheit der Gesellschafterversammlung. Schriftliche Beschlussfassung gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages ist zulässig. Hinsichtlich der Angaben zur Geschäftsführung, Vertretung und Weisungsrecht der Kommanditisten verweisen wir auf § 5, hinsichtlich der Gesellschafterbeschlüsse auf § 12 des Gesellschaftsvertrages (Beilage./1).

Im Falle einer Treuhandenschaft haben die Treugeber das Recht, der Treuhandkommanditistin schriftliche Weisungen betreffend die Ausübung des auf den treuhändig gehaltenen Kommanditanteil entfallenden Stimmrechts zu erteilen. Hierzu verweisen wir auf die Bestimmungen § 4 des Treuhandvertrages (Beilage./2).

Die Gesellschaft ist berechtigt, ihre Einlage ein- oder mehrmals über den Betrag von EUR 7.000.000 zu erhöhen. Die Kapitaleinlage pro Anleger beträgt mindestens EUR 10.000 (zuzüglich Agio). In jedem Fall muss die Einlage (Nominale) ohne Rest und ohne Berücksichtigung des Agios durch EUR 1.000 teilbar sein. Sofern die Kommanditeinlage eines (Treuhand-) Kommanditisten mehr als 20% der gesamten Kommanditeinlage beträgt, ist sein Stimmrecht mit 20% der gesamten Kommanditeinlage begrenzt (Höchststimmrecht). Sollte das Veranlagungsvolumen EUR 2.000.000 unterschreiten, behalten sich der Emittent und die Treuhandkommanditistin 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 Treuhandvertrag vorzeitig zu kündigen und die treuhändig übernommenen (aber noch nicht in Beteiligungen am Emittenten investierten) Zeichnungsbeträge durch die Gesellschaft wieder an die Anleger herauszugeben.

Die Liegenschaft EZ 1622 in der Katastralgemeinde 01402 Hernalds wurde mit Kaufvertrag vom 12.07.2022 angekauft. Sie soll komplett saniert werden, samt Um- und Zubauten sowie dem Ausbau der Rohdachböden, anschließend soll sie zur Gänze oder in Teilen gewinnbringend veräußert werden. Der Ankauf und die Entwicklung der Liegenschaft werden zum überwiegenden Teil mit Fremdkapital einer Österreichischen Bank finanziert.

Dem Anleger soll die Möglichkeit gegeben werden, an dem Unternehmenserfolg der Emittentin teilzuhaben und dabei, durch die Investition des zur Verfügung stehenden Anlagekapitals nach Abzug der Kosten (inkl. jenen gemäß Punkt 2.14) Erträge zu erzielen.

2.5. Art der Veranlagung (offene oder geschlossene Form)

Die gegenständliche Veranlagung ist eine geschlossene Veranlagungsform in der Rechtsform einer unmittelbaren oder mittelbaren Kommanditbeteiligung. Anleger kann jede natürliche oder juristische, in Österreich, steuerpflichtige Person sein.

2.6. Art und Anzahl sonstiger Veranlagungsgemeinschaften des Emittenten oder sonstiger Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein können

Die Gesellschaft hat zum Zeitpunkt der Prospekterstellung und –veröffentlichung keine weiteren Veranlagungsgemeinschaften. Zu Details über Gesellschaften und sonstigen Personen im wirtschaftlichen Naheverhältnis der Emittentin wird auf Kapitel 3 verwiesen.

2.7. Angaben der Börsen, an denen die Veranlagung, die Gegenstand des öffentlichen Angebotes ist und sonstige Wertpapiere des Emittenten bereits notieren oder gehandelt werden

Diese Veranlagung wird nicht an Börsen gehandelt. Der Emittent hat auch keine sonstigen Wertpapiere ausgegeben, die an Börsen gehandelt werden oder notieren.

2.8. Allfällige Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung

Es bestehen keine Haftungserklärungen Dritter zugunsten dieser Veranlagung.

2.9. Personen, die das Angebot fest übernommen haben oder dafür garantieren

Es gibt keine Personen, die das Angebot fest übernommen haben oder dafür garantieren

2.10. Angaben über die Personen, denen das aus der Emission erworbene Kapital zur wirtschaftlichen Verfügung zufließt, sofern diese Personen nicht mit dem Emittenten identisch sind

Das im Rahmen der Emission aufgebrachte Nominale steht in vollem Ausmaß zur wirtschaftlichen Verfügung der Gesellschaft.

2.11. Steuerliche Behandlung der Einkünfte

Die nachfolgend beschriebene steuerliche Konzeption dieses Veranlagungsangebotes beruht auf der österreichischen Gesetzgebung für in Österreich abkommensrechtlich ansässige natürliche oder juristische Personen. Die nachfolgenden Angaben können nicht sämtliche steuerlichen Aspekte, die sich aus der persönlichen Situation des Anlegers ergeben, berücksichtigen. Es wird daher dringend empfohlen, sich bezüglich der persönlichen Steuerfolgen fachkundig beraten zu lassen. Die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlage obliegt dem jeweils zuständigen Finanzamt. Eine Haftung für die von der Gesellschaft angestrebte, steuerliche Behandlung kann daher nicht übernommen werden. Im Folgenden werden die einkommensteuerlichen Bestimmungen nach österreichischem Ertragssteuerrecht für in Österreich gelegene Immobilien erläutert:

Gemäß § 24 Bundesabgabenordnung werden Wirtschaftsgüter, die zu treuen Händen für einen Treugeber (Anleger) erworben sind, dem Treugeber zugerechnet. Die Kommanditanteile der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG werden daher in wirtschaftlicher Betrachtungsweise

steuerlich den Anlegern zugerechnet. Dies gilt unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Treuhandvertrages auch für die daraus resultierenden Einkünfte.

Die Gesellschaft als Kommanditgesellschaft ist in ertragssteuerlicher Hinsicht nicht Steuersubjekt. Das bedeutet, dass das in einem Wirtschafts-/Kalenderjahr erzielte Ergebnis nicht bei der Gesellschaft selbst besteuert wird, sondern unmittelbar bei ihren Gesellschaftern nach Maßgabe ihrer Beteiligung. Die steuerlichen Ergebnisse der Personengesellschaft werden im Wege der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung nach § 188 Bundesabgabenordnung anteilig bei ihren Gesellschaftern erfasst, wenn diese Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt und wenn an den Einkünften „derselben Einkunftsart“ mehrere Personen beteiligt sind. Die Gesellschaft ist eine Personengesellschaft mit Gewinnerzielungsabsicht. Der Anleger ist mit seiner Beteiligung steuerlicher Mitunternehmer und erzielt Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb gemäß § 23 Abs. 2 EStG. Die dem Anleger anteilig zugewiesenen Ergebnisse aus der gegenständlichen Beteiligung sind im Veranlagungswege zur Einkommensteuer zu erklären. Im Rahmen der Veranlagung erfolgt zunächst ein Ausgleich mit anderen Ergebnissen aus gewerblichen Einkünften und im zweiten Schritt der Ausgleich mit Ergebnissen aus anderen Einkunftsarten. Die Zuweisung vom Ergebnis orientiert sich ausschließlich am Ausmaß der Beteiligung des Anlegers und ist betragsmäßig nicht limitiert. Es wird darauf hingewiesen, dass der besondere Steuersatz für Grundstücksveräußerungen nicht zur Anwendung kommt, da dieser besondere Steuersatz nicht für Grundstücke gilt, die dem Umlaufvermögen zuzurechnen sind (§ 30a Abs 3 Z 1 EStG). Die Besteuerung erfolgt daher zum progressiven Steuersatz des jeweiligen Anlegers.

Zu beachten sind die gesetzlichen Richtlinien für Kommanditanteile, die einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden. Gemäß § 2 Abs. 2a EStG besteht ein Verlustausgleichs- und Verlustvortragsverbot für negative Einkünfte aus einer Beteiligung an Gesellschaften, wenn das Erzielen steuerlicher Vorteile im Vordergrund steht. Das Erzielen steuerlicher Vorteile steht dann im Vordergrund, wenn der Erwerb der Beteiligung allgemein angeboten wird und die Rendite nach Steuer mehr als das Doppelte beträgt als die Rendite ohne Berücksichtigung der steuerlichen Bestimmungen. Weiters steht der steuerliche Vorteil dann nicht im Vordergrund, wenn es sich bei einer Beteiligung um ein hohes außersteuerliches Risiko handelt, wie dies bei Beteiligungen in besonders risikoreichen Branchen gegeben ist, die Zuweisung von Gewinn und Verlust betragsmäßig nicht limitiert ist und keine Vereinbarung über eine zeitliche Begrenzung der Beteiligung vorliegt. Mit dem Steuerreformgesetz 2015/2016 wurde mit § 23a EStG eine Regelung für Verluste bei kapitalistischen Mitunternehmern mit beschränkter Haftung eingeführt. Gemäß § 23a EStG sind bei natürlichen Personen Verluste eines kapitalistischen Mitunternehmers insoweit nicht ausgleichs- oder vortragsfähig (Wartetastenverluste), als dadurch ein negatives steuerliches Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht. Dies gilt nicht, soweit die Verluste aus einem Überhang von Sonderbetriebsausgaben entstehen. Ein Gesellschafter ist als kapitalistischer Mitunternehmer anzusehen, wenn er Dritten gegenüber nicht oder eingeschränkt haftet und keine ausgeprägte Mitunternehmerinitiative entfaltet. Wartetastenverluste sind mit Gewinnen späterer Wirtschaftsjahre (einschließlich Übergangs- und Veräußerungsgewinnen) zu verrechnen oder werden zu ausgleichs- und abzugsfähigen Verlusten in Höhe der in einem späteren Wirtschaftsjahr geleisteten Einlagen, soweit sie die Entnahmen übersteigen. In der Einkünftefeststellungserklärung ist für jeden kapitalistischen Mitunternehmer die Entwicklung

des steuerlichen Kapitalkontos und der Wartetastenverluste für das betreffende Wirtschaftsjahr darzustellen. § 23a EStG ist erstmals für Verluste aus Wirtschaftsjahren anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2015 beginnen.

Weiters ist zu beachten, dass nur jene Einkunftsquellen einkommensteuerrechtlich zu berücksichtigen sind, die auf Dauer gesehen zu einem Gesamtgewinn bzw. Gesamtüberschuss führen. Andernfalls liegt Liebhaberei vor. Das Vorliegen oder Nichtvorliegen steuerlicher Liebhaberei kann bei der Feststellung des Unternehmensergebnisses nach § 188 BAO durch das Betriebsfinanzamt oder bei der Veranlagung des Anlegers durch sein Wohnsitzfinanzamt Gegenstand einer Prüfung sein. Durch Geltendmachung anderer Sonderbetriebsausgaben oder Fremdfinanzierung oder Schenkung vor Erzielung eines steuerlichen Gewinns der Beteiligung durch den Anleger kann das Erreichen eines Gesamtgewinnes verhindert werden und dadurch die Beteiligung als Liebhaberei eingestuft werden.

Bei Abschichtung der Beteiligung ist der erzielte Veräußerungsgewinn gemäß EStG zu versteuern. Der Veräußerungsgewinn im Sinne des § 24 Abs. 1 EStG errechnet sich aus dem Veräußerungserlös und der Höhe des steuerlichen Kapitalkontos, das sich aus Einlagen und Entnahmen sowie Gewinn- und Verlustzuweisungen errechnet. Über Antrag sind gemäß § 37 Abs. 2 EStG Einkünfte beginnend mit dem Veranlagungsjahr, dem der Vorgang zuzurechnen ist, gleichmäßig verteilt auf drei Jahre anzusetzen, wenn seit der Eröffnung oder dem letzten entgeltlichen Erwerbsvorgang sieben Jahre verstrichen sind. Ab dem Jahr 2016 entstandene Wartetastenverluste sind mit Veräußerungsgewinnen verrechenbar.

Im Falle eines Konkurses oder Sanierungsverfahrens der Gesellschaft kann es aufgrund eines negativen Kapitalkontos zu einer Nachversteuerung kommen. Es muss des Weiteren darauf hingewiesen werden und jedem Anleger muss bewusst sein, dass eine Beurteilung der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG als AIF und in der Folge eine Beurteilung der Komplementär-GmbH als AIFM durch eine geänderte Ansicht der FMA als zuständige Aufsichtsbehörde und durch die Finanzverwaltung in Fragen der steuerlichen Beurteilung nicht ausgeschlossen werden kann. Eine solche Beurteilung könnte für die Veranlagung deutlich negative wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen haben. In steuerlicher Betrachtung, die aufsichtsrechtliche Würdigung ist dazu eine entscheidende rechtliche Vorfrage (gem. § 186 Abs 1 Z 2 InvFG 2011), würden in diesem Fall die Einkünfte gem. § 27 EStG (Einkünfte aus Kapitalvermögen) in Verbindung mit § 186 InvFG 2011 zu ermitteln sein. Die steuerlichen Ausführungen zu der in diesem Prospekt beschriebenen Veranlagung wären daher zum größten Teil in Hinblick auf die Änderungen der Einkunftsart (von § 23 EStG zu § 27 EStG) zu korrigieren.

Juristische Person als Anleger

Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich vorrangig auf die steuerlichen Wirkungen bei einer österreichischen Kapitalgesellschaft als Anleger (GmbH, AG).

Die dem Anleger anteilig zugewiesenen Ergebnisse aus der gegenständlichen Beteiligung (laufende Einkünfte als auch Veräußerungsgewinne) sind grundsätzlich im Veranlagungswege zur Körperschaftsteuer zu erklären. Der Körperschaftsteuerpflicht in Österreich unterliegen aber nur jene Ergebnisse, welche aus in Österreich gelegenen Immobilien resultieren. Diese stellen Einkünfte aus Gewerbebetrieb bei der juristischen Person als Anleger dar und unterliegen der 25%igen Körperschaftsteuer.

Bei Veräußerung oder Abschichtung der Beteiligung selbst stellt das daraus resultierende Ergebnis bei der juristischen Person ebenfalls Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar, welche mit 25 % Körperschaftsteuer zu versteuern sind.

Die für Körperschaften geltende Verlustzuweisungsbeschränkungen des § 2 Abs. 2a EStG, welche auf negative Einkünfte aus Beteiligungen an Gesellschaften, wenn das Erzielen steuerlicher Vorteile im Vordergrund steht, sind anzuwenden. Sollten daher die Renditen nach Steuern doppelt so hoch sein wie die Renditen vor Steuern, ist die Verlustzuweisungsbeschränkung anzuwenden. Etwaige Verluste sind Wartetastenverluste und können nur mit späteren Gewinnen verrechnet werden.

Die Regelungen des § 23a EStG betreffend Wartetastenverluste bei kapitalistischen Mitunternehmern sind auf Körperschaften nicht anwendbar.

Hinweis: Vor Zeichnung dieser Veranlagung wird jedem Anleger empfohlen, seine persönliche, wirtschaftliche und steuerliche Situation und damit sein Risiko mit einem Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer zu besprechen.

2.12. Zeitraum für die Zeichnung

Das Angebot beginnt gemäß § 2 Abs. 1 KMG einen Werktag nach Veröffentlichung dieses Prospekts. Das Angebot ist bis zum 30.09.2023 befristet. Diese Angebots- bzw. Zeichnungsfrist kann jedoch einmal oder mehrmals durch die Gesellschaft verlängert werden, längstens jedoch bis zum 31.12.2023. Die Zeichnungsfrist endet jedenfalls mit Erreichen des Platzierungsvolumens iHv. EUR 7.000.000,- bzw. im Fall der Erhöhung des Platzierungsvolumens, wenn dieser erhöhte Betrag eingeworben ist.

2.13. Beschränkungen der Handelbarkeit der angebotenen Veranlagung und Übertragung

Die angebotene Beteiligung ist nur eingeschränkt handelbar. Sie wird nicht an der Börse oder einem sonstigen geregelten Sekundärmarkt gehandelt. Die Veranlagung kann somit nur sehr schwer oder gar nicht veräußert werden. Darüber hinaus ist die ordentliche Kündigung der Gesellschaft aufgrund des Kündigungsverzichtes, erstmalig zum 31.12.2027 möglich.

Die Beteiligung kann gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages vom Anleger auf einen Dritten übertragen werden. Der Rechtsnachfolger hat alle Rechte und Pflichten aus der Veranlagung zu übernehmen. Ein Rückkauf der Beteiligung vom Anleger durch die Emittentin ist nicht vorgesehen.

Zur Handelbarkeit siehe auch das Kapitel Risikohinweise Pkt. 5.2.

Die Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag des Treugebers kann stets nur mit Zustimmung der Treuhänderin und nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Der Treugeber hat im Falle der Übertragung die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

Die Zustimmung der Treuhänderin zur Übertragung von Rechten und Pflichten an einen neuen Treugeber kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein solcher wichtiger Grund liegt vor, wenn der übertragende Treugeber nicht vor der Übertragung gegenüber der Treuhänderin schriftlich und unwiderruflich erklärt, dass er nach Übertragung keine Rechte und Forderungen gegenüber der Treuhänderin mehr aus dem übergegangenen Treuhandverhältnis ableitet. Teilübertragungen sind zulässig, wenn die Bestimmungen in § 2 Abs. 2 des Treuhandvertrages eingehalten werden. Bei jeder Übertragung werden alle für den Treugeber geführten Konten unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Konten des Treugebers ist nicht möglich.

Von einer Übertragung oder Verpfändung hat der Treugeber die Treuhänderin spätestens vier Wochen vor dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Übertragung zu verständigen. Wird diese Frist nicht eingehalten, wird die Übertragung erst zum nächstzulässigen Termin wirksam.

Die Anteile sind vererblich. Das Treuhandverhältnis wird mit dem Erben fortgesetzt. Mehrere Erben haben sich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen, der sich mit einer beglaubigt unterfertigten Vollmacht gegenüber der Treuhandkommanditistin zu legitimieren hat.

2.14. Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform

Es wird grundsätzlich auf § 6 des Gesellschaftsvertrages sowie § 7 des Treuhandvertrages hingewiesen.

Die Gesellschaft verrechnet dem Anleger beim Erwerb von Kommanditeilen eine Verkaufsgebühr (Agio), wie im Zeichnungsschein angegeben, diese ist auch auf Kapitalerhöhungen anzuwenden.

Die geschäftsführende Komplementärin erhält für die Haftungsübernahme einmalig ein Haftungsentgelt iHv. 1% der Summe aus den gesamten eingezahlten Kommanditeinlagen und dem gesamten der Gesellschaft zur Umsetzung des Erwerbs und der Entwicklung der Liegenschaft vertraglich zustehenden Fremdkapitals (diese Summe wird nachfolgend kurz als "Projektvolumen" bezeichnet); für ihre Tätigkeit betreffend Immobilienmanagement sowie betreffend die Ergebnisverteilung im Bereich der Kommanditisten (inklusive Verwaltung und/oder Erstellung notwendiger Beilagen für Steuererklärungen), die Abwicklung laufender Entnahmen und Verwaltung der Stammdaten wird eine laufende Vergütung in Höhe von 0,05% des Projektvolumens monatlich, fällig jeweils zum Monatsbeginn, verrechnet. Solange die Höhe des endgültigen Projektvolumens noch nicht feststeht, kann die Gesellschaft der Komplementärin auf Grundlage des erwarteten Betrages monatlich Akontozahlungen leisten;

ein etwaiger Differenzbetrag zwischen dem akontierten Betrag und dem tatsächlich zustehenden Betrag ist nach Feststehen des Projektvolumens dann unverzüglich abzurechnen.

Für Marketing, Vertrieb und Kapitalbeschaffung erhält die ARAX Capital Partners GmbH einmalig 2% des Projektvolumens sowie das bei der Zeichnung der Anteile an der Gesellschaft verrechnete Agio, welches an die autorisierten Vertriebe weitergeleitet wird.

Für sämtliche Leistungen in Zusammenhang mit der Planung und Konzeption, Entwicklung und Strukturierung des Beteiligungsangebots inkl. Prognose-, Liquiditäts-, Liebhaberei-, §2 Abs 2a EStG Berechnung etc. sowie für das Finanzierungskonzept, die Verhandlung und den Abschluss einer entsprechenden Fremdfinanzierung und zur Abgeltung der mit der Gründung der Gesellschaft verbundenen Kosten erhält die Komplementärin eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,5% des Projektvolumens. Etwaige Kosten der anwaltlichen Beratung im Zuge der Prospekterstellung, der Prospektprüfung und der Prüfung von Prospektnachträgen durch den Prospektkontrollor, der Hinterlegung des Prospekts bei der Österreichischen Kontrollbank sowie die Kosten für die Haftpflichtversicherung, die der Prospektkontrollor im Zusammenhang mit dem öffentlichen Anbot abschließen muss (gem. § 7 KMG), sind, soweit sie nicht direkt von der Gesellschaft als Emittentin getragen werden, der Komplementärin gegen entsprechenden Nachweis zu ersetzen.

Die Komplementärin erhält bei Veräußerung der Immobilie oder Teilen davon, für Marketing und die Organisation der Arbeiten sowie die Abwicklung des Verkaufes, eine Vergütung in Höhe von 4% des Netto-Verkaufserlöses (ohne eine etwaige USt). Der Komplementärin steht es dabei frei, beim Verkauf auf eigene Kosten Dritte (Immobilienmakler) einzubeziehen oder den Verkauf selbst durchzuführen.

Weiters ist der Gewinn der Gesellschaft sowie der Liquidationserlös gemäß § 8 Gesellschaftsvertrag grundsätzlich im Verhältnis 50:50 zwischen den Kommanditisten und der geschäftsführenden Komplementärin zu verteilen, wobei den Kommanditisten das Vorrecht zukommt, dass ihnen zuerst ein Betrag zusteht, welcher der Höhe der geleisteten Kommanditeinlage und der für die geleistete Kommanditeinlage aufgelaufenen Zinsen in Höhe von 5% p.a. (einfach verzinst) ab dem Datum der Annahme der Beitrittserklärung (einschließlich) bis zum jeweiligen Tag der Auszahlung entspricht. Erst die darüber hinaus gehenden Ergebnisse werden im Verhältnis 50:50 geteilt.

Sämtliche der Komplementärin zustehenden Entgelte, Vergütungen und Kostenersätze verstehen sich jeweils zuzüglich etwaiger gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer.

Etwaige Leistungen der Treuhänderin zugunsten eines einzelnen Treugebers wird die Treuhänderin dem jeweiligen Treugeber gesondert in Rechnung stellen.

2.15. Angabe der Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung im unternehmensrechtlichen Jahresabschluss erfolgt nach den anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften. Das Auseinandersetzungsguthaben bei Ausschluss oder Liquidation ermittelt sich gemäß § 15 Gesellschaftsvertrag.

2.16. Angabe allfälliger Belastungen

Mit Ausnahme der im Punkt 2.14 angeführten Kosten fallen für die Gesellschaft keine weiteren Belastungen, die die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Kommanditgesellschaft betreffen, an.

2.17. Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses/Jahresgewinnes

Die Gesellschafter nehmen wie folgt an dem sich nach Abzug der Vergütungen für die geschäftsführende Komplementärin ergebenden jährlichen Gewinn und Verlust sowie am Liquidationserlös wie folgt teil:

Die Kommanditisten haben zunächst einen gegenüber der Komplementärin bevorrechteten Anspruch (im Sinne einer Gewinn- und Liquidationspräferenz) auf den ihnen zustehenden Anteil am Gewinn bzw. am Liquidationserlös in Höhe der geleisteten Kommanditeinlage:

Sobald ein Betrag an die Kommanditisten in Höhe der Gewinn- und Liquidationspräferenz ausgezahlt wurde, ist ein darüber hinausgehender Gewinn bzw. Liquidationserlös zwar gleichfalls grundsätzlich im Verhältnis 50:50 zwischen den Kommanditisten und der geschäftsführenden Komplementärin zu teilen, doch haben auch hier die Kommanditisten ein Vorrecht, sodass ihnen zuerst ein Betrag zusteht, der den für die geleistete Kommanditeinlage aufgelaufenen Zinsen in Höhe von 5% p.a. (einfach verzinst) seit dem Datum der Annahme ihrer Beitrittserklärung bis einschließlich dem jeweiligen Tag der Auszahlung entspricht. Übersteigt der Gewinn oder Liquidationserlös diesen Betrag, so steht der darüberhinausgehende Betrag insoweit allein der Komplementärin zu, bis diese den gleichen Betrag wie die Kommanditisten erhalten hat und insgesamt die 50:50 Verteilung sichergestellt ist (catch-up); danach stehen alle Mehrbeträge den Kommanditisten und der Komplementärin im Verhältnis 50:50 zu.

Die Höhe der Beteiligungsquote der Kommanditisten an den ihnen zustehenden Gewinnen, bzw. Verlusten und Liquidationserlösen bemisst sich nach der Summe der jeweiligen starren Kapitalkonten und der Kapitalrücklagekonten (das heißt nach der vom jeweiligen Kommanditisten geleisteten Kommanditeinlage).

Die Komplementärin erstattet mit pflichtgemäßer Sorgfalt einen Vorschlag an die Gesellschafter über die Schaffung einer entsprechenden Liquiditätsreserve – (in einem solchen Fall können die Gesellschafter beschließen, nicht den gesamten unternehmensrechtlich zulässig entnehmbaren Gewinn auszuschütten, sondern einen Teilbetrag in Form einer Liquiditätsreserve vorzutragen).

Die Gesellschaft kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Prognose über den Zeitpunkt und die Höhe von Gewinnzuweisungen und Ausschüttungen abgeben. Beginn und Höhe der Ausschüttungen hängen maßgeblich von der Dauer der Errichtung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie, sowie deren abschließender Veräußerung ab.

2.18. Letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk

Die Gesellschaft wurde durch den Gesellschaftsvertrag vom 23.11.2021 neu gegründet, es liegt daher noch kein Rechenschaftsbericht vor.

2.19. Darstellung des Kaufpreises der Veranlagung samt aller Nebenkosten

Der Anleger erwirbt unmittelbar oder mittelbar Anteile an der Gesellschaft zum Nominale. Die Gesellschaft verrechnet dem Anleger beim mittelbaren Erwerb von Kommanditanteilen eine Verkaufs- und Bearbeitungsgebühr (Agio) wie im Zeichnungsschein angegeben.

2.20. Art und Umfang einer Absicherung der Veranlagung durch Eintragung in öffentliche Bücher

Eine Absicherung der Veranlagung durch Eintragung in öffentliche Bücher (vergleichbar einer grundbücherlich eingetragenen Hypothek zur Besicherung einer Forderung) besteht nicht. Die Gesellschaft selbst ist jedoch im Firmenbuch eingetragen, ebenso jene Gesellschafter, die sich nicht durch die Treuhänderin vertreten lassen und die jeweilige Kommanditbeteiligung der Treuhandkommanditistin sowie etwaige spätere Erhöhungen werden (jeweils im Ausmaß der übernommenen Hafteinlage) ebenfalls im Firmenbuch eingetragen.

Die Gesellschaft selbst ist als Alleineigentümerin der Liegenschaft im Grundbuch eingetragen. Aus dieser Eintragung kann jedoch keine unmittelbare Absicherung der Veranlagung abgeleitet werden.

2.21. Nähere Bestimmungen über die Erstellung des Rechnungsabschlusses und etwaiger Rechenschaftsberichte

Zu den Bestimmungen über die Buchführung sowie die Erstellung des Jahresabschlusses wird auf den Gesellschaftsvertrag § 10 verwiesen. Demnach hat die geschäftsführende Komplementärin innerhalb der gesetzlichen Fristen den Jahresabschluss zu erstellen und sodann den Kommanditisten innerhalb von vier Wochen ab Aufstellung zur Kenntnisnahme zu übermitteln. Zugleich hat die geschäftsführende Komplementärin den Kommanditisten die Abrechnung über ihre Beteiligung am Gewinn und Verlust vorzulegen.

Im Falle einer Treuhandschaft übermittelt die Treuhänderin dem Treugeber die Berichte der Gesellschaft sowie die Mitteilung über das jeweilige Jahresergebnis des Geschäftsjahres in elektronischer Form und stellt diese dem Treugeber über den Investorenbereich des von der Treuhänderin betriebenen und allen Treugebern zugänglichen Internetportals zur Verfügung. Jeder Treugeber erhält einen eigenen Zugangscod für den Investorenbereich auf diesem Internetportal und erklärt sich hiermit ausdrücklich mit der Informationsübermittlung über diesen Weg einverstanden. Nach Wahl der Treuhänderin kann die Übermittlung von Berichten und sonstigen Informationen der Gesellschaft aber auch schriftlich per Post oder mittels Telefax erfolgen.

2.22. Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung

Eine betragsmäßig genaue Angabe der Wertentwicklung der Beteiligung ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung unter anderem auch deshalb nicht möglich, da zum Zeitpunkt der Prospekterstellung die Projektplanung und -entwicklung noch nicht erfolgt ist, keine

verbindlichen Angebote zur Errichtung des Projektes vorliegen und die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere die Entwicklung der Immobilienpreise, nicht verlässlich vorausgesagt werden können.

Der Chance auf eine überdurchschnittliche Rendite aus diesem Entwicklungsprojekt, stehen auch hohe Risiken gegenüber, welche bis zu einem Totalverlust der Kommanditeinlage der Anleger führen können.

Wenn in diesem Prospekt Planungen dargestellt sind, so stellen diese lediglich eine grobe Einschätzung der Zukunft durch die Emittentin, unter der Voraussetzung, dass alle angenommenen Faktoren genauso eintreffen würden, dar. Dies ist in der Praxis jedoch nicht zu erwarten.

2.22.1. Beispielhafte Projektkalkulation

Unter Bezugnahme auf die oben angeführten Hinweise auf die Planungsunsicherheiten wird nun beispielhaft in 3 Szenarien versucht, darzulegen, wie sich das Projekt und damit die Veranlagung entwickeln könnte.

Die folgende Tabelle zeigt eine sehr vereinfachte beispielhafte Kalkulation der Brutto-Baukosten in drei Szenarien, die sich durch unterschiedlich angenommene Werte für diese ergeben. Die erzielbaren Nutzflächen beinhalten die jeweiligen Wohnflächen und anteilig die Balkon-, Terrassen- und zu den Wohneinheiten zugeordneten Gartenflächen, nicht jedoch Allgemeinflächen wie Zugang und Stiegenhaus etc. Aufgrund der noch nicht erfolgten Planung, sind die anfallenden Baukosten noch mit großen Unsicherheiten behaftet und können jedenfalls auch noch über dem Wert des Szenarios A liegen.

Baukosten

	Szenario A	Szenario B	Szenario C
<i>Fläche 3.294 m² / Bandbreite Kosten</i>	2.400 €	2.500 €	2.600 €
<i>erwartete untere Werte der Bandbreite</i>	7.905.338 €		
<i>erwartete Mittelwerte</i>		8.234.728 €	
<i>erwartete obere Werte der Bandbreite</i>			8.564.117 €

Die vorliegende beispielhafte Kalkulation der Baukosten basiert auf einer angenommenen Varianz der Errichtungskosten pro Quadratmeter zuzüglich Kosten für die zu errichtenden Garagenplätze, Einlagerungsräume sowie Baunebenkosten wie Architektenleistung, Statik, Geometer, Bauphysik, Versicherung etc. Für die weitere Kalkulation der Projektkosten wurde der jeweils mittlere angenommene Wert der Errichtungskosten zu Grunde gelegt. Dieser beruht auf Annahmen und Kostenschätzungen der Vergangenheit. Es wird darauf hingewiesen, dass noch keine Angebote für die Einzelgewerke vorliegen und dass aufgrund der noch nicht bekannten Entwicklung der Rohstoffpreise und auch den Teilgewerks-Personalkosten, die in letzter Zeit signifikant gestiegen sind, die Baukosten der Tabelle noch weiter nach oben abweichen können, wodurch die Ertragsituation des Gesamtprojektes maßgeblich negativ beeinflusst würde.

Projektkosten:

Die Liegenschaft wurde mit Kaufvertrag vom 12.07.2022 zum Preis von EUR 10.700.000 zzgl. 3,5% Grunderwerbsteuer und 1,1% Eintragungsgebühr angekauft. Darüber hinaus sind in den in der nachfolgenden Tabelle angeführten Anschaffungskosten Maklergebühren iHv. 2% zzgl. USt. berücksichtigt. Die Bankfinanzierung beträgt EUR 7.840.000, der Zinssatz entspricht dem 3 Monats- Euribor zzgl. einem Aufschlag iHv. 1,700% und einer Bearbeitungsgebühr von EUR 7.700. Die weitere Entwicklung des Immobilienprojektes soll ebenfalls zum überwiegenden Teil im Wege einer Erhöhung des Kreditvolumens finanziert werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten und Gebühren sowie die Summe der Projektkosten für die drei Szenarien bei unterschiedlichen Baukosten:

	Szenario A	Szenario B	Szenario C
<i>Ankauf</i>	11.470.400 €	11.470.400 €	11.470.400 €
<i>Baukosten</i>	7.905.338 €	8.234.728 €	8.564.117 €
<i>Baukostenreserve</i>	395.267 €	411.736 €	428.206 €
<i>Bank</i>	909.784 €	925.666 €	941.547 €
<i>Haftungsentgelt</i>	206.808 €	210.425 €	214.043 €
<i>Eigenkapitalbeschaffung</i>	413.616 €	420.851 €	428.085 €
<i>Laufende Vergütung</i>	372.254 €	378.766 €	385.277 €
<i>Planung, Konzeption, etc.</i>	310.212 €	315.638 €	321.064 €
<i>Prospektkosten</i>	45.000 €	45.000 €	45.000 €
<i>Projektvolumen</i>	22.028.680 €	22.413.209 €	22.797.738 €
<i>Verkaufsprovision</i>	881.147 €	896.528 €	911.910 €
SUMME Projektkosten	22.909.827 €	23.309.737 €	23.709.647 €

Die Entwicklung der Liegenschaft soll zum überwiegenden Teil mit Fremdkapital einer Österreichischen Bank finanziert werden, wobei ein Fremdkapitalanteil bis zu 75% angestrebt wird. Sollte das nicht gelingen und ein Eigenkapitalanteil von 25% oder mehr notwendig werden, ist die Gesellschaft berechtigt, die Kommanditeinlage auch über den Betrag von EUR 7.000.000 einmal oder mehrmalig zu erhöhen. Aufgrund des dann geringeren Hebels der Fremdfinanzierung würde sich die Rendite des Gesamtprojektes entsprechend vermindern.

Die Liegenschaft soll innerhalb von drei Jahren entwickelt werden, mit dem Ziel die entwickelte Immobilie innerhalb von fünf Jahren in Teilen oder als Ganzes mit einem Mehrerlös zu veräußern. Für die beispielhafte Plankalkulation wurde eine Laufzeit von vier Jahren beginnend mit dem 1.1.2023 angenommen, es kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass dies in diesem Zeitraum machbar sein wird. Eine längere Projektdauer würde aufgrund der laufend anfallenden Kosten zu einem reduzierten Deckungsbeitrag des Projektes führen.

Weiters sind in der Tabelle Vertriebs- Verwaltungs- und Managementkosten angeführt, die jeweils gemäß Gesellschaftsvertrag vom Projektvolumen abhängig sind. Eine detaillierte Beschreibung der Kosten ist in Pkt. 2.14 angeführt.

Etwaige Leistungen der Treuhänderin zugunsten eines einzelnen Treugebers wird die Treuhänderin dem jeweiligen Treugeber gesondert in Rechnung stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die zukunftsorientierten Aussagen dieser sehr vereinfachten Beispielkalkulation durch den Eintritt bekannter oder unbekannter Risiken, Ungewissheiten und anderer Ereignisse, maßgeblich beeinflusst und auch ein Totalverlust der Veranlagung nicht ausgeschlossen werden kann.

In diesem Zusammenhang wird jedem Anleger empfohlen, die Informationen unter Pkt. 5.2 dieses Prospekts zu beachten!

2.22.2. Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität

Die Rentabilität des Projektes errechnet sich aus erzielten Verkaufserlösen abzüglich Kosten für den Erwerb der Liegenschaft und der Entwicklung der Immobilie bezogen auf den Veräußerungszeitpunkt. Die jährliche Gewinnermittlung erfolgt gemäß Gesellschaftsvertrag § 8. Gemäß § 7 Gesellschaftsvertrag ist nach der Aufstellung des Jahresabschlusses und dem Beschluss über die Gewinnverwendung der Jahresgewinn/Jahresverlust auf die Gewinn- und Verlustkonten der Gesellschafter umzubuchen. Etwaige Entnahmen sind, soweit unternehmensrechtlich zulässig, zu Lasten des Gewinn- und Verlustkontos zu buchen. Ein positiver Saldo auf dem Gewinn- und Verlustkonto ist an die Gesellschafter auszuzahlen, soweit dies unternehmensrechtlich zulässig ist und es die wirtschaftliche Situation, insbesondere die Liquiditätslage der Gesellschaft es zulässt und Entnahmen unter Beachtung etwaiger Auflagen von Kreditinstituten vorgenommen werden dürfen. Eine betragsmäßige Angabe der Rentabilität ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nur mit großer Schwankungsbreite möglich, da zu diesem Zeitpunkt die Projektplanung und -entwicklung noch nicht erfolgt ist, keine verbindlichen Angebote für die Errichtungskosten des Projektes vorliegen und die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere die Entwicklung der Immobilienpreise, sowie der Veräußerungszeitpunkt nicht verlässlich vorausgesagt werden können und daher die Bandbreite einer Rentabilität zwischen Totalverlust der Beteiligung bis zu einstelligen Renditen in Prozent p.a. reichen kann.

Erlösrechnung:

Es wird angestrebt, die Liegenschaft optimiert und unter Einhaltung der Bauordnung zu nutzen. Aus einer vorläufigen Schätzung ergibt sich für die verkaufbare Nutzfläche in Abhängigkeit von erzielbaren Verkaufspreisen eine Schwankungsbreite der Erlöse, wie in den Szenarien A - C dargestellt. Die Errichtung von neuen Stellplätzen ist nicht geplant.

Daraus ergibt sich für die Liegenschaft folgende Erlösrechnung:

	Szenario A	Szenario B	Szenario C
<i>Fläche / Verkaufspreis pro m²</i>	6.500 €	7.300 €	7.900 €
3.294 m ²	21.410.291 €		
3.294 m ²		24.045.404 €	
3.294 m ²			26.021.739 €

Die in der Tabelle angeführten, erzielbaren Verkaufspreise pro Quadratmeter wurden einerseits aus Quellen mit Immobilienpreisen und Statistiken entnommen und andererseits durch Recherche im Grundbuch über Wohnungsverkäufe im Umkreis von etwa 300m des Standortes der Liegenschaft geschätzt. Es handelt sich dabei um Endverbraucherpreise (unecht umsatzsteuerbefreit). Die Schwankungsbreite der recherchierten Durchschnittspreise pro Quadratmeter bei ähnlichen Objekten war sehr hoch. Für die Beispielrechnung wurde eine relativ geringe Schwankungsbreite angenommen, um auch aufzuzeigen, dass diese bereits einen großen Einfluss auf die zu erzielende Rendite hat. Für die weitere Betrachtung und Rentabilitätsrechnung wurde aus Szenario A der ungünstigste Fall, aus Szenario B der mittlere Fall und aus Szenario C der beste Fall zu Grunde gelegt. Der Erfolg des Projektes hängt somit maßgeblich von den realisierbaren Nutzflächen und den zukünftig erzielbaren Verkaufspreisen ab. In diesem Zusammenhang wird auf Pkt. 5.2 verwiesen.

Rentabilität:

Die wesentlichen Einflussfaktoren auf die Rentabilität des Projektes wurden in den vorangegangenen Punkten auf Basis der sehr vereinfachten Beispielrechnung darzulegen versucht. Die Berechnungsmethode für die Rentabilität basiert auf dem Eigenkapitalanteil, das ist das von den Anlegern eingeworbene Kommanditkapital unter Berücksichtigung der dargelegten Projektkosten (diese allerdings ohne Berücksichtigung der in der obigen Aufstellung angeführten Baukostenreserve) und den möglichen erzielbaren Verkaufserlösen. Für die Berechnung des IRR wurde eine Gesamtprojektlaufzeit von vier Jahren beginnend mit dem 1.10.2023 zugrunde gelegt. Sollte sich die Projektdauer ändern hat dies nicht nur einen maßgeblichen Einfluss auf den IRR, sondern aufgrund der laufenden Kosten auch einen Einfluss auf die Rendite des Projektes.

	Szenario A	Szenario B	Szenario C
<i>Projekt Deckungsbeitrag</i>	-1.104.268 €	1.147.404 €	2.740.297 €
<i>Eigenkapital</i>	6.608.604 €	6.723.963 €	6.839.321 €
<i>Investoren Vorabgewinn</i>	-1.104.268 €	1.008.594 €	1.370.149 €
<i>Projekttrendite</i>	-16,7 %	15,0 %	20,0 %
<i>Rendite p.a. [IRR]</i>	-5,9 %	4,8 %	6,3 %

Wie die Tabelle zeigt, ist die Schwankungsbreite der Rendite trotz der angenommenen relativ geringen Schwankungsbreite der einzelnen berücksichtigten Einflussfaktoren extrem hoch. Diese zukunftsorientierte Renditerechnung, basierend auf einer sehr vereinfachten Beispielkalkulation kann durch höhere Schwankungsbreiten einzelner genannter Einflussfaktoren oder noch nicht berücksichtigter, zum Zeitpunkt der Prospekterstellung, unbekannter Risiken und Ungewissheiten, maßgeblich beeinflusst werden. Ein Totalverlust der Veranlagung kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es wird in diesem Zusammenhang besonders um Beachtung des Kapitels 5.2 verwiesen.

2.23. Bedingungen und Berechnung des Ausgabepreises für Veranlagungen, die nach Schluss der Erstemission begeben werden

Es sind zurzeit keine weiteren Emissionen geplant.

2.24. Angaben über allfällige Bezugsrechte der vorhandenen Anleger und deren Bezugspreise im Falle einer Erhöhung des Veranlagungsvolumens für das bestehende Projekt, Angaben, in welcher Form die Substanz- und Ertragszuwächse der bestehenden Anleger gegenüber den neuen Anlegern gesichert sind

Den bestehenden Anlegern (Treugebern) dieser Veranlagung kommt bei einer Erhöhung des Veranlagungsvolumens kein Bezugsrecht zu.

2.25. Darlegung der Möglichkeiten und Kosten einer späteren Veräußerung der Veranlagung

2.25.1. Aufgabe der Veranlagung

Jeder Gesellschafter ist berechtigt, durch ordentliche Kündigung mittels eingeschriebenen Briefs unter Beachtung einer Frist von sechs Monaten zum 31.12. eines Kalenderjahrs aus der Gesellschaft auszuscheiden, erstmals zum 31.12.2027.

Weiters ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes jeder Gesellschafter, in dessen Sphäre der wichtige Grund nicht fällt, zur außerordentlichen Kündigung der Gesellschaft berechtigt. Wichtige Gründe sind:

- a) die rechtskräftige Eröffnung eines Ausgleichs- oder Konkursverfahrens über das Vermögen der Komplementärin oder die Ablehnung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse;
- b) eine nachhaltige Verletzung des vorliegenden Vertrages durch die Komplementärin, die trotz schriftlicher Aufforderung nicht innerhalb von vier Wochen eingestellt und behoben wird.

Im Fall der Kündigung eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit den übrigen Gesellschaftern fortgeführt.

Die Kommanditisten sind berechtigt, ihre Kommanditeinlagen ganz oder in Teilen auf einen Dritten zu übertragen, vorausgesetzt jedoch, dass die Kommanditeinlage eines Kommanditisten immer den Mindestanforderungen gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages (hinsichtlich Höhe und Teilbarkeit) zu entsprechen hat. Für den Fall, dass mehrere Personen einen Kommanditanteil gemeinschaftlich halten (insbesondere in Folge einer Erbschaft), haben sich diese Personen bei der Ausübung ihrer Rechte aus dem Kommanditanteil durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zulassen.

Vor einer Übertragung der Beteiligung wird jedenfalls die Besprechung der steuerlichen Konsequenzen für den Anleger mit einem persönlichen, fachkundigen Berater empfohlen.

2.25.2. Ermittlung des Abfindungsguthabens / Aufgabepreises

Scheidet ein Kommanditist durch Kündigung ganz oder (im Falle der Gründungskommanditistin) teilweise aus der Gesellschaft aus, so hat er Anspruch auf eine Abfindung, soweit gesetzlich zulässig, insbesondere im Hinblick auf OGH (2Ob 225/07p), wonach eine Abschichtung nur unter Beachtung der Vorschriften des GmbHG zur Kapitalherabsetzung oder aus unternehmensrechtlich verteilungsfähigen Bilanzgewinnen auf Grundlage des Jahresabschlusses erfolgen kann.

Die Höhe der Abfindung entspricht dem anteiligen Verkehrswert der Gesellschaft (gemäß der entsprechenden Beteiligungsquote), wobei im Fall einer Kündigung oder eines Ausscheidens eines Gesellschafters, ohne dass die gesamte Gesellschaft durch alle Gesellschafter gekündigt wird, jedenfalls ein Abschlag in Höhe von 15% in Abzug zu bringen ist.

Die Ermittlung des Verkehrswerts hat bei ordentlicher Kündigung auf Basis des zum Kündigungsstichtag erstellten Jahresabschlusses zu erfolgen, wobei für sämtliches Immobilienvermögen der Gesellschaft anstatt der Bilanzwerte der Verkehrswert gemäß einem Bewertungsgutachten eines gerichtlich beeedeten Immobiliensachverständigen anzusetzen ist. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung eines Gesellschafters hat die Ermittlung des Verkehrswerts auf Basis des letzten vor dem Kündigungsstichtag erstellten Jahresabschlusses zu erfolgen, wobei die Regelung hinsichtlich des Immobilienvermögens gleichermaßen anzuwenden ist.

Die Erstellung eines (neuen) Bewertungsgutachtens eines Immobiliensachverständigen ist allerdings nicht erforderlich, wenn zum Zeitpunkt der (teilweisen) Beendigung der Gesellschaft ein Bewertungsgutachten eines Immobiliensachverständigen vorliegt, das zu diesem Zeitpunkt nicht älter als zwei Jahre ist und keine wesentlichen Änderungen bei den Bewertungsgrundlagen der Immobilie eingetreten sind. Bei der Ermittlung der Abfindung der Kommanditisten ist dann dieses vorhandene Bewertungsgutachten heranzuziehen.

Der Abfindungsanspruch ist binnen vier Wochen nach dem Vorliegen der Bilanz von der Gesellschaft zu ermitteln und dem (teilweise) ausgeschiedenen Kommanditisten schriftlich mitzuteilen. Der (teilweise) ausgeschiedene Kommanditist hat anschließend das Recht, binnen vier weiterer Wochen dem durch die Gesellschaft ermittelten Abfindungswert schriftlich zu widersprechen, andernfalls er als anerkannt gilt. Für den Fall, dass ein ausgeschiedener Kommanditist rechtzeitig Widerspruch gegen einen von der Gesellschaft ermittelten Abfindungswert erhebt, hat die Gesellschaft einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer mit der Ermittlung des Abfindungswerts zum Stichtag des Ausscheidens zu beauftragen. Der solcherart vom unabhängigen Wirtschaftsprüfer festgestellte Abfindungswert ist für alle Parteien bindend.

Sofern der vom Wirtschaftsprüfer festgestellte Wert nicht mehr als 10% von dem zuvor von der Gesellschaft ermittelten Wert abweicht, trägt der ausscheidende Kommanditist die Kosten. In allen anderen Fällen trägt die Gesellschaft die entsprechenden Kosten der Gutachtenserstellung.

Um zu verhindern, dass die Auszahlung von Abfindungsansprüchen die Liquiditätslage der Gesellschaft (unerwartet und/oder übermäßig) beeinträchtigt, steht pro Geschäftsjahr bloß ein Teilbetrag des unternehmensrechtlich zulässig ausschüttbaren bzw. entnehmbaren Gewinns zur Bedienung von Abfindungsansprüchen zur Verfügung, der 30% des während des vorangegangenen Geschäftsjahres von der Gesellschaft unter Beachtung etwaiger Auflagen von Kreditinstituten erzielten positiven freien Cash-Flows entspricht. Abfindungsansprüche ausgeschiedener Gesellschafter werden von der Gesellschaft, pro Geschäftsjahr soweit gesetzlich zulässig nur bis zur Höhe dieses Gesamtbetrags bedient und auch nur in diesem Umfang fällig. Soweit mehrere Abfindungsansprüche ausgeschiedener Gesellschafter nebeneinander bestehen, sind diese Ansprüche aus diesem Betrag anteilmäßig (im Verhältnis der Höhe der offenen Abfindungsansprüche zueinander) zu bedienen und werden ebenfalls nur im entsprechenden Umfang zur Zahlung fällig. Soweit ein Abfindungsanspruch aufgrund der betraglichen Auszahlungs- und Fälligkeitsbeschränkung jeweils - soweit gesetzlich zulässig - nicht zur Gänze bedient werden kann, bleibt der unberichtigte Teil des Abfindungsanspruchs unverzinst bestehen und ist jeweils aus entsprechenden zukünftigen unternehmensrechtlich entnahmefähigen Gewinnen, soweit diese durch positive Cash-Flows der Gesellschaft gedeckt sind, zu begleichen.

Am 30. September eines jeden Jahres sind (vorbehaltlich des vorstehenden Absatzes) jegliche zu diesem Zeitpunkt bestehenden und unstrittig feststehenden Abfindungsansprüche ausgeschiedener Kommanditisten, jedoch ausdrücklich unter Berücksichtigung und bis zur Höhe der im vorhergehenden Absatz vorgesehenen Beschränkungen, zur Zahlung fällig. Abfindungsansprüche ausscheidender Gesellschafter gehen im jeweiligen Geschäftsjahr dem Entnahmeanspruch der übrigen (verbleibenden) Gesellschafter vor, sodass die übrigen

Gesellschafter Entnahmen – soweit gesetzlich zulässig – nur nach Berücksichtigung der vorrangegangenen Zahlungen dieser Abfindungsansprüche tätigen können.

Im Falle einer Treuhandschaft sieht der Treuhandvertrag gem. § 9 in Zusammenhang mit der Übertragung von Rechten und Pflichten aus dem Treuhandvertrag folgendes vor:

Die Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag des Treugebers kann stets nur mit Zustimmung der Treuhänderin und nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Der Treugeber hat im Falle der Übertragung die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

Die Zustimmung der Treuhänderin zur Übertragung von Rechten und Pflichten an einen neuen Treugeber kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein solcher, wichtiger Grund liegt vor, wenn der übertragende Treugeber nicht vor der Übertragung gegenüber der Treuhänderin schriftlich und unwiderruflich erklärt, dass er nach Übertragung keine Rechte und Forderungen gegenüber der Treuhänderin mehr aus dem übergegangenen Treuhandverhältnis ableitet. Teilübertragungen sind zulässig, wenn die Bestimmungen in § 2 Abs. 2 des Treuhandvertrages eingehalten werden. Bei jeder Übertragung werden alle für den Treugeber geführten Konten unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Konten des Treugebers ist nicht möglich.

Von einer Übertragung oder Verpfändung hat der Treugeber die Treuhänderin spätestens vier Wochen vor dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Übertragung zu verständigen. Wird diese Frist nicht eingehalten, wird die Übertragung erst zum nächst zulässigen Termin wirksam.

Stirbt ein Treugeber, so wird das Treuhandverhältnis mit seinen Erben fortgesetzt. Mehrere Erben haben sich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen, der sich durch beglaubigt zu unterfertigende Vollmacht gegenüber der Treuhänderin zu legitimieren hat.

Die Treuhänderin ist jederzeit berechtigt, ohne weitere Zustimmung des Treugebers das Treugut gemeinsam mit ihren Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag auf eine andere Person (als neue Treuhänderin) zu übertragen; dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese Übertragung hinsichtlich sämtlicher von der Treuhänderin treuhändig gehaltenen Kommanditanteile gemeinsam und auf die gleiche Person als neue Treuhänderin erfolgt.

Im Falle der Beendigung des Treuhandvertrages sieht § 10 des Treuhandvertrages Folgendes vor:

Der Treuhandvertrag endet,

- a) nach Auflösung und vollständiger Abwicklung der Gesellschaft;
- b) durch ordentliche Kündigung des Treugebers gemäß § 10 Abs. 3 des Treuhandvertrages;

c) durch außerordentliche Kündigung des Treuhandvertrages aus wichtigem Grund gemäß § 10 Abs. 4 des Treuhandvertrages;

d) sofern die Treuhänderin oder der Treugeber ein per Gesetz oder diesem Vertrag eingeräumtes Rücktrittsrecht wahrnehmen.

Eine ordentliche Kündigung des Treuhandverhältnisses ist mit eingeschriebenem Brief auszusprechen und kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum jeweils Monatsletzten erfolgen. Die Rechtsfolge für diesen Fall richtet sich nach § 10 Abs. 5 des Treuhandvertrages.

Eine außerordentliche Kündigung des Treuhandvertrages aus wichtigem Grund ist jederzeit schriftlich unter Angabe des Grundes möglich. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Treugeber bzw. der Treuhänderin unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Die Rechtsfolge für diesen Fall richtet sich nach § 10 Abs. 5 des Treuhandvertrages. Die Treuhänderin ist insbesondere zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages berechtigt,

a) wenn sich herausstellt, dass die geplante Beteiligung aus Gründen, die die Treuhänderin nicht zu vertreten hat, undurchführbar ist oder wird, oder es der Treuhänderin wegen Überzeichnung des in § 4 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Gesellschaftskapitals nicht mehr möglich ist, ihren Kapitalanteil zur Übernahme weiterer treuhändiger Beteiligungen zu erhöhen oder

b) wenn in der Person des Treugebers ein wichtiger Grund vorliegt (dies kann insbesondere ein Grund sein, wegen dem ein Gesellschafter gemäß dem Gesellschaftsvertrag außerordentlich kündigen könnte, oder ruf- und kreditschädigendes Verhalten des Treugebers gegen die Treuhänderin, die Gesellschaft oder das Beteiligungsunternehmen, aber auch die unzulässige Weitergabe von Informationen).

Kündigt ein Treugeber das Treuhandverhältnis hinsichtlich der für ihn gehaltenen Einlage bzw. kündigt die Treuhänderin das Treuhandverhältnis hinsichtlich der für einen Treugeber gehaltenen Einlage, so ist die Treuhänderin verpflichtet, jenen Teil der Kommanditeinlage, der der Beteiligung des Treugebers an der gesamten treuhändig gehaltenen Kommanditeinlage entspricht, zu jenem Kündigungstermin, zu dem die Kündigung dieses Treuhandvertrages wirksam wird, an den Treugeber herauszugeben und abzutreten. Für den Fall einer Kündigung der Kommanditeinlage während aufrechtem Treuhandverhältnis ist die Treuhänderin verpflichtet, das Abfindungsguthaben dem Treugeber unverzüglich nach Eingang weiterzugeben.

2.26. Leistungen der Verwaltungsgesellschaft und die dafür verrechneten Kosten

Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis der Gesellschaft obliegt ausschließlich der Komplementärin. Sie hat dabei die Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers anzuwenden. Die Geschäftsführungsbefugnis erstreckt sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören. Die Komplementärin ist insbesondere bevollmächtigt, die für die Erfüllung des Unternehmensgegenstandes gemäß § 2 Gesellschaftsvertrag vorgesehene Verträge abzuschließen. Für den Abschluss der unter § 12 Z 6 des Gesellschaftsvertrages genannten Geschäfte, auch wenn diese zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehören, ist die vorherige Beschlussfassung der Gesellschafter erforderlich.

Weiters steht den Kommanditisten gemäß § 5 Gesellschaftsvertrag in Bezug auf sämtliche Angelegenheiten der Gesellschaft (unabhängig davon, ob es sich um gewöhnliche oder außergewöhnliche Geschäftshandlungen handelt) gemäß §12 Gesellschaftsvertrag ein Weisungsrecht gegenüber der Komplementärin zu. Die Ausübung des Weisungsrechtes bedarf der einfachen Beschlussmehrheit der Gesellschafterversammlung. Schriftliche Beschlussfassung gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages ist zulässig.

Die von der Komplementärin verrechneten Kosten sind in Kapitel 2.14 dargelegt.

Auf Wunsch des Anlegers wird die Treuhandkommanditistin auf Dauer des Treuhandverhältnisses beauftragt und bevollmächtigt, sämtliche Rechte, die dem Treugeber aus dem Gesellschaftsverhältnis zustünden, wenn er selbst direkter Gesellschafter wäre, auszuüben. Die Treuhandkommanditistin ist insbesondere ermächtigt, gegenüber den Mitgesellschaftern für den Treugeber aufzutreten, die Jahresabrechnungen entgegenzunehmen und die Kontrollrechte wahrzunehmen. Die Treuhandkommanditistin entscheidet über Art und Ausmaß der Ausübung der ihr nach dem Gesellschaftsvertrag und gesetzlich zustehenden Kontrollrechte, die ausschließlich die Treuhandkommanditistin im Interesse der Treugeber ausübt. Der Treugeber hat dabei gemäß § 4 Abs. 4 des Treuhandvertrages das Recht, die Treuhänderin durch einfachen Brief und/oder per Telefax und/oder per E-Mail (in beliebiger Kombination) bezüglich der auf die für ihn treuhändig gehaltene Kommanditeinlage entfallenden Gesellschafterrechte (einschließlich des Stimmrechts) zu einem bestimmten (Stimm-)Verhalten anzuweisen. Die Treuhänderin hat einer solchen Weisung (sofern das angewiesene Verhalten gesetzeskonform ist und nicht geeignet ist, der Treuhandkommanditistin Schaden zu verursachen) dann auch (im Ausmaß der Beteiligung des sie anweisenden Treugebers) zu entsprechen (im Fall einer Weisung zur Ausübung des Stimmrechts z. B. durch entsprechend gespaltene Stimmabgabe).

Im Falle einer Treuhandschaft übermittelt die Treuhänderin dem Treugeber die Berichte der Gesellschaft sowie die Mitteilung über das jeweilige Jahresergebnis des Geschäftsjahres in elektronischer Form und stellt diesen dem Treugeber über den Investorenbereich des Internetportals zur Verfügung. Jeder Treugeber erhält einen eigenen Zugangscode für diesen Investorenbereich auf dem Internetportal und erklärt sich hiermit ausdrücklich mit der

Informationsübermittlung über diesen Weg einverstanden. Nach Wahl der Treuhänderin kann die Übermittlung von Berichten und sonstigen Informationen der Gesellschaft aber auch schriftlich per Post oder mittels Telefax erfolgen.

2.27. Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften

Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrages ist jeder Gesellschafter berechtigt, durch ordentliche Kündigung mittels eingeschriebenen Briefs mit einer Frist von sechs Monaten zum 31.12. eines Kalenderjahrs aus der Gesellschaft auszuscheiden, erstmals jedoch zum 31.12.2027.

Im Falle des Nichterreichens einer Kapitalaufbringung in Höhe von zumindest EUR 2.000.000 ist die Komplementärin und die Treuhandkommanditistin berechtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne das Erfordernis der Zustimmung der übrigen Gesellschafter die Gesellschaft gemäß § 18 zu beenden und zu liquidieren.

Weiters ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes jeder Gesellschafter, in dessen Sphäre der wichtige Grund nicht fällt, zur außerordentlichen Kündigung der Gesellschaft berechtigt. Wichtige Gründe sind:

- a) die rechtskräftige Eröffnung eines Ausgleichs- oder Konkursverfahrens über das Vermögen der Komplementärin oder die Ablehnung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse;
- b) eine nachhaltige Verletzung des vorliegenden Vertrages durch die Komplementärin, die trotz schriftlicher Aufforderung nicht innerhalb von vier Wochen eingestellt und behoben wird.

Im Fall der Kündigung eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit den übrigen Gesellschaftern fortgeführt.

Darüber hinaus hat die Treuhandkommanditistin das Recht, den Treuhandvertrag unter den Voraussetzungen des § 10 des Treuhandvertrages vorzeitig zu kündigen.

Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Die geschäftsführende Komplementärin kann durch Beschluss der übrigen Gesellschafter mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der sämtlichen Kommanditisten zustehenden Stimmen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Der Ausschluss der geschäftsführenden Komplementärin hat unter der aufschiebenden Bedingung zu erfolgen, dass die übrigen Gesellschafter mit einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen einen anderen geschäftsführenden Gesellschafter in die Gesellschaft aufnehmen. Der Anspruch auf die Vergütung gemäß § 6 und die Gewinnbeteiligung gemäß § 8 Z 1 des Gesellschaftsvertrages wird dem ausgeschlossenen geschäftsführenden Gesellschafter zeitanteilig bis zu seinem Ausschluss gewährt.

Die Treuhänderin ist jederzeit berechtigt, ohne weitere Zustimmung des Treugebers das Treugut gemeinsam mit ihren Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag auf eine andere Person (als neue Treuhänderin) zu übertragen; dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass

diese Übertragung hinsichtlich sämtlicher von der Treuhänderin treuhändig gehaltenen Kommanditanteile gemeinsam und auf die gleiche Person als neue Treuhänderin erfolgt.

2.28. Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall

Im Insolvenzfall der Gesellschaft nimmt jeder Anleger voll am Unternehmerrisiko teil, ein Totalverlust des einbezahlten Kapitals ist daher nicht ausgeschlossen. Darüber hinaus besteht (vorbehaltlich der nachfolgend dargestellten Haftung gemäß § 172 UGB) aber keine Nachschusspflicht oder Haftung.

Die Haftung der Treuhandkommanditistin und damit der Treugeber ist im Innenverhältnis auf die Höhe der übernommenen Kommanditeinlage und im Außenverhältnis – soweit anwendbar – auf die im Firmenbuch eingetragene Hafteinlage, beschränkt.

Es ist gemäß § 172 Abs. 3 UGB zu beachten, dass die Kommanditeinlage den Gläubigern gegenüber als nicht geleistet gilt, soweit sie zurückbezahlt wurde. Das gleiche gilt, wenn ein Kommanditist Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert ist, oder soweit durch Entnahmen der Kapitalanteil unter den gezeichneten Betrag herabgemindert wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beweislast für die Leistung und den Wert der Hafteinlage den Anleger trifft. Zu darüberhinausgehenden Nachschüssen gegenüber der Gesellschaft oder Zahlungen gegenüber Dritten sind die die Anleger nicht verpflichtet.

Im Fall der Auflösung der Gesellschaft wird die Komplementärin (als geschäftsführender Gesellschafter) als Liquidator bestellt. Ein etwaiger Liquidationserlös wird auf die Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft und nach Verrechnung mit den Kapitalkonten verteilt.

2.29. Wertpapierkennnummer (falls vorhanden)

Für die Kommanditbeteiligung werden keine Wertpapiere ausgegeben, es gibt daher auch keine Wertpapierkennnummer.

3. Angaben über die Emittentin

3.1. Firma und Sitz des Emittenten, Unternehmensgegenstand

Der Name der Gesellschaft lautet VE Projekt Kappa GmbH & Co KG. Die Gesellschaft wurde durch den Gesellschaftsvertrag vom 23.11.2021 gegründet. Sitz des Unternehmens ist Wien, die Geschäftsadresse lautet 1200 Wien, Handelskai 94-96 / 9.OG.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung einschließlich Errichtung eines Neubaus bzw. Umbau etwaig bestehender Gebäude, die Bewirtschaftung und Verwertung der Liegenschaft KG 01402 Hernals EZ 1622 und Anteile an dieser. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle damit zusammenhängenden Nebenleistungen zu erbringen, insbesondere alle Geschäfte und Maßnahmen zu setzen, die zur Erreichung des Unternehmensgegenstandes notwendig oder nützlich erscheinen. Sie darf zwecks weiterer Kapitalbeschaffung Bankfinanzierungen in Ansprache nehmen.

3.2. Darstellung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Emittenten, insbesondere Angaben zum Grundkapital oder dem Grundkapital entsprechenden sonstigen Gesellschaftskapital, dessen Stückelung samt Bezeichnung etwaiger verschiedener Gattungen von Anteilsrechten

Die Gesellschaft wurde durch den Gesellschaftsvertrag vom 23.11.2021 mit einer Bareinlage von EUR 1.000 gegründet. Die detaillierten rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse sind im Gesellschaftsvertrag geregelt.

Komplementärin und unbeschränkt haftender Gesellschafter ist die VE Immo GmbH, 1200 Wien, Handelskai 94-96 / 9.OG, mit einem Stammkapital von EUR 35.000, das zur Gänze einbezahlt wurde, eingetragen im Firmenbuch unter FN 567674s.

Treuhandkommanditistin ist die BVT Beteiligungsverwaltung und Treuhand GmbH, 1200 Wien, Handelskai 94-96 / 9.OG, mit einem Stammkapital von EUR 35.000, das zur Gänze einbezahlt wurde, eingetragen im Firmenbuch unter FN 301405v.

Die Kommanditeinlage hat zumindest EUR 10.000 zu betragen und hat einem Vielfachen von EUR 1.000 zu entsprechen. Sofern die Kommanditeinlage eines (Treuhand-) Kommanditisten mehr als 20% der gesamten Kommanditeinlage beträgt, ist sein Stimmrecht mit 20% der gesamten Kommanditeinlage begrenzt (Höchststimmrecht). Im Zuge der Erhöhung der Kommanditeinlage auf bis zu EUR 7.000.000, wobei diese Einlagen in Form von Bareinlagen durch Überweisung auf das Gesellschaftskonto einzuzahlen sind, wird die im Firmenbuch einzutragende Haftsumme im Ausmaß von 1% der eingezahlten Kommanditeinlagen, das sind bis zu EUR 70.000, ebenfalls erhöht. Die Gesellschaft ist berechtigt, ihre Kommanditeinlage ein- oder mehrmals über den Betrag von EUR 7.000.000 hinaus zu erhöhen.

3.3. Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht (Name, Stellung)

Gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages obliegt der Komplementärin die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis der Gesellschaft. Die Komplementärin wird durch Thomas Cimbali und durch Herrn Michael Stranz mit kollektiver Vertretungsbefugnis vertreten. Eine Aufsicht ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und wurde daher nicht eingerichtet.

3.4. Angaben der Anteilseigner, die in der Geschäftsführung der Emittentin unmittelbar oder mittelbar eine beherrschende Rolle ausüben oder ausüben können

Den Anlegern werden als Kommanditisten und Gesellschafter der Gesellschaft aufgrund des Gesellschaftsvertrages umfangreiche Ermessens-, Mitentscheidungs- und Kontrollrechte bei allen wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen der Gesellschaft zustehen, die Gesellschaft unterliegt der Selbstverwaltung durch ihre Gesellschafter. Sämtliche Maßnahmen des außergewöhnlichen Geschäftsbetriebes bedürfen der Zustimmung der Kommanditisten. Darüber hinaus besteht ein umfangreicher Katalog zustimmungspflichtiger Geschäfte des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes gemäß § 12 Z 6 des Gesellschaftsvertrages. Zusätzlich werden die Kommanditisten in sämtlichen Angelegenheiten der Gesellschaft (unabhängig davon, ob es sich um gewöhnliche oder außergewöhnliche Geschäftshandlungen handelt) gemäß § 5 Z 3 in Verbindung mit § 12 des Gesellschaftsvertrages ein Weisungsrecht gegenüber der Komplementärin haben.

Insbesondere verweisen wir auf die Regelungen zur Gesellschafterversammlung § 11 und Gesellschafterbeschlüssen § 12 des Gesellschaftsvertrages.

Sämtliche Anteile der VE Immo GmbH, der Gründungskomplementärin, und die der Treuhandgesellschaft, der Treuhandkommanditistin, hält die CETI Holding GmbH. Gesellschafter der CETI Holding GmbH sind die ARAX Unternehmensberatungs GmbH und die Tiringer GmbH jeweils zu 50%. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ist Herr Mag. (FH) Daniel Cesky geschäftsführender Gesellschafter der ARAX Unternehmensberatungs GmbH und Herr DI Christian Tiringer Geschäftsführer der Tiringer GmbH und haben daher mittelbaren Einfluss auf die Gesellschaft.

3.5. Der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerke

Die Gesellschaft wurde durch den Gesellschaftsvertrag vom 23.11.2021 gegründet und wurde am 08.12.2021 ins Firmenbuch eingetragen. Es liegt noch kein Jahresabschluss vor.

4. Angaben über die Depotbank (falls vorhanden)

Die gegenständliche Beteiligung wird durch kein Wertpapier verbrieft und kann daher auch auf keinem Depot hinterlegt werden. Es gibt folglich auch keine Depotbank für die Veranlagung in Form der mittelbaren Kommanditbeteiligung. Der Beteiligungsbetrag wird von den Kommanditisten bzw. den Treugebern aber anlässlich der Zeichnung auf das Konto der Gesellschaft einbezahlt.

5. Sonstige Angaben zur Veranlagung

5.1. Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung

Gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrages obliegt die Führung der Bücher der Gesellschaft der geschäftsführenden Komplementärin. Der Jahresabschluss ist von der geschäftsführenden Komplementärin innerhalb der gesetzlichen Frist zu erstellen und sodann den Gesellschaftern innerhalb von vier Wochen ab Aufstellung zur Kenntnisnahme zu übermitteln. Zugleich hat die geschäftsführende Komplementärin den Gesellschaftern die Abrechnung über deren Beteiligung am Gewinn und Verlust vorzulegen.

Gemäß § 9 Z. 5 KMG wird der geprüfte Rechenschaftsbericht der Emittentin binnen sechs Monaten nach Abschluss eines Geschäftsjahres, somit bis zum 30. Juni eines jeden Jahres, gemäß den Bestimmungen des § 8 KMG veröffentlicht.

Jeder Kommanditist kann von der Komplementärin über die Bestimmung des § 166 UGB hinaus Auskunft über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. Die Komplementärin wird, sofern es sich um ein berechtigtes Auskunftsverlangen handelt, binnen angemessener Frist Auskunft erstatten. Die Gesellschafter können diese Einsichtsrechte jederzeit auch durch einen ihnen zur Verfügung gestellten Online-Zugriff wahrnehmen.

Jedem Kommanditisten ist (auf eigene Kosten) Einsicht in die Bücher und Schriften der Gesellschaft zu gewähren. Die Kommanditisten haben bei der Wahrnehmung von Informationsrechten auf die betrieblichen Erfordernisse des Unternehmens Rücksicht zu nehmen. Die Treuhandkommanditistin kann dieses Recht der Bucheinsicht ebenso wie jegliche sonstigen der Treuhandkommanditistin gemäß § 166 UGB zustehenden Kontrollrechte auch einem (oder mehreren) Treugebern überlassen und durch diese(n) ausüben lassen. Hinsichtlich der Vertraulichkeitsverpflichtung der Gesellschafter verweisen wir auf § 20 des Gesellschaftsvertrages.

Im Falle einer Treuhandschaft übermittelt die Treuhänderin dem Treugeber die Berichte der Gesellschaft sowie die Mitteilung über das jeweilige Jahresergebnis des Geschäftsjahres in elektronischer Form und stellt diesen dem Treugeber über den Investorenbereich des Internetportals zur Verfügung. Jeder Treugeber erhält einen eigenen Zugangscode für diesen Investorenbereich auf dem Internetportal und erklärt sich hiermit ausdrücklich mit der

Informationsübermittlung über diesen Weg einverstanden. Nach Wahl der Treuhänderin kann die Übermittlung von Berichten und sonstigen Informationen der Gesellschaft aber auch schriftlich per Post oder mittels Telefax erfolgen. Darüber hinaus ist die Gesellschaft nicht verpflichtet laufende Berichte über den Geschäftsgang oder Quartalsberichte zu erstellen und den Treuhandkommanditisten vorzulegen. Hinsichtlich der Vertraulichkeitsverpflichtung des Treugebers verweisen wir auf § 12 des Treuhandvertrages.

Jeder (Treuhand-)Kommanditist stimmt zu, dass die Daten auch von mit der geschäftsführenden Komplementärin verbundenen Unternehmen elektronisch erfasst und für die Kommunikation mit den (Treuhand-)Kommanditisten verwendet werden.

Eine Kontaktaufnahme zu anderen Treugebern kann anlässlich einer Treugebersammlung stattfinden, deren Einberufung jeder Treugeber gemäß Treuhandvertrag § 4 verlangen kann, oder durch vom Treugeber der Treuhänderin aufgetragene Weiterleitung der Kontaktdaten des Treugebers an andere Treugeber.

5.2. Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 5 Abs. 1 KMG zu bilden

Der Anleger geht sowohl in rechtlicher als auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine unternehmerische Beteiligung an der Gesellschaft ein, welche den Erwerb, Entwicklung und gewinnbringende Veräußerung der Liegenschaft zur Gänze oder Anteile an dieser zum Ziel hat.

Ist durch eine Kapitalanlage eine überdurchschnittliche Rendite erzielbar, so ist diese meist auch mit sehr hohen Risiken verbunden. Das vorliegende Beteiligungsangebot ist jedenfalls als spekulative, unternehmerische Veranlagung einzustufen, bei der auch ein Totalverlust und somit ein vollständiger Verlust des einbezahlten Kapitals des Anlegers, ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden kann.

Sofern sich im Zusammenhang mit dieser Veranlagung weitere Fragen ergeben, wird die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts und/oder Steuerberaters empfohlen. Zusätzliche Risiken können sich auch aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben.

Auch wenn einzelne der angeführten Risiken, für sich genommen, nur geringe Auswirkungen entfalten, so ist nicht auszuschließen, dass diese Risiken gehäuft auftreten und sich gegenseitig verstärken.

Die zunehmenden wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten haben, kombiniert mit der historischen Niedrigzinsphase in den letzten Jahren, allgemein zu einem starken Anstieg der Investitionen in Immobilien und zu stark steigenden Immobilienpreisen geführt. Mehrere Experten warnen mittlerweile vor einer Immobilienblase im Zielmarkt Österreich. Sollten die Warnungen dieser Experten tatsächlich eintreten, ist von stark fallenden Immobilienpreisen auszugehen, was sich wiederum negativ auf die Emittentin auswirken würde und in der Folge mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem teilweisen oder sogar vollständigen Verlust des einbezahlten Kapitals des Anlegers führen könnte.

Sollten Sie die Risiken dieser Veranlagung, für sich, als zu hoch einschätzen, raten wir von einer Beteiligung an der Emittentin ab.

Die nachfolgend dargestellten Risikohinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Alternatives Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG)

Die Umsetzung der Alternative-Investmentfonds-Manager-Richtlinie ist in Österreich durch das Alternative-Investmentfonds-Manager-Gesetz (AIFMG) erfolgt. Nach begründeter Überzeugung des Anbieters handelt es sich bei der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG um keinen Alternativen-Investmentfonds (AIF) im Sinne des AIFMG und ist die Komplementär-GmbH daher auch kein Alternativer- Investmentfonds-Manager (AIFM) im Sinne des AIFMG. Die Komplementär-GmbH ist daher auch nicht als AIFM bei der Österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) registriert und/oder durch die FMA konzessioniert. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden und jedem Anleger muss bewusst sein, dass eine Beurteilung der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG als AIF und in der Folge eine Beurteilung der Komplementär-GmbH als AIFM durch eine geänderte Ansicht der FMA als zuständige Aufsichtsbehörde und durch die Finanzverwaltung in Fragen der steuerlichen Beurteilung nicht ausgeschlossen werden kann. Eine solche Beurteilung könnte für die Veranlagung deutlich negative wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen haben.

Risiken aufgrund des erst kurzen Bestehens der Emittentin

Unternehmerische Beteiligungen an Gesellschaften, welche erst seit kurzem bestehen, sind mit erhöhten Risiken verbunden, insbesondere, weil im Falle dieses Veranlagungsangebots, bis dato keinerlei positive Ergebnisse erzielt wurden. Des Weiteren bestehen erhebliche Risiken im Zusammenhang mit dem geringen Gesellschaftskapital.

Verwässerungsrisiko

Für jeden Anleger ist der wirtschaftliche Gesamterfolg der Emittentin entscheidend. Der Anleger erhält weder eine feste oder prognostizierbare Rendite aus seiner Kapitaleinlage, noch auch nur die Gewähr, dass er diese Einlage selbst, am Ende seiner Beteiligung zurückerhält.

Jeder Anleger muss sich zudem darüber bewusst sein, dass er – wie bei Gesellschaftsbeteiligungen üblich – am Vermögen und am Ergebnis der Emittentin, nur in einem bestimmten Verhältnis beteiligt ist (siehe dazu die Bestimmungen gemäß §§ 8 und 15 des Gesellschaftsvertrages). Dieses Verhältnis verschlechtert sich zu Lasten des Anlegers, wenn nach seinem Beitritt weitere Anleger beteiligt werden. Der Anteil des früher eintretenden Anlegers wird „verwässert“.

Dieser Verwässerungseffekt betrifft auch das Stimmrecht eines Anlegers. Jeder Anleger muss damit rechnen, dass er sich mit seinen eigenen Vorstellungen zu Beschlussvorschlägen in Gesellschafterversammlungen nicht durchsetzt. In diesem Zusammenhang weisen wir auch nochmals auf die Regelung gemäß § 4 Z 1 des Gesellschaftsvertrages hin, wonach für den Fall, dass die Kommanditeinlage eines Kommanditisten mehr als 20% der gesamten

Kommanditeinlage beträgt, sein Stimmrecht mit 20% der gesamten Kommanditeinlage begrenzt ist (Höchststimmrecht).

Fungibilität / Handelbarkeit der Beteiligung

Bei der vorliegenden Veranlagung handelt es sich um eine geschlossene Beteiligung, die nur begrenzt veräußerbar ist, da es für diese Beteiligungen keinen geregelten Sekundärmarkt gibt. Eine Übertragung oder Veräußerung sowohl gesellschaftsvertraglich oder gemäß Treuhandvertrag bei Inanspruchnahme des Treuhandservice als auch faktisch, ist dahingehend eingeschränkt, als sie nur mit Zustimmung, gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags, bzw. Treuhandvertrags möglich ist. Weiters besteht für die angebotene Beteiligung nur eine eingeschränkte Handelbarkeit, da diese nicht an der Börse oder an einem sonstigen geregelten Markt gehandelt wird. Es besteht das Risiko, dass bei einem Veräußerungswunsch keine Erwerber für die Anteile gefunden werden oder eine Veräußerung nur zu einem geringeren Wert erfolgen kann. Der Anleger ist darüber hinaus mit seiner Investition mittel- bis langfristig gebunden und kann sich aus eigenem Recht frühestens zum 31.12.2027 durch ordentliche Kündigung von der Beteiligung lösen.

Risiken in Zusammenhang mit der Beendigung der Vermögensanlage

Die Gesellschaftsbeteiligung des Anlegers kann zu Abrechnungs- und Auszahlungsschwierigkeiten bei der Beendigung der Vermögensanlage führen. Sofern der Anleger aus der Emittentin ausscheidet, erhält er grundsätzlich ein Auseinandersetzungsguthaben gemäß § 15 des Gesellschaftsvertrages. Im Einzelfall kann der Wert des Gesellschaftsvermögens jedoch schwer ermittelbar und streitig sein, vor allem in Bezug auf den Verkehrswert des Immobilienvermögens der Emittentin. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass der Abfindungsanspruch des Anlegers nicht sofort realisierbar ist, da die Emittentin bei Fälligkeit über keine ausreichende Liquidität verfügt (z.B., wenn Abfindungsansprüche mehrerer Anleger gleichzeitig zu erfüllen sind, etc.).

Investitionskapital und Insolvenzrisiko

Das Gesellschaftskapital muss erst durch die Beteiligung neuer Anleger aufgebracht werden. Es besteht somit das Risiko, dass nicht ausreichend neue Anleger geworben werden, so dass nur ein geringeres Gesellschaftskapital als das angestrebte zur Verfügung steht. Da die Gesellschaft jedoch fixe Kapitalbedarf hat, der nicht in Abhängigkeit vom tatsächlich eingezahlten Gesellschaftskapital steht, besteht die Gefahr, dass der Gesamtbetrag des für die Veranlagung zur Verfügung stehenden Kapitals nicht ausreicht.

Die Folgen wären unter anderem, dass die Gesellschaft Fremdmittel in höherem Ausmaß als geplant aufnehmen müsste oder im Falle des Nichterreichens einer Kapitalaufbringung in Höhe von zumindest EUR 2.000.000, dass die Gesellschaft beendet und liquidiert werden könnte. Die mit der Fremdfinanzierung zusammenhängenden Risiken werden im Punkt „Risiken im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungen“ dargestellt.

Die Anleger zahlen ihre jeweiligen Zeichnungsbeträge auf ein Konto der Gesellschaft ein. Während dieser Zeit tragen die Anleger ein etwaiges Insolvenzrisiko der kontoführenden Bank und sind nur durch die gesetzliche Einlagensicherung bis zum jeweiligen Maximalbetrag der entsprechenden Einlagensicherung abgesichert. Nähere Details zur gesetzlichen Einlagensicherung können unter www.einlagensicherung.at abgerufen werden.

Schließlich ist sogar ein Insolvenzrisiko für die Gesellschaft in Betracht zu ziehen. Die Gesellschaft hat im Zusammenhang mit der erworbenen Immobilie Zahlungsverpflichtungen, die nicht unmittelbar an eingehende Anlegerzahlungen geknüpft sind, wie zum Beispiel laufende Kosten der Immobilie. Mit Rücksicht darauf kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft in Zahlungsunfähigkeit gerät, wenn für laufende Kosten nicht genug Liquidität zur Verfügung steht, etwa auch wenn ein zu großer Teil des Kapitals durch den Erwerb der Liegenschaft und den damit verbundenen Um- bzw. Ausbauarbeiten gebunden ist.

Risiken im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungen

Die Emittentin plant zur Finanzierung des Erwerbs und der Entwicklung Fremdkapital (Kredite, etc.) aufzunehmen. Es besteht das Risiko, dass die geplante Fremdfinanzierung ganz oder teilweise ausbleibt, erhöhte Nebenkosten oder Zinssätze der Fremdfinanzierung eine negative Auswirkung auf die Beteiligung haben. Es ist nicht auszuschließen, dass schon gewährte Kredite vom Kreditgeber fällig gestellt werden und dieser somit die Rückzahlung des gesamten Fremdkapitals fordert. In diesem Fall wird die Emittentin versuchen, anderwärtig Fremdfinanzierungen zu beschaffen. Es besteht jedoch, besonders im Fall von fällig gestellten Krediten, das Risiko, dass kein geeigneter Kreditgeber gefunden werden kann, was wiederum zur Insolvenz der Emittentin führen kann.

Eine Fremdfinanzierung der Beteiligung durch den Anleger kann das Erreichen eines Gesamtgewinnes verhindern. Es besteht dadurch die Gefahr, dass die Beteiligung als Liebhaberei eingestuft wird und sich daraus entsprechend eine Einkommensteuerschuld für den Anleger ergibt. Darüber hinaus erhöht sich das Risiko der Veranlagung durch Kreditfinanzierung deutlich. Im schlimmsten Fall besteht das Risiko des Totalverlustes der Veranlagung, sowie der Rückzahlung von Steuergutschriften, während gleichzeitig ein Kredit weiter bedient werden muss. Aufgrund dieser sehr hohen Risiken sollte von einem kreditfinanzierten Erwerb der Veranlagung grundsätzlich abgesehen werden.

Wirtschaftliche Naheverhältnisse und Risiko von Interessenskonflikten

Aufgrund organisatorischer, kapitalmäßiger und personeller Verflechtungen mit Unternehmen und Gesellschaftern kann es zu Interessenskonflikten kommen. Es besteht die Möglichkeit, dass die handelnden Personen nicht die Interessen der Gesellschaft in den Vordergrund stellen, sondern eigene Interessen oder Interessen von anderen Beteiligten verfolgen.

Es bestehen wirtschaftliche Naheverhältnisse zu Unternehmen und Personen, welche insbesondere ebenso im Immobilienbereich tätig sind. Dies kann einerseits sehr positiv sein, weil davon auszugehen ist, dass die handelnden Personen großes Knowhow besitzen, andererseits kann diese Verbundenheit zu Unternehmen aus dem gleichen Umfeld auch ein großes Risiko darstellen. Die Emittentin weist ausdrücklich darauf hin, dass diese wirtschaftlichen Naheverhältnisse bestehen.

Insbesondere bestehen auch wirtschaftliche Naheverhältnisse zwischen der Emittentin, der Komplementärgesellschaft, der Treuhänderin und der Vertriebsgesellschaft. Bei Geschäften, die die Emittentin mit nahestehenden Personen abgeschlossen hat, können steuerliche als auch andere wirtschaftliche Risiken bestehen, welche die Beteiligung negativ beeinflussen könnten.

Schlüsselpersonenrisiko

Die Emittentin ist zur Realisierung ihrer Ziele auf die Mitwirkung Dritter angewiesen. Beim Ausfall wichtiger Vertragspartner der Emittentin, so insbesondere der Unternehmen, die mit der Vermittlung und der Verwaltung der hier angebotenen Veranlagung beauftragt sind, müssten neue Vertragspartner gefunden werden, die eventuell nur gegen eine höhere Vergütung zur Übernahme der Aufgaben bereit sein könnten. Dies könnte sich negativ auf die Ergebnisentwicklung der Emittentin und somit auch auf die Veranlagung auswirken.

Weiters hängt die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin und damit auch Ihrer Veranlagung, wesentlich von den unternehmerischen Fähigkeiten der Arbeitsgesellschafterin und den weiteren handelnden Personen und Unternehmen ab. Der Verlust der vorgenannten Schlüsselpersonen und Schlüsselunternehmen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin und somit auch auf Ihre Veranlagung haben.

Dieses Risiko ist, angesichts der langen Laufzeit der vorliegenden Veranlagung, besonders naheliegend.

Risiken im Zusammenhang mit der Immobilienentwicklung

Immobilien sind in den meisten Fällen geringen Wertschwankungen ausgesetzt. Dennoch durchlaufen auch Immobilienmärkte Zyklen. Der Wert von Immobilien ist verschiedenen, externen Faktoren ausgesetzt, die dem Einfluss der Emittentin entzogen sind und die Wertentwicklung der angebotenen Beteiligung beeinträchtigen können, sodass die Wertentwicklung unter den Erwartungen bleibt oder sogar negativ ist, ohne dass der einzelne Anleger oder die Emittentin dies beeinflussen können. Nachfolgend werden einige Faktoren beschrieben, die die Wertentwicklung von Immobilien beeinflussen können.

Aufgrund der umfangreichen Risiken im Zusammenhang mit Immobilien können diese nicht vollständig genannt werden. Im Zusammenhang mit Immobilien bestehen unter anderem folgende Risiken: Bei der Entwicklung der Immobilie kann es aufgrund der Bodenbeschaffenheit, Überschreitung der Bauzeit, Baumängel, Kostenüberschreitungen, versteckte Mängel, Insolvenz des Bauausführenden, Nichtversicherung oder zu geringe Versicherung eines Risikos, Auflagen der Behörden etc. zu unvorhergesehenen Zusatzkosten kommen, was negative Auswirkungen auf die Rendite der Beteiligung bis hin zu einem Totalverlust führen kann. Bei der Immobilienentwicklung treten häufig Kostenüberschreitungen und zeitliche Verzögerungen bei der Fertigstellung aufgrund von Faktoren auf, die außerhalb der Kontrolle des Projektentwicklers liegen und trotz sorgfältiger Planung und Ausführung nicht verhindert werden können. Sollten die beschriebenen Risiken schlagend werden, können

diese allein oder gemeinsam die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich nachteilig beeinflussen. Das zu entwickelnde Immobilienprojekt soll kurzfristig nach Fertigstellung wieder veräußert werden. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen können dazu führen, dass bestimmte Einheiten der Immobilie vorzeitig oder aber auch verzögert verkauft werden müssen, oder dass geringere Verkaufspreise als vorher kalkuliert erzielt werden. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die für die Vermarktung der Immobilie beauftragten Personen, den gewünschten Erfolg nicht in der vorgesehenen Zeit herbeiführen können. Weiters besteht das Risiko, dass ein Käufer nach Unterzeichnung des verbindlichen Kaufvertrages, seine Zahlungsverpflichtung nicht oder später erfüllt. Sollte die Veräußerung der Immobilie in Zukunft marktüblich nur mit höheren Vergütungen für die Vermittlung möglich sein, mindert dies ebenso die Erträge der Emittentin und somit ihrer Veranlagung.

Auswahl wichtiger Vertragspartner

Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Vertragspartner abgeschlossene Vereinbarungen oder sonstige Verpflichtungen nicht bzw. nicht vollständig oder vereinbarungsgemäß erfüllen oder erfüllen können und von allfälligen Kündigungsrechten Gebrauch machen. Sollten Vertragspartner der Gesellschaft mit ihren geschuldeten Leistungen zB im Falle der Insolvenz, ausfallen oder sollten bei einem Vertragsauslauf neue Verträge abgeschlossen werden müssen, so besteht das Risiko, neue Vertragspartner nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verpflichten zu können. Ferner würden beim Ausfall eines wichtigen Vertragspartners die von diesen gegebenenfalls zugesagten Garantien oder Gewährleistungsansprüche entfallen. Eine Insolvenz des Vertragspartners nach bereits erfolgten Anzahlungen kann zu einem Verlust dieser Anzahlungen führen. Dies alles kann zusätzliche, nicht prognostizierte Aufwendungen der Gesellschaft zur Folge haben. Eine gänzliche oder teilweise Nicht- bzw. Schlechterfüllung kann von nachhaltigem nachteiligem Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzergebnisse der Emittentin sein und damit auch nachteilige Wirkung für die Anleger haben.

Wettbewerbsrisiko

Ein verstärkter Wettbewerb könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen.

Kalkulationsrisiko und Verlässlichkeit von Meinungen und Prognosen

Es bestehen Kalkulationsrisiken sowie Planungs-, Finanzierungs- und Verwertungsrisiken im Zusammenhang mit der Entwicklung der Immobilie. Die von der Emittentin wiedergegebenen, zukunftsorientierten Annahmen und Aussagen geben überwiegend die Meinungen und Prognosen des Managements der Gesellschaft wieder. Es handelt sich dabei um die gegenwärtige Auffassung des Managements im Hinblick auf zukünftige, mögliche Ereignisse und Entwicklungen, die allerdings noch ungewiss sind. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen.

Steuer-, Rechts- und Gesetzesänderungsrisiko

Es ist zu beachten, dass das Beteiligungsangebot auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Prospekterstellung verfügbaren wirtschaftlichen Daten und der derzeit geltenden rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen erstellt wurde. Bei der Beteiligung handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung. Rechtliche, steuerliche oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen können sich daher während der Laufzeit dieser Beteiligung ändern, mit der Folge, dass auch weitere rechtliche und/oder wirtschaftliche Risiken, die heute nicht erkennbar sind, auftreten können oder realisiert werden. Weitere Risiken können durch zukünftige Entscheidungen von Gerichten, Steuer- oder Verwaltungsbehörden, die von der bisherigen Rechtslage abweichen, entstehen.

Vom Anleger allfällig angestrebte Steuervorteile bilden nicht die Geschäftsgrundlage dieser Beteiligung. Änderungen im Steuerrecht, welche die Einkommenssituation des Anlegers oder die Ertragslage des Unternehmens betreffen, können positive wie negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Gesellschaft haben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die steuerrechtliche Qualifikation der Einkünfte der Anleger nicht abschließend beurteilt werden kann. Aufgrund der konkreten Ausgestaltung des Veranlagungsangebots können bei den Anlegern sowohl Einkünfte aus Gewerbebetrieb als auch Einkünfte aus Kapitalvermögen vorliegen. Die Beurteilung der Behörden, ob die Ausgestaltung des Veranlagungsangebotes, den Kommanditisten eine steuerliche Mitunternehmerstellung vermitteln und somit bei den Anlegern Einkünfte aus Gewerbebetrieb vorliegen oder ob diese mangels Mitunternehmerstellung Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen, kann sich in Zukunft ändern. Es muss darauf hingewiesen werden, dass es bei natürlichen Personen durch das Steuerreformgesetz 2015/2016 zu einer Verschärfung der Verlustverrechnungs- und Vortragsfähigkeit der ab 2016 entstandenen Verluste kapitalistischer Mitunternehmer mit beschränkter Haftung kommt. Ein Gesellschafter ist als Mitunternehmer anzusehen, wenn er Dritten gegenüber nicht oder eingeschränkt haftet und keine ausgeprägte Mitunternehmerinitiative entfaltet. Die Verluste eines kapitalistischen Mitunternehmers sind insoweit nicht ausgleichs- oder vortragsfähig (Wartetastenverluste), als dadurch ein negatives steuerliches Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht. Wartetastenverluste sind mit Gewinnen späterer Wirtschaftsjahre (einschließlich Übergangs- und Veräußerungsgewinnen) zu verrechnen oder werden zu ausgleichs- und abzugsfähigen Verlusten in Höhe der in einem späteren Wirtschaftsjahr geleisteten Einlagen, soweit sie die Entnahmen übersteigen. Es muss des Weiteren darauf hingewiesen werden und jedem Anleger muss bewusst sein, dass eine Beurteilung der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG als AIF und in der Folge eine Beurteilung der Komplementär-GmbH als AIFM durch eine geänderte Ansicht der FMA als zuständige Aufsichtsbehörde und durch die Finanzverwaltung in Fragen der steuerlichen Beurteilung nicht ausgeschlossen werden kann. Eine solche Beurteilung könnte für die Veranlagung deutlich negative wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen haben. In steuerlicher Betrachtung, die aufsichtsrechtliche Würdigung ist dazu eine entscheidende rechtliche Vorfrage (gem. § 186 Abs. 1 Z 2 InvFG 2011), würden in diesem Fall die Einkünfte gem. § 27 EStG (Einkünfte aus Kapitalvermögen) in Verbindung mit § 186 InvFG 2011 zu ermitteln sein. Die steuerlichen Ausführungen zu der in diesem Prospekt beschriebenen Veranlagung wären daher zum

größten Teil im Hinblick auf die Änderungen der Einkunftsart (von § 23 EStG zu § 27 EStG) zu korrigieren.

Jedem Anleger wird daher empfohlen, vor Zeichnung dieser Veranlagung einen Wirtschaftstreuhänder und/oder Rechtsanwalt seines Vertrauens zu konsultieren, um rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Fragen, insbesondere auch im Hinblick auf seine individuelle Situation, zu klären.

Außergewöhnliche Ereignisse, Höhere Gewalt, nicht vorhersehbare Ereignisse

Ereignisse höherer Gewalt wie Kriege, Terrorismus, kriminelle Aktivitäten, Natur- und Umweltkatastrophen, Betrugsfälle, menschliches Fehlverhalten, politische Veränderungen, Änderungen des rechtlichen und regulatorischen Umfelds oder der Gerichts- oder der Verwaltungspraxis, Inflation oder sonstige wesentliche Änderungen des Marktumfelds, wie zB Finanz- und Wirtschaftskrisen, sind von der Emittentin weder vorhersehbar, noch beeinflussbar. Solche Ereignisse können Störungen oder den gänzlichen Ausfall des Geschäftsbetriebes der Emittentin zur Folge haben und die Vermögen-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig beeinträchtigen.

Inflation und Deflation

Während im Normalfall bei der Inflation das Preisniveau steigt, sinkt es während einer Deflationsphase. Im Falle einer Deflation (negative Inflationsrate) hätte dies, wegen der sinkenden Preise für Immobilien, negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin.

Persönliche Haftung

Für den Anleger, der seine Einlageverpflichtung zzgl. Agio vollständig erbracht hat, bestehen grundsätzlich keine weiteren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gesellschaft oder den Gläubigern der Gesellschaft. Daher besteht keine Nachschusspflicht des Anlegers. Trotzdem kann in Sonderfällen gemäß § 172 UGB ein Haftungsrisiko des Anlegers für Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Dritten bestehen.

Soweit Einlagen noch nicht erbracht oder aber zurückgewährt wurden, besteht für den Anleger grundsätzlich die Verpflichtung zur Zahlung der noch ausstehenden und/oder zurückgewährten Einlage in die Insolvenzmasse. Im Fall einer Insolvenz der Komplementärin, der Treuhänderin oder der Vertriebsgesellschaft, muss eine natürliche oder juristische Person gefunden werden, welche in die jeweilige Funktion der zu ersetzenden Gesellschaft eintritt. Es besteht dabei das Risiko, dass eine solche Person nicht oder nur zu schlechteren Konditionen gefunden werden kann. Wird keine neue Komplementärin gefunden, besteht darüber hinaus das Risiko, dass die Gesellschaft aufgelöst werden muss.

Risiko Einlagenrückgewähr

Es besteht das Risiko, dass die Außenhaftung des Anlegers wiederauflebt und bereits ausgeschüttete Beträge zurückbezahlt werden müssen, falls liquide Mittel der Emittentin ausgeschüttet wurden, die keinem Gewinn der Emittentin entsprochen haben und dadurch der

Kommanditanteil des Anlegers unter die Haftsumme gesunken ist. In diesem Fall lebt die Außenhaftung des Anlegers in der Höhe des Betrages, um welchen die Haftsumme durch die ausgeschütteten Beträge geschmälert wurde, wieder auf.

Totalverlustrisiko, Gewinnrisiko, Maximalrisiko

Bei diesem Veranlagungsangebot handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren zukünftige Entwicklung nicht vorhergesehen werden kann. Es besteht das Risiko, dass über den gesamten Beteiligungszeitraum keine Gewinne anfallen und im schlimmsten Fall der Totalverlust (=Maximalrisiko) und somit der Verlust des gesamten eingesetzten Kapitals eintritt.

Dieser Prospekt ersetzt nicht die in jedem individuellen Fall unerlässliche Beratung durch einen Rechtsanwalt, ein Kreditinstitut, einen Finanz-, Investment- oder Steuerberater. Das Fehlen solcher Beratungen kann wesentliche nachteilige Folgen für den Anleger nach sich ziehen.

6. Zusatzangaben für Veranlagungen in Immobilien gemäß KMG - Anlage B

6.1. Angaben über jene, welche gemäß dem § 22 haften

Siehe dazu Kapitel 1 dieses Prospekts.

6.2. Angaben über die angebotene Veranlagung in Immobilien

6.2.1. Rechtsform der Veranlagung, Gesamtvolumen und allfällige Stückelung

Siehe dazu Punkt 2.4 dieses Prospekts

6.2.2. Art der Veranlagungsgemeinschaft (offene oder geschlossene Form)

Siehe dazu Punkt 2.5 dieses Prospekts

6.2.3. Art, Anzahl und Lage (In- und Ausland) der vorhandenen Immobilien und Art und Anzahl der zu erwartenden Immobilien

Die Emittentin ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt Eigentümerin der folgenden Liegenschaft: EZ 1622 Katastralgemeinde 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals, bestehend aus dem Grundstück mit der Gst-Nr. 347/5, 347/7, .373/1 und .373/2 im grundbücherlichen Ausmaß von 1.259 m² mit samt dem darauf errichteten Gebäude, Liegenschaftsadresse: A-1170 Wien, Jörgerstraße 56-58 (Kaufvertrag vom 12. Juli 2022). Der Erwerb weiterer Liegenschaft ist nicht beabsichtigt.

6.2.4. Grundsätze, nach denen die Anschaffung, Veräußerung und Verwaltung der Immobilien erfolgt

Für die angekaufte Liegenschaft liegt ein detailliertes Verkehrswertgutachten der SV Muhr und Wipfler, Am Hof 5, 1010 Wien, vor und zwar zum aktuellen Ist-Wert sowie zum voraussichtlichen Wert nach baulicher Fertigstellung und Ausmietung der unbefristeten Bestandsobjekte (Soll-Wert). Das Objekt soll innerhalb von drei Jahren entwickelt werden, mit dem Ziel, die entwickelte Immobilie innerhalb von fünf Jahren in Teilen oder als Ganzes mit einem Mehrerlös zu veräußern.

6.2.5. Vertriebs- und Managementkosten der Veranlagungsgemeinschaft, jeweils nach Höhe und Art der Verrechnung unter Angaben der Leistungen der Verwaltung

Siehe dazu Punkt 2.14 dieses Prospekts

6.2.6. Rechtsbeziehungen der Veranlagungsgemeinschaft zu den in den Vertrieb und in das Management der Veranlagungsgemeinschaft eingeschalteten Dritten und die von den Dritten verrechneten Kosten und erbrachten oder zu erbringende Leistungen

Siehe dazu die Punkte 2.26, 3.2, 3.3, 3.4 und 6.3 dieses Prospekts

Zu den Kosten siehe Punkt 2.14. dieses Projekts.

6.2.7. Methoden der Wertermittlung, die innerhalb der Veranlagungsgemeinschaft einheitlich sein müssen

Eine laufende Wertermittlung ist derzeit nicht vorgesehen, eben ist nicht beabsichtigt, weitere Liegenschaften anzukaufen.

Beim Ausscheiden von Gesellschaftern ist eine Abfindung zu zahlen, die sich aus der Bewertung der Gesellschaft gemäß § 15 Gesellschaftsvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens errechnet.

Hinsichtlich der Einschätzung der in der Zukunft für die Immobilie zu erzielenden Verkaufswerte gibt es keine verlässlichen Informationsquellen oder Schätzungen. Dies nicht zuletzt deshalb, da auch der Immobilienmarkt konjunkturelle Zyklen sowie eventuelle Strukturveränderungen durchläuft, die nur bedingt prognostiziert werden können. Aus diesem Grund können in diesem Prospekt auch keine definitiven Aussagen über den Veräußerungszeitpunkt oder eine erzielbare Rendite gemacht werden.

6.2.8. Je Immobilie: Anschaffungskosten, vermietbare Flächen, Errichtungsjahr, Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Art der Betriebskostenverrechnung

Die Gesellschaft hat die Liegenschaft

EZ 1622 Katastralgemeinde 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals, bestehend aus dem Grundstück mit der Gst-Nr. 347/5, 347/7, .373/1 und .373/2 im grundbücherlichen Ausmaß von 1.259 m² mit samt dem darauf errichteten Gebäude, Liegenschaftsadresse: A-1170 Wien, Jörgerstraße 56-58.

mit Kaufvertrag vom 12.07.2022 angekauft.

Zu Anschaffungskosten der Immobilie siehe Punkt 2.22.1 Projektkosten dieses Prospekts.

Es ist geplant, das bestehende Haus komplett zu sanieren samt Um- und Zubauten, sowie dem Ausbau der Rohdachböden und es anschließend bestmöglich in Teilen oder als Ganzes zu verwerten. Die Betriebskosten bis zum geplanten Verkauf der Liegenschaft trägt die Emittentin.

Der Ankauf weiterer Immobilien ist nicht beabsichtigt, so dass auch kein Erfordernis für getrennte Darstellungen gegeben sein wird.

6.2.9. Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind, je Immobilie

Die Hypothek für das Darlehen der finanzierenden Bank in Höhe von EUR 8.624.000 wird grundbücherlich im 1. Rang auf der Liegenschaft verbüchert und es erfolgte eine Verpfändung der Forderungen aus den im Kreditvertrag genannten Versicherungsverträgen. Weiters

werden nach einem etwaigen zukünftigen Verkauf von Teilen der zu errichtenden Immobilie die verkauften Anteile an die zukünftigen Eigentümer abgetreten.

6.2.10. Nähere Bestimmungen über die Ermittlung des Jahresgewinns bzw.-überschusses und die Erstellung des jährlichen Rechenschaftsberichtes

Siehe dazu Punkt 2.21 und 5.1 dieses Prospekts.

6.2.11. Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresgewinns beziehungsweise –überschuss

Siehe dazu Punkt 2.17 dieses Prospekts.

6.2.12. Darstellung des Kaufpreises der angebotenen Veranlagung samt aller Nebenkosten

Siehe dazu Punkt 2.19 dieses Prospekts

6.2.13. Art und Umfang der grundbücherlichen Sicherung der Veranlagung

Siehe dazu Punkt 2.20 dieses Prospekts

6.2.14. Zukünftige Stellung und Rechte des Anlegers bei strukturellen Veränderungen

Strukturelle Veränderungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit grundsätzlich der Zustimmung der Gesellschafter gemäß Gesellschaftsvertrag § 12 in der Gesellschafterversammlung § 11 Gesellschaftsvertrag, soweit gesetzlich zulässig mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

6.2.15. Angaben über allfällige Bezugsrechte und deren Preis bzw. deren Preisermittlung für die Anleger im Falle einer Erhöhung des Veranlagungsvolumens und Angaben, in welcher Form die bestehenden Vermögensrechte der Anleger gegenüber neuen Anlegern gesichert sind oder angemessen ausgeglichen werden

Siehe dazu Punkt 2.24 dieses Prospekts

6.2.16. Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität

Siehe dazu Punkt 2.22.2 und 5.2 dieses Prospekts

6.2.17. Möglichkeit der Aufgabe der Veranlagung und Ermittlung des Aufgabepreises

Siehe dazu Punkt 2.25 und 2.27 dieses Prospekts

6.2.18. Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall

Siehe dazu Punkt 2.28 dieses Prospekts

6.3. Angaben über Dritte, die in den Vertrieb der Veranlagung und das Management der Veranlagungsgemeinschaft eingebunden sind

Den Anlegern werden als Kommanditisten und Gesellschafter der Gesellschaft aufgrund des Gesellschaftsvertrages umfangreiche Ermessens-, Mitentscheidungs- und Kontrollrechte bei allen wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen der Gesellschaft zustehen, die Gesellschaft unterliegt der Selbstverwaltung durch ihre Gesellschafter.

Die Emittentin wird den Vertrieb der Veranlagung an die ARAX Capital Partners GmbH übertragen.

6.3.1. Firma und Sitz, Unternehmensgegenstand

Die Emittentin überträgt den Vertrieb der Veranlagung an die ARAX Capital Partners GmbH (Vertriebsgesellschaft), Handelskai 94-96 / 9. OG, 1200 Wien, mit einem Stammkapital von EUR 50.000, das zur Gänze einbezahlt wurde, eingetragen im Firmenbuch unter FN 300668j, Unternehmensgegenstand: „Sonstige mit Finanzdienstleistungen verbundenen Tätigkeiten“. ARAX Capital Partners wird gemeinsam durch die Geschäftsführer Thomas Cimal und Michael Stranz vertreten. Sämtliche Anteile der Vertriebsgesellschaft hält die CETI Holding GmbH.

Unternehmensgegenstand der ARAX Capital Partners GmbH ist der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Beteiligungen an in- und ausländischen Unternehmen, die Übernahme von Geschäftsführungen und Vertretung von Unternehmen und Gesellschaften, die Beteiligung und Errichtung von Zweigniederlassungen im In- und Ausland, der Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften und der Handel mit Waren aller Art.

Den Anlegern steht gemäß § 5 Gesellschaftsvertrag in Bezug auf sämtliche Angelegenheiten der Gesellschaft (unabhängig davon, ob es sich um gewöhnliche oder außergewöhnliche Geschäftshandlungen handelt) gemäß §12 Gesellschaftsvertrag ein Weisungsrecht gegenüber der Komplementärin zu, die Gesellschaft unterliegt der Selbstverwaltung durch ihre Gesellschafter. Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis der Gesellschaft obliegt gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages ausschließlich der Komplementärin. Details zur Komplementärin können den Punkten 3.2. und 3.3. entnommen werden.

Der Unternehmensgegenstand der Komplementärin ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag wie folgt:

Gegenstand des Unternehmens ist primär der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Beteiligungen an Unternehmen, gleichgültig in welcher Gesellschaftsform, insbesondere auch Beteiligungen als persönlich haftende Gesellschafterin, sowie die Übernahme von Geschäftsführungen und Vertretungen von Unternehmen und Gesellschaften.

Die Gesellschaft ist berechtigt alle damit zusammenhängenden Nebenleistungen zu erbringen, insbesondere alle Geschäfte und Maßnahmen zu setzen, die zur Erreichung des Unternehmensgegenstandes notwendig oder nützlich erscheinen, einschließlich Erwerb und

Veräußerung von Liegenschaften, Beteiligungen und Errichtung von Zweigniederlassungen im In- und Ausland.

Der Handel mit Waren aller Art.

Bankgeschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes, Versicherungsgeschäfte sowie Tätigkeiten, die den Wirtschaftstreuändern vorbehalten sind, sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgeschlossen.

6.3.2. Personen, die mit der Geschäftsleitung und der Aufsicht über die Geschäftsleitung betraut sind

Mangels gesetzlicher Verpflichtung besteht keine Aufsicht.

Siehe dazu Punkt 3.3 dieses Prospekts.

6.3.3. Letzter Jahresabschluss samt Bestätigungsvermerk und etwaiger Geschäftsbericht

Siehe dazu Punkt 3.5. dieses Prospekts.

6.4. Angaben über den Versicherungsschutz je Immobilie

6.4.1. Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung besteht für das Objekt eine Feuer-, Wasser-, Sturmschaden- und Haftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme iHv. EUR 12.820.500.

6.5. Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung

Siehe dazu Punkt 5.1 dieses Prospekts

6.6. Etwaiger Rechenschaftsbericht des Vorjahres

Die Gesellschaft wurde durch den Gesellschaftsvertrag vom 23.11.2021 gegründet und am 08.12.2021 ins Firmenbuch eingetragen. Es liegt zum Zeitpunkt der Prospekterstellung somit noch kein Rechenschaftsbericht vor.

7. Kontrollvermerk des Prospektkontrollors

Wir erklären hiermit als Prospektkontrollor gemäß § 7 Abs. 1 Z. 3 KMG, dass der vorliegende Veranlagungsprospekt kontrolliert und für richtig und vollständig befunden wurde. Wir weisen darauf hin, dass sich unsere Kontrolle lediglich auf die korrekte und vollständige Darstellung der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bezog.

Bei der Veranlagung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung mit entsprechenden Risiken und Chancen. Auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Der Prospekt enthält gemeinsam mit dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag alle Angaben, die es dem Anleger ermöglichen, sich ein fundiertes Urteil über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und deren Entwicklungsaussichten und über die mit der angebotenen Veranlagung verbundenen Rechte zu bilden.

Als Prospektkontrollor

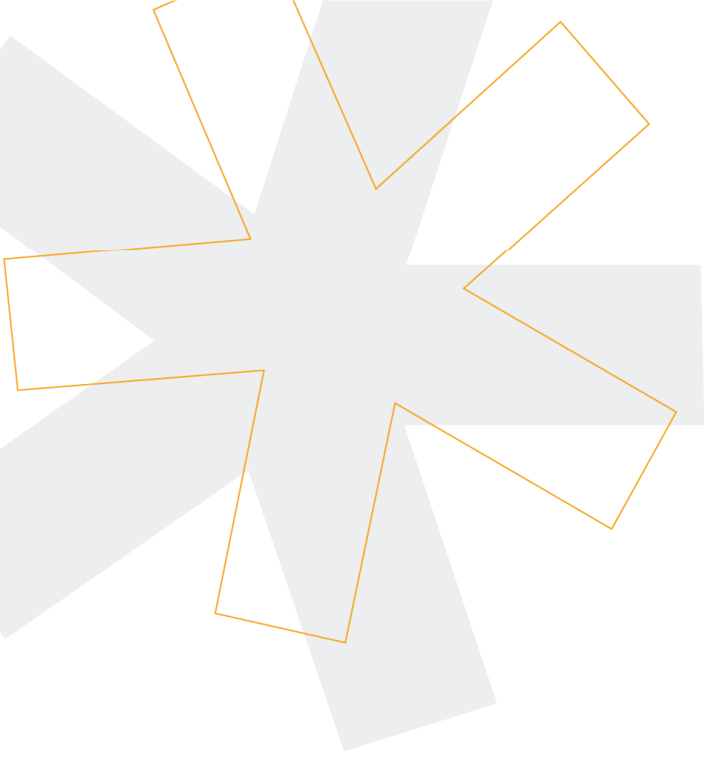
Wien, am 18. Oktober 2022

Jonasch-Platzer

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Univ.-Doz. Dr. Walter Platzer

Wirtschaftsprüfer



BEILAGE 1

GESELLSCHAFTSVERTRAG

Gesellschaftsvertrag

Präambel

Die VE Immo GmbH, FN 567674 s als Komplementärin (die „**Komplementärin**“) und die BVT Beteiligungsverwaltung und Treuhand GmbH, FN 301405 v als Kommanditistin („**BVT**“ oder die „**Kommanditistin**“) errichten zusammen eine Kommanditgesellschaft und schließen den nachstehenden Gesellschaftsvertrag ab.

§ 1 Firma, Sitz, Dauer, Geschäftsjahr

1. Die Kommanditgesellschaft firmiert unter dem Namen

VE Projekt Kappa GmbH & Co KG
(die „**Gesellschaft**“)

Sitz der Gesellschaft ist Wien.

Die Gesellschaft wird für unbestimmte Zeit errichtet.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Firmenbucheintragung der Gesellschaft und endet am darauffolgenden 31.12.

§ 2 Unternehmensgegenstand

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung einschließlich Errichtung eines Neubaus bzw Umbau etwaig bestehender Gebäude, die Bewirtschaftung und Verwertung verschiedener Liegenschaften (die „**Liegenschaften**“) und Anteilen an dieser.
2. Die Gesellschaft ist weiters berechtigt, alle damit zusammenhängenden Nebenleistungen zu erbringen, insbesondere alle Geschäfte und Maßnahmen zu setzen, die zur Erreichung des Unternehmensgegenstandes notwendig oder nützlich erscheinen. Sie darf zwecks weiterer Kapitalbeschaffung auch Bankfinanzierungen in Anspruch nehmen.
3. Die Gesellschaft ist weiters berechtigt, sich an anderen Gesellschaften mit ähnlichem Geschäftszweck sowohl als Minderheits- als auch qualifizierter Mehrheit zu beteiligen, egal in welcher Form, wenn es für den Erfolg dienlich erscheint.

§ 3 Gesellschafter und Gesellschaftskapital

1. Persönlich haftender Gesellschafter ist die VE Immo GmbH. Die Komplementärin hat keine Einlage zu erbringen, sondern nur ihre Arbeitsleistung für die Geschäftsführung
2. Bei Gründung der Gesellschaft ist die Kommanditistin die BVT Beteiligungsverwaltung und Treuhand GmbH mit einer (auf eigene Rechnung gehaltenen) Kommanditeinlage in Höhe von EUR 1.000.
3. Für die Gesellschafter bestehen keine Wettbewerbsbeschränkungen, insbesondere ist die Komplementärin berechtigt auch an anderen Gesellschaften als unbeschränkt haftende Gesellschafterin teilzunehmen.

§ 4 Beitritt von weiteren Kommanditisten durch Erwerb von Kommanditeilen und Kapitalerhöhung

1. Über die in § 3 Z 1 und Z 2 genannten Personen hinaus ist jede natürliche oder juristische Person berechtigt, sich als Kommanditist im Rahmen einer Kapitalerhöhung an der Gesellschaft zu beteiligen, wobei die Kommanditeinlage zumindest EUR 10.000 zu betragen hat und einem Vielfachen von EUR 1.000 entsprechen muss. Sofern die Kommanditeinlage eines Kommanditisten mehr als 20% der gesamten Kommanditeinlage beträgt, ist sein Stimmrecht mit 20% der gesamten Kommanditeinlage begrenzt (Höchststimmrecht).
2. Alle Kommanditeinlagen sind als Bareinlagen durch Überweisung auf das Gesellschaftskonto einzuzahlen.
3. Die Gesellschaft beabsichtigt, ihre Kommanditeinlage in einem ersten Schritt auf bis EUR 7.000.000 zu erhöhen. Die im Firmenbuch einzutragende Haftsumme beträgt jeweils 1% der Kommanditeinlage eines Kommanditisten und ist im Zuge einer solchen Kapitalerhöhung ebenfalls entsprechend (das heißt auf bis zu EUR 70.000) zu erhöhen.
4. Die Gesellschaft ist aber auch berechtigt, ihre Kommanditeinlage ein- oder mehrmals über den Betrag von EUR 7.000.000 hinaus zu erhöhen.
5. Jeder neu hinzutretende Kommanditist stellt durch Unterfertigung des Zeichnungsscheins und Überweisung des Zeichnungsbetrags (Einlage zuzüglich Agio) auf das am Zeichnungsschein angegebene Konto ein Anbot auf Erwerb eines Kommanditeils an der Gesellschaft. Das Angebot kann von der Gesellschaft jederzeit binnen offener Zeichnungsfrist angenommen werden.
6. Im Fall einer Annahme müssen die von der Gesellschaft vorzunehmenden Erhöhungen der Haftsumme an der Gesellschaft nicht für jeden neuen (treugeberischen) Kommanditisten bzw. jede Erhöhung der Haftsumme einzeln vorgenommen werden, sondern können zusammengefasst zu verschiedenen Zeitpunkten und auch zu unterschiedlichen Stichtagen durchgeführt werden.
7. Die Gesellschaft wird kein öffentliches Angebot zur Zeichnung von Anteilen an der Gesellschaft machen;. Im Falle des Nichterreichens einer Kapitalaufbringung in Höhe von zumindest EUR 2.000.000 sind die Komplementärin und die Kommanditistin berechtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne das Erfordernis der Zustimmung der übrigen Gesellschafter die Gesellschaft gemäß § 18 zu beenden und zu liquidieren.
8. Der Erwerb oder das Halten eines Anteils an der Gesellschaft als Treuhänder für Dritte ist, ausgenommen durch die BVT Beteiligungsverwaltung und Treuhand GmbH, nicht zulässig.

§ 5 Geschäftsführung, Vertretung und Weisungsrecht der Kommanditisten

1. Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis der Gesellschaft obliegt ausschließlich der Komplementärin. Sie hat dabei die Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers anzuwenden.
2. Die Geschäftsführungsbefugnis erstreckt sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören. Die Komplementärin ist insbesondere bevollmächtigt, die für die Erfüllung des Unternehmensgegenstands gemäß § 2 vorgesehenen Verträge abzuschließen. Für den Abschluss der unter § 12 Z 6 genannten Geschäfte, auch wenn diese zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehören, ist die vorherige Beschlussfassung der Gesellschafter erforderlich.
3. Den Kommanditisten steht in Bezug auf sämtliche Angelegenheiten der Gesellschaft (unabhängig davon, ob es sich um gewöhnliche oder außergewöhnliche Geschäftshandlungen handelt) gemäß § 12 ein Weisungsrecht gegenüber der Komplementärin zu. Die Ausübung des Weisungsrechtes bedarf der einfachen Beschlussmehrheit der Gesellschafterversammlung. Schriftliche Beschlussfassung gemäß § 12 ist zulässig.
4. Die Gesellschafter erteilen hiermit die ausdrückliche Zustimmung, dass sich die Vertretungsvollmacht der Komplementärin auch auf Insichgeschäfte erstreckt und die Komplementärin von etwaigen Beschränkungen der Doppelvertretung befreit ist, jeweils sofern es sich um Geschäfte des Unternehmensgegenstandes handelt.
5. Alle mit der Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft zusammenhängenden Kosten der Komplementärin gehen zu Lasten der Gesellschaft.

§ 6 Vergütungen

1. Die geschäftsführende Komplementärin erhält für die Haftungsübernahme einmalig ein Haftungsentgelt iHv. 1 % der Summe aus den gesamten eingezahlten Kommanditeinlagen und dem gesamten der Gesellschaft zur Umsetzung des Erwerbs und der Entwicklung der Liegenschaft vertraglich zustehenden Fremdkapitals (diese Summe nachfolgend kurz das "**Projektvolumen**") und für ihre Tätigkeit betreffend Immobilienmanagement sowie betreffend die Aufteilung der Ergebnisse auf die Kommanditisten (inklusive Verwaltung und/oder Erstellung notwendiger Beilagen für Steuererklärungen), die Abwicklung laufender Entnahmen und Verwaltung der Stammdaten eine laufende Vergütung in Höhe von 0,05 % des Projektvolumens monatlich, fällig jeweils zum Monatsbeginn. Solange die Höhe des endgültigen Projektvolumens noch nicht feststeht, kann die Gesellschaft der Komplementärin einen entsprechend erwarteten Betrag monatlich akontieren (und ein etwaiger Differenzbetrag zwischen dem akontierten Betrag und dem tatsächlich zustehenden Betrag ist nach Feststehen des Projektvolumens dann unverzüglich abzurechnen).
2. Für Marketing, Vertrieb und Kapitalbeschaffung erhält die ARAX Capital Partners GmbH einmalig 2 % des Projektvolumens sowie das bei der Zeichnung der Anteile an der Gesellschaft berechnete Agio, welches an die autorisierten Vertriebe weitergeleitet wird.

3. Für sämtliche Leistungen in Zusammenhang mit der Planung und Konzeption, Entwicklung und Strukturierung des Beteiligungsangebots inkl. Prognose-, Liquiditäts-, Liebhaberei-, § 2 Abs 2a EStG Berechnung etc. sowie für das Finanzierungskonzept, die Verhandlung und den Abschluss einer entsprechenden Fremdfinanzierung und zur Abgeltung der mit der Gründung der Gesellschaft verbundenen Kosten, erhält die Komplementärin eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,5 % des Projektvolumens. Etwaige Kosten der anwaltlichen Beratung im Zuge der Prospekterstellung, der Prospektprüfung und Prüfung von Prospektnachträgen durch den Prospektkontrollor, der Hinterlegung des Prospekts bei der Österreichischen Kontrollbank sowie die Kosten § 8 Abs. 2 KMG für die Haftpflichtversicherung die Prospektkontrollore im Zusammenhang mit dem öffentlichen Anbot abschließen müssen sind, soweit sie nicht direkt von der Gesellschaft als Emittentin getragen werden, der Komplementärin gegen entsprechenden Nachweis zu ersetzen.
4. Die Komplementärin erhält bei Veräußerung der Immobilie oder Teilen davon für Marketing und die Organisation der Arbeiten sowie die Abwicklung des Verkaufes eine Vergütung in Höhe von 4 % des Netto-Verkaufserlöses (ohne eine etwaige USt). Der Komplementärin steht es dabei frei, beim Verkauf auf eigene Kosten Dritte (Immobilienmakler) einzubeziehen oder den Verkauf selbst durchzuführen.
5. Sämtliche der Komplementärin zustehenden Entgelte, Vergütungen und Kostenersätze verstehen sich jeweils zuzüglich etwaiger gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer.

§ 7 Konten und Entnahme

1. Es werden je Kommanditist bis zu drei (jeweils unverzinste) Konten geführt:
2. Es wird ein **starres Kapitalkonto** geführt, auf dem die bedungene und vom Kommanditist auch geleistete Einlage verbucht wird. Weiters führt die Gesellschaft ein Konto für den, den Gesellschaftern zuzurechnenden und unternehmensrechtlich entnahmefähigen Jahresgewinn/Jahresverlust (**Gewinn- und Verlustkonto**).
3. Die Gesellschaft kann ein **Kapitalrücklagenkonto** führen, auf dem alle etwaigen zusätzlich zu den bedungenen Einlagen geleisteten Kapitaleinlagen eines Gesellschafter verbucht werden.
4. Wenn ein Kommanditist seinen Kommanditanteil ganz oder teilweise überträgt, dann überträgt er damit an den Erwerber auch den entsprechenden Anteil an seinen Konten.
5. Nach der Aufstellung des Jahresabschlusses und dem Beschluss über die Gewinnverwendung ist der Jahresgewinn/Jahresverlust auf die Gewinn- und Verlustkonten der Gesellschafter umzubuchen. Etwaige Entnahmen sind, soweit unternehmensrechtlich zulässig, zu Lasten des Gewinn- und Verlustkontos zu buchen.
6. Ein positiver Saldo auf dem Gewinn- und Verlustkonto ist an die Gesellschafter auszuzahlen, soweit dies unternehmensrechtlich zulässig ist und es die wirtschaftliche Situation, insbesondere die Liquiditätslage, der Gesellschaft zulässt und Entnahmen unter Beachtung etwaiger Auflagen von Kreditinstituten vorgenommen werden dürfen.

§ 8 Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust

1. Die Höhe der Beteiligungsquote der Gesellschafter zur Teilnahme am (sich nach Abzug der Vergütungen für die geschäftsführende Komplementärin ergebenden jährlichen) Gewinn und Verlust sowie am Liquidationserlös berechnet sich wie folgt:
 - a) Die Kommanditisten haben einen bevorzugten Anspruch (Gewinn- und Liquidationspräferenz) auf einen etwaigen Gewinn oder Liquidationserlös in Höhe der geleisteten Kommanditeinlage. Von jeglichem Gewinn oder Liquidationserlös steht ihnen daher ein Betrag bevorzugt zu, bis sie in Summe einen Betrag in Höhe ihrer Einlage erhalten haben.
 - b) Sobald ein Betrag an die Kommanditisten in Höhe der Gewinn- und Liquidationspräferenz ausgezahlt wurde, ist ein darüber hinausgehender Gewinn bzw. Liquidationserlös zwar grundsätzlich im Verhältnis 50:50 zwischen den Kommanditisten und der geschäftsführenden Komplementärin zu teilen, doch haben auch hier die Kommanditisten eine Präferenz, sodass ihnen zuerst ein Betrag zusteht, der den auf die geleistete Kommanditeinlage angelaufenen Zinsen in Höhe von 5% p.a. einfach verzinst seit Annahmedatum (einschließlich) bis zum jeweiligen Tag der Auszahlung entspricht (dieser Betrag die "Zinspräferenz"). Übersteigt der Gewinn oder Liquidationserlös diesen Betrag der Zinspräferenz, so steht der darüberhinausgehende Betrag insoweit allein der Komplementärin zu, bis diese den gleichen Betrag in Höhe der Zinspräferenz erhalten hat wie die Kommanditisten (catch-up); danach stehen alle Mehrbeträge den Kommanditisten und der Komplementärin 50:50 zu.
 - c) Die Höhe der Beteiligungsquote der Kommanditisten an den ihnen zustehenden Gewinnen, Verlusten und Liquidationserlösen richtet sich nach der Summe der jeweiligen starren Kapitalkonten und der Kapitalrücklagekonten (das heißt nach der vom jeweiligen Kommanditisten geleisteten Kommanditeinlage).
2. Die Komplementärin erstattet mit pflichtgemäßer Sorgfalt einen Vorschlag an die Gesellschafter über die Schaffung einer entsprechenden Liquiditätsreserve (und in einem solchen Fall können die Gesellschafter beschließen, nicht den gesamten unternehmensrechtlich zulässig entnehmbaren Gewinn zu entnehmen, sondern einen Anteil in Höhe der Liquiditätsreserve vorzutragen).

§ 9 Haftung und Nachschusspflicht

1. Die Gesellschafter haben im Rahmen des Gesellschaftsverhältnisses untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten, die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen.
2. Schadensersatzansprüche der Gesellschafter untereinander und der Gesellschaft gegenüber der Geschäftsführung entfallen, sofern sie nicht innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung des Schadens gegenüber dem Verpflichteten schriftlich durch eingeschriebenen Brief geltend gemacht werden.
3. Die Kommanditisten trifft keine Nachschusspflicht. Sie sind nicht verpflichtet, unternehmensrechtlich zulässig entnommene Entnahmen wegen späterer Verluste ganz

oder zum Teil zurückzuzahlen; solange das Verlust- und Gewinnkonto negativ ist, werden allerdings auf die Kommanditisten entfallende Gewinnanteile vorbehaltlich der Regelung des § 7 Z 6 an diese nicht ausbezahlt, sondern zur Abdeckung des Gewinn- und Verlustkontos verwendet.

§ 10 Buchführung, Jahresabschluss

1. Die Führung der Bücher der Gesellschaft obliegt der geschäftsführenden Komplementärin.
2. Der Jahresabschluss ist von der geschäftsführenden Komplementärin innerhalb der gesetzlichen Fristen zu erstellen und sodann den Kommanditisten innerhalb von vier Wochen ab Aufstellung zur Kenntnisnahme zu übermitteln. Zugleich hat die geschäftsführende Komplementärin den Kommanditisten die Abrechnung über deren Beteiligung am Gewinn und Verlust vorzulegen.
3. Buchführung und Bilanzierung haben nach den Bestimmungen des UGB zu erfolgen. Wird der Jahresabschluss nachträglich – allenfalls aus Folge einer steuerlichen Betriebsprüfung – berichtigt, so ist der berichtigte Jahresabschluss maßgebend.

§ 11 Gesellschafterversammlung

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet jährlich nach Aufstellung und ggf. Prüfung des Jahresabschlusses für das abgelaufene Geschäftsjahr statt und kann auch im Umlaufverfahren stattfinden. Die geschäftsführende Komplementärin hat dabei über das abgelaufene Geschäftsjahr zu berichten und den Jahresabschluss vorzulegen.
2. Die Gesellschafterversammlung wird durch die Komplementärin einberufen. Die Einberufung erfolgt schriftlich an die der Gesellschaft zuletzt bekannt gegebene Adresse und/oder E-Mail-Adresse und/oder Telefax-Nummer der Gesellschafter (diese Verständigungsarten sind beliebig kombinierbar). Zwischen dem Tag der Verständigung der Gesellschafter und dem Tag der Versammlung muss ein Zeitraum von mindestens zehn Tagen liegen. Die Einladung hat den Zeitpunkt, den Ort und die Tagesordnung der Gesellschafterversammlung anzugeben.
3. Sollten Gesellschafter, die zusammen wirtschaftlich berechnete Eigentümer von zumindest 50% der gesamten Kommanditeinlage sind oder die BVT als Treuhandkommanditistin auf der Grundlage entsprechender Weisungen von Treugebern, die zusammen zumindest 50% der gesamten Kommanditeinlage halten, schriftlich die Einberufung einer Gesellschafterversammlung verlangen, so hat die Komplementärin binnen 14 Tagen nach Erhalt der Aufforderung eine solche Gesellschafterversammlung einzuberufen.
4. Gesellschafter, die zusammen wirtschaftlich berechnete Eigentümer von zumindest 20 % der gesamten Kommanditeinlage sind sowie die BVT auf der Grundlage entsprechender Weisungen von Treugebern, die zusammen zumindest 20 % der gesamten Kommanditeinlage halten, haben das Recht zu verlangen, dass weitere

Tagesordnungspunkte in der nächsten Gesellschafterversammlung aufgenommen werden, vorausgesetzt dass das Begehren eine Woche vor dem Termin der Gesellschafterversammlung an die Gesellschaft gerichtet wird.

5. Die Gesellschafterversammlung findet grundsätzlich am Sitz der Gesellschaft statt, sofern die Gesellschafter nicht etwas Anderes beschließen.
6. Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt die Komplementärin oder ein von dieser mit der Leitung beauftragter Vertreter.
7. Eine Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die Komplementärin sowie zumindest ein Kommanditist anwesend bzw. vertreten sind.
8. Je EUR 1.000 einer übernommenen Kommanditeinlage gewährt eine Stimme. Der geschäftsführenden Komplementärin steht ebenfalls eine Stimme zu. Ein Kommanditist kann die resultierenden Stimmrechte aus seinem Kommanditeil nur einheitlich ausüben. Eine gespaltene Stimmabgabe durch die BVT Beteiligungsverwaltung und Treuhand GmbH ist jedoch zulässig, um der BVT zu ermöglichen, das Stimmrecht für die jeweiligen Treugeber entsprechend deren Instruktionen auszuüben. Die Komplementärin und mit ihr verbundene Unternehmen (ausgenommen BVT hinsichtlich einer im eigenen Namen gehaltenen Kommanditeinlage in Höhe von EUR 1.000 und der für Treugeber gehaltenen Treuhandkommanditeinlagen) sind vom Stimmrecht ausgeschlossen.
9. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschaftsversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst.

§ 12 Gesellschafterbeschlüsse

1. Die Gesellschafter fassen ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen, soweit in diesem Vertrag oder durch zwingende gesetzliche Vorschriften nichts Anderes bestimmt ist.
2. Die Beschlussfassungen der Gesellschafter erfolgen entweder in Gesellschafterversammlungen oder auf schriftlichem Wege in Form von Umlaufbeschlüssen.
3. Die Beschlussfassung kann postalisch und/oder per E-Mail und/oder per Telefax und/oder per Online Abstimmung ("Voting Tool") in beliebiger Kombination erfolgen. Bei Beschlussfassungen in Form von Umlaufbeschlüssen hat die schriftliche Stimmabgabe innerhalb von zehn Tagen nach Zugang der Aufforderung zur Stimmabgabe bei der Komplementärin einzugehen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe kann postalisch und/oder per E-Mail und/oder per Telefax (in beliebiger Kombination) erfolgen. Nicht rechtzeitig eingelangte Stimmen gelten als Stimmenthaltung. Stimmenthaltungen werden bei der Mehrheitsberechnung nicht berücksichtigt.
4. Die Ergebnisse der schriftlichen Stimmabgabe sind von der Komplementärin in einem Protokoll, welches von dieser erstellt wird, festzuhalten und den Kommanditisten in geeigneter Form, beispielweise durch Übersendung einer Kopie des Protokolls per Post und/oder per E-Mail und/oder per Telefax (in beliebiger Kombination), mitzuteilen.

5. Für die Zwecke des § 12 gelten Postsendungen bzw. E-Mails bzw. Telefaxe zwei Werktage nach der nachweislichen Absendung der Postsendung bzw. der E-Mail bzw. des Telefax, an die zuletzt bekanntgegebene Postadresse bzw. E-Mail-Adresse bzw. Telefax-Nummer des Empfängers als zugegangen.
6. Die Beschlussfassung der Gesellschafter ist insbesondere für folgende gewöhnliche Geschäftshandlungen der Gesellschaft erforderlich:
 - a) Erstmalige Festlegung sowie jede wesentliche Änderung der allgemeinen Grundsätze der Geschäftspolitik der Gesellschaft, einschließlich Strategien zur Entwicklung, Betrieb und Verwertung der Liegenschaft;
 - b) Abschluss, Änderung und Beendigung von Miet- und Pachtverträgen, die von einem genehmigten Vertragsmuster hinsichtlich Laufzeit, Kündigung oder Mindestmietpreis abweichen;
 - c) Abschluss von Kaufverträgen über Anteile an der Liegenschaft die einen bereits festgelegten und genehmigten Mindestpreis unterschreiten;
 - d) Gerichtsprozesse, Schiedsverfahren sowie Abschluss von Vergleichsverhandlungen, die einen Streitwert von EUR 100.000 übersteigen;
 - e) Aufnahme von Darlehen und Krediten deren Zinssatz auf Euribor Basis mit einem Aufschlag von mehr als 3% versehen sind oder Eingehen von Wechselverbindlichkeiten die nicht im Zusammenhang mit einer Kreditfinanzierung stehen;
 - f) Zusätzliche Vergütung an die Komplementärin oder mit der Komplementärin oder BVT im Sinn von § 189a Z 8 UGB verbundenen Unternehmen;
 - g) Die Bildung und die Auflösung von Rücklagen.
7. Die im Umlaufverfahren oder in einer Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von zwei Wochen ab Absendung des Ergebnisses der Beschlussfassung bzw. des Versammlungsprotokolls schiedsgerichtlich angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.
8. Sämtliche über den gewöhnlichen Betrieb des Unternehmens der Gesellschaft hinausgehende Handlungen (§ 116 Abs 2 UGB) bedürfen der Zustimmung der Gesellschafter. Die Beschlussfassung der Gesellschafter ist insbesondere für folgende außergewöhnliche Geschäftshandlungen erforderlich:
 - a) Zustimmung zu außerordentlichen Geschäften;
 - b) Änderungen des Gesellschaftsvertrages;
 - c) Ausschluss der geschäftsführenden Komplementärin;
 - d) Auflösung der Gesellschaft (vgl. § 18 Z 1)
9. Die geschäftsführende Komplementärin kann durch Beschluss der übrigen Gesellschafter mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der sämtlichen Kommanditisten zustehenden

Stimmen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Der Ausschluss der geschäftsführenden Komplementärin hat unter der aufschiebenden Bedingung zu erfolgen, dass die übrigen Gesellschafter mit einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen einen anderen geschäftsführenden Gesellschafter in die Gesellschaft aufnehmen. Der Anspruch auf die Vergütung gemäß § 6 und die Gewinnbeteiligung gemäß § 8 Z 1 wird dem ausgeschlossenen geschäftsführenden Gesellschafter zeitanteilig bis zu seinem Ausschluss gewährt.

§ 13 Kontroll- und Informationsrechte der Kommanditisten

1. Jeder Kommanditist kann von der Komplementärin über die Bestimmung des § 166 UGB hinaus Auskunft über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. Die Komplementärin wird, sofern es sich um ein berechtigtes Auskunftsverlangen handelt, binnen angemessener Frist Auskunft erstatten. Die Gesellschafter können diese Einsichtsrechte jederzeit auch durch einen ihnen zur Verfügung gestellten online Zugriff wahrnehmen.
2. Jedem Kommanditisten ist (auf eigene Kosten) Einsicht in die Bücher und Schriften der Gesellschaft zu gewähren. Die Kommanditisten haben bei der Wahrnehmung von Informationsrechten auf die betrieblichen Erfordernisse der Gesellschaft Rücksicht zu nehmen.

§ 14 Kündigung der Gesellschaft

1. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, durch ordentliche Kündigung mittels eingeschriebenen Briefs mit einer Frist von sechs Monaten zum 31.12. eines Kalenderjahrs aus der Gesellschaft auszuschneiden, erstmals jedoch zum 31.12.2027.
2. Weiters ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes jeder Gesellschafter, in dessen Sphäre der wichtige Grund nicht fällt, zur außerordentlichen Kündigung der Gesellschaft berechtigt. Wichtige Gründe sind:
 - a) die rechtskräftige Eröffnung eines Ausgleichs- oder Konkursverfahrens über das Vermögen der Komplementärin oder die Ablehnung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse;
 - b) eine nachhaltige Verletzung des vorliegenden Vertrages durch die Komplementärin, die trotz schriftlicher Aufforderung nicht innerhalb von vier Wochen eingestellt und behoben wird.
3. Im Fall der Kündigung eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit den übrigen Gesellschaftern fortgeführt.

§ 15 Ansprüche der Kommanditisten bei Kündigung bzw. Beendigung des Gesellschaftsverhältnisses

1. Scheidet ein Kommanditist durch Kündigung ganz oder (im Falle der Gründungskommanditistin) teilweise aus der Gesellschaft aus, so hat er Anspruch auf eine Abfindung, soweit gesetzlich zulässig (insbesondere im Hinblick auf OGH 2Ob 225/07p, wonach eine Abschichtung nur unter Beachtung der Vorschriften des GmbHG

zur Kapitalherabsetzung oder aus unternehmensrechtlich verteilungsfähigen Bilanzgewinnen auf Grundlage des Jahresabschlusses erfolgen kann).

2. Die Höhe der Abfindung entspricht dem anteiligen (gemäß der entsprechenden Beteiligungsquote) Verkehrswert der Gesellschaft, wobei im Fall einer Kündigung oder eines Ausscheidens eines Gesellschafters, ohne dass die gesamte Gesellschaft durch alle Gesellschafter gekündigt wird, jedenfalls ein Abschlag in Höhe von 15% in Abzug zu bringen sind.
3. Die Ermittlung des Verkehrswerts hat bei ordentlicher Kündigung auf Basis des zum Kündigungsstichtag erstellten Jahresabschlusses zu erfolgen, wobei für sämtliches Immobilienvermögen der Gesellschaft anstatt der Bilanzwerte der Verkehrswert gemäß einem Bewertungsgutachten eines gerichtlich beeideten Immobiliensachverständigen anzusetzen ist. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung eines Gesellschafters hat die Ermittlung des Verkehrswerts auf Basis des letzten vor dem Kündigungsstichtag erstellten Jahresabschlusses zu erfolgen. Die Regelung hinsichtlich des Immobilienvermögens ist gleichermaßen anzuwenden.
4. Die Erstellung eines (neuen) Bewertungsgutachtens eines Immobiliensachverständigen ist allerdings nicht erforderlich, wenn zum Zeitpunkt der (teilweisen) Beendigung der Gesellschaft ein Bewertungsgutachten eines Immobiliensachverständigen vorliegt, das zu diesem Zeitpunkt nicht älter als zwei Jahre ist und keine wesentlichen Änderungen bei den Bewertungsgrundlagen der Immobilien eingetreten sind. Bei der Ermittlung der Abfindung der Kommanditisten ist dann dieses vorhandene Bewertungsgutachten heranzuziehen.
5. Der Abfindungsanspruch ist binnen vier Wochen nach dem Vorliegen der Bilanz von der Gesellschaft zu ermitteln und dem (teilweise) ausgeschiedenen Kommanditisten schriftlich mitzuteilen. Der (teilweise) ausgeschiedene Kommanditist hat anschließend das Recht, binnen vier weiterer Wochen dem durch die Gesellschaft ermittelten Abfindungswert schriftlich zu widersprechen, andernfalls er als anerkannt gilt. Für den Fall, dass ein ausgeschiedener Kommanditist rechtzeitig Widerspruch gegen einen von der Gesellschaft ermittelten Abfindungswert erhebt, hat die Gesellschaft einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer mit der Ermittlung des Abfindungswerts zum Stichtag des Ausscheidens zu beauftragen. Der solcherart vom unabhängigen Wirtschaftsprüfer festgestellte Abfindungswert ist für alle Parteien bindend.
6. Sofern der vom Wirtschaftsprüfer festgestellte Wert nicht mehr als 10% von dem zuvor von der Gesellschaft ermittelten Wert abweicht, trägt der ausscheidende Kommanditist die Kosten. In allen anderen Fällen trägt die Gesellschaft die entsprechenden Kosten der Gutachtenserstellung.
7. Um zu verhindern, dass die Auszahlung von Abfindungsansprüchen die Liquiditätslage der Gesellschaft (unerwartet und/oder übermäßig) beeinträchtigt, steht pro Geschäftsjahr bloß ein Teilbetrag des unternehmensrechtlich zulässig ausschüttbaren bzw. entnehmbaren Gewinns zur Bedienung von Abfindungsansprüchen zur Verfügung, der 30% des während des vorangegangenen Geschäftsjahres von der Gesellschaft unter

Beachtung etwaiger Auflagen von Kreditinstituten erzielten positiven freien Cashflows entspricht. Abfindungsansprüche ausgeschiedener Gesellschafter werden von der Gesellschaft pro Geschäftsjahr, soweit gesetzlich zulässig, nur bis zur Höhe dieses Gesamtbetrags bedient und auch nur in diesem Umfang fällig. Soweit mehrere Abfindungsansprüche ausgeschiedener Gesellschafter nebeneinander bestehen, sind diese Ansprüche aus diesem Betrag anteilmäßig (im Verhältnis der Höhe der offenen Abfindungsansprüche zueinander) zu bedienen und werden ebenfalls nur im entsprechenden Umfang zur Zahlung fällig. Soweit ein Abfindungsanspruch aufgrund der betragslichen Auszahlungs- und Fälligkeitsbeschränkung jeweils – soweit gesetzlich zulässig – nicht zur Gänze bedient werden kann, bleibt der unberichtigte Teil des Abfindungsanspruchs unverzinst bestehen und ist jeweils aus entsprechenden zukünftigen unternehmensrechtlich entnahmefähigen Gewinnen, soweit diese durch positive Cashflows der Gesellschaft gedeckt sind, zu begleichen.

8. Am 30. September eines jeden Jahres sind (vorbehaltlich des vorstehenden Punktes 7) jegliche zu diesem Zeitpunkt bestehenden und unstrittig feststehenden Abfindungsansprüche ausgeschiedener Kommanditisten, jedoch ausdrücklich unter Berücksichtigung und bis zur Höhe der im vorhergehenden Absatz vorgesehenen Beschränkungen, zur Zahlung fällig. Abfindungsansprüche ausscheidender Gesellschafter gehen im jeweiligen Geschäftsjahr dem Entnahmeanspruch der übrigen (verbleibenden) Gesellschafter vor, sodass die übrigen Gesellschafter Entnahmen – soweit gesetzlich zulässig – nur nach Berücksichtigung der vorrangegangenen Zahlungen dieser Abfindungsansprüche tätigen können.

§ 16 Veräußerung/Übertragung der Kommanditbeteiligung

Die Kommanditisten sind berechtigt, ihre Kommanditeinlagen ganz oder in Teilen auf einen Dritten zu übertragen, vorausgesetzt jedoch, dass die Kommanditeinlage eines Kommanditisten immer den Mindestanforderungen gemäß § 4 Z 1 (hinsichtlich Höhe und Teilbarkeit) zu entsprechen hat. Für den Fall, dass mehrere Personen einen Kommanditeil gemeinschaftlich halten (insbesondere in Folge einer Erbschaft), so haben sich diese Personen bei der Ausübung ihrer Rechte aus dem Kommanditeil durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen.

§ 17 Gründungskosten

Die mit der Errichtung und Vergebührung dieses Vertrages verbundenen Kosten sind von der Gesellschaft zu tragen.

§ 18 Auflösung, Liquidation

1. Die Gesellschaft tritt in Liquidation entweder
 - a) kraft Gesetzes oder
 - b) wenn die Komplementärin und Kommanditisten mit einer Mehrheit von mindestens 75% der sämtlichen Kommanditisten zustehenden Stimmen zum Ende eines Geschäftsjahrs die Auflösung beschließen.

2. Mit der Auflösung tritt die Gesellschaft in das Stadium der Liquidation, wobei als Liquidatoren alle geschäftsführenden Gesellschafter berufen sind. Die Liquidatoren haben die laufenden Geschäfte zu beenden, alle Rückstände einzutreiben und damit die Gesellschaftsverbindlichkeiten zu bezahlen. Alle Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages gelten im Falle einer Liquidation weiter, soweit nicht der Zweck der Abwicklung entgegensteht.
3. Nach Beendigung der Liquidation der Gesellschaft wird das verbleibende Vermögen, einschließlich aller stillen Reserven und eines evtl. realisierten Firmenwertes, nach Begleichung der für die Liquidation aufgewendeten Kosten auf die Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft und nach Verrechnung mit den Kapitalkonten verteilt.

§ 19 Schiedsgericht

1. Für alle Streitigkeiten oder Ansprüche zwischen einem Gesellschafter und der Gesellschaft sowie zwischen Gesellschaftern untereinander, die sich aus der Anwendung oder Auslegung dieses Vertrages oder sonst im Zusammenhang damit ergeben (einschließlich über dessen Gültigkeit, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit) wird die ausschließliche Zuständigkeit eines aus drei Schiedsrichtern bestehenden Schiedsgerichtes unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges entsprechend den Bestimmungen der §§ 577 ff ZPO in der jeweils geltenden Fassung vereinbart.
2. Können sich die Streitparteien innerhalb eines Zeitraums von vier Wochen ab der ersten schriftlichen Anzeige einer Streitigkeit nicht auf eine anwendbare Schiedsordnung oder auf die Besetzung des Schiedsgerichts einigen, so wird das Verfahren, einschließlich der Bestellung der Schiedsrichter, auf Antrag einer Partei gemäß Schiedsordnung (Wiener Regeln) der Internationalen Schiedsinstitution der Wirtschaftskammer Österreich (VIAC) durchgeführt. Die von den Parteien nominierten Schiedsrichter haben entweder Wirtschaftstreuhänder, Rechtsanwalt oder Ordinarius für Handels-, Zivil- oder Zivilprozessrecht an einer österreichischen Universität zu sein. Der Sitz des Schiedsgerichtes ist Wien, die Sprache des Verfahrens ist Deutsch. Der Schiedsspruch ist zu begründen und allen Parteien zuzustellen.

§ 20 Vertraulichkeitsverpflichtung

Jeder Gesellschafter hat sämtliche Geschäftsgeheimnisse der Gesellschaft sowie Unterlagen und Informationen, deren Natur nach als vertraulich zu werten sind, streng vertraulich zu behandeln und ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Gesellschaft an keine dritte Person offen zu legen. Ausdrücklich zulässig ist die Offenlegung solcher Unterlagen und Informationen durch die BVT als Treuhandkommanditistin an Treugeber sowie eine Offenlegung an Dritte gemäß allenfalls bestehenden gesetzlichen Pflichten in dem entsprechenden zwingenden Ausmaß.

§ 21 Kontaktdaten, Zugang von Erklärungen

1. Die Kommanditisten stimmen der elektronischen Erfassung und Verwendung der personenbezogenen Daten zu. Die Gesellschafter stimmen zu, dass jegliche Kommunikation und auch Beschlussfassung in schriftlicher Form (Umlaufbeschluss) postalisch und/oder per E-Mail und/oder per Telefax und/oder per Online-Abstimmung „Voting Tool“ (in beliebiger Kombination) zulässig ist. Jeder Gesellschafter verpflichtet sich bei Beitritt der Gesellschaft seine Postadresse und/oder E-Mail-Adresse und/oder Telefax-Nummer bekanntzugeben. Die Gesellschafter sind verpflichtet Änderungen ihrer bekanntgegebenen Postadresse bzw. E-Mail-Adresse bzw. Telefax-Nummer schriftlich bekannt zu geben. Bis dahin gilt die jeweilige alte bekanntgegebene Postadresse bzw. E-Mail-Adresse bzw. Telefax-Nummer. Weiters verzichten die Gesellschafter auf Zustellung der Berichte am Postweg und erklären sich damit einverstanden, dass diese Informationen über ein Internetportal mit persönlichem Login zur Verfügung gestellt werden.
2. Jeder (treugeberische) Kommanditist stimmt zu, dass die Daten auch von mit der geschäftsführenden Komplementärin verbundenen Unternehmen elektronisch erfasst und für die Kommunikation mit den (treugeberischen) Kommanditisten verwendet werden.

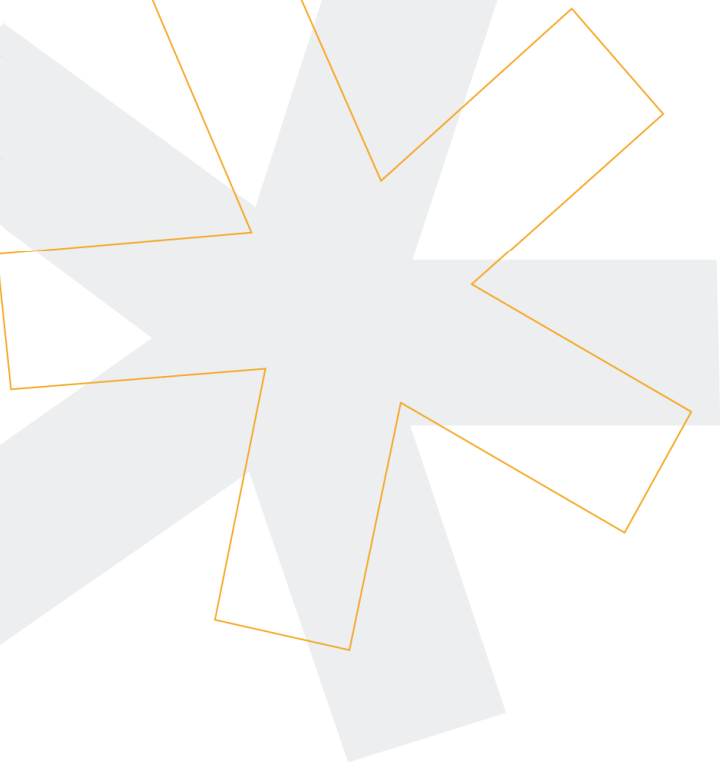
§ 22 Schlussbestimmungen

1. Insoweit dieser Vertrag keine andere Regelung enthält, gelten die Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches über Kommanditgesellschaften, insbesondere die §§ 161 ff UGB samt Verweisungen in der jeweils geltenden Fassung.
2. Die Gestaltung des Vertrages beruht auf der derzeitigen Auslegung der bei Vertragsabschluss geltenden gesellschafts- und steuerrechtlichen Vorschriften.
3. Nebenabreden zu diesem Vertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags, einschließlich dieser Bestimmung, bedürfen der Schriftform.
4. Werden einzelne Vertragsbestimmungen – aus welchem Grund auch immer – ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder ungültig, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags unberührt. In einem solchen Fall haben die Gesellschafter den rechtsunwirksamen oder ungültigen Vertragsbestandteil durch Beschluss der nächsten Gesellschafterversammlung so umzudeuten oder zu ergänzen, dass die mit der rechtsunwirksamen oder ungültigen Bestimmung beabsichtigten wirtschaftlichen sowie rechtlichen Auswirkungen erreicht werden und dem Gesamtzweck des Vertrags entsprechen.

Wien, am 23.11.2021

VE Immo GmbH
FN 567674 s

BVT Beteiligungsverwaltung und
Treuhand GmbH
FN 301405 v



Beilage 2

Treuhand- & Verwaltungsvertrag

Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Treuhandvertrag zwischen der/den im
Zeichnungsschein genannten Person/en (im
Folgenden: „**Treugeber**“)

und

der BVT
Beteiligungsverwaltung und
Treuhand GmbH mit Sitz in
1200 Wien, Handelskai 94-96,
FN 301405v (im Folgenden:
„**Treuhänderin**“)

§ 1 Präambel

1. Die nachstehenden Vertragsbedingungen regeln die Rechtsbeziehungen zwischen der Treuhänderin und dem Treugeber im Zusammenhang mit dem (treuhändigen) Erwerb und Verwaltung einer Beteiligung an der **VE Projekt Kappa GmbH & Co KG** mit Sitz in Wien, (im Folgenden „**Gesellschaft**“).
2. Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft in der jeweils gültigen Fassung (im Folgenden „**Gesellschaftsvertrag**“) ist Grundlage und integraler Bestandteil dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrags (im Folgenden „**Vertrag**“). Dem Treugeber ist der Gesellschaftsvertrag bekannt, und er nimmt diesen zustimmend zur Kenntnis.

§ 2 Vertragsgegenstand

1. Die Treuhänderin wird vom Treugeber beauftragt und bevollmächtigt, für ihn unter Befreiung von den Beschränkungen der Bestimmungen über Insihgeschäfte und der Doppelvertretung einen Kommanditanteil an der Gesellschaft zu übernehmen und diesen Kommanditanteil treuhändig nach außen im eigenen Namen, aber im Auftrag und für Rechnung des Treugebers zu halten, so dass der Treugeber

- wirtschaftlich betrachtet Kommanditist ist und diesen Kommanditanteil in der Folge nach Maßgabe dieses Vertrages und des Gesellschaftsvertrags zu verwalten.
2. Die Höhe des für den Treugeber zu übernehmenden und in Folge zu haltenden Kommanditanteils bestimmt sich nach der gemäß Zeichnungsschein vom Treugeber übernommenen Beteiligung an der Gesellschaft, die zumindest nominal EUR 20.000 betragen muss. Höhere Beteiligungen müssen (ohne Berücksichtigung des Agios) durch EUR 1.000 ohne Rest teilbar sein.
 3. Die Treuhänderin ist berechtigt, für weitere Treugeber treuhändig Kommanditanteile an der Gesellschaft, auch gleichzeitig, zu halten. Die Treuhänderin ist von jedem Treugeber ermächtigt, sich für alle anderen Treugeber und darüber hinaus auch für andere Personen, und zwar auch zu anderen Bedingungen, an der Gesellschaft zu beteiligen und ihre Beteiligung an der Gesellschaft entsprechend zu erhöhen. Die Treuhänderin hält die von ihr treuhändig gehaltenen Kommanditanteile im Außenverhältnis gemeinsam als einheitlichen Gesellschaftsanteil und ist als Kommanditistin in das Firmenbuch eingetragen.
 4. Dem Treugeber ist bekannt, dass die Treuhänderin auch Treuhandaufgaben bei anderen Gesellschaften übernommen hat und in Zukunft übernehmen wird. Er erklärt sich hiermit einverstanden.
 5. Die Treuhandschaft erstreckt sich ausschließlich auf das Halten des Kommanditanteils. Der Treugeber erkennt deshalb an, dass die Treuhänderin nicht verpflichtet ist, die im Kapitalmarktprospekt getroffenen Aussagen auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten hin zu überprüfen.
 6. Die Einlagen des Treugebers sind zzgl. des Agios direkt auf das im Zeichnungsschein angegebene Konto der Gesellschaft zu leisten. Die Treuhänderin ist berechtigt, die Erhöhung ihres Kapitalanteils an der Gesellschaft auf Rechnung des Treugebers davon abhängig zu machen, dass der Treugeber seinen Einlagebetrag zzgl. Agio vorab eingezahlt hat.

§ 3 Abschluss des Treuhandvertrags

1. Der Treugeber gibt mit Unterzeichnung des Zeichnungsscheins - bei Inanspruchnahme des freiwilligen Treuhandservices - ein verbindliches Angebot zum Abschluss dieses Treuhandvertrages ab. Die Höhe der treuhändig übernommenen Kommanditbeteiligung entspricht dem Einlagebetrag laut Zeichnungsschein (Beteiligungsbetrag ohne Agio).
2. Das Angebot des Treugebers bleibt - vorbehaltlich eines etwaigen zwingenden gesetzlichen Widerrufsrechts – bis zum Ende der Zeichnungsfrist des

Beteiligungsanbots der Gesellschaft wirksam und verbindlich. Der Treuhandvertrag kommt mit Annahme des Angebots des Treugebers zu Stande. Die Annahme kann sowohl durch die Treuhänderin oder auch durch die (für diese Zwecke von der Treuhänderin entsprechend bevollmächtigte) Gesellschaft erfolgen, und zwar entweder mittels Brief, Telefax oder per E-Mail an die vom Treugeber am Zeichnungsschein angegebene Adresse, Faxnummer oder E-Mail-Adresse.

3. Der Treugeber wird den Beteiligungsbetrag inkl. Agio unverzüglich nach Abgabe des Angebots durch Unterzeichnung des Zeichnungsscheins auf das am Zeichnungsschein angegebene Konto einzahlen.
4. Mit Wirksamwerden des Treuhandvertrags wird die Treuhänderin beauftragt, ihren Kommanditanteil an der Gesellschaft um den bar erlegten Zeichnungsbetrag (exklusive Agio) des Treugebers zu erhöhen und der Treugeber an der Gesellschaft ab Eintragung der Kapitalerhöhung (das heißt Eintragung der Erhöhung der Haftenlage) in das Firmenbuch dergestalt beteiligt, dass die Treuhänderin ihren Kapitalanteil nach Maßgabe dieses Vertrags und des Gesellschaftsvertrags entsprechend der Einlage des Treugebers erhöht und einen entsprechenden Kommanditanteil an der Gesellschaft im eigenen Namen, aber im Auftrag und für Rechnung des Treugebers hält. Die Treuhänderin ist nicht verpflichtet, ihre Kommanditeinlage unverzüglich nach Unterzeichnung des Zeichnungsscheins und Einzahlung des vollständigen Beteiligungsbetrags durch den Treugeber und anschließender Annahme des Anbots gemäß § 3 Abs 2 entsprechend zu erhöhen, sondern kann die Erhöhung ihrer treuhändig gehaltenen Kommanditeinlage auch für mehrere Treugeber bündeln und gemeinsam vornehmen.

§ 4 Aufgaben der Treuhänderin; Information an Treugeber, Weisungen an die Treuhänderin; Treugeberversammlung

1. Die Treuhänderin ist berechtigt, sich zur Ausführung der ihr übertragenen Aufgaben geeigneter Dritter zu bedienen und/oder entsprechende Vollmachten zu erteilen.
2. Dem Treugeber stehen alle wirtschaftlichen Vorteile aber auch sämtliche Lasten und Haftungen aus der von der Treuhänderin treuhändig für ihn gehaltenen Kommanditbeteiligung zu und sind ihm zu überlassen. Kein Nutzen in diesem Sinn sind Vergütungen der Treuhänderin nach § 7.
3. Die Treuhänderin übermittelt dem Treugeber die Berichte der Gesellschaft sowie die

Mitteilung über das jeweilige Jahresergebnis des Geschäftsjahres in elektronischer Form und stellt diese dem Treugeber über den Investorenbereich des von der Treuhänderin betriebenen und allen Treugebern zugänglichen Internetportals zur Verfügung. Jeder Treugeber erhält einen eigenen Zugangscode für den Investorenbereich auf diesem Internetportal und erklärt sich hiermit ausdrücklich mit der Informationsübermittlung über diesen Weg einverstanden. Nach Wahl der Treuhänderin kann die Übermittlung von Berichten und sonstigen Informationen der Gesellschaft aber auch schriftlich per Post oder mittels Telefax erfolgen.

4. Der Treugeber hat das Recht, die Treuhänderin durch einfachen Brief und/oder per Telefax und/oder per

Email (in beliebiger Kombination) bezüglich der auf die für ihn treuhändig gehaltene Kommanditeinlage entfallenden Gesellschafterrechte (einschließlich des Stimmrechts) zu einem bestimmten (Stimm-)Verhalten anzuweisen, und die Treuhänderin hat einer solchen Weisung (sofern das angewiesene Verhalten gesetzeskonform ist und nicht geeignet ist, der Treuhandkommanditistin Schaden zu verursachen) dann auch (im Ausmaß der Beteiligung des sie anweisenden Treugebers) zu entsprechen (im Fall einer Weisung zur Ausübung des Stimmrechts zB durch entsprechend gespaltene Stimmabgabe).

Sollte ein Treugeber schriftlich durch einfachen Brief und/oder per Telefax und/oder per Email (in beliebiger Kombination) unter Bekanntgabe einer Tagesordnung die Einberufung einer Treugeberversammlung verlangen, so wird die Treuhänderin binnen 14 Tagen nach Erhalt der Aufforderung eine solche Treugeberversammlung einberufen. Die Treuhänderin ist jederzeit berechtigt, eine Treugeberversammlung einzuberufen.

5. Je EUR 1.000 geleistete Kommanditeinlage gewähren bei einer Treugeberversammlung eine Stimme. Sofern die Kommanditeinlage eines Treugebers mehr als 20% der gesamten Kommanditeinlage beträgt, ist sein Stimmrecht mit 20% der gesamten Kommanditeinlage begrenzt (Höchststimmrecht).
6. Zu Treugeberversammlungen ist jeder einzelne Treugeber unter Bekanntgabe der Tagesordnung zu laden.

Der Treugeber ist berechtigt, sich bei der Treugeberversammlung durch eine mit schriftlicher Stimmrechtsvollmacht ausgewiesene Person vertreten zu lassen. Den Vorsitz in der Treugeberversammlung führt die Treuhänderin.

§ 5 Haftung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin hat ihre Aufgaben und Pflichten mit berufsüblicher Sorgfalt nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfüllen. Sie haftet dem Treugeber nur für grob fahrlässige oder vorsätzliche Verletzung der ihr obliegenden Pflichten. Eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird ausdrücklich ausgeschlossen.
2. Der Umfang jeglicher Haftung der Treuhänderin ist beschränkt mit der Höhe des von der Treuhänderin für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteils an der Gesellschaft.
3. Die Treuhänderin hat an der Konzeption und der Erstellung des Beteiligungsangebotes nicht mitgewirkt und insbesondere nicht die darin getroffenen Aussagen auf ihre Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten hin überprüft. Der Treugeber erkennt in diesem Zusammenhang an, dass die Treuhänderin zu einer solchen Prüfung auch nicht verpflichtet war. Die Treuhänderin haftet daher nicht für den Inhalt des Beteiligungsangebots, insbesondere die Angaben zur Wirtschaftlichkeit, Werthaltigkeit und den steuerlichen Folgen der Beteiligung. Eine Haftung der Treuhänderin für etwaige Prospektmängel sowie im Zusammenhang mit dem Vertrieb der Kommanditanteile bzw. Treuhandbeteiligungen ist ausgeschlossen. Die Treuhänderin haftet ferner nicht dafür, dass die wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Treugebers eintreten. Die Treuhänderin übernimmt keine Haftung dafür, dass die geschäftsführenden Gesellschafter oder die Vertragspartner der Gesellschaft ihre Pflichten ordnungsgemäß erfüllen.
4. Schadenersatzansprüche gegen die Treuhänderin präkludieren innerhalb von drei Jahren nach Entstehung des Anspruchs, soweit nicht kraft Gesetzes eine kürzere Verjährung gilt. Schadenersatzansprüche gegen die Treuhänderin sind vom Treugeber innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten ab Kenntniserlangung schriftlich gegenüber der Treuhänderin geltend zu machen. Eine Fristversäumnis führt zum Verlust der Ansprüche.

§ 6 Freistellung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin hat Anspruch darauf, vom Treugeber von allen Verbindlichkeiten freigestellt zu werden, die im Zusammenhang mit der Begründung und der pflichtgemäßen Verwaltung der treuhändig begründeten, gehaltenen und

verwalteten Gesellschaftsbeteiligung stehen. Die Freistellung erfolgt auf erstes Anfordern. Sie ist der Höhe nach auf den im Zeichnungsschein angegebenen Beteiligungsbetrag (ohne Agio) zuzüglich der von der Gesellschaft erhaltenen Ausschüttungen beschränkt.

2. Im Falle ihrer Inanspruchnahme durch Gläubiger ist die Treuhänderin berechtigt, die Weiterleitung von Barausschüttungen an den Treugeber davon abhängig zu machen, dass dieser ihr bis zur Höhe der auf ihn entfallenden Freistellungsverpflichtung Sicherheit leistet.
3. Die Pflicht des Treugebers zur Schad- und Klagloshaltung überdauert jegliche Beendigung (aus welchem Grund auch immer) dieses Treuhandvertrags.

§ 7 Vergütung der Treuhänderin

1. Etwaige Leistungen der Treuhänderin zugunsten eines einzelnen Treugebers wird die Treuhänderin dem jeweiligen Treugeber gesondert in Rechnung stellen.

§ 8 Treuhandbuchhaltung, Sonderwerbungskosten

1. Für jeden Treugeber werden von der Gesellschaft die in § 7 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Konten geführt. Die Treuhänderin ist von der Treuhandbuchhaltung befreit, da diese in die Finanzbuchhaltung der Gesellschaft integriert ist.
2. Die Treuhänderin ist nicht verpflichtet, den Treugeber zum Nachweis von Sonderwerbungskosten (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit der Beteiligung des Treugebers), die im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der Gesellschaft zu berücksichtigen sind, aufzufordern.

§ 9 Übertragung von Rechten und Pflichten aus dem Treuhandvertrag, Erbfall

1. Die Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag des Treugebers kann stets nur mit Zustimmung der Treuhänderin und nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Der Treugeber hat im Falle der Übertragung die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

2. Die Zustimmung der Treuhänderin zur Übertragung von Rechten und Pflichten an einen neuen Treugeber kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein solcher wichtiger Grund liegt vor, wenn der übertragende Treugeber nicht vor der Übertragung gegenüber der Treuhänderin schriftlich und unwiderruflich erklärt, dass er nach Übertragung keine Rechte und Forderungen gegenüber der Treuhänderin mehr aus dem übergegangenen Treuhandverhältnis ableitet. Teilübertragungen sind zulässig, wenn die Bestimmungen in § 2 Abs. 2 eingehalten werden. Bei jeder Übertragung werden alle für den Treugeber geführten Konten unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Konten des Treugebers ist nicht möglich.
3. Von einer Übertragung oder Verpfändung hat der Treugeber die Treuhänderin spätestens vier Wochen vor dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Übertragung zu verständigen. Wird diese Frist nicht eingehalten, wird die Übertragung erst zum nächst zulässigen Termin wirksam. Stirbt ein Treugeber, so wird das Treuhandverhältnis mit seinen Erben fortgesetzt. Mehrere Erben haben sich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen, der sich durch beglaubigt zu unterfertigende Vollmacht gegenüber der Treuhänderin zu legitimieren hat.
4. Die Treuhänderin ist jederzeit berechtigt, ohne weitere Zustimmung des Treugebers das Treugut gemeinsam mit ihren Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag auf eine andere Person (als neue Treuhänderin) zu übertragen; dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese Übertragung hinsichtlich sämtlicher von der Treuhänderin treuhändig gehaltenen Kommanditanteile gemeinsam und auf die gleiche Person als neue Treuhänderin erfolgt.

§ 10 Beginn und Beendigung des Treuhandvertrags

1. Das Treuhandverhältnis beginnt zivilrechtlich mit Annahme des Anbots des Treugebers durch die Treuhänderin und steuerlich mit der entsprechenden Erhöhung der Kommanditeinlage des Treugebers an der Gesellschaft.
2. Der Treuhandvertrag endet,
 - a. nach Auflösung und vollständiger Abwicklung der Gesellschaft;
 - b. durch ordentliche Kündigung des Treugebers gemäß nachfolgendem Absatz 3;
 - c. durch außerordentliche Kündigung des Treuhandvertrages aus wichtigem Grund gemäß nachfolgendem Absatz 4;

- d. sofern die Treuhänderin oder der Treugeber ein per Gesetz oder diesem Vertrag eingeräumtes Rücktrittsrecht wahrnehmen.
3. Eine ordentliche Kündigung des Treuhandverhältnisses ist mit eingeschriebenem Brief auszusprechen und kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum jeweils Monatsletzten erfolgen. Die Rechtsfolge für diesen Fall richtet sich nach nachfolgendem Absatz 5.
4. Eine außerordentliche Kündigung des Treuhandvertrags aus wichtigem Grund ist jederzeit schriftlich unter Angabe des Grundes möglich. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Treugeber bzw. der Treuhänderin unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Die Rechtsfolge für diesen Fall richtet sich nach nachfolgendem Absatz 5. Die Treuhänderin ist insbesondere zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages berechtigt,
 - a. wenn sich herausstellt, dass die geplante Beteiligung aus Gründen, die die Treuhänderin nicht zu vertreten hat, undurchführbar ist oder wird, oder es der Treuhänderin wegen Überzeichnung des in § 4 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Gesellschaftskapitals nicht mehr möglich ist, ihren Kapitalanteil zur Übernahme weiterer treuhändiger Beteiligungen zu erhöhen oder
 - b. wenn in der Person des Treugebers ein wichtiger Grund vorliegt (dies kann insbesondere ein Grund sein, wegen dem ein Gesellschafter die Gesellschaft gemäß dem Gesellschaftsvertrag außerordentlich kündigen könnte, oder ruf- und kreditschädigendes Verhalten des Treugebers gegen die Treuhänderin, die Gesellschaft oder das Beteiligungsunternehmen, aber auch die unzulässige Weitergabe von Informationen).
5. Kündigt ein Treugeber das Treuhandverhältnis hinsichtlich der für ihn gehaltenen Einlage bzw. kündigt die Treuhänderin das Treuhandverhältnis hinsichtlich der für einen Treugeber gehaltenen Einlage, so ist die Treuhänderin verpflichtet, jenen Teil der Kommanditeinlage, der der Beteiligung des Treugebers an der gesamten treuhändig gehaltenen Kommanditeinlage entspricht, zu jenem Kündigungstermin, zu dem die Kündigung dieses Treuhandvertrages wirksam wird, an den Treugeber herauszugeben und abzutreten. Für den Fall einer Kündigung der Kommanditeinlage während aufrechtem Treuhandverhältnis ist die Treuhänderin verpflichtet, das Abfindungsguthaben dem Treugeber unverzüglich nach Eingang weiter zu geben.

§ 11 Kontaktdaten, Zugang von Erklärungen

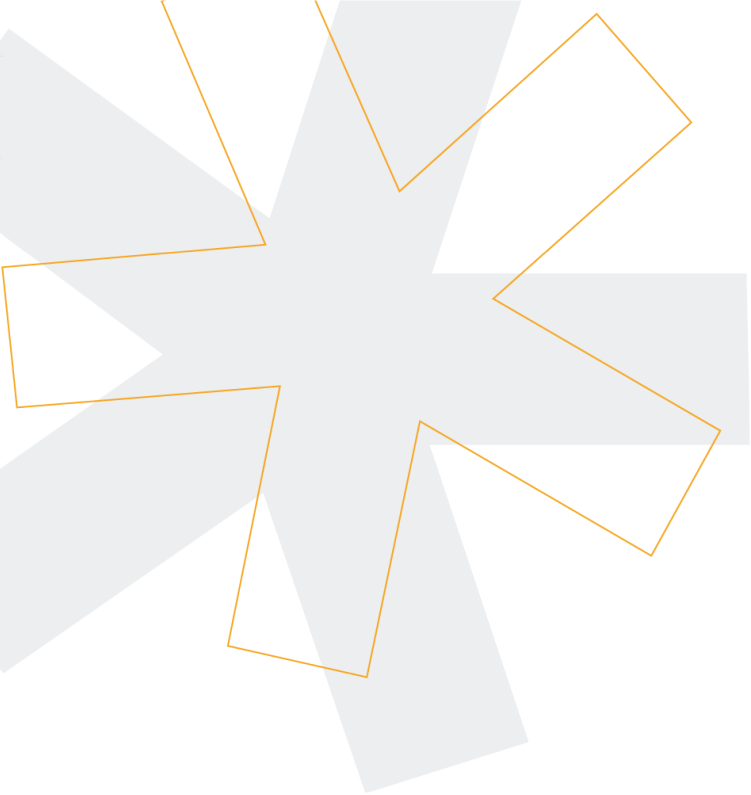
1. Der Treugeber hat der Treuhänderin eine Kopie eines amtlichen Lichtbildausweises sowie sämtliche von ihr angeforderten persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten, wie insbesondere Name, Anschrift, Email, Faxnummer, Gesamteinlage und Agio (Beteiligungsbetrag), Bankverbindung, Finanzamt und Steuernummer, mitzuteilen. Der Treugeber ist verpflichtet, Änderungen der mitgeteilten Daten der Treuhänderin oder einem von ihr benannten Dritten unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen der Treuhänderin auf eigene Kosten durch Vorlage Entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag, etc.) nachzuweisen. Bis dahin gilt die jeweilige alte bekanntgegebene Postadresse bzw. E-Mail-Adresse bzw. Telefax-Nummer.
2. Die Treuhänderin ist berechtigt, die Erfassung und Verwaltung der personen- und beteiligungsbezogenen Daten des Treugebers zur Erbringung ihrer Leistungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag durch einen von ihr oder der Gesellschaft beauftragten Vertragspartner vornehmen zu lassen. Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten darf die Treuhänderin in dem erforderlichen Umfang nur dem persönlich haftenden Gesellschafter, dem zuständigen Finanzamt, den Kreditgebern und zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern der Gesellschaft mitteilen. Der Treugeber stimmt der elektronischen Erfassung und Verwendung seiner personenbezogenen Daten zu. Eine Kontaktaufnahme zu anderen Treugebern kann anlässlich einer Treugeberversammlung stattfinden, deren Einberufung jeder Treugeber gemäß § 5 verlangen kann, oder durch vom Treugeber der Treuhänderin aufgetragenen Weiterleitung der Kontaktdaten des Treugebers an andere Treugeber.
3. Erklärungen der Treuhänderin gegenüber dem Treugeber werden zwei Werkstage nach nachweislicher Absendung an die zuletzt mitgeteilte Postadresse und/oder E-Mail-Adresse und oder Telefax-Nummer (in beliebiger Kombination) wirksam. Dies gilt nicht, wenn eine schriftliche Mitteilung als unzustellbar an die Treuhänderin zurückgelangt und die Unzustellbarkeit vom Treugeber nicht zu vertreten ist oder wenn die Treuhänderin erkennt, dass die Mitteilung auf Grund einer allgemeinen Störung des Postbetriebs dem Treugeber nicht zugegangen ist.

§ 12 Vertrauensverpflichtung

Der Treugeber verpflichtet sich, über sämtliche Informationen, die ihm im Zusammenhang mit dieser Treuhandschaft bzw. der Beteiligung zukommen, Stillschweigen zu bewahren. Der Treugeber ist ausdrücklich nicht berechtigt, irgendwelche Informationen oder Unterlagen, die ihm im Rahmen der Treuhandschaft zukommen, an Dritte weiterzugeben. Diese Verpflichtung des Treugebers wird vom Treugeber ausdrücklich auch als Vereinbarung zugunsten der Gesellschaft übernommen, sodass die Gesellschaft daraus aus dieser Zusage den Treugeber direkt auf Einhaltung seiner Vertraulichkeitsverpflichtung und hinsichtlich etwaiger Schäden aus deren Verletzung in Anspruch zu nehmen berechtigt ist. Zulässig ist die Offenlegung an Dritte gemäß allenfalls bestehende gesetzliche Pflichten in dem entsprechenden zwingenden Ausmaß.

§ 13 Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so wird hierdurch die Gültigkeit und Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Auffüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit oder Lücke erkannt hätten.
2. Die Parteien vereinbaren die Anwendung österreichischen Rechts mit Ausnahme der Kollisionsnormen für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag den Gerichtstand Wien.



BEILAGE 3

ZEICHNUNGSSCHEIN

_____	_____	_____
Titel	Vorname	Nachname

Firma (bei Firmenzeichnung)		
_____	_____	_____
Straße	PLZ, Ort	
_____	_____	_____
Telefon	E-Mail	
_____	_____	_____
Soz.-Vers.-Nr. oder FN	Geburtsdatum	Geburtsort
_____	_____	_____
Staatsbürgerschaft	Finanzamt	
_____	_____	
Steuernummer	KontoinhaberIn	
_____	_____	
IBAN	BIC	
_____	_____	

Ich der/die Unterzeichnende, stelle hiermit das verbindliche Anbot auf Beteiligung an der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG mit einer Kommanditeinlage in Höhe von

_____	+	_____	=	_____
Nominale (EUR)		Agio 3% (EUR)		Gesamtbetrag (EUR)

Der Geschäftsvertrag der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG ist Grundlage und Bestandteil dieser Beteiligung, deren Inhalt ich vollständig zur Kenntnis genommen habe und für mich als verbindlich anerkenne. Es wurden keine davon abweichenden oder darüber hinausgehenden Erklärungen oder Zusicherungen abgegeben. Etwaige Änderungen meiner in diesem Zeichnungsschein getätigten Angaben werde ich unverzüglich mitteilen.

KontoinhaberIn	VE Projekt Kappa GmbH & Co KG
IBAN	AT07 1200 0100 2759 4752
BIC	BKAUATWW
Verwendungszweck	Ihr Name + VE Kappa

Ich verpflichte mich, den Gesamtbetrag umgehend nach Abgabe des Anbots durch Unterzeichnung dieses Zeichnungsscheins auf nebenstehendes Konto einzuzahlen. Ich habe mich mittels Lichtbildausweis legitimiert.

Ich nehme die kostenlose Serviceleistung der BVT Beteiligungsverwaltung und Treuhand GmbH („BVT“) in Anspruch und biete BVT daher hiermit unwiderruflich den Abschluss eines Treuhandvertrags an. Wenn BVT das Angebot annimmt, wird BVT auf meine Rechnung (aber im eigenen Namen) zu den im Treuhandvertrag festgelegten Bedingungen für mich die oben angebotene Beteiligung an der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG treuhändig übernehmen und verwalten. Sie wird für diese Beteiligung statt mir als Kommanditistin ins Firmenbuch eingetragen und nimmt sämtliche Gesellschafterrechte aus dieser Beteiligung für mich wahr. Ich habe den Treuhandvertrag gelesen und verstanden, insbesondere dass mir sämtliche wirtschaftliche Nutzen, Vorteile aber auch Nachteile und Lasten aus der Beteiligung zustehen und ich BVT diesbezüglich schad- und klaglos zu halten habe. Das heißt insbesondere, dass obwohl BVT im Außenverhältnis als Kommanditistin (für mich und für andere Investoren) agiert, ich als wirtschaftlich Berechtigter jegliche Zahlungen im Zusammenhang mit der Beteiligung zu leisten habe. Während der Dauer des Treuhandverhältnisses kann ich BVT entsprechend dem Treuhandvertrag Weisungen erteilen und kontrolliere so die Ausübung der Gesellschafterrechte meiner Beteiligung.

Die Annahme des Zeichnungsanbots ergeht elektronisch per E-Mail an die E-Mail-Adresse office@v-e.at.

Ich bestätige hiermit, dass ich vor meiner Unterzeichnung ausreichend Gelegenheit hatte, alle Unterlagen sowie die umseitigen Erklärungen und die Widerrufsbelehrung zur Kenntnis zu nehmen.

_____	_____
Ort, Datum	Unterschrift des Zeichners

BERATER (vom Berater auszufüllen)

_____	_____
Vorname	Nachname

BEARBEITUNGSVERMERK (nicht vom Zeichner auszufüllen)

Vertrags-/Registrierungsnummer

Wenn das Angebot angenommen wird, erwirbt der Zeichner Kommanditanteile an der VE Projekt Kappa GmbH & Co KG bzw. – wenn er sich für die BVT entschieden hat – beauftragt er die BVT, diese Kommanditanteile gemäß dem Treuhandvertrag für ihn auf seine Rechnung treuhändig zu übernehmen und zu verwalten. All dies erfolgt unter ausdrücklicher Bestätigung, dass der Zeichner alle Verträge – das heißt Gesellschaftsvertrag und (wenn er sich für eine Treuhanderschaft entscheidet) den Treuhandvertrag – erhalten und voll inhaltlich gelesen, verstanden und zur Kenntnis genommen hat. Die Annahme des Zeichnungsanbots ergeht elektronisch per E-Mail an die im Zeichnungsschein angegebene E-Mail-Adresse. Bei Nichterreichen des Mindestbeteiligungsbetrages gemäß Gesellschaftsvertrag kann es zu einer Rückabwicklung kommen. Auf den Zugang der Annahmeerklärung des mit diesem Zeichnungsschein abgegebenen Anbots als Voraussetzung für die Wirksamkeit des Vertragsschlusses verzichtet der Zeichner hiermit ausdrücklich.

Leistet ein neu hinzutretender Kommanditist bzw. Treugeber seine Einlage zuzüglich Agio nicht bis zum Ende der Zeichnungsfrist, so kommt kein Vertrag zustande. Die Zeichnung erfolgt unter ausdrücklicher Anerkennung der enthaltenen Verträge.

Hinsichtlich aller Rechtsstreitigkeiten zwischen Gesellschaftern der Gesellschaft oder zwischen Gesellschaftern und der Gesellschaft wird gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrags unter Anwendung österreichischen Rechts die ausschließliche Zuständigkeit eines Schiedsgerichtes aus drei Schiedsrichtern unter Abschluss des ordentlichen Rechtsweges vereinbart.

Der Zeichner nimmt zur Kenntnis, dass die durch den Erwerb des Kommanditanteils angestrebte Beteiligung an der Gesellschaft vor allem den in den Risikohinweisen beschriebenen Risiken unterliegt und ein Teil- bzw. Totalverlust des vom Zeichner eingesetzten Kapitals nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird jedem Zeichner daher empfohlen, vor Unterfertigung dieser Beteiligungserklärung eigene Berater zu konsultieren, um eine Beurteilung über die rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Auswirkungen eines Erwerbs des Kommanditanteils und der damit verbundenen Risiken zu erhalten. Der Zeichner nimmt zur Kenntnis, dass es sich bei den in den Unterlagen angeführten Zahlen und den daraus abgeleiteten Ergebnissen um Plandaten handelt und daraus keinerlei Sicherheit oder Anspruch auf mögliche Erträge oder Renditen abgeleitet werden können. Wengleich der dargestellte Geschäftsverlauf aus heutiger Sicht auf bestehenden Informationen sowie realistischen Annahmen fußt und Angaben über die zukünftige Entwicklung unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht erstellt wurden, unterliegen diese Angaben Unsicherheiten. Diese können insbesondere in unvorhergesehenen Änderungen des Marktes, Insolvenz von Gesellschaften bzw. dem Nichteintreten von allfälligen Annahmen der Gesellschaft oder gesamtwirtschaftlichen Faktoren sowie in einer geänderten Steuergesetzgebung, Verwaltungsübung der Finanzbehörden oder Rechtsprechung liegen.

Der Zeichner hat die Empfehlung, im Hinblick auf die wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen dieser Beteiligung auf seine persönliche Situation einen Wirtschaftstreuhänder seines Vertrauens zu konsultieren, zur Kenntnis genommen. Die Folgen des Nichteintretens allenfalls prognostizierter Ergebnisse sind das alleinige wirtschaftliche Risiko des Zeichners und werden ausschließlich von ihm getragen. Der Zeichner nimmt zur Kenntnis, dass es sich um eine unternehmerische Beteiligung handelt, die zwar auf eine längere, vertraglich unbefristete Laufzeit ausgelegt ist, dass aber der Realisierungszeitpunkt und die Auszahlung von Abschichtungsbeträgen und Liquiditätsüberschüssen aus einer

Veräußerung von gesetzlichen Rahmenbedingungen bzw. von einer Mehrheitsentscheidung der Gesellschafter abhängen. Darüber hinaus hängen Beginn und Höhe möglicher Auszahlungen maßgeblich vom Eintritt des geplanten Geschäftsverlaufs ab.

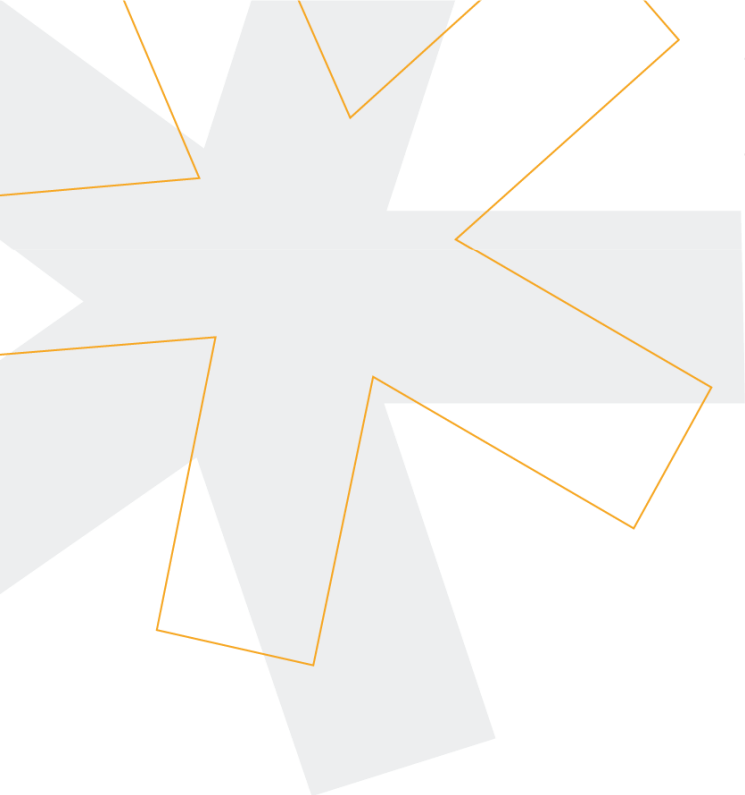
Konkrete Prognosen über den Zeitpunkt und die Höhe von Ausschüttungen können von der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Natur des vorliegenden Beteiligungsangebotes nicht abgegeben werden. Der Beginn und die Höhe möglicher Ausschüttungen hängen maßgeblich von den wirtschaftlichen Entwicklungen und der abschließenden Veräußerung des Projektes ab.

Die Haftung der Gesellschaft und der Berater ist, mit Ausnahme des nachgewiesenen Vorsatzes, auf den für die Veranlagung bezahlten Erwerbspreis zuzüglich Spesen und Zinsen beschränkt. Es ist mir bekannt, dass prognostizierte Erträge von der Haftung nicht erfasst sind. Weiters nehme ich zur Kenntnis, dass für darüber hinausgehende Vermögensschäden, die mir aus einer fehlerhaften Aufklärung oder Beratung entstehen, eine Haftung nur in Fällen von grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz besteht.

Gemäß § 3 Konsumentenschutzgesetz (KSchG) bzw. gemäß § 8 des Bundesgesetzes über den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen (FernFinG) ist der Zeichner berechtigt, vom Beteiligungsvertrag zurück zutreten, wenn er Konsument im Sinne des KSchG ist, und wenn der Antrag außerhalb der vom Unternehmer oder dessen Beauftragten für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benutzten Räume unterfertigt wurde, bzw. wenn es sich um einen Fernabsatzvertrag gemäß FernFinG handelt. Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Über den Tag der Annahme durch die Gesellschaft, der gleichzeitig der Tag des Zustandekommens des Vertrages ist, erhält der Zeichner eine schriftliche Verständigung. Wenn er die Vertragsbedingungen und Vertriebsinformationen erst nach Vertragsabschluss erhält, so beginnt die Rücktrittsfrist mit dem Erhalt aller dieser Bedingungen und Informationen. Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden.

Der Zeichner verzichtet auf die Zustellung der Berichte seine Beteiligung betreffend auf dem Postweg und ist damit einverstanden, dass er alle Berichte elektronisch in einem Internetportal mit persönlichem Log-in zur Verfügung gestellt bekommt. Mit der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung seiner persönlichen Daten durch die Gesellschaft, die Treuhänderin und deren jeweilige Mitarbeiter sowie andere Dritte, die zur Verschwiegenheit verpflichtet sind und eine entsprechende Vertraulichkeitserklärung unterzeichnet haben, ist der Zeichner einverstanden.

Eine Kontaktaufnahme zu anderen Zeichnern kann anlässlich einer Treugeberversammlung stattfinden, deren Einberufung jeder Treugeber gemäß Treuhandvertrag verlangen kann oder durch vom Treugeber der Treuhänderin aufgetragenen Weiterleitung seiner Kontaktdaten an andere Zeichner.



VE Immo GmbH
Millennium Tower
Handelskai 94-96, 9.OG
1200 Wien, Österreich

T: +43 1 236 38 38
F: +43 1 236 38 38 -22
E: office@v-e.at



1. PROSPEKTNACHTRAG

zu dem am 18. Oktober 2022 aufgestellten

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

vom 27. September 2023

Die VE Projekt Kappa GmbH & Co KG legt als Emittentin vertreten durch ihren unbeschränkt haftenden Gesellschafter – die VE Immo GmbH nachstehenden Prospektnachtrag vor:

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 Tiringer

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