



SIDO Immobilien GmbH

(eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Seiersberg-Pirka, eingetragen im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz unter FN 557787 a)

Prospekt zum öffentlichen Angebot von bis zu EUR 20.000.000 tokenisierten Substanzgenussrechten (ISIN: AT0000A2RXE4)

Die SIDO Immobilien GmbH (FN 557787 a) hat ihren Sitz in Seiersberg-Pirka und die Geschäftsanschrift Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, Österreich ("**Emittent**"). Der Emittent ist ein KMU (kleines und mittleres Unternehmen) im Sinn des Artikels 2 Absatz 1 Buchstabe f der Verordnung 2017/1129/EU ("**Prospektverordnung**"). Im letzten Geschäftsjahr lag die Anzahl der beim Emittenten Beschäftigten unter 250, die Gesamtbilanzsumme unter EUR 43.000.000 und der Jahresnettoumsatz unter EUR 50.000.000. Alle Kennzahlen blieben gemäß der Eröffnungsbilanz des Emittenten nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 sowie gemäß dem geprüften Jahresabschluss zum 31. März 2022 unterschritten.

Der Emittent beabsichtigt, ab dem 1. August 2022 bis zum 31. Juli 2023 ("**Angebotsfrist**") bis zu 20.000 tokenisierte Inhabersubstanzgenussrechte ("**Genussrechte**") im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000 in einer Stückelung von je EUR 1.000 ("**Nennwert**") anzubieten, die vom 1. August 2022 bis zum 31. Juli 2023 ("**Zeichnungsfrist**") in Österreich und Deutschland von interessierten Anlegern ("**Zeichner**") gezeichnet werden können. Für jedes gezeichnete Genussrecht haben Anleger Anspruch auf einen ERC20-Token auf der Ethereum-Blockchain ("**SID Token**"). Die Anzahl der gezeichneten Genussrechte multipliziert mit dem Nennwert wird als "**Zeichnungspreis**" bezeichnet. Die Zeichnung der Genussrechte erfolgt durch Zahlung des Zeichnungspreises an den Emittenten in Euro, Bitcoin oder Ether. Der Emittent wird die Anzahl der ausgegebenen Genussrechte auf seiner Website unter www.sido-immobilien.at bekanntgeben. Inhaber von Genussrechten werden als "**Genussrechtsinhaber**" bezeichnet.

Ab dem 1. Oktober 2022 ("**Valutatag**") sind Genussrechtsinhaber am Ergebnis und Liquidationserlös des Emittenten gemäß den Genussrechtsbedingungen, die diesem einteiligen Prospekt als Anlage 1 angeschlossen sind ("**Genussrechtsbedingungen**") beteiligt. Die Genussrechte stellen qualifizierte nachrangige Verbindlichkeiten des Emittenten dar, die nachrangig zu allen anderen bestehenden und zukünftigen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten sind. Im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten werden die Ansprüche aus den Genussrechten erst nach vollständiger Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger berücksichtigt. Die Genussrechtsinhaber haben keinen Anspruch auf Zahlungen, wenn eine solche Zahlung zur Insolvenz des Emittenten führen würde.

Potenzielle Anleger sollten bedenken, dass die unter diesem einteiligen Prospekt begebenen Genussrechte signifikante Risiken bergen. Der Eintritt bestimmter Risiken, insbesondere jener im Abschnitt B. "RISIKOFAKTOREN", kann dazu führen, dass Anleger wesentliche Teile oder ihr gesamtes Investment verlieren. Anleger sollten eine Anlageentscheidung erst nach einer eigenen gründlichen Prüfung (einschließlich einer eigenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Analyse) unter Berücksichtigung ihrer eigenen finanziellen Lage und sonstiger Umstände treffen.

DIE GENUSSRECHTE STELLEN EINE SEHR RISKANTE VERMÖGENSANLAGE DAR. ES BESTEHT DAS RISIKO DES TOTALVERLUSTS DES INVESTMENTS. ANLEGER SOLLTEN DAHER NUR EINEN KLEINEN TEIL IHRES FREI VERFÜGBAREN VERMÖGENS IN DIE GENUSSRECHTE INVESTIEREN, KEINESFALLS JEDOCH DAS GANZE VERMÖGEN ODER PER KREDIT AUFGENOMMENE MITTEL. DIE GENUSSRECHTE SIND NUR FÜR ANLEGER GEEIGNET, DIE FUNDIERTE KENNTNIS VON SOLCHEN ANLAGEFORMEN HABEN UND DEREN RISIKEN ABSCHÄTZEN KÖNNEN. GENUSSRECHTSINHABER KÖNNEN SOGENANNTTE FREIWILLIGE UND VERPFLICHTENDE AUSSCHÜTTUNGEN ERHALTEN. EINE FREIWILLIGE AUSSCHÜTTUNG STEHT IM FREIEN ERMESSEN DES EMITTENTEN. DER EMITTENT IST NICHT DAZU VERPFLICHTET EINEN ENTSPRECHENDEN AUSSCHÜTTUNGSBESCHLUSS FÜR EINE FREIWILLIGE AUSSCHÜTTUNG ZU FASSEN. SOGENANNTTE VERPFLICHTENDE AUSSCHÜTTUNGEN AN GENUSSRECHTSINHABER SOLLTEN STATTFINDEN, WENN DER EMITTENT AUSSCHÜTTUNGEN AN SEINE GESELLSCHAFTER DURCHFÜHRT. FÜR DEN FALL, DASS KEINE AUSSCHÜTTUNGEN AN GESELLSCHAFTER DES EMITTENTEN STATTFINDEN, ERFOLGEN AUCH KEINE VERPFLICHTENDEN AUSSCHÜTTUNGEN AN GENUSSRECHTSINHABER. GENUSSRECHTSINHABER TRAGEN SOMIT DAS RISIKO, NIEMALS AUSSCHÜTTUNGEN AUS DEN GENUSSRECHTEN ZU ERHALTEN.

Dieser einteilige Prospekt ist ein Prospekt im Sinne von Artikel 6 Punkt 3 der Prospektverordnung ("**Prospekt**"). Er wurde in Übereinstimmung mit den Anhängen 1, 11 und 22 der Delegierten Verordnung 2019/980/EU der Kommission und in Übereinstimmung mit Anhang 1 der Delegierten Verordnung 2019/979/EU erstellt und entspricht den Anforderungen des österreichischen Kapitalmarktgesetzes 2019. Dieser Prospekt und jeder Nachtrag dazu sind in elektronischer Form auf der Website des Emittenten unter www.sido-immobilien.at verfügbar.

Dieser Prospekt wurde von der österreichischen Finanzmarktaufsicht ("**FMA**") als zuständige Behörde gemäß der Prospektverordnung und dem Kapitalmarktgesetz 2019 gebilligt. Die Richtigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen fällt nicht in den Bereich der Prüfung durch die FMA nach geltendem Recht. Die FMA prüft den Prospekt nur im Hinblick auf seine Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit. Die Billigung ist nicht als Befürwortung des Emittenten oder der Genussrechte zu verstehen. Potenzielle Anleger sollten die Eignung der Genussrechte als Investition selbst beurteilen. Dieser Prospekt ist für einen Zeitraum von zwölf Monaten ab seiner Billigung gültig und berücksichtigt den Informationsstand des Emittenten zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts. Der Prospekt wird im Fall von wichtigen neuen Umständen, wesentlichen Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten in Bezug auf die in einem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung von Genussrechten beeinflussen können und die zwischen der Billigung des Prospekts und dem Auslaufen der Angebotsfrist oder – falls später – der Eröffnung des Handels an einem geregelten Markt auftreten oder festgestellt werden, um gemäß Artikel 23 der Prospektverordnung erforderliche Nachträge ergänzt (jeweils ein "**Nachtrag**"). Die Pflicht zur Erstellung eines Nachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht mehr, wenn der Prospekt ungültig geworden ist oder die Angebotsfrist verkürzt und davor beendet wurde.

Jeder Nachtrag ist innerhalb von höchstens fünf Arbeitstagen auf die gleiche Art und Weise wie der Prospekt zu billigen und zumindest gemäß denselben Regeln zu veröffentlichen, wie sie für die Veröffentlichung des ursprünglichen Prospekts gemäß Artikel 21 der Prospektverordnung galten. Auch die Zusammenfassung und etwaige Übersetzungen sind erforderlichenfalls durch die im Nachtrag enthaltenen neuen Informationen zu ergänzen. Der Emittent beabsichtigt nicht, und übernimmt keine Verantwortung dafür, dass dieser Prospekt nach dem Schluss des öffentlichen Angebots aktualisiert wird.

Die Gültigkeit des Prospekts endet am 31. Juli 2023. Anleger sollten beachten, dass der Emittent nach Ablauf der Gültigkeit dieses Prospekts nicht mehr verpflichtet ist, bei Vorliegen wichtiger neuer Umstände oder wesentlicher Unrichtigkeiten Nachträge zu diesem Prospekt zu erstellen.

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Genussrechte in Ländern, in denen ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung rechtswidrig ist. Insbesondere wurden und werden die Genussrechte nicht gemäß dem United States Securities Act of 1933 registriert und dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika nicht angeboten oder verkauft werden, es sei denn, es liegt eine Befreiung von der Registrierung vor.

Wien, am 29. Juli 2022

INHALTSVERZEICHNIS

WICHTIGE HINWEISE	2
DEFINITIONEN UND GLOSSAR	5
A. ZUSAMMENFASSUNG	15
B. RISIKOFAKTOREN	22
C. INFORMATIONEN ÜBER DEN EMITTENTEN	59
1 Verantwortliche Personen, Angaben vonseiten Dritter, Sachverständigenberichte und Billigung durch die zuständige Behörde	59
2 Abschlussprüfer	60
3 Risikofaktoren	60
4 Angaben zum Emittenten	61
5 Überblick über die Geschäftstätigkeit	61
6 Organisation und Strukturen.....	67
7 Angaben zur Geschäfts- und Finanzlage	69
8 Eigenkapitalausstattung.....	72
9 Regelungsumfeld	74
10 Trendinformationen	74
11 Gewinnprognosen oder -schätzungen	75
12 Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management	75
13 Vergütungen und sonstige Leistungen	77
14 Praktiken des Leistungsorgans	77
15 Beschäftigte	78
16 Hauptaktionäre	78
17 Geschäfte mit verbundenen Parteien.....	79
18 Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten	79
19 Weitere Angaben.....	84
20 Wesentliche Verträge	84
21 Verfügbare Dokumente	85
D. WERTPAPIERBESCHREIBUNG	86
1 Verantwortliche Personen, Angaben vonseiten Dritter, Sachverständigenberichte und Billigung durch die zuständige Behörde	86
2 Risikofaktoren	87
3 Grundlegende Angaben	87
4 Angaben über die anzubietenden bzw. zum Handel zuzulassenden Wertpapiere	91
5 Konditionen des öffentlichen Angebots von Wertpapieren.....	102
6 Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten	106
7 Wertpapierinhaber mit Verkaufsposition	107
8 Kosten der Emission/des Angebots	107
9 Verwässerung.....	107
10 Weitere Angaben.....	108
E. ZUSTIMMUNG ZUR VERWENDUNG DES PROSPEKTS	109
F. ANLAGEN	110

WICHTIGE HINWEISE

HAFTUNGSERKLÄRUNG

Die SIDO Immobilien GmbH mit Sitz in Seiersberg-Pirka, Österreich, und der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Landes-als Handelsgericht Graz unter FN 557787 a, übernimmt als Emittent für die inhaltliche Richtigkeit aller in diesem Prospekt gemachten Angaben die Verantwortung.

Der Emittent, vertreten durch seinen Alleingeschäftsführer, erklärt, dass er nach bestem Wissen und Gewissen bei der Erstellung des Prospekts die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben seines Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, welche die Aussagen des Prospekts verändern können.

VERWENDUNG DER BLOCKCHAIN-TECHNOLOGIE

Die unter diesem Prospekt emittierten Genussrechte verwenden die Ethereum-Blockchain als zugrundeliegende Technologie, um den Emissionsprozess und die Übertragung von Genussrechten von einer Person auf eine andere zu erleichtern. Anlegern, die sich noch nicht mit dieser Technologie vertraut gemacht haben, wird empfohlen, zunächst die Erläuterungen in Abschnitt D Unterabschnitt 4.1 (Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere) unter der Überschrift "Blockchain-Technologie" zu lesen und mit der Beschreibung bestimmter Risiken im Zusammenhang mit dieser Technologie in Abschnitt **"B. RISIKOFAKTOREN"** unter der Überschrift **"B.3 Risikofaktoren betreffend die Blockchain-Technologie"** fortzufahren.

HINWEISE

Die Aushändigung dieses Prospekts oder ein Verkauf hierunter bedeuten unter keinen Umständen, dass die darin enthaltenen Angaben zu jedem Zeitpunkt nach dem Datum dieses Prospekts zutreffend sind. Insbesondere bedeuten weder die Aushändigung dieses Prospekts noch der Verkauf oder die Übertragung der Genussrechte, dass sich seit dem Datum dieses Prospekts, oder falls dies früher ist, das Datum auf die sich die entsprechende im Prospekt enthaltene Information bezieht, keine nachteiligen Änderungen ergeben haben oder Ereignisse eingetreten sind, die zu einer nachteiligen Änderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten führen oder führen können. Dies gilt ungeachtet der Verpflichtung des Emittenten zur Erstellung von Nachträgen.

In diesem Prospekt sind alle Erklärungen und Informationen enthalten, die vom Emittenten im Zusammenhang mit dem Angebot gemacht werden. Niemand ist ermächtigt, irgendwelche Angaben zu machen oder irgendwelche Erklärungen abzugeben, die nicht im vorliegenden Prospekt über das Angebot enthalten sind. Sofern solche Angaben oder Erklärungen trotzdem gemacht oder abgegeben werden, darf nicht darauf vertraut werden, dass diese Angaben oder Erklärungen vom Emittenten genehmigt wurden. Die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen oder der per Verweis aufgenommenen Dokumente liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich des Emittenten.

Die Informationen auf den Websites, zu welchen sich Linkadressen (Hyperlinks) in diesem Prospekt finden, sind nicht Teil des Prospekts und nicht von der FMA geprüft oder gebilligt.

Dieser Prospekt wurde ausschließlich zu dem Zweck verfasst, ein öffentliches Angebot der Genussrechte in Österreich und Deutschland zu ermöglichen. Dieser Prospekt darf daher in keinem Land außerhalb von Österreich und Deutschland veröffentlicht oder in Verkehr gebracht werden, in welchem betreffend die Genussrechte Vorschriften über die Registrierung, Zulassung oder sonstige Vorschriften im Hinblick auf ein öffentliches Zeichnungsangebot bestehen oder bestehen könnten.

Die Genussrechte dürfen in keinem Land und/oder in keiner Jurisdiktion direkt oder indirekt verkauft werden, sofern nicht Umstände vorliegen, durch welche die Einhaltung aller geltenden Gesetze, Bestimmungen und Vorschriften des jeweiligen Landes oder der jeweiligen anderen Jurisdiktion gewährleistet ist. Bei der Erstellung dieses Prospekts wurden ausschließlich das unmittelbar in Österreich und der Europäischen Union anwendbare Recht berücksichtigt.

Kein Teil dieses Prospekts oder der allfällig im Zusammenhang mit den Genussrechten verteilten Unterlagen (beispielsweise Informationsbroschüren, Investoren Folder, etc) dürfen als rechtlicher, wirtschaftlicher oder steuerlicher Rat verstanden werden. Jedem Anleger wird ausdrücklich empfohlen, vor dem Erwerb der in der Folge beschriebenen Genussrechte, seine eigenen Finanz-, Anlage-, Steuer- und Rechtsberater hinsichtlich der relevanten rechtlichen, geschäftlichen und steuerlichen Belange zu konsultieren. Anleger sollten eine eigenständige Beurteilung der rechtlichen, steuerlichen, finanziellen und sonstigen Folgen der mit dem Erwerb der Genussrechte verbundenen Risiken durchführen. Die Genussrechte sind von keiner Zulassungs-, Billigungs- oder Aufsichtsbehörde in Österreich, einem anderen Staat oder in sonstiger Weise empfohlen worden.

Dieser Prospekt berücksichtigt den Informationsstand des Emittenten zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts. Die Verfügbarkeit dieses Prospekts oder das Anbieten, Verkaufen oder Liefern der Genussrechte implizieren nicht, dass die Informationen im Prospekt zu einem späteren Zeitpunkt als der Prospektbilligung richtig oder vollständig sind oder dass seither keine nachteiligen Veränderungen in der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Emittenten eingetreten sind.

Der Emittent beabsichtigt nicht und übernimmt keine Verantwortung dafür, dass dieser Prospekt nach dem Schluss des öffentlichen Angebots aktualisiert wird. Jeder Nachtrag ist vom Emittenten unverzüglich zumindest gemäß denselben Regeln zu veröffentlichen und zu hinterlegen, wie sie für die Veröffentlichung und Hinterlegung des ursprünglichen Prospekts galten. Gleichzeitig mit der Veröffentlichung ist der Nachtrag vom Emittenten bei der FMA zur Billigung einzureichen und von dieser innerhalb von sieben Bankarbeitstagen ab Einlangen des Antrags bei Vorliegen der Voraussetzungen zu billigen. Die FMA hat der Meldestelle eine Ausfertigung der Billigung zu übermitteln. Im Fall, dass das Ergebnis des Billigungsverfahrens zu einem geänderten Nachtragstext führt, ist auch dieser samt einem die bereits erfolgte Veröffentlichung eines richtigstellenden Hinweises zu veröffentlichen. Auch die Zusammenfassung und etwaige Übersetzungen davon sind erforderlichenfalls durch die im Nachtrag enthaltenen Informationen zu ergänzen.

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

Dieser Prospekt und der diesem Prospekt als Anlage 4 beigeschlossene Geschäftsplan des Emittenten ("**Geschäftsplan**") enthalten bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. Eine zukunftsgerichtete Aussage ist eine Aussage, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse bezieht. Sie beruht auf Analysen oder Prognosen zukünftiger Ergebnisse und Schätzungen von Beträgen, die noch nicht feststehen oder vorhersehbar sind. Diese zukunftsgerichteten Aussagen sind erkennbar durch die Verwendung von Begriffen und Formulierungen wie "antizipieren", "glauben", "könnten", "schätzen", "erwarten", "beabsichtigen", "können", "planen", "vorhersagen", "projizieren", "werden" und ähnlicher Begriffe und Formulierungen, einschließlich von Verweisen und Annahmen. Dies gilt insbesondere für Aussagen in diesem Prospekt und dem Geschäftsplan, die Informationen über die zukünftige Ertragskraft, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft und das Management des Emittenten, sein Wachstum und seine Rentabilität sowie die allgemeinen wirtschaftlichen und regulatorischen Bedingungen und andere ihn beeinflussende Faktoren enthalten.

Zukunftsgerichtete Aussagen in diesem Prospekt und/oder dem Geschäftsplan beruhen auf aktuellen Einschätzungen und Annahmen, welche der Emittent nach bestem Wissen und Gewissen trifft. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, einschließlich der

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten, wesentlich von den Ergebnissen abweichen und schlechter ausfallen als diejenigen, die in diesen zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben wurden. Die Geschäftstätigkeit des Emittenten unterliegt darüber hinaus einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass eine in diesem Prospekt und/oder dem Geschäftsplan enthaltene zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Anlegern wird daher dringend empfohlen, die folgenden Abschnitte dieses Prospekts zu lesen: **Abschnitt B. RISIKOFAKTOREN** und **Abschnitt C. INFORMATIONEN ÜBER DEN EMITTENTEN**. Diese Abschnitte enthalten eine ausführliche Beschreibung von Faktoren, die sich auf die Geschäftstätigkeit des Emittenten und die Märkte, in denen er tätig ist, auswirken können.

In Anbetracht dieser Risiken, Ungewissheiten und Annahmen kann es sein, dass die in diesem Prospekt und/oder dem Geschäftsplan beschriebenen zukünftigen Ereignisse nicht eintreten. Darüber hinaus übernimmt der Emittent keine Verpflichtung, sofern dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren oder diese an tatsächliche Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

RUNDUNGSANPASSUNGEN

Bei der Berechnung einiger der in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen wurden Rundungsanpassungen vorgenommen, bei denen es sich um exakte arithmetische Summen der tatsächlichen Zahlen handelt. Dementsprechend kann es in bestimmten Fällen vorkommen, dass die Summe der Zahlen in einer Spalte einer Tabelle nicht mit der für diese Spalte angegebenen Gesamtzahl übereinstimmt. Die in diesem Prospekt enthaltenen Prozentsätze wurden nicht auf der Grundlage von gerundeten Zahlen, sondern von exakten Zahlen (vor einer Rundung) berechnet.

DEFINITIONEN UND GLOSSAR

Adresse	Alphanumerische Zeichenfolge, die nach bestimmten mathematischen Regeln erzeugt wird und als Identifikator für Transaktionen auf einer Blockchain dient.
AIFMG	Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG).
Angebotsfrist	Das öffentliche Angebot der Genussrechte unter diesem Prospekt von 1. August 2022 bis 31. Juli 2023.
Ergebnisbeteiligung Gesamt	Die prozentuelle Beteiligung aller Genussrechtsinhaber am Ergebnis des Emittenten bestimmt sich durch die Multiplikation des Ergebnisfaktors mit dem Genussrechtsfaktor.
Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtsinhaber	Die Beteiligung des einzelnen Genussrechtsinhabers am Ergebnis bestimmt sich nach dem Verhältnis des bilanziellen Wertes der gehaltenen Genussrechte des einzelnen Genussrechtsinhabers zum Anteil aller Genussrechte.
Anlage 1	Die Genussrechtsbedingungen, welche die Bedingungen betreffend die Genussrechte enthalten.
Anlage 2	Der Zeichnungsschein, mit welchem interessierte Anleger Genussrechte zeichnen können.
Anlage 3	Die Eröffnungsbilanz des Emittenten nach Einbringung zum 1. Jänner 2021.
Anlage 4	Geschäftsplan des Emittenten.
Anlage 5	Errichtungserklärung des Emittenten.
Anlage 6	Bewertungsgutachten betreffend die Objekte des Emittenten zu den Adressen und Projekten Sandgrubenstraße 3 und 4.
Anlage 7	Bewertungsgutachten betreffend das Objekt des Emittenten zur Adresse und dem Projekt Brückengasse 11.
Anlage 8	Bewertungsgutachten betreffend das Objekt des Emittenten zur Adresse und dem Projekt Brückengasse 13.
Anlage 9	Bewertungsgutachten betreffend das Objekt des Emittenten zur Adresse und dem Projekt Brückengasse 25.
Anlage 10	Bewertungsgutachten betreffend den Unternehmenswert der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH.
Anlage 11	Entwurf des Kauf- und Abtretungsvertrages, auf dessen Grundlage der Emittent unmittelbar nach Billigung des Prospekts beabsichtigt, sämtliche Anteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH zu erwerben.

Anlage 12	Entwurf des Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages, der zwischen dem Emittenten und der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH abgeschlossen werden soll, sobald die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten ist.
Anlage 13	Geprüfter Abschluss des Emittenten, erstellt für die Zwecke dieses Prospekts, der den Zeitraum 1. Jänner 2021 auf Basis der Eröffnungsbilanz nach Einbringung (inklusive des eingebrachten Einzelbetriebs "Siegfried Dobersek") bis zum 31. März 2022 abdeckt.
Anlage 14	Pro-Forma Finanzinformationen bestehend aus einer Pro-Forma Bilanz zum 31. März 2022 und einer Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung.
Anteiliger Unternehmenswert	Der den Genussrechtsinhabern zuzurechnende anteilige Unternehmenswert des Emittenten zum 31. Dezember des Jahres, in dem die Genussrechte durch den Emittenten gekündigt werden (bzw. im Fall einer Kündigung durch einen Genussrechtsinhaber, wenn dieser seine Genussrechte kündigt und die Kosten für die Ermittlung des anteiligen Unternehmenswerts trägt). Der anteilige Unternehmenswert wird von einem renommierten Wirtschaftstreuhandler bzw. einer Wirtschaftstreuhandgesellschaft ermittelt, die vom Emittenten beauftragt wird, den anteiligen Unternehmenswert gemäß dem Fachgutachten zu berechnen.
Ausgabe	Die Ausgabe von Genussrechten im Rahmen dieses Prospekts.
Bankarbeitstag	Die Tage, an denen Banken und Kreditinstitute in Österreich geöffnet sind.
Bilanzieller Wert	Die Summe aus Kapitalkonto und Ergebnissonderkonto in Bezug auf die unter diesem Prospekt ausgegebenen Genussrechte, die für die gesamte Emission und anteilig für ein einzelnes Genussrecht berechnet werden kann.
Bitcoin oder BTC	Krypto Assets, die in Verbindung mit der Bitcoin-Blockchain verwendet werden.
Block	Eine Bestätigung von Transaktionsanfragen in der Blockchain, die nicht auf individueller Basis, sondern für mehrere Transaktionsanfragen <i>en bloc</i> erfolgt.
Blockchain	Technologie, die Transaktionen in Blöcken speichert und die als technische Grundlage für die unter diesem Prospekt ausgegebenen Genussrechte verwendet wird.
dh	das heißt.

Eigenkapital oder EK	Das Eigenkapital des Emittenten gemäß § 224 Abs 3 lit A UGB, welches (i) das eingeforderte Nennkapital, (ii) gebundene und ungebundene Kapitalrücklagen, (iii) Gewinnrücklagen und (iv) den Bilanzgewinn umfasst.
Emittent	Der Emittent der Genussrechte, die SIDO Immobilien GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Seiersberg-Pirka, Österreich, und der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz unter FN 557787 a.
Empfänger	Der Empfänger von Genussrechten.
Ergebnis oder E	Das Ergebnis des Emittenten in einem bestimmten Geschäftsjahr, dh der Gewinn oder Verlust des Emittenten. Der Gewinn oder Verlust wird durch den Jahresüberschuss oder Jahresfehlbetrag des Emittenten gemäß § 231 Abs 2 Z 21 UGB bestimmt.
Ergebnisfaktor	Die Beteiligung von Genussrechtsinhabern am Ergebnis des Emittenten im Ausmaß der Zeichnung von Genussrechten im Verhältnis zum Angebot von bis zu 20.000 Einzelstücken an Genussrechten.
Ergebnissonderkonto	Separates Bilanzkonto in der Bilanz des Emittenten, auf dem die Ergebnisse verbucht werden, die den Genussrechtsinhabern zuzurechnen sind.
Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021	Der Emittent wurde mit Wirkung zum 1. Juni 2021 gegründet. Rückwirkend zum Stichtag 1. Jänner 2021 wurde der nicht-protokollierte Einzelbetrieb "Siegfried Dobersek" mit Unternehmensgegenstand gewerbliche Vermietung in den Emittenten eingebracht. Die Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 (Anlage 3) stellt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten nach erfolgter Einbringung des Einzelbetrieb "Siegfried Dobersek" dar und fingiert, dass der Betrieb bereits seit 1. Jänner 2021 Bestandteil des Emittenten ist (Rückwirkungsfiktion).
Errichtungserklärung	Die Errichtungserklärung des Emittenten, welche die Rechtsverhältnisse zwischen dem Emittenten und seinem Gesellschafter regelt und die in ihrer aktuellen Fassung diesem Prospekt als <u>Anlage 5</u> beigelegt ist.
ESMA	Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde der Europäischen Union.
Ether oder ETH	Krypto Assets, die in Verbindung mit der Ethereum-Blockchain verwendet werden.
Euro oder EUR	Die von der Europäischen Zentralbank ausgegebene offizielle Währung der Eurozone.

Europäische Kommission	Institution der Europäischen Union, die für die Vorlage von Gesetzesvorschlägen, Umsetzung von Beschlüssen, Einhaltung der EU-Verträge und Führung des Tagesgeschäfts der EU zuständig ist.
Europäische Union oder EU	Politische und wirtschaftliche Union bestehend aus 27 Mitgliedsstaaten.
Europäische Zentralbank	Zentralbank für den Euro, welche die Geldpolitik der Eurozone verwaltet.
Fachgutachten	Gutachten eines renommierten Wirtschaftstreu-händers bzw einer Wirtschaftstreuhandgesellschaft, welches auf der Grundlage des Fachgutachtens KFS/BW 1 des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der österreichischen Wirtschaftskammer erstellt wird und der Ermittlung des anteiligen Unternehmenswerts des Emittenten zugrunde gelegt wird.
FMA	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde.
Freiwillige Ausschüttung	Positiver Saldo des Ergebnissonderkontos oder ein Teil davon, welchen der Emittent an Genussrechtsinhaber ausschütten möchte. Jede freiwillige Ausschüttung ist durch den (positiven) Saldo des Ergebnissonderkontos begrenzt. Das Ergebnissonderkonto darf durch eine solche Ausschüttung nicht negativ werden.
Gas	Transaktionsgebühren auf der Ethereum-Blockchain für die Durchführung und Validierung von Transaktionen.
Genussrechte	Die von der SIDO Immobilien GmbH gemäß diesem Prospekt ausgegebenen tokenisierten Inhaber-substanzgenussrechte im Volumen von bis zu 20.000 Stück zum Nennbetrag von je EUR 1.000, folglich in einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000. Ein Genussrecht begründet allgemein ein schuldrechtliches und kein gesellschaftsrechtliches Verhältnis. Folglich beinhalten Genussrechte weder Stimmrechte noch sonstige gesellschaftsrechtliche Mitgliedschaftsrechte betreffend den Emittenten. Bei Substanzgenussrechten sind Genussrechtsinhaber auch an der Substanz des Unternehmens beteiligt. Eine Beteiligung an der Substanz des Unternehmens des Emittenten bedeutet, dass dem Genussrechtsinhaber ein Anteil am Gewinn und am Vermögen gewährt wird. Neben der Beteiligung an einem allfälligen laufenden Gewinn des Emittenten sind Genussrechtsinhaber folglich auch an stillen Reserven und einem allfälligen Liquidationsgewinn beteiligt. Die Substanzgenussrechte sind als Inhabersubstanzgenussrechte ausgestaltet. Inhaberpapiere sind Wertpapiere, bei welchen der namentlich nicht genannte Inhaber des Wertpapiers zur Inanspruchnahme der mit dem Wertpapier verbundenen Rechte berechtigt ist.
Genussrechtsbedingungen	Die Genussrechtsbedingungen betreffend die Genussrechte, welche diesem Prospekt als <u>Anlage 1</u> beigefügt sind.

Genussrechtsfaktor	Das Verhältnis des bilanziellen Werts des Genussrechtskapitals gemäß diesem Angebot zur Summe aus dem bilanziellen Wert (a) des Genussrechtskapitals gemäß diesem öffentlichen Angebot plus (b) ein etwaig zusätzlich emittiertes Genussrechtskapital plus (c) das Eigenkapital des Emittenten.
Genussrechtsinhaber	Jede Person, die SID Token auf einer Adresse auf der Ethereum-Blockchain hält und über diese verfügen kann.
Genussrechtskapital oder WG	Der bilanzielle Wert des Gesamtbetrags aller Genussrechte, die in Umlauf sind, dh nicht zurückübertragen oder gekündigt wurden.
Gesellschafter des Emittenten	Herr Siegfried Dobersek, geb. 15.7.1969, der Alleingesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts.
Gewinn	Der Jahresüberschuss des Emittenten gemäß § 231 Abs 2 Z 21 UGB.
Gezeichnete Genussrechte [in Stück]	Die tatsächlich gezeichnete Stückzahl an Genussrechten am Ende der Zeichnungsfrist.
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung.
GmbH-Gesetz oder GmbHG	Gesetz vom 6. März 1906, über Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) in der aktuellen Fassung.
Insolvenzordnung oder IO	Bundesgesetz über das Insolvenzverfahren (IO).
Investitionsbedarf	Die Summe aus (i) gemäß der Planrechnung des Emittenten zur Fertigstellung der Projekte benötigte Finanzbedarf im Ausmaß von rund EUR 13,5 Millionen (basierend auf den angenommenen Bruttogeschoßflächen ohne Außenanlagen), plus (ii) die Mittel zur Finanzierung des Kaufpreises für den Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH durch den Emittenten in der Höhe von EUR 575.651,41, plus (iii) die Mittel zur Rückzahlung des Kredits für die Anschaffung der Projektliegenschaften, welcher zum Stichtag des geprüften Abschlusses mit 31. März 2022 mit einem Betrag in Höhe von insgesamt EUR 623.117,48 aushaftet, zuzüglich Zinsen plus (iv) die Mittel zur Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens, welches zum 31. März 2022 in Höhe von EUR 293.297,05 aushaftet, zuzüglich Zinsen. Der Investitionsbedarf beträgt somit in Summe rund EUR 15 Millionen.
IPR-Gesetz	Bundesgesetz vom 15. Juni 1978 über das internationale Privatrecht (IPR-Gesetz).
ISIN	International Securities Identification Number (ISIN) des Emittenten, die lautet wie folgt: AT0000A2RXE4.
Kapitalkonto	Konto in der Bilanz des Emittenten, auf dem das Genussrechtskapital verbucht wird, dh der Gesamtbetrag aller ausgegebenen und

	ausstehenden (dh nicht zurückgezahlten oder gekündigten) Genussrechte.
Kapitalmarktgesetz oder KMG	Bundesgesetz über das öffentliche Anbieten von Wertpapieren und anderen Kapitalveranlagungen (KMG).
Kreditverbindlichkeit Liegenschaften	Zur Finanzierung der Liegenschaften vom Emittenten aufgenommenes Fremdkapital im Ausmaß von EUR 669.628,87 zum Stichtag der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021. Zum Stichtag des geprüften Jahresabschlusses zum 31. März 2022 ist noch ein Betrag in der Höhe von EUR 623.117,48 zuzüglich Zinsen aushaftend.
LEI	Legal Entity Identifier (LEI) des Emittenten, welcher lautet wie folgt: 5299005006UXXPA2HN50.
Lieferadresse	Ethereum-Adresse, die von einem Zeichner im Zuge der Zeichnung der Genussrechte angegeben wurde.
Liquidationsgewinn oder L	Liquidationsgewinn, der im Falle einer Liquidation des Emittenten an die Genussrechtsinhaber auszuschütten ist, basierend auf der Liquidationsbilanz gemäß § 154 UGB.
MiFID II	Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente in der jeweils geltenden Fassung.
Muttergesellschaft	Allgemein eine Kapitalgesellschaft, welche mehrheitlich an einer anderen Kapitalgesellschaft beteiligt ist. Im Zusammenhang mit diesem Prospekt wird der Emittent, nach Erwerb sämtlicher Anteile, folglich einer Beteiligung von 100% (einhundert Prozent), an der Zoißl`s Heurigen Schenke Betriebs GmbH, die Muttergesellschaft im Verhältnis zur Zoißl`s Heurigen Schenke Betriebs GmbH werden. Die Zoißl`s Heurigen Schenke Betriebs GmbH im Verhältnis zum Emittenten ist nach dem Erwerb als Tochtergesellschaft zu betrachten. Im Beherrschungsvertrag hat der Emittent, als Muttergesellschaft, die Rolle der Obergesellschaft. Die Terminologie als 'Obergesellschaft' bringt im Beherrschungsvertrag das Über- und Unterordnungsverhältnis der beherrschenden Gesellschaft (Emittent als Muttergesellschaft) und der beherrschten Gesellschaft (Zoißl`s Heurigen Schenke Betriebs GmbH als Tochtergesellschaft) zum Ausdruck.
Nennwert	Der Nennwert des Genussrechts bezeichnet allgemein den Wert, den der Emittent dem Anleger am Ende der Laufzeit des Genussrechts bzw. bei Kündigung schuldet. Der Nennwert der Genussrechte beträgt EUR 1.000 pro Stück. Im Fall der ordentlichen Kündigung und einem positiven bilanziellen Wert des Genussrechtskapitals hat der kündigende Anleger Anspruch auf Auszahlung des nach § 4 Absatz (3) der Genussrechte bestimmten bilanziellen Wertes.

tes der gekündigten Genussrechte. Die Auszahlung erfolgt innerhalb von zwei Wochen nach der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und des bilanziellen Werts des Genussrechtkapitals nach § 4 der Genussrechtsbedingungen, frühestens jedoch mit der Rückübertragung der Token an den Emittenten nach § 2 Absatz (5) der Genussrechtsbedingungen. Wenn der bilanzielle Wert null oder negativ ist, erhält der Genussrechtsinhaber keine Zahlung. Wenn der Genussrechtsinhaber die Kosten für die Bewertung des anteiligen Unternehmenswerts der gekündigten Genussrechte durch einen vom Emittenten ausgewählten Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft trägt, so erhält der Genussrechtsinhaber den anteiligen Unternehmenswert der gekündigten Genussrechte anstelle des bilanziellen Werts.

Privater Schlüssel	Alphanumerischer Wert, der erforderlich ist, um eine Transaktionsanfrage von einer Adresse an eine andere Adresse auf einer bestimmten Blockchain zu signieren.
Projekt Brückengasse 13	Entwicklung der Liegenschaft KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 1479 und GST-NR 792/13.
Projekt Brückengasse 25	Entwicklung der Liegenschaft KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 695 und GST-NR 792/1, 792/12.
Projekt Sandgrubenstraße 3	Entwicklung der Liegenschaft KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 957 und GST-NR 870/2, 870/3.
Projekt Sandgrubenstraße 4	Entwicklung der Liegenschaft KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 1381, EZ 473, EZ 1374 und GST-NR 788, 789/1, 789/4, 792/8.
Prospekt	Dieser einteilige Prospekt, der sich auf das Angebot von Genussrechten im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000 bezieht (folglich 20.000 Stück zu einem Nennwert von je EUR 1.000), einschließlich aller durch Verweis einbezogenen Dokumente und etwaiger Nachträge dazu.
Prospektverordnung	Verordnung 2017/1129/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, in der jeweils geltenden Fassung.
Referenzkurs	Der jeweils im Zeitpunkt des Einstellens des Transaktionswunsches auf www.coinmarketcap.com veröffentlichte ETH/EUR, EUR/ETH, BTC/EUR oder EUR/BTC Umrechnungskurs. Sollte der Betreiber www.coinmarketcap.com seinen Dienst einstellen, so bestimmt der Emittent eine andere Quelle mit vergleichbarer Aktualität und Genauigkeit.
Rückgabeadresse	Adresse auf der Ethereum-Blockchain, an die der Genussrechtsinhaber den SID Token im Falle einer Kündigung der Genussrechte durch den Genussrechtsinhaber oder im Falle der Ausübung des

	Rückgaberechts durch den Genussrechtsinhaber rückübertragen muss. Die Rückgabeadresse ist: 0x66a840249CC3Dd54f226EBe7dbed63b49c4fe798.
SID Token	Ethereum-basierte ERC20-Token, die im Rahmen dieses Prospekts ausgegeben werden und Genussrechte, wie in diesem Prospekt beschrieben, darstellen.
SIDO Immobilien GmbH	Der Emittent der Genussrechte mit Sitz in Seiersberg-Pirka, Österreich, und der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz unter FN 557787 a.
Smart Contract	Dezentrale Computerprogramme basierend auf der Ethereum-Blockchain, die gemäß ihrer Programmierung bestimmte Aufgaben ohne die Notwendigkeit von Zwischenhändlern oder Dritten ausführen.
Tochtergesellschaft	Allgemein eine Kapitalgesellschaft, welche mehrheitlich durch eine andere Kapitalgesellschaft beherrscht wird, bzw. an welcher eine andere Kapitalgesellschaft die Mehrheit der Anteile hält. Im Zusammenhang mit diesem Prospekt wird die Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH zur Tochtergesellschaft des Emittenten, der sämtliche Anteile erwerben wird. Im Beherrschungsvertrag hat die Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH als Tochtergesellschaft die Rolle der 'Untergesellschaft', folglich der durch den Emittenten als 'Obergesellschaft' beherrschten Gesellschaft.
Transaktion	Die Übertragung eines bestimmten Wertes von einer Adresse auf einer Blockchain zu einer anderen Adresse, die dauerhaft in der Blockchain gespeichert ist.
Transaktionsanfrage	Die Anfrage, einen bestimmten Wert von einer Adresse auf eine andere Adresse auf einer Blockchain zu übertragen. Transaktionsanfragen werden vom Netzwerk der jeweiligen Blockchain bestätigt und werden, wenn sie bestätigt sind, dauerhaft als Transaktionen in dieser Blockchain gespeichert.
Übertragender	Ein Genussrechtsinhaber, der Genussrechte an einen Empfänger überträgt.
Unternehmensgesetzbuch oder UGB	Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen (UGB).
Verlust	Jahresfehlbetrag des Emittenten gemäß § 231 Abs 2 Z 21 UGB.
Verpflichtende Ausschüttung in %	Betrag, der an Genussrechtsinhaber ausgeschüttet werden muss, wenn der Emittent Gewinne an seine Gesellschafter ausschüttet. In einem solchen Fall muss der Emittent, abhängig von einem positiven Saldo auf dem Ergebnissonderkonto, eine Ausschüttung an die Genussrechtsinhaber vom Ergebnissonderkonto prozentuell im

gleichen Verhältnis vornehmen, wie Ausschüttungen an die Gesellschafter im Verhältnis zum Bilanzgewinn des Emittenten erfolgen. Die verpflichtende Ausschüttung ist durch den (positiven) Saldo auf dem Ergebnissonderkonto begrenzt und das Ergebnissonderkonto darf durch eine solche Ausschüttung nicht negativ werden.

Verpflichtende Ausschüttung an alle Genussrechtsinhaber

Die verpflichtende Ausschüttung in % multipliziert mit dem positiven Saldo am Ergebniskonto ergibt die verpflichtende Ausschüttung an alle Genussrechtsinhaber in Euro.

Wallet Software

Software, die für den Zugriff auf SID Token erforderlich ist und die ERC20-Token auf der Ethereum-Blockchain unterstützen muss, damit Genussrechtsinhaber auf ihre SID Token zugreifen können.

Whitepaper

Die MiCA Regulierung sieht für bestimmte Krypto Assets (Kryptowert in der Diktion der MiCA) die Erstellung einer Angebotsunterlage, eines sogenannten Whitepapers vor. Die Anforderungen an Whitepapers sind im Detail in der MiCA beschrieben. Unter anderem müssen Whitepaper die wesentlichen Merkmale des emittierten Kryptowerts beschreiben sowie die damit verbundenen Risiken darstellen.

Zeichner

Interessierte Anleger, die dabei sind, die unter diesem Prospekt ausgegebenen Genussrechte zu zeichnen oder gezeichnet haben, an welche der Emittent SID Token aber noch nicht geliefert hat.

Zeichnungsadresse

Adresse auf einer Blockchain, an die der Zeichnungspreis in Einheiten der Krypto Assets Ether (ETH) oder Bitcoin (BTC) übertragen werden muss, um Genussrechte zu zeichnen. Die Zeichnungsadressen sind:

ETH: 0x66a840249CC3Dd54f226EBe7dbed63b49c4fe798

BTC: bc1q3wejt8u34xm8d7z7lzerhw0zcp9rxp0npr8r8

Zeichnungsbankkonto

Das Bankkonto des Emittenten, auf das die Zahlungen für die Zeichnung der unter diesem Prospekt ausgegebenen Genussrechte überwiesen werden können:

IBAN: AT92 12000 10033725077

BIC: BKAUATWW

Zeichnungsfreigabe

Prozess der Übermittlung des Zeichnungsscheins an den Emittenten und Bestätigung des Emittenten an den Zeichner, dass eine Überweisung des Zeichnungspreises in Ether (ETH), Bitcoin (BTC) oder Euro (EUR) vorgenommen werden kann.

Zeichnungsfrist

Zeitraum zwischen 1. August 2022 bis 31. Juli 2023, in dem eine Zeichnung der Genussrechte erfolgen kann.

Zeichnungsschein	Online-Formular zur Zeichnung der Genussrechte, das auf der Website des Emittenten unter www.sido-immobilien.at zur Verfügung steht; und der Zeichnungsschein in Papierform, wie diesem Prospekt in <u>Anlage 2</u> beigefügt.
Zeichnungspreis	Die Anzahl der gezeichneten Genussrechte multipliziert mit dem Nennwert.
z.B.	zum Beispiel.
Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH	Die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH mit Sitz in Seiersberg-Pirka und der Geschäftsadresse Sand-grubenstraße 4, 8073 Seiersberg-Pirka, eingetragen im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz unter FN 282281 w.

A. ZUSAMMENFASSUNG

Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise

A.1. **Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere**

Die Bezeichnung der Wertpapiere lautet "SID Token". ISIN: AT0000A2RXE4.

A.2. **Identität und Kontaktdaten des Emittenten, einschließlich der Rechtsträgererkennung (LEI)**

Der Emittent ist die SIDO Immobilien GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Seiersberg-Pirka, Österreich und der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz unter FN 557787 a. Der Emittent ist ein KMU (kleines und mittleres Unternehmen) im Sinn des Artikels 2 Absatz 1 Buchstabe f der Prospektverordnung.

Die Telefonnummer des Emittenten ist +43 664 252 32 69.

Die Rechtsträgererkennung (LEI) des Emittenten ist 5299005006UXXPA2HN50.

A.3. **Gegebenenfalls die Identität und Kontaktdaten des Anbieters, einschließlich der LEI, falls der Anbieter Rechtspersönlichkeit hat, oder der die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt beantragenden Person**

Nicht zutreffend.

A.4. **Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt billigt, und der zuständigen Behörde, die das Registrierungsformular oder das einheitliche Registrierungsformular gebilligt hat, sofern sie nicht mit der erstgenannten Behörde identisch ist**

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde ist die für die Billigung des Prospekts zuständige Behörde.

Adresse: Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien, Österreich

Telefon: +43 1 249 590 | Fax: +43 1 249 59 54 99

E-Mail: prospektaufischt@fma.gv.at

A.5. **Datum der Billigung des Prospekts**

29. Juli 2022.

A.6. **Warnhinweise**

Diese Zusammenfassung soll als Einleitung zum Prospekt verstanden werden. Anleger sollten jede Entscheidung zur Anlage in die Genussrechte auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.

Anleger sind im Begriff mit den Genussrechten ein Produkt zu erwerben, welches äußerst komplex und unter Umständen schwer zu verstehen sein kann. Es besteht das Risiko des Totalverlustes. Anleger könnten das gesamte angelegte Kapital oder einen (signifikanten) Teil davon verlieren.

Für den Fall, dass vor Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften vor Prozessbeginn die Kosten für die Übersetzung des Prospekts zu tragen haben.

Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, welche die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist, nicht alle Schlüsselinformationen enthält oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts wesentliche Angaben, die in Bezug auf die Anlage in Genussrechte für Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lässt.

Abschnitt B – Basisinformationen über den Emittenten

B.1. Wer ist Emittent der Wertpapiere?

Der Emittent der Wertpapiere ist im Firmenbuch unter der Firma SIDO Immobilien GmbH eingetragen. Der Emittent ist ein KMU (kleines und mittleres Unternehmen) im Sinne des Artikels 2 Absatz 1 Buchstabe f der Prospektverordnung.

B.1.1. Sitz und Rechtsform des Emittenten, seine LEI, für ihn geltendes Recht und Land der Eintragung

Der Emittent ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, eingetragen im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz unter FN 557787 a, mit Sitz in Seiersberg-Pirka, Österreich, und der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, Österreich. Der Emittent ist nach österreichischem Recht, anwendbarem europäischen Recht und, soweit anwendbar, in Übereinstimmung mit internationalen Konventionen tätig.

Der Legal Entity Identifier (LEI) des Emittenten ist 5299005006UXXPA2HN50.

B.1.2. Haupttätigkeiten des Emittenten

Haupttätigkeiten des Emittenten sind: Ankauf und Entwicklung von Liegenschaften (Sanierung, Neuerrichtung), Vermietung, Verpachtung und Verkauf von Immobilien sowie Betrieb und Vermietung von Objekten tageweise, ähnlich einem Hotelbetrieb, samt Nebendienstleistungen, Betrieb eines Co-Working Spaces für Jungunternehmen und KMUs samt Nebendienstleistungen. Über die künftig 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten (Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH) wird ein Gastronomie- und Freizeitbetrieb (Restaurant, Kellerbar, Kegelbahnen) betrieben. Das Handelsgewerbe wird aktuell nicht ausgeübt.

B.1.3. Hauptanteilseigner des Emittenten, einschließlich der Angabe, ob an ihm unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen, und wer die Beteiligungen hält bzw. die Beherrschung ausübt

Neben dem Alleingesellschafter Siegfried Dobersek gibt es keine Personen, die direkt oder indirekt eine meldepflichtige Beteiligung am Stammkapital oder an den Stimmrechten des Emittenten nach österreichischem Recht haben.

Gesellschafter (Quelle: Österreichisches Firmenbuch zum Datum dieses Prospekts)	Anteil am Stammkapital	Gezeichnetes Stammkapital
Siegfried Dobersek, geb. 15.7.1969 Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, Österreich	100 %	EUR 35.000,-

B.1.4. Identität der Hauptgeschäftsführer

Siegfried Dobersek, geb. 15.7.1969, Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, Österreich, ist Alleingeschäftsführer des Emittenten.

B.1.5. Identität der Abschlussprüfer

Der Emittent ist eine kleine Kapitalgesellschaft, da die folgenden Kriterien nicht überschritten werden: (i) Bilanzsumme von EUR 5 Millionen, (ii) Umsatzerlöse von EUR 10 Millionen in den letzten 12 Monaten vor dem Abschlussstichtag und (iii) 50 Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt (§ 221 Abs 1 UGB). Der Emittent hat weder freiwillig einen Aufsichtsrat eingerichtet noch ist er gesetzlich zur Einrichtung verpflichtet (§ 29 GmbHG). Die gesetzliche Abschlussprüfungspflicht von Jahresabschluss und Lagebericht ist daher auf den Emittenten als kleine Kapitalgesellschaft ohne gesetzlich verpflichtenden Aufsichtsrat nicht anwendbar (§ 268 Abs 1 UGB). Für die Zwecke dieses Prospekts wurde ein geprüfter Abschluss erstellt, welcher den Zeitraum ab der Gründung inklusive der rückwirkenden Einbringung des Einzelbetriebs "Siegfried Dobersek" zum Stichtag der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 bis zum 31. März 2022 abdeckt. Die Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 wurde durch die Steuerberaterin Mag. Birgit Eichberger, Schöckelbachweg 3, 8045 Graz-Andritz erstellt. Der geprüfte Abschluss zum 31. März 2022 wurde durch die

Moore Interaudit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Strubergasse 28, 5020 Salzburg (FN 55663 h) erstellt.

B.2. Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?

Gewinn- und Verlustrechnung	1.1.2021 (in EUR)	31.3.2022 (in EUR)
Einnahmen insgesamt	Nicht verfügbar.	EUR 230.072,64
Operativer Gewinn/Verlust	Nicht verfügbar.	EUR 76.121,72
Nettogewinn/-verlust	Nicht verfügbar.	EUR 57.048,72
Bilanz	1.1.2021 (in EUR)	31.3.2022 (in EUR)
Vermögenswerte insgesamt	EUR 881.316,97	EUR 1.280.938,49
Eigenkapital insgesamt	EUR 203.178,86	EUR 260.227,58
Nettofinanzierungsschulden (Langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten minus Barmittel)	EUR 644.580,96	EUR 956.786,55
Kapitalflussrechnung	1.1.2021 (in EUR)	31.3.2022 (in EUR)
Relevante Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Nicht verfügbar.	EUR 12.093,24
Relevante Netto-Cashflows aus der Investitionstätigkeit	Nicht verfügbar.	EUR -232.660,97
Relevante Netto-Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	Nicht verfügbar.	EUR 264.285,66

(Quelle: Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1.1.2021, geprüfter Abschluss des Emittenten zum 31.3.2022)

Der Emittent wurde am 1. Juni 2021 gegründet. Rückwirkend zum 1. Jänner 2021 wurde der nicht-protokollierte Einzelbetrieb "Siegfried Dobersek" mit Vertrag vom 30. April 2021 eingebracht. Für den Emittenten liegt die Einbringungsbilanz zum 1. Jänner 2021 nach Einbringung als historische Finanzinformation vor. Für die Zwecke des Prospekts wurde ein geprüfter Abschluss erstellt, welcher den Zeitraum 1. Jänner 2021 (ab rückwirkender Einbringung des Einzelbetriebs) bis zum 31. März 2022 abdeckt.

B.3. Welches sind die zentralen Risiken, die für den Emittenten spezifisch sind?

- Der Emittent plant durch dieses öffentliche Angebot seinen Finanzbedarf von rund EUR 13,5 Millionen für vier Immobilienprojekte, die Kreditrückzahlung für den Liegenschaftserwerb in aushaftender Höhe von EUR 623.117,48 zum 31. März 2022 zuzüglich Zinsen, den Kaufpreis für den Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH in Höhe von EUR 575.651,41 sowie das Gesellschafterdarlehen in aushaftender Höhe von EUR 293.297,05 zum 31. März 2022 zuzüglich Zinsen, dh seinen Investitionsbedarf von insgesamt rund EUR 15 Millionen zu decken. Werden SID Token nicht ausreichend am Markt angenommen, ist die Umsetzung nicht oder nur in geringerem Ausmaß möglich. Eine Aufnahme zusätzlicher Mittel als Fremdkapital kann sich negativ auf den Emittenten bis hin zur Insolvenz auswirken. Eine Insolvenz bedeutet für Anleger einen Totalverlust ihres Investments. Eine Aufnahme zusätzlicher Mittel als Eigenkapital führt zur Verringerung des Genussrechtsfaktors und einer geringeren Beteiligung von Anlegern am Ergebnis und einem allfälligen Liquidationserlös.
- Der Emittent ist in der Immobilienentwicklung tätig, nämlich in der Planung, Steuerung und Durchführung von Maßnahmen zur Entwicklung und Bebauung des Grundstücksportfolios. Auch vermietet der Emittent Hotellerie-ähnlich Dienstwohnungen sowie einen Co-Working-Space. Über die künftige Tochtergesellschaft Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH wird ein Gastronomie- und Freizeitbetrieb geführt. Eine Änderung des Geschäftsmodells des Emittenten kann zu einer Änderung der regulatorischen Beurteilung des Geschäftsmodells führen. Der Emittent, unmittelbar, und damit folglich die Anleger, mittelbar, tragen das Risiko der regulatorischen Beurteilung des Geschäftsmodells, die eine Verpflichtung zu einer Konzessionierung auslösen kann. Es besteht das Risiko, dass die FMA hohe Geldstrafen verhängt sowie Investorenwarnungen publiziert, die einen Imageschaden beim Emittenten verursachen. Dies kann

sich negativ auf den Emittenten und den Wert der Genussrechte auswirken. Entscheidet sich der Emittent gegen die Erlangung einer Konzession oder wird eine Konzession nicht erteilt, entspricht dies einem Totalverlust des Investments. Für den Fall, dass der Emittent den Konzessionierungsprozess beginnt, ist dies mit einem zusätzlichen Finanzaufwand und Verzögerungen verbunden, was sich ebenfalls nachteilig auf den Emittenten und den Wert der Genussrechte auswirken kann.

Abschnitt C – Basisinformationen über die Wertpapiere

C.1. Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Bei den Wertpapieren handelt es sich um Genussrechte. Die Genussrechte sind tokenisiert, was bedeutet, dass alle Rechte im Zusammenhang mit den Genussrechten an den Besitz des jeweiligen SID Token auf der Ethereum-Blockchain gebunden sind. Jede Person, die in SID Token verkörperte Genussrechte besitzt, wird auch als Genussrechtsinhaber bezeichnet.

Genussrechtsinhaber können durch SID Token verkörperte Genussrechte aktuell nicht frei an einer Kryptowährungsbörse handeln oder veräußern. Der Emittent beabsichtigt keine Zulassung der SID Token zum Handel an einer Kryptowährungsbörse zu beantragen, solange keine solche Börse mit entsprechenden rechtlichen Konzessionen und Voraussetzungen existiert. Sobald es zugelassene Börsen gibt, könnte der Emittent eine Notierung der SID Token an einer solchen Börse in Betracht ziehen. Vom Handel an Kryptowährungsbörsen sind Transaktionen zwischen privaten Teilnehmern einer Blockchain (*peer-to-peer*) zu unterscheiden. Zwischen Privaten können Genussrechte sehr wohl durch die Übertragung des SID Token auf der Ethereum-Blockchain transferiert und übertragen werden.

Insgesamt werden Genussrechte in einem Gesamtbetrag von bis zu EUR 20.000.000 ausgegeben, aufgeteilt in bis zu 20.000 Einzelstücke mit einem Nennwert von je EUR 1.000. Die ISIN der Genussrechte lautet AT0000A2RXE4.

Genussrechtsinhaber sind ab dem 1. Oktober 2022 schuldrechtlich an dem Ergebnis oder dem Liquidationsgewinn des Emittenten beteiligt.

Die Beteiligung der Genussrechtinhaber am Ergebnis des Emittenten ist abhängig vom (i) "**Ergebnisfaktor**", dh dem Ausmaß der Zeichnung von Genussrechten gemäß diesem Prospekt durch Anleger im Verhältnis zum öffentlichen Angebot von bis zu 20.000 Einzelstücken an Genussrechten und dem (ii) "**Genussrechtsfaktor**", dh das Verhältnis des bilanziellen Werts des Genussrechtskapitals gemäß diesem öffentlichen Angebot zur Summe aus dem bilanziellen Wert (a) des Genussrechtskapitals gemäß diesem öffentlichen Angebot plus (b) eines etwaigen zusätzlich emittierten Genussrechtskapitals plus (c) dem Eigenkapital des Emittenten, ermittelt nach den Vorschriften des für die Rechnungslegung anwendbaren Unternehmensgesetzbuchs (welches (i) das eingeforderte Nennkapital, (ii) gebundene und ungebundene Kapitalrücklagen, (iii) Gewinnrücklagen und (iv) den Bilanzgewinn umfasst [§ 224 Abs 3 lit A UGB]). Bei einer vollständigen Platzierung aller 20.000 Einzelstücke der Genussrechte am Markt, beträgt der Ergebnisfaktor 75%. Für den Fall, dass ein geringeres Ausmaß an Genussrechten gezeichnet wird, wird der Ergebnisfaktor nach Maßgabe der tatsächlich gezeichneten Stückzahl an Genussrechten "**Gezeichnete Genussrechte [in Stück]**" bestimmt und reduziert sich linear aliquot. Berechnet wird der Ergebnisfaktor dann wie folgt: Gezeichnete Genussrechte [in Stück] dividiert durch (20.000/0,75). Für die Berechnung der Ergebnisbeteiligung wird das Ergebnis [in Euro] mit dem Ergebnisfaktor und dem Genussrechtsfaktor multipliziert. Die Beteiligung des einzelnen Genussrechtsinhabers am Ergebnis bestimmt sich sodann nach dem Verhältnis des bilanziellen Wertes der gehaltenen Genussrechte des einzelnen Genussrechtinhabers zum bilanziellen Wert aller Genussrechte.

Die Beteiligung der Genussrechtsinhaber am Liquidationsgewinn ist ausschließlich vom Genussrechtsfaktor abhängig. Für die Berechnung der Beteiligung am Liquidationsgewinn wird ein allfälliger Liquidationsgewinn mit dem Genussrechtsfaktor multipliziert. Die Beteiligung des einzelnen Genussrechtsinhabers am Liquidationsgewinn bestimmt sich sodann nach dem Verhältnis des bilanziellen

Wertes der gehaltenen Genussrechte des einzelnen Genussrechtinhabers zum bilanziellen Wert aller Genussrechte.

Die Genussrechte können unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum 31. Dezember eines jeden Jahres ordentlich gekündigt werden. Das Recht auf außerordentliche Kündigung bleibt davon unberührt. Der Genussrechtsinhaber und der Emittent verzichten auf eine Dauer von zehn Jahren auf eine ordentliche Kündigung. Die Genussrechte können daher erstmals wirksam zum 31. Dezember 2032 ordentlich vom Genussrechtsinhaber oder vom Emittenten gekündigt werden.

Genussrechte sind qualifiziert nachrangige Verbindlichkeiten des Emittenten, die nachrangig zu allen anderen bestehenden und zukünftigen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten sind. Genussrechtsinhaber haben keinen Anspruch auf Zahlungen, wenn eine solche Zahlung zur Insolvenz des Emittenten führen würde. Im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten werden die Ansprüche aus den Genussrechten erst nach vollständiger Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger berücksichtigt.

C.2. Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Genussrechtsinhaber können durch SID Token verkörperte Genussrechte aktuell nicht frei an einer Kryptowährungsbörse handeln oder veräußern. Der Emittent beabsichtigt keine Zulassung der SID Token zum Handel an einer Kryptowährungsbörse zu beantragen, solange keine solche Börse mit entsprechenden rechtlichen Konzessionen und Voraussetzungen existiert. Sobald es zugelassene Börsen gibt, könnte der Emittent eine Notierung der SID Token an einer solchen Börse in Betracht ziehen. Vom Handel an Kryptowährungsbörsen sind Transaktionen zwischen privaten Teilnehmern einer Blockchain (*peer-to-peer*) zu unterscheiden. Zwischen Privaten können Genussrechte sehr wohl durch die Übertragung des SID Token auf der Ethereum-Blockchain transferiert und übertragen werden.

Vertritt die FMA die Rechtsansicht, dass der Emittent einen alternativen Investmentfonds verwaltet und daher eine Konzession gemäß dem österreichischen Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) benötigt, kann sie dem Emittenten den Vertrieb von SID Token untersagen und/oder die Einstellung des Geschäftsbetriebs anordnen. Dies kann dazu führen, dass Anleger gezeichnete SID Token nicht erhalten und bereits geleistete Zeichnungsbeträge rückabgewickelt werden müssen. Bei einer Rückabwicklung in Ether (ETH) oder Bitcoin (BTC) tragen Anleger die Transaktionskosten für die Rückabwicklung mittels Krypto Assets als auch das Risiko von Kursschwankungen des Kurses EUR/ETH bzw EUR/BTC. Anleger, welche bereits SID Token erhalten haben, werden in diesem Fall mit anderen Teilnehmern der Ethereum-Blockchain (*peer to peer*) weiterhin SID Token handeln können. Ein Listing auf einer Kryptowährungsbörse scheidet jedoch dann absolut aus.

C.3. Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?

Es ist keine Garantie mit den Genussrechten verbunden.

C.4. Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?

- Genussrechte sind qualifiziert nachrangig. Genussrechtsinhaber können die Auszahlung von Ausschüttungen (freiwillig und verpflichtend), trotz Fälligkeit, daher nicht verlangen, wenn der Emittent durch eine Auszahlung in eine finanzielle Krise geraten könnte. Genussrechtsinhaber tragen daher das Risiko, dass aufgrund der finanziellen Lage des Emittenten keine Ausschüttungen ausbezahlt werden. Auch werden Genussrechtsinhaber bei Feststellung einer allfälligen Insolvenz nicht berücksichtigt und im Fall eines Insolvenzverfahrens zuletzt – nach allen anderen Gläubigern – bedient. Genussrechtsinhaber tragen daher das Risiko, die Einleitung eines Insolvenzverfahrens nicht beantragen zu können und bei einer Insolvenz aufgrund der Nachrangigkeit keine Zahlungen zu erhalten. Dies ist einem Totalverlust des Investments gleichzuhalten.
- Genussrechte können weder vom Emittenten noch von Genussrechtsinhabern vor Ablauf einer Frist von zehn Jahren gekündigt werden. Eine ordentliche Kündigung ist damit erstmals zum 31. Dezember 2032 möglich (Kündigungsverzicht). Genussrechtsinhaber tragen daher das Risiko einer Mindestbindungsdauer ihres Investments von zehn Jahren. Bei ordentlicher Kündigung ist

- eine Abgeltung der Genussrechtsinhaber abhängig vom bilanziellen Wert des Genussrechtskapitals im Kündigungszeitpunkt. Sollte dieses negativ sein, erhalten Genussrechtsinhaber keine Abgeltung, was einem Totalverlust ihres Investments gleichkommt.
- Es gibt derzeit keinen liquiden Markt für die Genussrechte und ein aktiver und liquider Markt wird sich möglicherweise nie entwickeln. Wenn sich nie ein liquider Markt entwickelt, kann der Wert der Genussrechte und die Möglichkeit von Genussrechtsinhabern die Genussrechte bei Bedarf zu verkaufen, negativ beeinflusst werden.
 - Selbst wenn sich ein aktiver und liquider Markt entwickeln sollte, kann der Preis der Genussrechte sehr volatil sein. Ein allfälliger Marktpreis der Genussrechte kann von Faktoren mit direktem Bezug zum Emittenten (zB Finanzlage des Emittenten, Nachfrage nach Genussrechten, etc.) als auch von Faktoren ohne direkten Bezug zum Emittenten (zB Regulierung oder öffentliche Wahrnehmung von Krypto Assets) beeinflusst werden. Ob und welche Faktoren bei der Bildung eines Marktpreises für die Genussrechte berücksichtigt werden, liegt außerhalb des Einflussbereichs des Emittenten. Genussrechtsinhaber tragen daher das Risiko eines unsicheren Marktpreises, wenn sie ihre Genussrechte verkaufen wollen. Genussrechtsinhaber sind daher möglicherweise nicht in der Lage, die Genussrechte zu einem für sie vorteilhaften Marktpreis zu verkaufen.
 - Mit der Übertragung der Genussrechte können hohe Transaktionskosten und Gebühren verbunden sein. Diese Nebenkosten wirken sich auf den Wert der Genussrechte aus und können deren Rendite, falls vorhanden, insbesondere bei kleinen Investments verringern.

Abschnitt D – Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren und/oder die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt

D.1. Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Genussrechte können von Anlegern vom 1. August 2022 bis 31. Juli 2023 gezeichnet werden. Die Mindeststückzahl beträgt 1 Stück. Der Nennwert eines Genussrechts beträgt EUR 1.000.

Für die Zeichnung von Genussrechten muss ein Anleger zunächst die Zeichnungsfreigabe des Emittenten erhalten, indem er einen ordnungsgemäß ausgefüllten Zeichnungsschein an den Emittenten übermittelt und bestimmte persönliche Informationen (zB Name, Geburtsdatum, Wohnanschrift, etc) und die Zahlungsverbindungen zur Verfügung stellt, um Ausschüttungen des Emittenten zu erhalten. Nachdem der Emittent dem Anleger bestätigt hat, dass eine Zeichnung möglich ist ("**Zeichnungsfreigabe**"), erfolgt die Zeichnung der Genussrechte entweder durch Zahlung des Zeichnungspreises in Euro auf das Bankkonto des Emittenten (IBAN: AT92 12000 10033725077, BIC: BKAUATWW) oder in Bitcoin (BTC) oder Ether (ETH) unter Verwendung des Referenzkurses an die folgenden Zeichnungsadressen:

Bitcoin: bc1q3wejtc8u34xm8d7z7lzerhw0zcp9rxp0nnpn8r8

Ether: 0x66a840249CC3Dd54f226EBE7dbed63b49c4fe798

"Referenzkurs" ist jeweils der Umrechnungskurs (ETH/EUR, EUR/ETH, BTC/EUR oder EUR/BTC) im Zeitpunkt des Einstellens des Transaktionswunsches auf www.coinmarketcap.com.

Wenn Zeichner ETH an die ETH-Zeichnungsadresse überweisen, werden SID Token automatisch an die am Zeichnungsschein angegebene Adresse auf der Ethereum-Blockchain übertragen. Bei BTC oder EUR wird dieser Vorgang manuell vom Emittenten durchgeführt, wobei SID Token am letzten Tag des Kalendermonats der Zeichnung übertragen werden.

Um SID Token zu erhalten und verwalten, müssen Genussrechtsinhaber eine Wallet-Software nutzen, die Token auf der Ethereum-Blockchain unterstützt. Wenn Genussrechtsinhaber eine Wallet-Software verwenden, die Token auf der Ethereum-Blockchain nicht unterstützt, werden sie zwar SID Token erhalten, sie werden jedoch nicht in der Lage sein, ihre SID Token zu verwalten oder auf eine andere Adresse auf der Ethereum-Blockchain zu übertragen. Um SID Token zu verwalten oder zu übertragen, müssten Genussrechtsinhaber zunächst die Adresse in eine andere Wallet-Software importieren, welche ERC20-Token unterstützt.

Genussrechte werden ausschließlich über die Website www.sido-immobilien.at durch den Emittenten angeboten und vertrieben. Ein Handel der Genussrechte an einem regulierten Markt oder Vertrieb über andere Anbieter als den Emittenten ist nicht vorgesehen.

Anleger genießen keinen Verwässerungsschutz. Der Emittent ist zu weiteren Emissionen (zB Erhöhung des Eigenkapitals durch Kapitalerhöhungen, Emissionen weiterer Genussrechte oder andere Kapitalmaßnahmen, etc) ohne Einbindung der Genussrechtsinhaber berechtigt. Da sich durch derartige Maßnahmen der bilanzielle Wert des gesamten Eigenkapitals des Emittenten erhöht, wird der verhältnismäßige Anteil des bilanziellen Werts des Genussrechtskapitals SID Token und des jeweiligen Genussrechtsinhabers geringer. Genussrechtsinhaber sind daher nicht vor verminderten (verwässernden) Effekten auf den Genussrechtsfaktor geschützt.

Der Emittent trägt die Gesamtkosten der Emission, die aus Kosten für Emissionsvorbereitung, Rechtsberatung und Prospekterstellung sowie Kosten für Marketing und Vertrieb bestehen. Der Emittent schätzt die Kosten für Vorbereitung und Rechtsberatung auf ca. EUR 250.000. Für Marketing und Vertrieb nimmt der Emittent einen Aufwand von ca. 5% bis 15% des Bruttoemissionserlöses an. Der Emittent schätzt den Nettoertrag abzüglich Gesamtkosten im Fall der Platzierung des gesamten Volumens auf zwischen EUR 18.750.000 und EUR 16.750.000 (abhängig von der tatsächlichen Höhe der Kosten für Marketing und Vertrieb).

D.2. Wer ist der Anbieter und/oder die die Zulassung zum Handel beantragende Person?

Der Emittent ist der einzige Anbieter. Ein Handel der Genussrechte an einem regulierten Markt ist nicht vorgesehen.

D.3. Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?

Der Emittent führt das öffentliche Angebot zur Finanzierung von folgenden Projekten durch und schätzt den Finanzbedarf dafür auf rund EUR 13,5 Millionen: (i) Brückengasse 25 (Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils fünf Kleinwohnungen inklusive Parkplätzen); (ii) Sandgrubenstraße 4 (Erweiterung eines bestehenden Gastbetriebs um 4 Kegelbahnen, einen Festsaal, eine überdachte Terrasse, eine Kellerbar sowie Neubau von Arbeiter- und Tourismuszimmern); (iii) Sandgrubenstraße 3 (Errichtung eines Bürogebäudes mit Parkhaus und zwei Dienstwohnungen) und (iv) Brückengasse 13 (Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohnungen inklusive Parkplätzen). Der Emittent hat die Liegenschaften für die Projekte bereits erworben und diese mittels Kredit im Ausmaß von EUR 669.628,87 finanziert. Der Kreditbetrag haftet zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts mit einem Betrag von EUR 611.412,17 inklusive Zinsen aus. Der aushaftende Kreditbetrag soll ebenfalls durch die gemäß diesem öffentlichen Angebot aufgenommen Mittel gedeckt werden. Zudem plant der emittent den Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH um einen Kaufpreis in der Höhe von EUR 575.651,41. Abschließend soll durch das öffentliche Angebot die langfristige Liquidität des Emittenten gestärkt werden, um dadurch zur weiteren Geschäftsentwicklung beizutragen.

Das öffentliche Angebot ist nicht Gegenstand eines Zeichungsvertrages auf Basis einer festen Zusage. Dem Emittenten sind keine wesentlichen Interessenkonflikte im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot bekannt.

B. RISIKOFAKTOREN

B.1 Risikofaktoren betreffend den Emittenten

- Der Emittent plant durch dieses öffentliche Angebot seinen Finanzbedarf von rund EUR 13,5 Millionen für vier Immobilienprojekte, die Kreditrückzahlung für den Liegenschaftserwerb in aushaftender Höhe von EUR 623.117,48 zum 31. März 2022 zuzüglich Zinsen, den Kaufpreis für den Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH in Höhe von EUR 575.651,41 sowie das Gesellschafterdarlehen in aushaftender Höhe von EUR 293.297,05 zum 31. März 2022 zuzüglich Zinsen, dh seinen Investitionsbedarf von insgesamt rund EUR 15 Millionen zu decken. Werden SID Token nicht ausreichend am Markt angenommen, ist die Umsetzung nicht oder nur in geringem Ausmaß möglich. Eine Aufnahme zusätzlicher Mittel als Fremdkapital kann sich negativ auf den Emittenten bis hin zur Insolvenz auswirken. Eine Insolvenz bedeutet für Anleger einen Totalverlust ihres Investments. Eine Aufnahme zusätzlicher Mittel als Eigenkapital führt zur Verringerung des Genussrechtsfaktors und einer geringeren Beteiligung von Anlegern am Ergebnis und einem allfälligen Liquidationserlös.

Der Emittent hat bislang die Kosten für den Erwerb der Projektliegenschaften im Ausmaß von EUR 623.117,48 (zum Stichtag des geprüften Abschlusses vom 31. März 2022) durch Bankkredite finanziert. Zudem wurden Baumeisterkosten im Ausmaß von EUR 230.000 bereits durch den Emittenten getätigt. Gemäß der ersten Planrechnung des Emittenten ist bis zur Fertigstellung dieser vier Projekte basierend auf den angenommenen Bruttogeschossflächen (ohne Außenanlagen) mit einem weiteren Finanzbedarf im Ausmaß von rund EUR 13,5 Millionen zu rechnen. Der Emittent plant zudem den Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH um einen Kaufpreis in der Höhe von EUR 575.651,41. Auch hat der Alleingesellschafter dem Emittenten ein Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung der Vorarbeiten für die Projektdurchführung gewährt. Zum Stichtag 31. März 2022 haftet das Gesellschafterdarlehen im Ausmaß von EUR 293.297,05 aus. Dieses soll zuzüglich fremdüblicher Zinsen ebenfalls zurückgeführt werden. Folglich besteht ein Investitionsbedarf des Emittenten in der Höhe von insgesamt rund EUR 15 Millionen. Der Investitionsbedarf soll durch die im Rahmen dieses öffentlichen Angebots aufgenommenen Mitteln bedient werden.

Es ist unklar, ob der Emittent durch dieses öffentliche Angebot und eine entsprechende Platzierung von SID Token ausreichend Kapital zur Umsetzung seines Geschäftsplans lukrieren kann. Wenn keine ausreichenden Mittel zur Finanzierung des Geschäftsplans durch dieses öffentliche Angebot aufgenommen werden können, kann dies zu Verzögerungen aufgrund mangelnder Finanzmittel führen sowie weitere Verzögerungen durch die erforderliche Zeit zur Aufnahme zusätzlicher Finanzierungen führen. Durch derartige Verzögerungen verschieben sich die geplanten Einnahmenezuflüsse des Emittenten und somit auch eine Amortisation und die Rentabilität der Projekte nach hinten. Dies hat nachteilige Auswirkungen auf den Wert der Genussrechte sowie auf das Investment der Anleger.

Für den Fall, dass der Emittent zusätzliche Finanzmittel als Fremdkapital (beispielsweise Bankkredite) aufnimmt, kann dies zu einer Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten führen (Sicherheitenbestellungen, Zinszahlungen, etc.). Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch eine buchmäßige Überschuldung des Emittenten (negatives Eigenkapital) oder Zahlungsunfähigkeit des Emittenten zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens kommt. Eine Insolvenz des Emittenten bedeutet für Genussrechtsinhaber den Totalverlust des Investments von Anlegern.

Für den Fall, dass der Emittent zusätzliche Finanzmittel als Eigenkapital (beispielsweise Kapitalerhöhung beim Einstieg eines Investors oder zusätzliches Genussrechtskapital) aufnimmt, führt dies zu einer Erhöhung des bilanziellen Werts des Eigenkapitals. In weiterer Folge führt dies zu einer Verringerung des Genussrechtsfaktors (Kein Verwässerungsschutz) und einer verminderten Beteiligung der Anleger am Ergebnis und an einem allfälligen Liquidationserlös des Emittenten.

Ebenso ist der Fall denkbar, dass der Emittent nicht in der Lage ist, die notwendigen Finanzmittel für die Projektentwicklung zu lukrieren. Auch dieser Fall kann zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über den Emittenten führen, die für Genussrechtsinhaber den Totalverlust ihres Investments bedeutet.

- **Der Emittent ist in der Immobilienentwicklung tätig, nämlich in der Planung, Steuerung und Durchführung von Maßnahmen zur Entwicklung und Bebauung des Grundstücksportfolios. Auch vermietet der Emittent Hotellerie-ähnlich Dienstwohnungen sowie einen Co-Working-Space. Über die künftige Tochtergesellschaft Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH wird ein Gastronomie- und Freizeitbetrieb geführt. Eine Änderung des Geschäftsmodells des Emittenten kann zu einer Änderung der regulatorischen Beurteilung des Geschäftsmodells führen. Der Emittent, unmittelbar, und damit folglich die Anleger, mittelbar, tragen das Risiko der regulatorischen Beurteilung des Geschäftsmodells, die eine Verpflichtung zu einer Konzessionierung auslösen kann. Es besteht das Risiko, dass die FMA hohe Geldstrafen verhängt sowie Investorenwarnungen publiziert, die einen Imageschaden beim Emittenten verursachen. Dies kann sich negativ auf den Emittenten und den Wert der Genussrechte auswirken. Entscheidet sich der Emittent gegen die Erlangung einer Konzession oder wird eine Konzession nicht erteilt, entspricht dies einem Totalverlust des Investments. Für den Fall, dass der Emittent den Konzessionierungsprozess beginnt, ist dies mit einem zusätzlichen Finanzaufwand und Verzögerungen verbunden, was sich ebenfalls nachteilig auf den Emittenten und den Wert der Genussrechte auswirken kann.**

Der Emittent übernimmt als Projektentwickler selbst die Organisation der Projektrealisierung und des Bedarfs. Der Emittent hat aktuell ein Portfolio von fünf Liegenschaften, die als erste Projekte entwickelt werden sollen. Dies sind nur die ersten Projekte, auf welche weitere Projekte folgen sollen. Parallel ist der Emittent auf der Suche nach weiteren Entwicklungsobjekten. Eine Beschränkung nur auf das aktuelle Portfolio ist nicht geplant. Eine Übergabe oder ein Verkauf nach Fertigstellung von Objekten an einen Endinvestor oder das Tätigwerden als reiner Dienstleister sind nicht Geschäftsgegenstand des Emittenten. Die Kerngeschäftstätigkeit des Emittenten zielt darauf ab, laufend geeignete Liegenschaften zu identifizieren um diese zu nutzen und zu entwickeln. Im Zuge dessen errichtet der Emittent die Objekte neu oder trägt bestehende Substanz ab, um dann auf den freien Liegenschaften wiederum Neuerrichtungen durchzuführen. Der Emittent ist somit umfassend operativ tätig.

Weiter betreibt der Emittent ein Hotellerie-ähnliches Vermietungsgeschäft, indem er nach Entwicklung der Objekte die Zimmereinheiten kurzfristig (im Regelfall tageweise) als Dienstzimmer zuzüglich üblicher Servicedienstleistungen (beispielsweise Angebot von Handtüchern und Badutensilien, Reinigungsdienstleistungen, Wäscheservice, Minibar) anbietet und vermietet (Brückengasse 25 und 13, wo Kleinwohnungen vermietet werden sollen; Sandgrubenstraße 4, wo rund 51 Zweibett-/Doppelzimmer vermietet werden sollen; Sandgrubenstraße 3, wo Co-Working-Spaces an Jungunternehmen [Startups] und kleine und mittlere Betriebe [KMUs] zuzüglich Nebendienstleistungen, wie betreuter Empfang, Postservice, Konferenzdienstleistungen vermietet werden sollen. Ebenso plant

der Emittent im Rahmen des Projekts Sandgrubenstraße 4 den aktuell bestehenden Gastronomie- und Freizeitbetrieb, welcher von der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH geführt wird, umfassend zu erweitern und neu auszurichten. Der Gastronomie- und Freizeitbetrieb soll an die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH verpachtet werden. Zudem wird die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH unmittelbar nach Billigung dieses Prospekts eine 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten. Zwischen der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH und dem Emittenten wird ein Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag geschlossen, sodass der Gastronomie- und Freizeitbetrieb dem Emittenten zuzurechnen ist. Die am Gastronomiebetrieb anschließenden Zimmer werden vom Emittenten direkt kurzfristig vermietet. Somit ist Teil des Geschäftsmodells des Emittenten auch eine operative hotel-ähnliche Zimmervermietung und über die künftige Tochtergesellschaft ein Gastronomie- und Freizeitbetrieb.

Eine Änderung des Geschäftsmodells des Emittenten kann eine Änderung der aufsichtsrechtlichen Einordnung nach österreichischem Recht auslösen. Sollte das Geschäftsmodell des Emittenten als eine nicht-operative Tätigkeit eingestuft werden, besteht das Risiko, dass Anlagen in Genussrechte künftig als alternativer Investmentfonds nach dem österreichischen Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) qualifiziert werden. In diesem Fall wäre eine entsprechende Konzessionierung als alternativer Investmentfonds Manager erforderlich. Für den Fall, dass der Emittent ein konzessionspflichtiges Geschäftsmodell gemäß AIFMG ohne entsprechende Konzession betreibt, begeht der Emittent eine Verwaltungsübertretung. Die FMA kann für derartige Verwaltungsübertretungen Geldstrafen in der Höhe von bis zu EUR 100.000 verhängen. Ebenso spricht die FMA bei unerlaubtem Geschäftsbetrieb Investorenwarnungen aus. Eine Investorenwarnung kann für den Emittenten einen signifikanten Imageschaden bedeuten. Sowohl eine Geldstrafe als auch ein durch eine Investorenwarnung verursachter Imageschaden können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten und somit weiter auf den Wert der Genussrechte auswirken.

Das Entstehen einer Konzessionspflicht wirkt sich negativ auf die Geschäftstätigkeit des Emittenten aus, da das Geschäftsmodell entweder umgestellt oder der Zeit- und Kostenaufwand für eine entsprechende Konzessionierung aufgewendet werden muss. Für den Fall, dass der Emittent sich gegen eine Konzessionierung entscheidet (gleichbedeutend mit der Einstellung des Unternehmens und der Betriebstätigkeit) oder ein Konzessionierungsprozess scheitert, ist dies einem Totalverlust des Investments gleichzuhalten. Auch wenn der Emittent einen Konzessionierungsprozess beginnt, kann sich der dadurch zusätzliche Kostenaufwand sowie Zeitaufwand negativ auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und somit auch negativ auf den Wert der Genussrechte und das Investment von Anlegern auswirken.

Die FMA kann für den Fall des Vorliegens eines konzessionspflichtigen Geschäftsmodells dem Emittenten auch den Vertrieb von SID Token untersagen und/oder dem Emittenten anordnen, die Verwaltung des alternativen Investmentfonds einzustellen. Diese Szenarien können dazu führen, dass Anleger beispielsweise gezeichnete SID Token nicht erhalten und ein Investment durch einen bereits transferierten Zeichnungsbetrag (in Euro, Ether oder Bitcoin) rückabgewickelt werden muss. Bei einer Rückabwicklung in Ether oder Bitcoin tragen Anleger sowohl die Transaktionskosten für die Rückabwicklung mittels Krypto Assets als auch das Risiko von Kursschwankungen des Kurses EUR/ETH bzw EUR/BTC. Anleger, welche bereits SID Token gezeichnet und erhalten haben, können mit anderen Teilnehmern der Ethereum-Blockchain (*peer to peer*) weiterhin SID Token transferieren und übertragen. Eine Untersagung des Vertriebs von SID Token durch den Emittenten

und/oder eine Anordnung zur Einstellung der Geschäftstätigkeit kann sich jedoch nachteilig auf den Wert der SID Token bis hin zum Totalverlust auswirken.

- **Der Emittent wurde erst zum 1.6.2021 errichtet. Es liegen daher seitens des Emittenten keine historischen Erfahrungen oder Referenzen in der Immobilienindustrie, der Immobilienentwicklung, der Vermietung mit Hotellerie-ähnlichen Serviceleistungen, der Verpachtung oder betreffend die Nachhaltigkeit oder Ertragsfähigkeit des geplanten Geschäftsmodells vor. Es ist daher ungewiss, ob der Emittent seine Geschäftstätigkeit und den Geschäftsplan mangels Referenzen und Marktbekanntheit profitabel umsetzen kann.**

Der Emittent wurde erst am 1. Juni 2021 errichtet. Das Stammkapital des Emittenten in der Gesamthöhe von EUR 35.000 wurde zur Hälfte im Ausmaß von EUR 17.500 in bar aufgebracht. Die weitere Hälfte des Stammkapitals im Ausmaß von ebenfalls EUR 17.500 wurde durch die Einbringung des nicht protokollierten Einzelunternehmens "Siegfried Dobersek" mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Seiersberg-Pirka und dem Unternehmensgegenstand "gewerbliche Vermietung" (Betrieb gemäß § 12 Abs 2 Z 1 UmgrStG) mit allen Aktiven und Passiven als Gesamtsache auf der Grundlage des Einbringungsvertrages vom 30. April 2021 gemäß Art III UmgrStG in den Emittenten eingebracht. Im Besonderen ist im Wege dieser Einbringung das Liegenschaftsportfolio des Betriebes "Siegfried Dobersek" auf den Emittenten übergegangen.

Trotz der Einbringung des Betriebs "Siegfried Dobersek" im Zuge der Gründung und Aufbringung des Stammkapitals des Emittenten liegen betreffend den Emittenten selbst keine historischen Erfahrungswerte oder Referenzen in der Immobilienindustrie, der Immobilienentwicklung, der Vermietung mit Hotellerie-ähnlichen Serviceleistungen, der Verpachtung oder betreffend die Nachhaltigkeit oder Ertragsfähigkeit seines geplanten Geschäftsmodells vor. Es ist daher ungewiss, ob der Emittent seine Geschäftstätigkeit und den Geschäftsplan mangels Referenzen und Marktbekanntheit profitabel umsetzen kann.

- **Der Emittent hat gemäß der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 eine Eigenmittelquote von 23%. Auf der Grundlage des geprüften Abschlusses zum 31. März 2022 beträgt die Eigenmittelquote rund 20%. Das Eigenkapital des Emittenten besteht zum 31. März 2022 aus der Stammeinlage (EUR 35.000), der nicht gebundenen Kapitalrücklage (EUR 168.178,86) und einem Bilanzgewinn (EUR 57.048,72). Die Verbindlichkeiten des Emittenten zum 31. März 2022 betragen insgesamt EUR 990.949,91, davon entfallen EUR 623.117,48 auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Anschaffung der Liegenschaften. Eine Auflösung der nicht gebundenen Kapitalrücklage oder ein Anstieg der Verbindlichkeiten führen jeweils zu einer wesentlichen Verschlechterung der Eigenmittelquote des Emittenten. Das Eintreten beider Effekte beim Emittenten führt zu einer signifikanten Verschlechterung der Eigenmittelquote sowie der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten. Dies kann in weiterer Folge den Wert der Genussrechte nachteilig beeinflussen, bis hin zu einem Totalverlust des Investments. Ebenso können diese Effekte zum Vorliegen des Reorganisationsbedarfs des Emittenten führen.**

Gemäß der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 verfügt der Emittent über Eigenkapital im Ausmaß von insgesamt EUR 203.178,86, davon EUR 168.178,86 aus einer nicht gebundenen Kapitalrücklagen und EUR 35.000 aus dem Stammkapital. Dem Eigenkapital steht Fremdkapital im Ausmaß von insgesamt EUR 678.138,11, davon EUR 669.628,87 aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für die Anschaffung der Liegenschaften, sonstige Rückstellungen im Ausmaß von EUR 3.500 und sonstige Verbindlichkeiten im Ausmaß von EUR 5.009,24, gegenüber. Aus dem Verhältnis des Eigenkapitals zum Gesamtkapital ergibt sich eine Eigenmittelquote von rund 23%.

Für die Zwecke dieses Prospekts wurde ein geprüfter Abschluss zum 31. März 2022 erstellt. Dieser deckt den Zeitraum ab der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 bis 31. März 2022 ab. Laut dem geprüften Abschluss zum 31. März 2022 ergibt sich eine Eigenmittelquote von rund 20% auf der Grundlage eines Gesamtkapitals von EUR 1.280.938,49 und des Eigenkapitals in der Höhe von EUR 260.227,58, bestehend aus nicht gebundener Kapitalrücklage (EUR 168.178,86), Stammkapital (EUR 35.000) und Bilanzgewinn (EUR 57.048,72). Die Verbindlichkeiten zum 31. März 2022 in der Gesamtsumme von EUR 990.949,91 setzen sich zusammen wie folgt: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Anschaffung der Liegenschaften (EUR 623.117,48), Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen (EUR 293.297,05), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (EUR 66.391,20) und sonstige Verbindlichkeiten (EUR 8.144,18).

Die Auswirkungen der Änderung bestimmter Parameter werden im Folgenden anhand einer *ceteris paribus* Betrachtung erläutert. Unter einer *ceteris paribus* Betrachtung versteht man die Analyse eines Zusammenhangs unter der Annahme, dass sich nur die betrachtete Variable ändert bei gleichzeitiger Konstanz aller anderen ökonomischen Variablen. Die Auflösung der ungebundenen Kapitalrücklage, als konkret betrachtete Variable, führt bei Gleichbleiben aller anderen Parameter (*ceteris paribus*) zu einer Verschlechterung der Eigenmittelquote von rund 20% zum 31. März 2022 auf rund 4%. Ebenso führt ein Anstieg der Verbindlichkeiten, als konkret betrachtete Variable, *ceteris paribus* zu einer Verschlechterung der Eigenmittelquote. Für den Fall, dass die ungebundene Kapitalrücklage aufgelöst wird und sich die Verbindlichkeiten gleichzeitig erhöhen (zwei konkret betrachtete Variablen), führen diese Umstände *ceteris paribus* zu einer Reduktion der Eigenmittelquote auf unter 4%. Diese Effekte beeinflussen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten nachteilig und wirken sich ebenso nachteilig auf den Wert der Genussrechte bis hin zu einem möglichen Totalverlust des Investments von Anlegern aus.

Das Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) sieht vor, dass Reorganisationsbedarf bei einer Eigenmittelquote von unter acht Prozent und einer fiktiven Schuldentilgungsdauer von mehr als fünfzehn Jahren besteht. Zur Errechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer werden die Nettoverbindlichkeiten (Rückstellungen [§ 224 Abs 2 Buchstabe B UGB] plus Verbindlichkeiten [§ 224 Abs 3 Buchstabe C UGB], vermindert um verfügbare Aktiva [§ 224 Abs 2 Buchstabe B III Z 2 und Buchstabe B IV UGB] und allfällige absetzbare Anzahlungen [§ 225 Abs 6 UGB]) durch den Mittelüberschuss dividiert. Eine Berechnung der aktuellen fiktiven Schuldentilgungsdauer des Emittenten ist mangels einer Gewinn- und Verlustrechnung wegen der Errichtung erst zum 1. Juni 2021 nicht möglich. Die Auflösung der ungebundenen Kapitalrücklage kann dazu führen, dass beim Emittenten Reorganisationsbedarf entsteht, um die Erfolgs- und Liquiditätssituation des Emittenten zu verbessern und die Fortführung des Unternehmens zu sichern. Ein Reorganisationsverfahren wird allgemein eingeleitet, um Unternehmen zu sanieren und eine Insolvenz zu vermeiden. Die Einleitung eines Reorganisationsverfahrens liegt im Ermessen der Geschäftsführung und ist unabhängig von einer möglichen Insolvenz des Emittenten zu beurteilen. Die Einleitung eines Reorganisationsverfahrens kann für den Emittenten bedeuten, dass er seine Projekte nicht wie geplant umsetzen kann oder zum Verkauf von Vermögensgegenständen unter Marktwert gezwungen ist, um Liquidität zu sichern. Diese Umstände wirken sich negativ auf die Projektumsetzung durch den Emittenten und somit auch auf den Wert der Genussrechte und das Investment von Anlegern aus.

Unter Annahme einer Gesamtplatzierung der Genussrechte im Rahmen dieses öffentlichen Angebots wird in der Bilanz des Emittenten Genussrechtskapital im Ausmaß von EUR

20.000.000 ausgewiesen. Der Emittent geht davon aus, dass es sich bei dem Genussrechtskapital um Eigenkapital handelt (Nachhaltigkeit der Kapitalüberlassung, Nachrangabrede, Verlustbeteiligung). Folglich führt die Platzierung von Genussrechten gemäß diesem öffentlichen Angebot am Markt zu einer Erhöhung des Eigenkapitals des Emittenten und *ceteris paribus* zu einer Verbesserung der Eigenmittelsituation des Emittenten.

- **Der Erfolg des Emittenten ist maßgeblich von den Kenntnissen und Fähigkeiten der beiden Schlüsselkräfte Siegfried Dobersek (Alleingeschäftsführer) und Barbara Zoißl (Prokuristin) abhängig. Ein Ausscheiden dieser Schlüsselkräfte kann sich negativ auf den Emittenten und die Realisierung des Geschäftsmodells sowie den Wert der Genussrechte auswirken.**

Zentrale Schlüsselperson des Emittenten ist der Alleingeschäftsführer Siegfried Dobersek. Herr Dobersek verfügt über mehrjährige Erfahrung im Bereich der Errichtung sowie Entwicklung, Vermietung und Verpachtung von Immobilien mit Dienstzimmern und Dienstwohnungen, Geschäfts- und Büroimmobilien sowie der zukunftsorientierten Führung von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben. Weitere Schlüsselperson des Emittenten ist Barbara Zoißl in ihrer Funktion als Prokuristin. Frau Zoißl ist damit Teil der erweiterten Geschäftsführung und bringt ihre Fähigkeiten, Erfahrungen und Kenntnisse im Bereich der Leitung und Führung von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben ein und ist weiter für Buchhaltung und Rechnungslegung verantwortlich.

Der wirtschaftliche Erfolg des Emittenten und seines Geschäftsplans ist daher zentral abhängig von der weiteren Beteiligung und Tätigkeit des Alleingeschäftsführers und der Prokuristin. Ein Ausscheiden des Alleingeschäftsführers oder der Prokuristin kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten auswirken. Diese nachteilige Entwicklung ist umso stärker, wenn nicht ein adäquater Ersatz für die ausscheidende Schlüsselkraft gefunden werden kann. Ebenso beeinflusst ein Ausscheiden der Schlüsselpersonen ohne adäquaten Ersatz den Wert der Genussrechte nachteilig und kann einen Totalverlust des Investments der Anleger bedeuten.

- **Herr Siegfried Dobersek ist gleichzeitig Alleingesellschafter und Alleingeschäftsführer des Emittenten. Somit besteht Personalunion betreffend den Eigentümer des Emittenten und der Geschäftsführung. Interessenkonflikte zwischen dem Eigentümer des Emittenten und dem Emittenten, vertreten durch den Alleingeschäftsführer, können sich nachteilig auf die Genussrechte und das Investment von Anlegern auswirken.**

Kapitalgesellschaften, wie der Emittent, werden allgemein durch ihre Geschäftsführer vertreten. Geschäftsführer sind dazu verpflichtet die Geschäftsführung in Wahrung der Interessen der Gesellschaft, die sie vertreten, auszuüben. Dabei haben sie allgemein die Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers an den Tag zu legen. Geschäftsführer sind in der Betriebsführung jedoch an die Weisungen der Gesellschafter gebunden. Bezogen auf den Emittenten konkret ist der Alleingeschäftsführer gleichzeitig Alleingesellschafter des Emittenten. Die Interessen als Eigentümer und Gesellschafter des Emittenten sind unabhängig von den Interessen des Emittenten als Gesellschaft und müssen nicht stets im Gleichlauf sein. Anleger tragen durch die Personalunion von Eigentümer und Alleingeschäftsführer des Emittenten das Risiko, dass Interessenkonflikte nicht zu Gunsten des Emittenten entschieden werden. Daraus können sich nachteilige Folgen für den Wert der Genussrechte und das Investment von Anlegern ergeben.

- **Bei der Übertragung sämtlicher Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH an den Emittenten liegt eine Transaktion zwischen verbundenen Personen vor (related party transaction). Dies ergibt sich daraus, dass Herr Dobersek sowohl Alleingesell-**

schafter des Emittenten als auch der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH ist. Derartige Transaktionen müssen dem Erfordernis der Fremdüblichkeit bei sonstiger Nichtigkeit und negativen Steuereffekten entsprechen. Anleger tragen somit das Risiko der Eingliederung der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH, welches sich negativ auf Genussrechte auswirken kann.

Der Emittent wird auf der Grundlage des Entwurfs des Kauf- und Abtretungsvertrages (Anlage 11) sämtliche Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH erwerben. Die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH wird damit unmittelbar nach Billigung dieses Prospekts eine 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten. Verkäufer und aktuell alleiniger Gesellschafter der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH ist Herr Dobersek, welcher zugleich Alleingesellschafter und Alleingeschäftsführer des Emittenten ist. Folglich findet hier eine Transaktion zwischen verbundenen Personen statt (*related party transaction*). Derartige Transaktionen müssen, um den strengen Regeln der Kapitalerhaltung und dem Verbot der Einlagenrückgewähr zu entsprechen, zu fremdüblichen Konditionen abgeschlossen werden. Die Anforderung der Fremdüblichkeit gilt sowohl für die Festsetzung des Kaufpreises als auch alle weiteren Konditionen. Für den Fall, dass Transaktionen zwischen verbundenen Personen diese Maßstäbe nicht erfüllen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot der Einlagenrückgewähr und die strengen österreichischen Kapitalerhaltungsregeln vor. Ein derartiger Verstoß bedeutet aus rechtlicher Sicht die Nichtigkeit des abgeschlossenen Geschäfts und kann zudem negative steuerliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Die Parteien haben den Kauf- und Abtretungsvertrag sorgfältig nach marktüblichen Standards erstellt. Die Kaufpreisfestsetzung beruht auf einem Bewertungsgutachten zum Unternehmenswert der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH der Steuerberaterin Mag. Birgit Eichberger vom 25. März 2022 (Anlage 10). Es besteht dennoch ein Risiko, dass zuständige Steuerbehörden abweichender Auffassung sind und es zu steuerlichen Nachteilen für den Emittenten (zB Steuernachzahlungen, etc) kommt. Diese Risiken des Erwerbs der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH tragen die Anleger in Genussrechte mit, welche sich folglich nachteilig auf ein Investment in Genussrechte auswirken können.

- **Betreffend die Transaktion besteht Personalunion betreffend den Verkäufer der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH und dem (wirtschaftlichen) Eigentümer des Emittenten. Interessenkonflikte zwischen dem Verkäufer und dem indirekten Käufer können sich nachteilig auf die Genussrechte und das Investment von Anlegern auswirken.**

Geschäftsführer sind dazu verpflichtet die Geschäftsführung in Wahrung der Gesellschaftsinteressen unter Berücksichtigung der ordentlichen unternehmerischen Sorgfalt auszuüben. Geschäftsführer sind in der Betriebsführung jedoch an die Weisungen der Gesellschafter gebunden. Bezogen auf die Transaktion müssen die Interessen des Emittenten, als direkter Käufer, die Interessen von Herrn Dobersek, als indirekter Käufer und Alleingesellschafter des Emittenten sowie die Interessen von Herrn Dobersek zugleich als Verkäufer nicht stets in Einklang stehen. Dies kann dazu führen, dass möglicherweise allfällige Gewährleistungsansprüche im Interesse des Emittenten, als Käufer, oder sonstige Rechte des Emittenten aus dem Kauf- und Abtretungsvertrag nicht zu Gunsten des Emittenten entschieden werden, weil sie im Gegenlauf zu den Interessen des Verkäufers an einem möglichst hohen und nicht im Nachhinein reduzierten Kaufpreis stehen. Wenn allfällige Gewährleistungsrechte oder allfällige Ansprüche auf Minderung des Kaufpreises zu Lasten der Interessen des Emittenten nicht ausgeübt werden, ergeben sich daraus nachteilige Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten sowie den Wert der Genussrechte und das Investment von Anlegern.

B.2 Risikofaktoren betreffend die Wertpapiere

- Genussrechte sind qualifiziert nachrangig. Genussrechtsinhaber können die Auszahlung von Ausschüttungen (freiwillig und verpflichtend), trotz Fälligkeit, daher nicht verlangen, wenn der Emittent durch eine Auszahlung in eine finanzielle Krise geraten könnte. Genussrechtsinhaber tragen daher das Risiko, dass aufgrund der finanziellen Lage des Emittenten keine Ausschüttungen ausbezahlt werden. Auch werden Genussrechtsinhaber bei Feststellung einer allfälligen Insolvenz nicht berücksichtigt und im Fall eines Insolvenzverfahrens zuletzt – nach allen anderen Gläubigern – bedient. Genussrechtsinhaber tragen daher das Risiko, die Einleitung eines Insolvenzverfahrens nicht beantragen zu können und bei einer Insolvenz aufgrund der Nachrangigkeit keine Zahlungen zu erhalten. Dies ist einem Totalverlust des Investments gleichzuhalten.

Genussrechtsinhaber tragen durch die qualifizierte Nachrangigkeit der Genussrechte das Risiko, bei der Beurteilung einer möglichen Insolvenz des Emittenten insgesamt nicht berücksichtigt zu werden. Allgemein ist ein Insolvenzverfahren bei Zahlungsunfähigkeit oder insolvenzrechtlich relevanter Überschuldung einzuleiten.

Zahlungsunfähigkeit ist gegeben, wenn ein Schuldner mangels bereiter Zahlungsmittel nicht in der Lage ist, seine fälligen Schulden zu bezahlen und er sich die erforderlichen Zahlungsmittel voraussichtlich nicht bald verschaffen kann. Fällige Auszahlungen aus allfälligen Ausschüttungen an Genussrechtsinhaber sind aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit der Genussrechte bei der Bestimmung der Zahlungsunfähigkeit nicht relevant und führen nicht zur Einleitung eines Insolvenzverfahrens aufgrund der Zahlungsunfähigkeit. Genussrechtsinhaber können daher aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit weder eine Auszahlung von allfälligen Ausschüttungen durch den Emittenten verlangen noch einen Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über den Emittenten stellen. Ebenso wenig ist der Emittent zur Einleitung eines Insolvenzverfahrens verpflichtet, wenn er keine Auszahlungen an Genussrechtsinhaber vornehmen kann, wenn eine Auszahlung zu einer finanziellen Krise führen würde.

Eine insolvenzrechtlich relevante Überschuldung liegt unter anderem auch dann vor, wenn in der Bilanz ein negatives Eigenkapital ausgewiesen wird (sogenannte buchmäßige Überschuldung; § 225 Abs 1 UGB), dh alle Eigenkapitalreserven durch Verluste aufgebraucht sind und das zu Liquidationswerten bewertete Vermögen nicht zur Befriedigung der Gläubiger im Liquidationsfall ausreicht. Hier werden stille Reserven (beispielsweise Liegenschaften mit höheren Werten als der buchhalterische Bilanzansatz) und Kosten (im Besonderen auch Schließungskosten) berücksichtigt. Aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit der Genussrechte werden Verbindlichkeiten aus Genussrechten bei der Prüfung zu Liquidationswerten nicht berücksichtigt. Sofern die Prüfung zu Liquidationswerten zu dem Ergebnis kommt, dass die Vermögenswerte (Aktiva) die Verbindlichkeiten (Passiva ohne Verbindlichkeiten aus Genussrechten) übersteigen (oder beide gleich hoch sind), liegt daher keine insolvenzrechtlich relevante Überschuldung vor. Genussrechtsinhaber sind somit gegenüber anderen Gläubigern aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit benachteiligt.

Darüber hinaus erfolgen im Falle einer Insolvenz des Emittenten Zahlungen an Genussrechtsinhaber nur dann, wenn der Emittent alle anderen bestehenden und zukünftigen Verpflichtungen gegenüber seinen nicht nachrangigen Gläubigern vollständig erfüllt hat. Gemäß § 67 Abs 3 IO werden die Forderungen der Genussrechtsinhaber erst nach Beseitigung eines allfälligen negativen Eigenkapitals oder im Falle der Liquidation nach Befriedigung aller anderen Gläubiger befriedigt.

Im Falle einer Liquidation des Emittenten beinhalten Genussrechte keinen Anspruch auf Kapitalrückzahlung, sondern lediglich das Recht auf Beteiligung an den stillen Reserven, am Unternehmenswert und am Liquidationserlös des Emittenten nach Befriedigung aller anderen nicht nachrangigen Gläubiger nach Maßgabe der Genussrechtsbedingungen. Eine endgültige Zahlungs- oder Rückzahlungsverpflichtung bei Beendigung der Genussrechte besteht nicht. Genussrechtinhaber tragen daher das Risiko, dass Ausschüttungen nie erfolgen und eine Rendite nie erreicht wird.

Die Ansprüche der Genussrechtinhaber sind nicht besichert und fallen auch nicht unter eine gesetzliche Einlagensicherung. Eine Insolvenz oder Liquidation des Emittenten kann zu einem wesentlichen oder vollständigen Verlust des Investments der Genussrechtinhaber führen.

Der Emittent ist durch die Genussrechtsbedingungen nicht daran gehindert oder beschränkt, Darlehensverpflichtungen oder Kreditverpflichtungen einzugehen, die den Genussrechten übergeordnet oder gleichrangig sind. Folglich kann der Emittent Finanzierungsverträge abschließen, die den Genussrechten im Rang übergeordnet sind. Erhöhte finanzielle Verpflichtungen, die den Genussrechten im Rang übergeordnet sind, erhöhen die Wahrscheinlichkeit, dass Genussrechtinhaber im Falle der Insolvenz des Emittenten einen Totalverlust ihres Investments erleiden. Gemäß dem geprüften Abschluss zum 31. März 2022 hatte der Emittent Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 623.117,48 und Verbindlichkeiten aus einem Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 293.297,05.

- **Genussrechte können weder vom Emittenten noch von Genussrechtinhabern vor Ablauf einer Frist von zehn Jahren gekündigt werden. Eine ordentliche Kündigung ist damit erstmals zum 31. Dezember 2032 möglich (Kündigungsverzicht). Genussrechtinhaber tragen daher das Risiko einer Mindestbindungsdauer ihres Investments von zehn Jahren. Bei ordentlicher Kündigung ist eine Abgeltung der Genussrechtinhaber abhängig vom bilanziellen Wert des Genussrechtskapitals im Kündigungszeitpunkt. Sollte dieses negativ sein, erhalten Genussrechtinhaber keine Abgeltung, was einem Totalverlust ihres Investments gleichkommt.**

Genussrechtinhaber verzichten für einen Zeitraum von zehn Jahren auf ihr ordentliches Kündigungsrecht. Genussrechte können daher erstmals wirksam zum 31. Dezember 2032 ordentlich gekündigt werden ("**Kündigungsverzicht**"). Genussrechtinhaber tragen daher das Risiko einer Mindestbindungsdauer ihres Investments von zehn Jahren. Nach Ablauf des Kündigungsverzichts können Genussrechte nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres gekündigt werden.

Bei ordentlicher Kündigung haben Genussrechtinhaber, abhängig von einem positiven bilanziellen Wert des Genussrechtskapitals, einen Anspruch auf anteilige Auszahlung des jeweils aktuellen bilanziellen Wertes der gekündigten Genussrechte. Eine Auszahlung erfolgt innerhalb von zwei Wochen nach der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und des bilanziellen Werts des Genussrechtskapitals, frühestens jedoch mit der Rückübertragung der SID Token an den Emittenten an die Rückgabeadresse. Wenn der bilanzielle Wert der gekündigten Genussrechte null oder negativ ist, erhält der Genussrechtinhaber keine Zahlung. Dies ist für den Anleger einem Totalverlust seines Investments gleichzuhalten.

- **Es gibt derzeit keinen liquiden Markt für die Genussrechte und ein aktiver und liquider Markt wird sich möglicherweise nie entwickeln. Wenn sich nie ein liquider Markt entwickelt, kann der Wert der Genussrechte und die Möglichkeit von Genussrechtinhabern die Genussrechte bei Bedarf zu verkaufen, negativ beeinflusst werden.**

Es gibt keine Unternehmen, die sich verpflichtet haben, als Intermediär im Sekundärhandel der Genussrechte aufzutreten. Daher kann es sein, dass sich kein aktiver Markt für Genussrechte entwickelt oder, falls er sich entwickelt, dieser Markt nicht aufrechterhalten werden kann. In diesem Fall würde die Liquidität der Genussrechte, die Möglichkeit der Genussrechtsinhaber, Genussrechte zu verkaufen sowie der erzielbare Preis für Genussrechte, nachteilig beeinflusst werden.

Weiter erfordert die Erbringung von Exchange Dienstleistungen für tokenisierte Wertpapiere, wie die Genussrechte, in den meisten Rechtsordnungen der Welt eine Konzession. Es gibt weltweit nur eine kleine Anzahl von Exchanges, die zur Erbringung solcher Dienstleistung berechtigt sind. In Österreich existiert derzeit keine solche Exchange. Darüber hinaus hat der Emittent derzeit keine Vereinbarungen zur Notierung der Genussrechte an einem Sekundärmarkt getroffen. Sollte sich kein liquider Markt für die Genussrechte entwickeln, kann sich dies negativ auf deren Wert auswirken.

- **Selbst wenn sich ein aktiver und liquider Markt entwickeln sollte, kann der Preis der Genussrechte sehr volatil sein. Ein allfälliger Marktpreis der Genussrechte kann von Faktoren mit direktem Bezug zum Emittenten (zB Finanzlage des Emittenten, Nachfrage nach Genussrechten, etc) als auch von Faktoren ohne direkten Bezug zum Emittenten (zB Regulierung oder öffentliche Wahrnehmung von Krypto Assets) beeinflusst werden. Ob und welche Faktoren bei der Bildung eines Marktpreises für die Genussrechte berücksichtigt werden, liegt außerhalb des Einflussbereichs des Emittenten. Genussrechtsinhaber tragen daher das Risiko eines unsicheren Marktpreises, wenn sie ihre Genussrechte verkaufen wollen. Genussrechtsinhaber sind daher möglicherweise nicht in der Lage, die Genussrechte zu einem für sie vorteilhaften Marktpreis zu verkaufen.**

Der Marktpreis (sollte sich ein solcher entwickeln) der Genussrechte würde von einer Reihe von Faktoren mit und ohne direkten Bezug zum Emittenten abhängen. Faktoren mit direktem Bezug zum Emittenten, welche Auswirkung auf einen allfälligen Marktpreis haben können, sind beispielsweise die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten, die Entwicklung der geplanten Projekte des Emittenten und die Nachfrage nach Genussrechten des Emittenten. Auch Faktoren ohne direkten Bezug zum Emittenten können bei der Bildung und Höhe eines allfälligen Marktpreises einfließen. Hier ist beispielsweise an makroökonomische Entwicklungen, die Entwicklung des Immobiliensektors im Allgemeinen oder Entwicklungen betreffend die Regulierung von Krypto Assets zu denken. Die Entwicklung des Rechtsrahmens für Krypto Assets ist, soweit ersichtlich, global noch nicht abgeschlossen. Verschärfende Regulierungen oder Verbote können sich nachteilig auf Krypto Assets und somit auch auf die Genussrechte auswirken. Ebenso kann die allgemeine öffentliche Haltung betreffend Krypto Assets einen negativen Einfluss auf den Marktpreis nehmen, allen voran negative Medienberichte zu Scams oder Betrugsfällen im Zusammenhang mit Krypto Assets. Ob und welche Faktoren in welchem Ausmaß bei der Bildung eines Marktpreises für die Genussrechte berücksichtigt werden oder nicht, liegt außerhalb des Einflussbereichs des Emittenten. Für Genussrechtsinhaber besteht daher das Risiko einer negativen Marktpreisentwicklung der Genussrechte, die insbesondere dann wesentlich ist, wenn Genussrechtsinhaber ihre Genussrechte an Dritte verkaufen wollen.

Da Angebote von tokenisierten Wertpapieren in Österreich unüblich sind, könnten Marktteilnehmer auch Schwierigkeiten haben, Genussrechte zu bewerten und daher zurückhaltend sein, Genussrechte im Rahmen des öffentlichen Angebots zu erwerben oder Genussrechte auf dem Sekundärmarkt zu handeln. Selbst wenn sich ein Sekundärmarkt entwi-

ckelt, kann der Marktpreis der Genussrechte sehr volatil sein, sodass Genussrechtinhaber möglicherweise nicht in der Lage sind, Genussrechte zu einem vorteilhaften Preis zu verkaufen.

Alle diese Umstände könnten den Wert der Genussrechte negativ beeinflussen und zu einem teilweisen Verlust des Investments von Anlegern führen. Ein Verbot von Krypto Assets kann sich in einem Totalverlust des Investments niederschlagen.

- **Mit der Übertragung der Genussrechte können hohe Transaktionskosten und Gebühren verbunden sein. Diese Nebenkosten wirken sich auf den Wert der Genussrechte aus und können deren Rendite, falls vorhanden, insbesondere bei kleinen Investments verringern.**

Bei der Übertragung oder dem Tausch von Blockchain-basierten Vermögenswerten, einschließlich den Genussrechten, die durch SID Token verkörpert werden, können Nebenkosten anfallen, wie zB Gebühren an Exchanges (wenn die Genussrechte an einer Exchange notiert sind) sowie Transaktionsgebühren, sogenanntes "Gas" auf der Ethereum-Blockchain. Die Gas-Preise auf der Ethereum-Blockchain sind ebenfalls volatil und können Schwankungen unterliegen. Während vor dem Jahr 2021 durchschnittliche Gas-Preise unter EUR 1 lagen, sind diese zu Beginn des Jahres 2021 deutlich angestiegen und bewegten sich im Jahresverlauf etwa zwischen EUR 10 (Jänner 2021) und EUR 30 (Dezember 2021). Im Sommer 2022 sind Gas-Preise wieder signifikant gefallen. In den Monaten um das Datum dieses Prospekts lagen die durchschnittlichen Gas-Preise auf der Ethereum-Blockchain für eine einfache Übertragung ungefähr wieder zwischen 5 und 10 EUR pro Transaktion.

Alle Gebühren und Nebenkosten für Übertragungen von Genussrechten werden vom Genussrechtinhaber getragen. Diese Nebenkosten wirken sich auf den Wert der Genussrechte aus und können deren Rendite, falls vorhanden, insbesondere bei einem kleinen Investment verringern.

- **Das Ausmaß der Beteiligung der Genussrechtinhaber am Ergebnis des Emittenten (in Prozent) ist abhängig vom Produkt aus Ergebnisfaktor und Genussrechtsfaktor. Nur bei einer vollständigen Platzierung aller 20.000 Einzelstücke der Genussrechte am Markt beträgt der Ergebnisfaktor 75%. Für den Fall, dass nicht alle vom Emittenten angebotenen Genussrechte am Markt platziert werden, reduziert sich der Ergebnisfaktor anteilig linear. Anleger tragen daher das Risiko, dass ihre Beteiligung an den Ergebnissen des Emittenten abhängig von der erfolgreichen Platzierung der Genussrechte am Markt ist. Eine geringe Platzierung reduziert die Beteiligung am Ergebnis des Emittenten.**

Der Emittent bietet gemäß diesem öffentlichen Angebot insgesamt bis zu 20.000 Genussrechte mit einem Nennwert von je EUR 1.000, folglich im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000 an. Bei einer vollständigen Platzierung aller 20.000 Einzelstücke am Markt im Rahmen dieses öffentlichen Angebots beträgt der Ergebnisfaktor (in Prozent) am Ergebnis, dh die Beteiligung von Genussrechtinhabern am Gewinn oder Verlust des Emittenten, 75% ("**Ergebnisfaktor**"). Für den Fall, dass die Genussrechte nicht vollständig im Gesamtausmaß von 20.000 Einzelstücken am Markt platziert werden können, wird der Ergebnisfaktor nach Maßgabe der tatsächlich gezeichneten Stückzahl an Genussrechten "**Gezeichnete Genussrechte [in Stück]**" wie in den Genussrechtsbedingungen angegeben bestimmt. Ein geringerer Ergebnisfaktor bedeutet für Anleger eine geringere Beteiligung am Ergebnis des Emittenten.

- Der **Genussrechtsfaktor** ist abhängig von allfälligen zusätzlichen Genussrechtsemissionen und dem bilanziellen Wert des Eigenkapitals des Emittenten. Zusätzliche Emissionen von Genussrechten oder eine Erhöhung des bilanziellen Werts des Eigenkapitals des Emittenten reduzieren den Genussrechtsfaktor und somit das Ausmaß der Beteiligung der Anleger am Ergebnis und an einem allfälligen Liquidationserlös des Emittenten.

Der "**Genussrechtsfaktor**" wird ermittelt als Verhältnis (a) des bilanziellen Werts des Genussrechtskapitals in Euro, welches im Rahmen dieses öffentlichen Angebots von SID Token emittiert wird ("**Genussrechtskapital SID Token**") zur Summe aus (b) dem Genussrechtskapital SID Token, plus (c) dem bilanziellen Wert in Euro von allfälligen weiteren nach den Genussrechtsbedingungen zulässigen Emissionen von zusätzlichem Genussrechtskapital ("**Zulässige Emissionen**"), plus (d) dem bilanziellen Wert des Eigenkapitals des Emittenten (berechnet gemäß § 224 Abs 3 Buchstabe A UGB aus (i) eingefordertem Nennkapital, (ii) gebundenen und ungebundenen Kapitalrücklagen sowie (iii) Gewinnrücklagen und (iv) dem Bilanzgewinn) ("**Eigenkapital**").

Aus der Berechnung des Genussrechtsfaktors folgt, dass der Genussrechtsfaktor sinkt, wenn der Emittent weitere zulässige Emissionen durchführt oder es zu einer Erhöhung des Eigenkapitals des Emittenten durch beispielsweise Kapitalerhöhungen, kommt. Der Emittent ist zu weiteren zulässigen Emissionen oder anderen Kapitalmaßnahmen gemäß den Genussrechtsbedingungen ohne Einbindung der Genussrechtsinhaber berechtigt. Indem sich durch derartige Maßnahmen der bilanzielle Wert des gesamten Eigenkapitals des Emittenten erhöht, wird der verhältnismäßige Anteil des bilanziellen Werts des Genussrechtskapitals SID Token geringer. Es besteht kein Schutz der Genussrechtsinhaber vor derartigen vermindernenden (verwässernden) Effekten auf den Genussrechtsfaktor ("**Kein Verwässerungsschutz**").

Eine Reduktion des Genussrechtsfaktors führt zu einer Verringerung der Beteiligung von Anlegern am Ergebnis und einem allfälligen Liquidationsgewinn bei Beendigung des Emittenten.

- **Betreffend die Genussrechte ist zwischen sogenannten "freiwilligen Ausschüttungen" und "verpflichtenden Ausschüttungen" des Emittenten an Genussrechtsinhaber zu unterscheiden. Freiwillige Ausschüttungen an Genussrechtsinhaber liegen im freien Ermessen des Emittenten und der Emittent ist zu keinen freiwilligen Ausschüttungen verpflichtet. Genussrechtsinhaber tragen daher das Risiko, keine freiwilligen Ausschüttungen und keine Rendite auf ihr Investment zu erhalten.**

Allgemein wird das Genussrechtskapital auf einem "**Kapitalkonto**" in der Bilanz des Emittenten erfasst. Auf Genussrechtsinhaber entfallende Gewinne und Verluste des Emittenten werden gesondert auf einem "**Ergebnissonderkonto**" in der Bilanz des Emittenten erfasst. Der Emittent kann im freien Ermessen beschließen, einen positiven Saldo am Ergebnissonderkonto sowie jeden Teilbetrag eines solchen positiven Saldos an Genussrechtsinhaber als "**freiwillige Ausschüttung**" auszuschütten. Der Emittent ist jedoch zu freiwilligen Ausschüttungen nicht verpflichtet. Anleger tragen somit das Risiko, dass der Emittent erwirtschaftete Gewinne einbehält und auf neue Rechnung vorträgt. Anleger haben in diesen Fällen keinen Anspruch auf freiwillige Ausschüttungen und tragen das Risiko, keine Rendite auf ihr Investment aus freiwilligen Ausschüttungen zu erhalten.

- Sogenannte "verpflichtende Ausschüttungen" müssen durch den Emittenten nur dann an Genussrechtsinhaber vorgenommen werden, wenn der Emittent Ausschüttungen an seine Gesellschafter vornimmt. Wenn der Emittent keine Ausschüttungen an seine Gesellschafter vornimmt, haben Genussrechtsinhaber keinen Anspruch auf verpflichtende Ausschüttungen. Genussrechtsinhaber tragen daher das Risiko, keine verpflichtenden Ausschüttungen und keine Rendite auf ihr Investment zu erhalten.

Eine Verpflichtung zur Ausschüttung durch den Emittenten an Genussrechtsinhaber besteht dann, wenn Ausschüttungen vom Emittenten an seine Gesellschafter vorgenommen werden ("**verpflichtende Ausschüttungen**"). In einem solchen Fall ist der Emittent verpflichtet, verpflichtende Ausschüttungen an Genussrechtsinhaber von einem positiven Saldo am Ergebnissonderkonto im gleichen Verhältnis vorzunehmen, wie eine Ausschüttung an Gesellschafter des Emittenten erfolgt. Die verpflichtende Ausschüttung ist durch den (positiven) Saldo auf dem Ergebnissonderkonto begrenzt und das Ergebnissonderkonto darf durch eine verpflichtende Ausschüttung an Genussrechtsinhaber nicht negativ werden. Anleger tragen somit das Risiko, dass der Emittent keine Ausschüttungen an seine Gesellschafter vornimmt. Anleger haben in diesem Fall keinen Anspruch auf verpflichtende Ausschüttungen und tragen das Risiko, keine Rendite auf ihr Investment aus verpflichtenden Ausschüttungen zu erhalten.

- **Allfällige Ausschüttungen an Anleger aus den Genussrechten erfolgen nicht in Euro, sondern in Ether. Schwankungen bei Krypto Assets, wie Ether, sind signifikant größer als bei gesetzlichen Währungen. Damit tragen Anleger im Fall von Ausschüttungen das Wechselkursrisiko bei einem Umtausch Ether in Euro.**

Ausschüttungen an Anleger erfolgen in Ether, nicht in Euro. Der Emittent wird schuldfreiend durch Übertragung des Gegenwerts der Ausschüttung in Ether die entsprechenden Einheiten von Ether an jene Ethereum-Adresse übertragen, an der sich der jeweilige SID Token im Zeitpunkt der Ausschüttung befindet. Für den Zeitraum ab der Übertragung von Ether an die Ethereum-Adressen von SID Token bis zur Konvertierung der Ether in Euro besteht ein Wechselkursrisiko. Dieses Wechselkursrisiko tragen zur Gänze die Anleger. Je länger der Zeitraum zwischen Kreditierung von Ether an eine Wallet-Adresse bis zur Konvertierung in Euro ist, desto höher ist tendenziell das Wechselkursrisiko. Die starken Preisschwankungen bei Krypto Assets, inklusive Ether, können nachteilige Auswirkungen auf den Gegenwert der Ausschüttung an Anleger in Euro haben. Insbesondere kann ein Preisverfall bei Ether bedeutende Wertverluste für Anleger bis hin zum Totalverlust bedeuten.

- **Genussrechtsinhaber haben bei ordentlicher Kündigung die Wahl, die Auszahlung des anteiligen Unternehmenswerts anstelle der Auszahlung des anteiligen bilanziellen Werts des gekündigten Genussrechtskapitals zu verlangen. In diesem Fall müssen kündigende Genussrechtsinhaber die Kosten des Fachgutachtens für die Unternehmensbewertung tragen. Der Fachgutachter wird ausschließlich vom Emittenten ausgewählt. Anleger trifft in diesem Fall das Risiko, dass eine Auszahlung des anteiligen Unternehmenswerts sehr gering ausfällt oder keine Auszahlung erfolgt. Wenn die Kosten des Fachgutachtens höher sind als der anteilige Unternehmenswert des gekündigten Genussrechtskapitals, erhalten Genussrechtsinhaber keine Auszahlung und werden zusätzlich mit Kosten für das Fachgutachten belastet. Dies kommt einem Totalverlust des Investments bei gleichzeitig zusätzlichen Kosten gleich.**

Bei ordentlicher Kündigung haben Genussrechtsinhaber alternativ zur Auszahlung eines allfälligen bilanziellen Werts des gekündigten Genussrechtskapitals die Möglichkeit, eine

Abgeltung auf der Basis eines allfälligen anteiligen Unternehmenswerts des gekündigten Genussrechtskapitals zu erhalten. Wenn Genussrechtsinhaber von dieser Alternative Gebrauch machen, beauftragt der Emittent einen Wirtschaftstreuhandler oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur Ermittlung des Unternehmenswerts des Emittenten auf Basis des jeweils aktuellen Fachgutachtens KFS/BW 1 des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der österreichischen Kammer der Wirtschaftstreuhandler ("**Fachgutachten**"). Die Auswahl des Fachgutachters für die Erstellung des Fachgutachtens erfolgt ausschließlich durch den Emittenten. Der Anteil des Genussrechtsinhabers am Unternehmenswert wird sinngemäß nach der Formel für die Ermittlung der Beteiligung des Genussrechtsinhabers am Liquidationsgewinn des Emittenten ermittelt.

Die Erstellung von Fachgutachten ist kostenintensiv. Genussrechtsinhaber tragen bei Ausübung der Wahlmöglichkeit das Kostenrisiko für die Erstellung des Fachgutachtens. Abhängig von den Kosten des Fachgutachtens besteht die Möglichkeit, dass Genussrechtsinhaber eine nur sehr geringe Auszahlung oder gar keine Auszahlung erhalten. Für den Fall, dass die Kosten für die Erstellung des Fachgutachtens den anteiligen Unternehmenswert des gekündigten Genussrechtskapitals übersteigen, erhalten Anleger keine Auszahlung, was einem Totalverlust ihres Investments gleichzuhalten ist. Zusätzlich müssen Anleger in einem derartigen Fall die Kosten des Fachgutachtens übernehmen, was über den Totalverlust ihres Investments hinaus zu zusätzlichen Kosten führen kann.

- **Genussrechtsinhaber tragen bei einer ordentlichen Kündigung – wenn sie nicht von der Wahlmöglichkeit Gebrauch machen, anstelle der Auszahlung des anteiligen bilanziellen Werts den anhand eines Fachgutachtens ermittelten anteiligen Unternehmenswert zu verlangen – das Risiko, nicht an den stillen Reserven zu partizipieren, wenn die durch den Emittenten entwickelten Objekte noch nicht veräußert wurden.**

Immobilienwerte (Grund und Boden, Gebäude) werden in der Bilanz des Emittenten allgemein mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Nach der initialen Anschaffung/Herstellung und somit Aufnahme in die Bilanz des Emittenten werden Gebäude auf ihre Nutzungsdauer abgeschrieben. Eine Abschreibung von Gebäuden hat zur Folge, dass der in der Bilanz ausgewiesene Wert des Gebäudes stetig im Ausmaß der Abschreibung abnimmt. Wenn ein Gebäude auf seine gesamte Nutzungsdauer abgeschrieben ist, ist der bilanzielle Wert eines Gebäudes null. Regelmäßig werden derartige Vermögensgegenstände nicht zur Gänze abgeschrieben und ausgebucht, sondern mit einem sogenannten "Erinnerungs-Euro" im Wert von einem Euro in der Bilanz weiter ausgewiesen. Grund und Boden werden mit den initialen Herstellungskosten in der Bilanz weitergeführt. Die in der Bilanz des Emittenten ausgewiesenen Werte für Grund und Boden sowie Gebäude entsprechen jedoch nicht den Marktwerten. Der Marktwert kann höher sein, als der in der Bilanz ausgewiesene Wert. Unter einer stillen Reserve versteht man allgemein die Differenz zwischen dem Wert, der in der Bilanz ausgewiesen ist und welcher sich nach den zwingend gesetzlichen Buchhaltungs- und Bewertungsmaßstäben ergibt, und den Marktwerten. Marktwerte können erheblich von Bilanzwerten abweichen.

Für den Fall, dass Anleger von ihrem ordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen und den anteiligen bilanziellen Wert des Genussrechts als Abgeltung verlangen, partizipieren Anleger nicht an den stillen Reserven, wenn der Emittent entwickelte Objekte noch nicht veräußert hat und damit stille Reserven realisiert. Stille Reserven werden nur bei einer Bewertung auf der Grundlage eines Fachgutachtens evident. Dieses Risiko trifft Anleger auch für den Fall einer Kündigung von Genussrechten durch den Emittenten, wenn Anleger eine Abgeltung des anteiligen bilanziellen Werts des Genussrechts als Abgeltung verlangen und entwickelte Objekte noch nicht veräußert wurden.

- **Genussrechtsinhaber sind nicht nur an den Gewinnen des Emittenten beteiligt, sondern auch an Verlusten. Bei anhaltenden Verlusten des Emittenten erhalten Genussrechtsinhaber unter Umständen keine Gewinnausschüttung.**

Genussrechtsinhaber sind sowohl an Gewinnen als auch an Verlusten des Emittenten beteiligt. Weist der Jahresabschluss einen Verlust aus, wird der Anteil aller Genussrechtsinhaber an diesem Verlust vom Ergebnissonderkonto in der Bilanz des Emittenten abgezogen. Das Ergebnissonderkonto kann negativ werden, wenn der Emittent Verluste anhäuft, die Genussrechtsinhabern zuzurechnen sind. Ebenso kann der Bilanzwert der Genussrechte negativ werden, wenn der Emittent Verluste anhäuft, die Genussrechtsinhabern zuzurechnen sind und diese Verluste das Kapitalkonto übersteigen. Genussrechtsinhaber tragen daher das Risiko, dass Ausschüttungen nie erfolgen und eine Rendite nie erreicht wird. Eine Nachschusspflicht von Genussrechtsinhabern besteht jedoch nicht.

- **Die Übertragung von Genussrechten könnte einen Steuertatbestand nach dem österreichischen Gebührengesetz 1957 darstellen und dadurch zu wesentlichen Mehrkosten für Genussrechtsinhaber führen.**

SID Token sind immaterielle Sachen im Sinne des § 285 ABGB. Nach österreichischem Recht wird die Rechtszuständigkeit (Äquivalent zum Eigentum, jedoch in Bezug auf immaterielle Güter) grundsätzlich in zwei Schritten übertragen, die einen *Titel* und einen *Modus* erfordern. Als Titel kann eine Vereinbarung zwischen zwei Parteien zur Übertragung des SID Tokens dienen, die zB ein Kaufvertrag, Tauschvertrag oder Darlehensvertrag und Ähnliches sein kann.

Eine solche Vereinbarung begründet jedoch nur eine Verpflichtung zur Übertragung der Rechtszuständigkeit betreffend SID Token. Nach österreichischem Recht erfolgt die tatsächliche Übertragung der Rechtszuständigkeit nur dann, wenn auch ein gültiger Übertragungsmodus vorlag. Der Modus in Bezug auf SID Token ist deren Übertragung auf eine neue Adresse auf der Ethereum-Blockchain, wobei der zugehörige private Schlüssel nur dem Empfänger bekannt ist. Die Vereinbarung zwischen zwei Parteien, SID Token zu übertragen, überträgt daher nicht selbst die Rechtszuständigkeit. Die Rechtszuständigkeit geht nur dann über, wenn auch eine entsprechende Transaktion auf der Ethereum-Blockchain aufgezeichnet wurde.

Der Emittent ist zwar der Ansicht, dass die Übertragung aufgrund der Beschaffenheit der SID Token den Regeln einer sachenrechtlichen Übertragung folgt, es besteht jedoch das Risiko, dass die Übertragung der Genussrechte gerichtlich oder behördlich als Übertragung im Wege einer Zession gemäß § 1392 ABGB angesehen wird. Eine Urkunde, welche die wesentlichen Elemente einer solchen Abtretung enthält, könnte nach dem österreichischen Gebührengesetz eine Gebühr von 0,8% des Transaktionswerts auslösen. Ebenso wird die Gebühr durch eine mechanisch oder in jeder anderen technisch möglichen Weise hergestellte Beurkundung des Rechtsgeschäfts ausgelöst, auch wenn ursprünglich keine Urkunde hergestellt wurde (beispielsweise Bezugnahme auf oder Bestätigung einer Transaktion in einem E-Mail) (sogenannte "**Ersatzbeurkundung**"). Gerichte oder Behörden könnten die Dokumentation von Transaktionen auf der Ethereum-Blockchain von einer öffentlichen Adresse auf eine andere öffentliche Adresse als eine Ersatzbeurkundung auffassen.

Die Abtretung von SID Token kann daher zu erheblichen Mehrkosten für Genussrechtsinhaber führen, wenn über die Abtretung eine Urkunde errichtet wurde, eine Ersatzbeurkundung stattfindet oder dokumentierte Übertragungen auf der Blockchain als Ersatzbeurkundung qualifiziert werden und ein Gericht oder eine Verwaltungsbehörde feststellt,

dass SID Token nicht nach den Regeln einer sachenrechtlichen Übertragung übertragen werden.

B.3 Risikofaktoren betreffend die Blockchain-Technologie

- **Der Emittent wird SID Token an die Lieferadresse ausgeben, die Zeichner angeben. Wenn Zeichner von Genussrechten (a) eine Wallet-Software verwenden, die ERC20-Token nicht unterstützt oder (b) nicht im Besitz ihres privaten Schlüssels sind oder (c) den privaten Schlüssel ihrer Adresse verlieren, können Genussrechtsinhaber nicht auf die ausgegebenen SID Token zugreifen.**

Transaktionsanfragen werden nur dann auf der Ethereum-Blockchain bestätigt, wenn sie ordnungsgemäß autorisiert sind. Um festzustellen, ob eine Transaktionsanforderung ordnungsgemäß autorisiert wurde, werden digitale Signaturen verwendet. Jede Transaktion muss kryptographisch signiert werden. Diese Signierung erfolgt mit Hilfe des privaten Schlüssels, der mit der Adresse verbunden ist, von der eine Transaktionsanfrage ausgeht. Jede Adresse hat nur einen solchen privaten Schlüssel. Der Emittent wird SID Token nur an die von Zeichnern angegebene Lieferadresse ausgeben.

Der Emittent kann nicht überprüfen, ob Zeichner von Genussrechten tatsächlich im Besitz des privaten Schlüssels der angegebenen Lieferadresse sind, ob eine Adresse von einer Exchange oder einer persönlichen Wallet verwendet wird, oder ob die verwendete Wallet-Software Token auf der Ethereum-Blockchain unterstützt. Der Emittent kann auch nicht verifizieren, ob Genussrechtsinhaber weiterhin im Besitz des privaten Schlüssels sind.

Genussrechtsinhaber können unter folgenden Umständen nicht auf durch den Emittenten ausgegebene SID Token zugreifen:

- (a) Um SID Token zu verwalten oder zu übertragen, müssen Genussrechtsinhaber zunächst die Adresse in eine andere Wallet-Software importieren, die ERC20-Token unterstützt. Wenn die Genussrechtsinhaber eine Wallet-Software verwenden, die Token auf der Ethereum-Blockchain nicht unterstützt, erhalten sie zwar SID Token, können diese aber nicht verwalten oder nicht auf eine andere Adresse übertragen.
 - (b) Genussrechtsinhaber können auch nicht auf SID Token zugreifen, diese nicht verwalten und diese auch nicht auf eine andere Adresse auf der Ethereum-Blockchain übertragen, wenn sie nicht im Besitz des privaten Schlüssels der Lieferadresse sind.
 - (c) Ebenso können Genussrechtsinhaber nicht auf SID Token zugreifen, diese nicht verwalten bzw nicht übertragen, wenn sie den mit der Lieferadresse verbundenen privaten Schlüssel verlieren.
- **Genussrechtsinhaber tragen durch die technische Ausgestaltung von SID Token das Risiko einer fehlerhaften Eigentumsübertragung für den Fall, dass unbeabsichtigt Fehler bei der Eingabe von Wallet-Adressen im Zuge von Übertragungen von SID Token geschehen. Dies ist mangels einer Möglichkeit zur Rückholung von SID Token einem Totalverlust des Investments gleichzuhalten.**

Nach österreichischem Recht wird Eigentum oder Rechtszuständigkeit in der Regel in zwei Schritten übertragen, wobei ein Titel und ein Modus erforderlich sind. Eine Vereinbarung zwischen zwei Parteien zur Übertragung des SID Tokens kann als Titel dienen. Der Modus in Bezug auf SID Token ist dessen Übertragung auf der Blockchain, deren zugehöriger privater Schlüssel nur dem Empfänger bekannt ist. Die unbeabsichtigte Angabe einer fremden Wallet-Adresse kann zu ungewollten Transaktionen und Verlusten führen, wenn

SID Token an einen falschen Empfänger übertragen werden. In den meisten Fällen können derartige Transaktionen nicht rückabgewickelt werden. Die Blockchain-Technologie ermöglicht derzeit keine unmittelbare Identifizierung von Akteuren. Obwohl sich derzeit Identifikationsmethoden entwickeln, die es ermöglichen, bestimmte Adressen auf einer Blockchain konkreten Personen zuzuordnen, ist aktuell eine konkrete Kontaktaufnahme zur Bereinigung und Rückübertragung von SID Token aufgrund der noch überwiegenden Anonymität schwierig bis zu unmöglich. Zudem hängt, selbst bei einer erfolgreichen Identifikation und Kontaktaufnahme mit dem falschen Empfänger, die Rückübertragung von der Bereitschaft des Empfängers ab. Falls ein falscher Empfänger nicht bereit ist, die unrechtmäßig erhaltenen SID Token rückzuübertragen, ist eine gerichtliche Durchsetzung von Rückholungsansprüchen stark vom Sitz des falschen Empfängers abhängig und in Drittstaaten nahezu unmöglich. Die Übertragung von SID Token an eine falsche oder fremde Wallet-Adresse ist regelmäßig einem Totalverlust gleichzuhalten.

- **Für eine Investition in SID Token benötigen Anleger eine Wallet-Software für die Aufbewahrung ihres Private Keys, die den ERC20-Standard unterstützt. Anleger sind selbst für die Auswahl ihres Wallet-Anbieters und die technische Sicherheit ihres Private Keys verantwortlich. Anleger tragen daher das Risiko von Cyberkriminalität und mangelnden oder unzureichenden technischen Sicherheitsmaßnahmen. Im Fall von Diebstahl oder unbefugten Zugriffen auf Private Keys besteht das Risiko des Totalverlusts des Investments.**

Anleger sind selbst für die Auswahl ihres Wallet-Anbieters verantwortlich und tragen daher das Risiko, dass die ausgewählte Handelsplattform oder der Wallet-Anbieter nicht die aktuellen technischen Standards und Sicherheitsvorkehrungen gegen Hackerangriffe oder andere Formen der Cyberkriminalität erfüllt. Anleger tragen daher beispielsweise das Risiko, dass Kriminelle Private Keys betreffend SID Token stehlen oder versuchen durch Angriffstechniken (Malware, Ransomware, usw.) in den Besitz von SID Token zu gelangen. Ebenso besteht das Risiko, dass die verwendete Ethereum-Blockchain selbst Ziel von Cyberkriminalität wird. Bei Hackerangriffen oder anderen Formen der Cyberkriminalität ist es regelmäßig mit großen Schwierigkeiten verbunden die Täter ausfindig zu machen. Anleger tragen zur Gänze das Risiko von Cyberkriminalität und die dadurch möglichen Schäden sind regelmäßig von den Anlegern selbst zu tragen. Cyberkriminalität kann zu signifikanten Verlusten bis hin zum unwiederbringlichen Totalverlust des Investments führen.

- **Der Emittent verwendet einen Smart Contract, um SID Token bei der Zeichnung an die Lieferadressen der Zeichner der Genussrechte zu übertragen. Weiter wird ein Smart Contract verwendet, der bei Ausschüttungen den entsprechenden Gegenwert in Ether an die Empfangsadressen auf der Ethereum-Blockchain überträgt. Anleger tragen das Risiko, dass Fehler in der Programmierung der Smart Contracts zu fehlgeschlagenen oder fehlerhaften Transaktionen führen und somit zu einem Verlust oder Totalverlust für den Genussrechtsinhaber führen.**

Neben den Grundfunktionen, bestehende Transaktionsdaten dauerhaft zu speichern und neue Transaktionsanfragen zu verifizieren, ermöglichen moderne Blockchains, wie die für die SID Token verwendete Ethereum-Blockchain, auch die dezentrale Ausführung eines Smart Contracts. Unter einem Smart Contract versteht man allgemein Programme auf der Blockchain, welche bestimmte definierte technische Abfolgen oder Aufgaben automatisch ausführen. Auf der Blockchain werden sowohl der Smart Contract als auch durch den Smart Contract ausgeführte Abfolgen oder Aufgaben dauerhaft gespeichert.

Interessierte Anleger können Genussrechte zeichnen, indem sie den Zeichnungspreis entweder in Euro auf das Zeichnungsbankkonto des Emittenten oder im Gegenwert in Ether

(ETH) oder Bitcoin (BTC) auf die in den Genussrechtsbedingungen angegebenen Wallet-Adressen (Zeichnungsadressen) des Emittenten transferieren. Nach Erhalt des Zeichnungspreises auf dem Zeichnungsbankkonto oder des Gegenwerts des Zeichnungspreises in BTC oder ETH auf der jeweiligen Zeichnungsadresse, überträgt der Emittent die gezeichnete Anzahl an SID Token an die Empfangsadresse des Zeichners. Ebenso verwendet der Emittent einen Smart Contract, der im Fall von Ausschüttungen den entsprechenden Gegenwert der Ausschüttung in Ether an die jeweiligen Empfangsadressen der Anleger transferiert.

Trotz sorgfältiger Programmierung können Fehler nicht zur Gänze ausgeschlossen werden. Für den Fall, dass die vom Emittenten verwendeten Smart Contracts Programmierfehler enthalten, oder auch in der Ethereum-Blockchain Programmierfehler im Zusammenhang mit den Smart Contracts des Emittenten auftreten, kann dies zu fehlgeschlagenen oder falschen Transaktionen führen. Möglich ist, dass beispielsweise SID Token oder Ausschüttungen an eine falsche Empfangsadresse übertragen werden oder ein Transfer nicht durchgeführt wird. Anleger tragen in Verbindung mit Programmierfehlern der Smart Contracts das Risiko von Verlusten bis hin zu einem Totalverlust ihres Investments.

- **SID Token basieren auf der Ethereum-Blockchain. Die Ethereum-Blockchain wird laufend weiterentwickelt und aktualisiert. So hat beispielsweise die Umstellung der Ethereum Blockchain von dem Konsensmechanismus Proof of Work auf den Mechanismus Proof of Stake (Ethereum 2.0) im Dezember 2020 begonnen. Aktuell wird mit einer Umstellung auf Ethereum 2.0 im Laufe des Jahres 2022 gerechnet. Anleger tragen daher das Risiko des technischen Designs und des Fortbetriebs der Ethereum-Blockchain. Dieses Risiko kann dazu führen, dass Ausschüttungen verzögert oder nicht stattfinden und Anleger auf diese Weise finanzielle Verluste erleiden. Ein unwiederbringlicher Ausfall der Ethereum-Blockchain ist unabhängig von den Gründen dafür einem Totalverlust des Investments gleichzuhalten.**

Der Emittent begibt im Rahmen dieses öffentlichen Angebots SID Token basierend auf dem ERC20-Standard der Ethereum-Blockchain. SID Token sind daher technisch von der künftigen Entwicklung der Ethereum-Blockchain abhängig. Die Ethereum-Blockchain wird ständig weiterentwickelt und aktualisiert. Der Emittent hat jedoch keinen Einfluss auf die Ethereum-Blockchain. Es ist unklar, ob die Ethereum-Blockchain künftig weiter durch die entsprechende Community betrieben und fortgeschrieben wird. Somit kann der Emittent ein Funktionieren bzw. dauerhaftes Funktionieren oder die Verfügbarkeit der Ethereum-Blockchain weder zusichern noch sicherstellen. Anleger trifft im Fall, dass die Ethereum-Blockchain nicht mehr durch die Community weiterbetrieben wird oder aus anderen Gründen nicht mehr funktioniert, das Risiko des Totalverlusts ihres Investments.

Krypto Assets und die Blockchain-Technologie sind in einem Anfangsstadium. Es besteht daher das Risiko, dass die für SID Token verwendete Software nicht für den Massenmarkt ausgerichtet ist oder für diese Zwecke angepasst ist. Anleger tragen daher das Risiko, dass Verzögerungen, Ausfälle, oder Programmfehler negative Auswirkungen auf den Wert des SID Token haben.

Darüber hinaus hat im Dezember 2020 die Umstellung des Konsensmechanismus von Proof of Work auf Proof of Stake bei der Ethereum-Blockchain begonnen (Ethereum 2.0). Diese Anpassung des Ethereum-Netzwerks soll zu mehr Skalierbarkeit und Sicherheit der Technologie führen und gleichzeitig den Energieverbrauch reduzieren. Aktuell wird mit der Umstellung auf Ethereum 2.0 im Laufe des Jahres 2022 gerechnet (Bitcoin Suisse,

Häufig gestellte Fragen zu Ethereum 2, verfügbar unter <https://www.bitcoinsuisse.com/de/eth-2-faq>, abgerufen am 21.3.2022). Ob die Umstellung tatsächlich in 2022 abgeschlossen wird oder mehr Zeit in Anspruch nimmt, kann nicht vorhergesehen werden. Der Emittent hat keinen Einfluss auf die Umstellung und es ist nicht sichergestellt, dass die Technologie nach der Anpassung wie bisher reibungslos funktioniert. Weiters kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Funktionsstörungen, Funktionsunterbrechungen oder gänzlichen Ausfällen der Ethereum-Blockchain kommt. Anleger tragen das Risiko technischer Probleme bis hin zu einem gänzlichen Ausfall der Ethereum-Blockchain, was zu Verlusten bis hin zu einem gänzlichen Totalverlust ihres Investments führen kann.

- **Jede Übertragung von SID Token wird auf der Ethereum-Blockchain auf unbestimmte Zeit öffentlich aufgezeichnet. Genussrechtsinhaber können Genussrechte daher nicht anonym verwalten. Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit, die Identität eines Genussrechtsinhabers in Verbindung mit seiner Adresse aufzudecken. Technologien, welche die Zuordnung von Wallet-Adressen auf Blockchains zu einer bestimmten Person ermöglichen, entwickeln sich rasant. Eine Investition von Anlegern in Genussrechte ist daher künftig durch neue Identifikations- und Zuordnungsmethoden sehr wahrscheinlich nicht (mehr) anonym.**

Vereinfacht kann die verwendete Ethereum-Blockchain als ein öffentliches und dezentrales Register beschrieben werden, welches permanent Transaktionsdaten aufzeichnet. 'Öffentlich' bedeutet, dass jede einzelne Transaktion, die in der Vergangenheit aufgezeichnet wurde, einsehbar ist. Die gesamte Transaktionshistorie ist im Register gespeichert. 'Permanent' bedeutet, dass aufgrund der kryptographischen Funktionen, auf denen die Blockchain-Technologie basiert, eine Änderung der Transaktionshistorie mit heutiger Technik soweit bekannt nicht möglich ist. 'Dezentralisiert' bedeutet, dass es keine zentrale Instanz gibt, welche das Register verwaltet. Stattdessen synchronisiert eine Vielzahl von Nodes (Teilnehmer) in einem Peer-to-Peer-Netzwerk ständig die Transaktionsdaten. Diese drei Faktoren zusammen bedeuten, dass jede einzelne Transaktion, die auf einer Blockchain aufgezeichnet wird, dort für jedermann einsehbar bleibt, möglicherweise für einen unbestimmten Zeitraum.

In ihrer Grundform zeigt eine Transaktion auf der Blockchain einfach die Quelle, das Ziel (die Ziele) und einen bestimmten Wert oder Betrag, der übertragen wird. Quelle und Ziel werden in der Blockchain als Adressen bezeichnet. Adressen sind grundsätzlich lange alphanumerische Zeichenfolgen, die nach bestimmten mathematischen Regeln generiert werden. Entgegen der landläufigen Meinung bietet die Blockchain-Technologie keine wirkliche Privatsphäre. Die verwendeten Adressen erlauben derzeit zwar keine unmittelbare Identifizierung der Person, welche die jeweilige Adresse verwendet, sobald jedoch eine Adresse einer bestimmten Person zugeordnet werden kann, wird jede einzelne Transaktion, die jemals mit dieser Adresse auf der Blockchain aufgezeichnet wurde, für jedermann nachvollziehbar. Aktuell entwickeln sich Identifikations- und Zuordnungsmethoden rasant, die es ermöglichen werden, bestimmte Adressen auf einer Blockchain konkreten Personen zuzuordnen. Folglich wird künftig eine Investition in Genussrechte sehr wahrscheinlich nicht (mehr) anonym sein.

Durch die künftig sehr wahrscheinlich mögliche Zuordnung von Wallet-Adressen zu konkreten Personen, können sich abhängig von der Identität oder dem Hintergrund der Investoren (beispielsweise, wenn Verbindungen zu politisch exponierten Personen [PEPs], Ländern oder Personen, die Gegenstand von politischen oder ökonomischen Sanktionsmaßnahmen oder Embargos, etc) negative Auswirkungen auf den Wert des SID Token bis hin zu einem Totalverlust ergeben.

B.4 Risikofaktoren betreffend die makroökonomische Lage

- Der Emittent ist am österreichischen Immobilienmarkt mit Fokus auf den Großraum Graz und Umgebung (insbesondere die Gemeinde Seiersberg-Pirka) tätig. Dieser Kernmarkt des Emittenten ist von den makroökonomischen Entwicklungen und der Nachfrage nach Immobilien im Großraum Graz und Umgebung abhängig. **Nachteilige makroökonomische Entwicklungen, wie etwa aufgrund der COVID-19-Pandemie, können sich negativ auf den Emittenten und damit mittelbar auf die Genussrechte auswirken.**

Seit dem Ausbruch im Dezember 2019 hat sich eine Pandemie, die von einem neuen Corona-Virusstamm ausgeht und zu einer Krankheit, bekannt als COVID-19, führen kann, global ausgebreitet. Die COVID-19 Pandemie betrifft auch Österreich und damit den Kernmarkt des Emittenten. Staatliche Maßnahmen wurden zur Eindämmung der weiteren Ausbreitung und Senkung der Infektionsrate ergriffen, um eine wachsende Beeinträchtigung der öffentlichen Gesundheit zu verhindern und Spitalskapazitäten zu schützen. Diese Maßnahmen, wie verpflichtendes Social Distancing, Reisebeschränkungen, Schließungen von Geschäften und Arbeitsstätten, Quarantäne-Maßnahmen und sogar Ausgangssperren sind von Natur aus einschränkend. Diese Maßnahmen haben die österreichische Wirtschaft insgesamt stark beeinflusst. Trotz jüngster Lockerungsmaßnahmen und breit angelegter Impfkampagnen ist die weitere wirtschaftliche Entwicklung schwer absehbar.

Im Besonderen wurde der Hotel- und Geschäftsimmobiliemarkt sowie der Tourismus stark durch den Wirtschaftsabschwung und die COVID19-Pandemie beeinträchtigt. Diese Entwicklung betrifft das Projekt Sandgrubenstraße 4, wo die Erweiterung eines bestehenden Gastbetriebs und die Errichtung von vier Kegelbahnen, einer Terrasse, einer Kellerbar inklusive Festsaal und mehreren Tourismuszimmern geplant ist. Der Emittent plant nach der beschriebenen Entwicklung, die Liegenschaft samt Objekt an die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH zu einem fremdüblichen Pachtzins zu verpachten. Es besteht betreffend das Projekt Sandgrubenstraße 4 nach Fertigstellung und Inbetriebnahme jedoch das Risiko, dass bei weiter anhaltenden Social Distancing Maßnahmen sowie Einschränkungen von Gastronomie und Betriebszeiten sowie Tourismus und Reisefreiheit nicht die geplante Auslastung bei gleichbleibenden Fixkosten erreicht wird. Diese Faktoren können eine kostendeckende bzw gewinnbringende Betriebsführung durch die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH, als Pächterin, behindern bzw zur Anhäufung von Verlusten seitens der Pächterin führen. Eine derartige Entwicklung bedeutet für den Emittenten unter Umständen, dass der Pachtzins nicht im vereinbarten Ausmaß abgeführt werden kann oder im schlimmsten Fall eine Insolvenz der Pächterin und somit einen Einkommensverlust seitens des Emittenten. Indem die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH künftig eine 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten wird, schlägt sich zudem eine negative Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH direkt auf den Emittenten, als die Muttergesellschaft, durch. Derartige Entwicklungen können zu einer Verzögerung der Amortisation des Projekts Sandgrubenstraße 4 und einer Verringerung der Rentabilität des Emittenten führen.

Ebenso ist der Markt für Dienstwohnungen und Arbeiterunterkünfte stark durch die COVID-19 Pandemie betroffen, da es für Saisonarbeiter und Pendler teilweise schwierig ist, in Österreich einzureisen. Reisebeschränkungen und die Zunahme anderer Einreisehürden können zu einer Verringerung der Nachfrage nach derartigen Unterkünften führen. Diese Entwicklungen betreffen das Projekt Sandgrubenstraße 4, wo weiter die Errichtung von rund 51 Zweibett-/Doppelzimmern über der Gaststätte und vier Kegelbahnen geplant sind. Die Zimmer sollen kurzfristig (tageweise) als Dienstwohnungen inklusive Service-

dienstleistungen (beispielsweise Angebot von Handtüchern und Badutensilien, Reinigungsdienstleistungen, Wäscheservice, Minibar) vermietet werden. Ebenso betrifft diese Entwicklung die Projekte Brückengasse 25 und 13, wo Kleinwohnungen errichtet und ebenfalls samt Nebendienstleistungen kurzfristig vermietet werden. Ebenfalls betrifft die COVID-19-Pandemie die Wirtschaft allgemein. Klein- und Mittelbetriebe sowie Jungunternehmen (Startups) sind tendenziell schwerer durch den generellen Wirtschaftsabschwung betroffen gewesen. Zum Projekt Sandgrubenstraße 3 plant der Emittent die Errichtung eines Co-Working-Space für ebendiese Zielgruppe samt Nebendienstleistungen (wie beispielsweise betreuter Empfang, Postservice, Konferenzdienstleistungen). Ein Leerstand der errichteten Dienstzimmer, Kleinwohnungen und/oder Büroflächen aufgrund von mangelnder Nachfrage kann für den Emittenten zu finanziellen Einbußen führen, da trotz eines Wegfalls der Einnahmen aus der Vermietung die Objekte trotzdem Instand gehalten werden müssen und teilweise Fixkosten anfallen. Derartige Entwicklungen können zu einer Verzögerung der Amortisation dieser Projekte und einer Verringerung der Rentabilität des Emittenten führen.

Der durch die COVID-19-Pandemie ausgelöste Wirtschaftsabschwung kann sich weiter negativ auf die Bonität potenzieller Käufer auswirken. Die Bonitätsverschlechterungen bei Käufern können zu einer längeren Verwertungsdauer von Immobilienprojekten führen. Eine längere Verwertungsdauer kann sich wiederum in einer verzögerten oder verringerten Amortisation von Projekten niederschlagen. In weiterer Folge kann eine längere Abverkaufsdauer als geplant einen negativen Effekt auf die Rentabilität und die Liquidität des Emittenten haben, da liquide Mittel in den Objekten gebunden sind und es zu einem verzögerten Mittelrückfluss kommt.

Der Emittent erwartet, dass der Einfluss der COVID19-Pandemie sich zumindest im Jahr 2022, trotz breit angelegter Impfkampagnen und Lockerungen von Beschränkungen, wahrscheinlich in den nächsten Jahren fortsetzt.

Die negativen makroökonomischen Entwicklungen aufgrund der COVID-19-Pandemie können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten auswirken. In weiterer Folge führt eine verminderte Ertragsfähigkeit und Rentabilität des Emittenten zu nachteiligen Auswirkungen auf die Genussrechte und das Investment der Anleger.

- **Die COVID-19-Pandemie hat die Geschäftstätigkeit und den Betrieb des Emittenten gestört und könnte dies auch weiterhin tun. Im Besonderen die Verknappung von Baurohstoffen, der damit einhergehende Preisanstieg und die mangelnde Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal bzw. qualifizierten Unternehmen und Subunternehmen in der Immobilien- und Baudienstleistungsbranche kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten haben. Ebenso könnte dies den Wert der Genussrechte nachteilig beeinflussen.**

Im Zuge der COVID-19 Pandemie bzw. als Parallelerscheinung zur Unterstützung der Wirtschaft und Abfederung des Wirtschaftsabschwungs, ist es zu einem signifikanten Anstieg der Bautätigkeit im öffentlichen und privaten Sektor gekommen. Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Baumaterialien und Rohstoffen ist eine akute Verknappung von bestimmten Materialien und Rohstoffen eingetreten. Diese Verknappung hat zu einem starken Preisanstieg geführt. Die vermehrte Bautätigkeit hat zudem zu einer deutlichen Auslastung qualifizierter Handwerker, Betriebe und Subunternehmen verursacht. Dieser Auslastungsanstieg hat einerseits zu einer mangelnden Verfügbarkeit und andererseits zu einem sprunghaften Preisanstieg für Dienstleistungen in der Bauwirtschaft geführt. Da der

Emittent die Neuerrichtung bzw die Abtragung und dann folgende Neuerrichtung von diversen Objekten plant, kann die Verteuerung der Baurohstoffe sowie der Baudienstleistungen bedingt durch die COVID-19 Pandemie erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Geschäftsplan des Emittenten haben. Der Emittent könnte nicht in der Lage sein, die Projekte zu den Plankosten fertigzustellen. Weiters könnte der Emittent durch erhebliche Mehrkosten belastet sein oder die Projekte nur mit erheblichen Verzögerungen umsetzen. Zudem führen erhöhte Kosten in der Projekterrichtung, wenn die Verkaufspreise für Immobilien nicht im gleichen Ausmaß steigen, zu geringeren Erträgen und einer geringeren Rentabilität der Projekte des Emittenten. Diese Faktoren können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten signifikant nachteilig beeinflussen. Ebenso könnte dies den Wert der Genussrechte und das Investment der Anleger nachteilig beeinflussen.

- **Die Immobilien des Emittenten können durch eine Veränderung des makroökonomischen Umfelds, vor allem eine Erhöhung des niedrigen Marktzinnsniveaus, der Notenbankpolitik oder politischer Unsicherheiten von einem signifikanten Wertrückgang betroffen sein.**

Allgemein hat die anhaltende expansive Geldpolitik der Notenbanken und niedrige Zinsen Investitionen in Schuldtitel erheblich unattraktiver gemacht und zu Preisanstiegen bei anderen Vermögenswerten, wie etwa bei Immobilien, geführt. Diese Entwicklung hat sich im Zuge der COVID-19-Pandemie fortgesetzt. Jede Veränderung der makroökonomischen Umstände (insbesondere eine Erhöhung des Marktzinnsniveaus) oder der Notenbankpolitik kann die Verkehrswerte der Immobilien des Emittenten sowie den Wert der Genussrechte negativ beeinflussen und zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Investments führen.

B.5 Risikofaktoren betreffend die Immobilienbranche und Hotellerie und Gastronomie

- **Der Emittent fokussiert sich auf den Markt im Großraum Graz und Umgebung. Alle Liegenschaften und Entwicklungsprojekte des Emittenten liegen aktuell in der Katastralgemeinde Pirka-Eggenberg. Anleger tragen daher das Konzentrationsrisiko des Immobilienportfolios sowie der Ausrichtung des Hotellerie-ähnlichen Nächtigungs- und Dienstleistungsbetrieb auf den Standort Seiersberg-Pirka sowie das damit verbundene Standortrisiko.**

Der Wert einer Immobilie hängt zu einem Großteil von ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. Alle Liegenschaften und Entwicklungsprojekte des Emittenten liegen aktuell in der Katastralgemeinde Pirka-Eggenberg, die zur politischen Gemeinde Pirka (Graz-Umgebung) gehört. Davon abgeleitet, ist auch der Hotellerie-ähnliche Nächtigungs- und Dienstleistungsbetrieb des Emittenten auf die Vermietung und Verpachtung in der Gemeinde Pirka ausgerichtet und konzentriert. Folglich ist der Emittent stark von der Entwicklung der Gemeinde Seiersberg-Pirka bzw der Entwicklung des Großraums Graz und Umgebung abhängig und hier einem Konzentrationsrisiko ausgesetzt.

Die Einschätzungen oder Annahmen des Emittenten betreffend den Standort Seiersberg-Pirka und die Standortentwicklung können sich, beispielsweise aufgrund einer Änderung der wirtschaftlichen Gegebenheiten, als unrichtig herausstellen. Für den Fall, dass sich der Standort Seiersberg-Pirka nachteilig entwickelt, sind die Projekte des Emittenten von einem Wertverlust sowie dem Risiko verminderter Einnahmen oder verminderter Rentabilität bedroht. Derartige negative Entwicklungen aufgrund mangelnder Standortattraktivität der Gemeinde Seiersberg-Pirka wirken sich in weiterer Folge negativ auf die Genussrechte und das Investment von Anlegern aus.

- **Der Emittent verfolgt zur Risikostreuung Projekte in unterschiedlichen Nutzungsarten. Für den Fall, dass der Emittent das Potenzial der jeweiligen Projekte und Nutzungsarten falsch einschätzt, können die Einnahmen und die Profitabilität des Emittenten erheblich beeinträchtigt werden. Eine Fehleinschätzung oder abweichende Marktentwicklung wirkt sich nachteilig auf den Wert der Genussrechte und das Investment der Anleger aus.**

Der Emittent verfolgt zur Risikostreuung Projekte in unterschiedlichen Nutzungsarten. Die ersten vier Projekte des Emittenten sind wie folgt diversifiziert: (a) Entwicklung von Mietobjekten für Privatpersonen als Arbeiter- oder Dienstzimmer (Projekte Brückengasse 25 und 13, teilweise Sandgrubenstraße 4), (b) Entwicklung von Gewerbeimmobilien als Co-Working-Space (Projekt Sandgrubenstraße 3) sowie (c) Entwicklung von Immobilien für Gastronomie, Tourismus und Freizeit (Projekt Sandgrubenstraße 4). Die Nutzungsart der neu zu errichtenden Zweibett- bzw. Doppelzimmer zum Projekt Sandgrubenstraße 4 ist je nach Bedarf variabel. Überwiegend sollen die Zimmer als Arbeits- bzw. Dienstzimmer tageweise kurzfristig vermietet werden. Bei Bedarf und Verfügbarkeit werden, bei gebuchten Veranstaltungen in den Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen, die Zimmer auch Veranstaltungsgästen als Nächtigungsmöglichkeit angeboten. Das Geschäftsmodell des Emittenten im Vermietungsbereich ist nicht auf langfristige Vermietung, sondern auf tageweise Vermietung inklusive dem Anbieten von Hotellerie-typischen Servicedienstleistungen (beispielsweise Angebot von Handtüchern und Badutensilien, Reinigungsdienstleistungen, Wäscheservice, Minibar) ausgelegt. Dies sind lediglich die ersten Projekte, mit denen der Emittent seine Entwicklungs- und Vermietungstätigkeit startet. Darüber hinaus ist der Emittent bestrebt weitere Liegenschaften für die Projektentwicklung entsprechend einer diversifizierten Nutzungsstrategie zu identifizieren und zu entwickeln. Trotz der vorwiegenden Tätigkeit der Immobilienentwicklung (Neuerrichtung oder Generalsanierung) sowie Vermietung und Hotellerie-ähnliche Dienstleistungen schließt der Emittent einen möglichen Verkauf von Einzelobjekten nicht aus. Die Diversifikation des Geschäftsmodells des Emittenten liegt nur hinsichtlich der Nutzungsart vor.

In dem Ausmaß, in dem der Emittent die mögliche Nachfrage oder das Potenzial der Projekte Brückengasse 25 und 13 (Errichtung von zwei Wohnhäusern mit jeweils fünf Kleinwohnungen inklusive Parkplätzen) sowie Sandgrubenstraße 4 (rund 51 Zweibett-/Doppelzimmer) falsch einschätzt, kann es schwierig sein, die errichteten Einheiten zur Gänze oder zu den erwarteten Mietpreisen zu vermieten. Sollte der Emittent gezwungen sein, das geplante Mietzinsniveau oder einen allfälligen Verkaufspreis bei einem möglichen späteren Verkauf von Einzeleinheiten in Bezug auf diese Projekte zu senken, um Mieter oder Käufer zu gewinnen, oder stehen die Immobilien längerfristig zumindest Großteils leer, kann ihr Marktwert erheblich sinken. Diese Entwicklung würde die Einnahmen und die Profitabilität des Emittenten aus den Projekten Brückengasse 25 und 13 sowie Sandgrubenstraße 4 erheblich beeinträchtigen. Zudem wurde im Allgemeinen die Kaufkraft und Mietkraft sowie die Verfügbarkeit geeigneter Mieter und Käufer stark negativ durch die COVID-19-Pandemie und ihre makroökonomischen Auswirkungen beeinträchtigt. Eine Überschätzung der Nachfrage bzw. des Potenzials der Projekte kann daher negative Auswirkungen auf den Emittenten, den Wert der Genussrechte und das Investment der Anleger haben.

Ebenso besteht das Risiko, dass die Einnahmen aus dem Projekt Sandgrubenstraße 4 betreffend das geplante Angebot an Gastronomie, Tourismus und Freizeit (Erweiterung Gastbetrieb um Kegelbahnen, Festsaal, Terrasse, Kellerbar und Tourismuszimmern) geringer sind als erwartet oder das Angebot am Markt nicht angenommen wird. Derartige Entwicklungen wirken sich negativ auf die Einnahmen des Emittenten aus der Verpachtung

dieses Objekts aus. Dies kann langfristige Effekte auf die Rentabilität des Projekts und zu negativen Auswirkungen auf den Emittenten, den Wert der Genussrechte und das Investment der Anleger haben.

Der Emittent könnte weiter die Attraktivität für geeignete Mieter betreffend das Projekt Sandgrubenstraße 3 (Gewerbeimmobilie/Co-Working-Space) falsch beurteilen und die geplanten Erträge aus Mieten und Nebendienstleistungen könnten durch den Emittenten somit nicht realisierbar sein. Diese Faktoren können einzeln oder insgesamt zu negativen Auswirkungen auf den Emittenten, den Wert der Genussrechte und das Investment der Anleger haben.

- **Der Emittent ist betreffend das Angebot an Zusatzdienstleistungen sowohl bei der Zimmervermietung als auch betreffend den Co-Working Space auf qualifiziertes Personal angewiesen, welches einen angemessenen Dienstleistungsstandard an Kunden erfüllen kann. Ebenso ist der Emittent bzw. die künftige Tochtergesellschaft des Emittenten, die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH, betreffend den Gastronomie- und Freizeitbetrieb auf qualifiziertes Personal zur Erhaltung der Servicequalität angewiesen. Der Emittent ist daher dem branchenspezifischen Risiko der Hotellerie und Gastronomie betreffend Fachkräftemangel zur Erhaltung der Servicequalität ausgesetzt. Anleger tragen bei einem Investment in Genussrechte das Risiko, dass bei einem Mangel qualifizierter Fachkräfte die Ist-Auslastung geringer ist als die Planauslastung, wodurch sich negative Effekte auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten ergeben. Dies kann sich weiter negativ auf ein Investment von Anlegern und den Wert der Genussrechte auswirken.**

Allgemein ist die Gastronomie und Hotellerie mit einem Mangel an qualifizierten und entsprechend ausgebildeten Fachkräften konfrontiert, welcher sich in der COVID-19 Pandemie zudem verstärkt hat. Auch sind Fachkräfte in ländlichen Gegenden tendenziell schwieriger zu finden und anzuwerben, als in städtischen Gebieten. Der Emittent ist im Gebiet Graz und Umgebung tätig und daher einem Risiko ausgesetzt, nicht ausreichend qualifiziertes Personal für die Erbringung der Servicedienstleistungen bei der Zimmervermietung sowie betreffend den Co-Working-Space zu erbringen. Ebenso ist der Emittent bzw. die künftige Tochtergesellschaft des Emittenten, die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH, betreffend den Gastronomie- und Freizeitbetrieb auf qualifiziertes Personal zur Erhaltung der Servicequalität angewiesen und ebenso vom Fachkräftemangel betroffen. Für den Fall, dass Fachpersonal nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung steht oder angeworben werden kann, kann der Emittent bzw. die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH den Betrieb unter Umständen nicht im geplanten Ausmaß führen. Eine verminderte Servicequalität kann zu einer geringeren Nachfrage am Markt führen und sich daher negativ auf die Auslastung in allen Geschäftssparten des Emittenten (Zimmervermietung, Vermietung im Co-Working Space) sowie der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH (geringere Gästeanzahl) auswirken. Eine geringere Ist-Auslastung als die Planauslastung wirkt sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten sowie auf den Wert der Genussrechte und das Investment von Anlegern aus.

- **Der Emittent ist von Risiken im Zusammenhang mit der Erhaltung und Renovierung von Immobilien betroffen.**

Die Nachfrage nach einem Pacht- oder Mietobjekt hängt nicht nur von dessen Standort, sondern auch von dessen Zustand und technischer Beschaffenheit ab. Damit eine Immobilie für Mieter und Pächter attraktiv bleibt und langfristig entsprechende Einkünfte erzielt werden können, muss ihr Zustand erhalten, fallweise auch verbessert werden, um die Nachfrage des Marktes befriedigen zu können.

Bei Immobilienportfolios aus älteren Objekten kann die Erhaltung des Marktstandards von Objekten mit erheblichen Kosten verbunden sein, die typischerweise vom Vermieter bzw. Verpächter zu tragen sind. Dabei kann der Emittent vor allem durch erforderliche Reparaturen, aber auch durch notwendige Verbesserungen zur Einhaltung geänderter rechtlicher Vorgaben mit hohen Ausgaben belastet werden, die nicht vom Vertragspartner rückerstattet sind. Darüber hinaus können Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten erforderlich werden, um mit Angeboten von Mitbewerbern konkurrieren zu können.

Erhaltungs- und insbesondere große Renovierungsarbeiten sind auch Gegenstand besonderer Konstruktions-, Betriebs- oder anderer Risiken, die außerhalb der Kontrolle des Emittenten liegen: Preiserhöhungen oder Materialknappheit, Mangel an Ausrüstung oder Arbeitskräften, Vertragspartnerrisiken, schlechtes Wetter, Unfälle, unvorhergesehene Verzögerungen, nicht (rechtzeitig) erteilte Genehmigungen und Zustimmungen oder andere unvorhersehbare Umstände können in Erhaltungskosten resultieren, die wesentlich höher sind als ursprünglich geschätzt. Der Emittent könnte auch gezwungen sein, Erhaltungs- oder Renovierungsarbeiten zu verschieben oder ganz auszusetzen. Diese Risiken wurden durch die COVID-19-Pandemie verschärft, die durch zusätzliche Auflagen wie Hygienemaßnahmen oder Sicherheit am Arbeitsplatz zusätzliche Erfordernisse für den Emittenten und seine Vertragspartner mit sich bringen. Wie lange diese Auflagen und Erfordernisse anhalten werden, ist trotz jüngster Lockerungsmaßnahmen und der breit angelegten Impfkampagne nicht vorhersehbar.

Übersteigen die Erhaltungs- oder Verbesserungskosten einer Immobilie die Erwartungen des Emittenten oder treten während solcher Arbeiten verborgene Mängel auf, für die keine Versicherungsdeckung oder vertragliche Vorsorgen bestehen, oder ist der Emittent aufgrund rechtlicher Vorgaben nicht in der Lage, die Mieten entsprechend anzuheben bzw. aufgrund wirtschaftlicher Gegebenheiten gehindert den Pachtzins anzuheben, entstehen für den Emittenten unvorhergesehene zusätzliche Kosten. Werden konkurrierende Objekte ähnlichen Typs in der Nachbarschaft einer Immobilie errichtet oder renoviert, können Wert und Nettoerträge dieser Immobilie sinken.

Die Unterlassung erforderlicher Erhaltungsarbeiten oder Instandsetzungsarbeiten kann Mieter dazu berechtigen, Mietzahlungen zurückzubehalten oder herabzusetzen bzw. Pächter dazu berechtigen, Pachtzahlungen zurückzubehalten oder zu mindern oder Verträge vorzeitig zu beenden oder davon zurückzutreten, und kann dadurch Miet- und Pächterlöse betroffener Immobilien beeinträchtigen. Dies kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten als auch den Wert der Genussrechte haben.

- **Der Emittent ist demographischen Risiken, im Besonderen der Abwanderung und dem Einwohnerrückgang im ländlichen Raum, ausgesetzt. Zudem treffen den Emittenten auch die Risiken der Betriebsabwanderungen ins Ausland. Diese Risiken können die Nachfrage nach den Immobilienprojekten des Emittenten nachteilig beeinflussen und zu einer nachteiligen Auswirkung des Wertes der Immobilien und Projekte des Emittenten führen. In weiterer Folge ergibt sich dadurch eine ebenfalls nachteilige Auswirkung auf den Wert der Genussrechte und das Investment von Anlegern.**

Der Emittent ist der allgemeinen Entwicklung eines wachsenden Stadt-Land-Gefälles ausgesetzt. Ländliche Regionen sind stark von Abwanderung zugunsten urbaner Zentren betroffen. Dieses demografische Risiko der Abwanderung und des Einwohnerrückgangs im Großraum Graz und Umgebung kann die Verfügbarkeit von geeigneten Mietern und Nut-

zern für die Projekte des Emittenten sowie auch die Nachfrage nach Objekten des Emittenten nachteilig beeinflussen. Ebenso ist durch die Globalisierung der Trend zu beobachten, dass Betriebe ihre Betriebsstandorte verlegen und in Länder abwandern, die günstigere Standortbedingungen als Österreich bieten.

Ein Mangel an Nachfrage nach den Projekten oder Objekten des Emittenten für beides, private und gewerbliche Nutzung, aufgrund Abwanderung oder Einwohnerrückgang kann den Wert der Genussrechte und das Investment der Anleger nachteilig beeinflussen.

- **Der Emittent unterliegt den Schwangersrisiken des österreichischen Immobilienmarkts sowie dem regionalen Submarkt im Großraum Graz und Umgebung. Ebenso treffen den Emittenten zyklische Entwicklungen und saisonale Schwankungen im Bereich des Hotel-ähnlichen Nächtigungs- und Dienstleistungsbetrieb.**

Immobilienmärkte unterliegen üblicherweise Schwankungen. Der Emittent ist den zyklischen Schwankungen des österreichischen Immobilienmarkts im Allgemeinen, im Besonderen den Schwankungen des lokalen Submarkts im Großraum Graz und Umgebung, vor allem in Seiersberg-Pirka, wo derzeit das gesamte Immobilienvermögen des Emittenten liegt, ausgesetzt. Die Immobilienpreise und Mieten reflektieren positive und negative wirtschaftliche und sonstige Entwicklungen dieser Märkte.

Die Ferienzeit, Feiertage und das Schuljahr beeinflussen das Angebot und die Nachfrage von Gastronomie und Freizeitdienstleistungen erheblich. Während in der Ferienzeit und um Feiertage die Nachfrage stark ansteigt, sinkt die Nachfrage überproportional außerhalb der Ferienzeiten. Folglich sind die nachfragestärksten Zeiten insbesondere die Sommermonate sowie die Zeit der Herbst- und Semesterferien. Der Emittent, bzw. die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH, sind diesen natürlichen saisonalen Nachfrageschwankungen ausgesetzt. In Spitzenzeiten und während starker Nachfrage kann der Emittent bzw. die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH durch erhöhte Preise mehr Umsätze erzielen, als in weniger nachfragestarken Zeiten. Diese Schwankungen wirken sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten und der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH sowie in weiterer Folge auf den Wert der Genussrechte und ein Investment von Anlegern aus.

Viele Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, sind außerhalb des Einflussbereichs des Emittenten. Änderungen betreffend Faktoren wie beispielsweise Einkommensverfügbarkeit, Arbeitslosigkeit, Wirtschaftsleistung, Wirtschaftswachstum, Zinsniveau oder Steuerpolitik beeinflussen direkt oder indirekt das Angebot und die Nachfrage nach Immobilien im Großraum Graz und Umgebung. Änderungen von Nachfrage und Angebot können Schwankungen der Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade sowie Kaufpreise und Verkaufsgrade nach sich ziehen. Derartige Schwankungen können wesentlich nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte durch den Emittenten haben.

Auch die politische und wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts im Großraum Graz und Umgebung hat eine wesentliche Auswirkung auf Vermietungsgrade und Mietausfälle sowie Verkaufsgrade und mögliche Ausfallraten bei Kaufpreiszahlungen. Ebenso haben behördliche Maßnahmen im Zuge der COVID-19-Pandemie Schwankungen der Immobilienmärkte verursacht.

Weiter können singuläre Ereignisse am österreichischen Markt sowie im lokalen regionalen Submarkt im Großraum Graz und Umgebung oder saisonale Einflüsse sich negativ auf

den Hotel-ähnlichen Nächtigungs- und Dienstleistungsbetrieb des Emittenten und in weiterer Folge auf den Wert der Genussrechte und ein Investment von Anlegern auswirken.

- **Immobilienbewertung beruht auf Annahmen und Erwägungen, die mit Ungewissheit behaftet sind. Es ist daher möglich, dass Bewertungen oder Bewertungsgutachten den tatsächlichen Wert einer Immobilie des Emittenten nicht korrekt wiedergeben.**

Bewertungen und Bewertungsgutachten für Immobilien und Liegenschaften stellen auf eine Reihe wesentlicher Annahmen ab, die teils auf Informationen beruhen, die den Schätzgutachtern vom Emittenten zur Verfügung gestellt wurden. Der Emittent kann nicht garantieren, dass sich die Annahmen, die auf der Grundlage dieser Informationen getroffen wurden, richtig sind. Eine nachteilige Veränderung wesentlich verwendeter Annahmen oder von bei der Bewertung erwogener Faktoren könnte den Schätzwert der Immobilien und Liegenschaften des Emittenten beträchtlich verringern.

Über die erwarteten Mieteinnahmen einer bestimmten Immobilie, deren Zustand und über den historischen Vermietungsgrad hinaus, kann ein Sachverständiger andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, Betriebskosten, zukünftige Instandhaltungsaufwendungen, Ansprüche Dritter aufgrund von Umweltrisiken oder mit bestimmten Baumaterialien verbundene Risiken berücksichtigen. Die Berücksichtigung unterschiedlicher Faktoren oder die Änderung makroökonomischer Gegebenheiten kann zu erheblichen Abweichungen der Bewertung führen. Es gibt keine Gewissheit, dass die Bewertung der vom Emittenten gehaltenen Immobilien und Liegenschaften deren tatsächlichen Verkaufs- oder Marktwert (selbst wenn ein solcher Verkauf kurz nach dem jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen sollte) korrekt wiedergibt, oder dass die geschätzte Rendite oder das Jahreseinkommen einer Immobilie tatsächlich erzielt werden. Jede Wertänderung von Immobilien kann das Ergebnis des Emittenten, Verschuldungsgrad, Kreditwürdigkeit und weitere wesentliche Unternehmenskennzahlen des Emittenten sowie den Wert der Genussrechte negativ beeinflussen.

Es besteht keine Sicherheit, dass der Wert der vom Emittenten gehaltenen Liegenschaften bzw. entwickelten Immobilien im Zeitablauf konstant bleibt oder sich die grundlegenden Bewertungsannahmen nicht ändern. Aufgrund der COVID-19-Pandemie stehen die Bewertungen aller Immobilientypen unter Druck und sind teilweise gesunken, obwohl es teilweise kompensatorische Effekte gibt. Die stärksten negativen Auswirkungen zeigten sich bislang bei der Nutzungsart Hotel, aber auch Geschäftsimmobilien sind von der Krise unmittelbar betroffen. Aufgrund der andauernden Unsicherheiten durch die Pandemie bestehen Abwertungsrisiken auch für alle anderen Bestandsliegenschaften. Abhängig von den weiteren Entwicklungen sowie den mittelfristigen und langfristigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und den Großraum Graz und Umgebung, insbesondere Seiersberg-Pirka, können die Bewertungen wesentlich absinken. Ein Absinken der Immobilienbewertungen an diesem Standort würde die Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Emittenten erheblich beeinträchtigen.

- **Der Emittent ist Umweltrisiken und dem Risiko von Natur-verursachten als auch von Menschen-verursachten Katastrophen ausgesetzt.**

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften in Österreich normieren effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Diese Verpflichtungen können sich auf Baugründe oder Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch nur in der Vergangenheit im Eigentum des Emittenten stehen oder standen oder von ihm bewirtschaftet oder entwickelt werden oder wurden, oder auf denen betriebliche Abfälle deponiert wurden. Insbesondere kann sich herausstellen, dass Baugründe oder Gebäude des

Emittenten bislang unentdeckte oder unbekannte schädliche Materialien enthalten, Liegenschaften des Emittenten in einem bis dato unvorhergesehenen Ausmaß durch Schadstoffe oder Kriegsmaterial kontaminiert oder sonst mit Umweltrisiken oder Umwelthaftungen, wie beispielsweise Bodenverunreinigungen oder Verschmutzungen, behaftet sind. Sanierungsverpflichtungen aufgrund umwelt- oder sicherheitsrechtlicher Vorschriften, und die sich daraus ergebenden Konsequenzen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten erheblich beeinträchtigen. Diese nachteiligen Auswirkungen können im Falle einer Verletzung von Umweltvorschriften durch den Emittenten, seine Angestellten und Verantwortlichen, auch zivil- und strafrechtliche Haftungen und Konsequenzen nach sich ziehen. Ebenso können sich Umwelthaftungen negativ auf den Wert der Genussrechte auswirken.

Manche Vorschriften und Regeln, die laufend Änderungen unterworfen sein können, sanktionieren auch die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser (einschließlich Asbest), die Grundlage einer Haftung des Emittenten gegenüber Dritten für Personen- und andere Schäden bilden können. Das Vorliegen derartiger Kontaminationen oder die unterlassene gründliche Beseitigung derartiger Substanzen kann die Fähigkeit des Emittenten erheblich beeinträchtigen, die betroffene Immobilie zu vermieten oder als Kreditsicherheit zu nutzen. Schließlich können sich Nutzer der Dienst- bzw. Arbeitszimmer weigern, das vereinbarte Nutzungsentgelt ganz oder in Teilen zu bezahlen, bis eine derartige Kontaminierung saniert wurde oder Schadenersatzansprüche geltend machen. Ebenso können sich Nutzer, im Fall einer Vermietung als Tourismuszimmer, weigern, das vereinbarte Nutzungsentgelt ganz oder in Teilen zu bezahlen bzw. eine Reduktion des Nutzungsentgelts wegen Reisemängeln (zB bei Wasserverunreinigung, Geruchsbelästigung, etc) geltend machen.

Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen wie beispielsweise Erdbeben, Überflutungen, Sturm und Hagel oder sonstige Umweltphänomene, können erhebliche Schäden an im Bau befindlichen und bereits fertig gestellten Immobilien verursachen. Sollte für derartige Schäden keine ausreichende Versicherungsdeckung bestehen, kann dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten haben, indem der Emittent bei mangelnder oder keiner Versicherungsdeckung selbst für Schäden und Reparaturen aufkommen muss. Dies kann die Fähigkeit des Emittenten beeinträchtigen, seinen Verpflichtungen aus den Genussrechten nachzukommen.

Ebenso können Naturkatastrophen, extreme Wettereinwirkungen oder sonstige globale Entwicklungen, welche die Reisefreiheit beschränken (inklusive Restriktionen aufgrund der COVID19-Pandemie), zu mangelnder Auslastung oder Stornierungen von Veranstaltungen, Buchungen oder Reservierungen von Gästen im Gastronomie- und Freizeitbetrieb der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH führen. Da die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH eine 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten ist, wirken sich derartige Entwicklungen mittelbar ebenfalls negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten aus. Ebenfalls können diese Entwicklungen negative Einflüsse auf den Wert des Genussrechts haben.

- **Der Emittent unterliegt vordringlich dem Vertragspartnerrisiko der Pächter und Mieter. Da der Emittent einen künftigen Verkauf von nicht-profitablen bzw überschüssigen Kapazitäten nicht ausschließt, treffen den Emittenten in untergeordnetem Ausmaß in einem derartigen Fall auch Vertragspartnerrisiken von Käufern.**

Bei Mietobjekten und Pachtobjekten ist der Emittent von der Fähigkeit der Mieter und Pächter abhängig, die Miete oder Pacht zu bezahlen. Die Bonität eines Mieters oder Pächters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken und es kann das Risiko entstehen, dass der jeweilige Vertragspartner des Emittenten insolvent wird oder aus anderen Gründen außerstande ist, seine Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten sowie auf den Wert der Genussrechte auswirken.

Erweist sich die Bonitätsprüfung eines Mieters oder Pächters des Emittenten als inkorrekt, kann dies dazu führen, dass die Einnahmen aus dem Projekt aufgrund von Zahlungsstokungen oder Zahlungsausfällen bei unveränderten Kosten erheblich unter den Erwartungen liegen. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten sowie auf den Wert der Genussrechte auswirken.

Der Emittent kann sich während eines massiven wirtschaftlichen Abschwungs dazu entschließen, einen geringeren Mietpreis oder eine geringere Pacht zu akzeptieren, um so seine Liquidität aufrecht zu erhalten oder zu schonen. Davon unabhängig kann ein massiver wirtschaftlicher Abschwung für den Emittenten dazu führen, dass er marktseitig ein geringeres Miet- oder Pachtentgelt hinnehmen muss, um einen akzeptablen Auslastungsgrad aufrechtzuerhalten. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten sowie auf den Wert der Genussrechte auswirken.

Bei den Mietobjekten und Pachtobjekten wirkt sich der wirtschaftliche Abschwung und damit eine verringerte Kreditwürdigkeit oder Bonität von Vertragspartnern in Form von Zahlungsschwierigkeiten aus. Für den Fall, dass mehrere Vertragspartner des Emittenten zahlungsunfähig oder insolvent werden, kann dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten negativ beeinträchtigen. Da der Emittent nicht gegen derartige Kreditrisiken versichert ist und Sicherheiten nur in beschränktem Rahmen gewährt werden, kann der Emittent Einkommensverlusten ausgesetzt werden. Dies kann sich in weiterer Folge negativ auf den Wert der Genussrechte auswirken.

Entschließt sich der Emittent künftig zu einem teilweisen Verkauf von Objekten, hängt der Verkaufspreis als abschließende Einkunft des Emittenten aus dem jeweiligen Objekt von der Fähigkeit des Käufers ab, den Kaufpreis für das Objekt zu begleichen bzw die entsprechende Finanzierung für den Kaufpreis zu erlangen. Durch den wirtschaftlichen Abschwung infolge der COVID-19 Pandemie sind Anforderungen bei der Kreditvergabe gestiegen, was die Aufnahme von Privat- und Konsumkrediten erschwert. Grundsätzlich geeignete Käufer könnten daher nicht in der Lage sein, eine Finanzierung für den Erwerb von Immobilien zu erlangen oder eine Finanzierung in angemessener Zeit aufzustellen. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten sowie auf den Wert der Genussrechte auswirken.

- **Der Emittent ist vorwiegend in der Vermietung und Verpachtung seiner Objekte tätig. Dadurch fließen dem Emittenten regelmäßig Erträge im Sinne von Mietzinsen und Pachtzinsen zu. Für den Fall, dass der Emittent seine Objekte nicht entsprechend auslasten kann, können Einzelobjekte auch verkauft werden, um Überkapazitäten und Finanzlasten (laufende Instandhaltung, etc) abzubauen. Bei einem Verkauf fließen dem Emittenten Erträge erst beim Abschluss des Verkaufs zu. Anleger tragen bei einem allfälligen Verkauf von Einzelobjekten daher das Risiko des zeitverzögerten Mittelzuflusses an den Emittenten.**

Der Nüchtigungs- und Dienstleistungsbetrieb des Emittenten ist Hotel-ähnlich und auf kurzfristige Vermietung inklusive Nebendienstleistungen ausgerichtet. Das Projekt Sandgrubenstraße 4 mit dem Gast- und Freizeitbetrieb soll verpachtet werden. Auf diesem Weg fließen dem Emittenten regelmäßig Mittel in Form von Mietzinsen, Pachtzinsen und zusätzlichen Entgelten für weitere Dienstleistungen zu. Für den Fall, dass der Emittent sich dazu entscheidet, Einzelobjekte bzw einzelne Einheiten zu verkaufen, fließen dem Emittenten die Mittel in Form eines Kaufpreises erst beim Abschluss der Verkaufstransaktion zu. Die Abwicklung eines Immobilienverkaufs kann über einen längeren Zeitraum dauern. Bis zum Abschluss des Kaufvertrags und der vertragsgemäßen Kaufpreiszahlung erhält der Emittent keinen regelmäßigen Mittelzufluss aus dem zu verkaufenden Objekt. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten und den Wert von Genussrechten auswirken.

- **Der Emittent ist dem Risiko mangelnder Liquidität seines Immobilienvermögens ausgesetzt.**

Immobilien stellen generell eine illiquide Investition dar, die im Vergleich zu anderen Anlageklassen schwieriger zu realisieren ist. Die Veranlagungen des Emittenten bestehen im Wesentlichen aus direkten Investitionen in Immobilien oder Liegenschaften. Indem der Emittent seine Objekte im Wesentlichen neu errichtet, entweder direkt auf unbebauten Liegenschaften oder nach Abtragung bestehender Gebäude, hat der Emittent regelmäßig hohe Auslagen im Vorhinein durch die Notwendigkeit die Bauführung zu finanzieren. Eine Verwertung der Objekte und somit der Mittelrückfluss sind zeitlich nach hinten verlagert. Eine schlechte Marktlage, anwendbare Rechtsvorschriften und vertragliche Regelungen können die Fähigkeit des Emittenten beeinträchtigen, einzelne Immobilien zu verkaufen, um die geografische und sektorale Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren oder Teile des Portfolios zeitnah zu akzeptablen Konditionen zu verkaufen. Diese Kapitalbindung vorab und eine/die verzögerte Realisierung kann sich negativ auf den Emittenten und die Genussrechte auswirken.

Weiter können sich Umstände (zB ungünstige Marktbedingungen, Liquiditätsengpässe, etc.) ergeben, die es erforderlich oder ratsam erscheinen lassen, das Immobilienvermögen des Emittenten ganz oder in Teilen zeitnah zu verkaufen. In einem derartigen Fall, vor allem wenn sich die zu diesem Zeitpunkt herrschenden Marktbedingungen nicht verbessern, kann der erzielbare Verkaufspreis deutlich unter dem Schätzwert der Immobilien liegen. Ein derartiges Unvermögen, Immobilienvermögen zeitnah zu angemessenen Preisen zu veräußern, kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten haben. Ebenso kann sich eine erschwerte Verwertbarkeit der Immobilien negativ auf den Wert der Genussrechte auswirken.

- **Der Emittent steht im Kernmarkt Seiersberg-Pirka mit anderen Eigentümern, Betreibern und Entwicklern von Immobilien im Wettbewerb, der sich in Zukunft intensivieren kann. Für den Fall, dass der Emittent aufgrund der gesteigerten Wettbewerbssituation Objekte nicht zu vorteilhaften Konditionen (insbesondere Preis) auslasten kann, ergeben sich negative Auswirkungen auf seine Ertragsfähigkeit und Rentabilität. In weiterer Folge führt dies zu nachteiligen Auswirkungen auf die Genussrechte und das Investment von Anlegern.**

Das Geschäftsmodell des Emittenten hängt von seiner Fähigkeit ab, sein Immobilienportfolio langfristig zu entwickeln und zu bewirtschaften. Dabei ist der Emittent im Kernmarkt Seiersberg-Pirka dem Wettbewerb lokaler und teilweise großer österreichischer Investo-

ren ausgesetzt. Der Emittent konkurriert mit anderen Immobiliengesellschaften, Immobilienentwicklern und Eigentümern von Immobilien dahingehend, geeignete weitere Objekte für den Ausbau seines Liegenschafts- und Objektportfolios zu finden.

Weiter konkurriert der Emittent im Hinblick auf den Hotellerie-ähnlichen Nächtigungs- und Dienstleistungsbetrieb mit anderen Nächtigungsbetrieben (Hotels, Hotelgruppen, Pensionen, Privatzimmervermietung, digitale Plattformen für die Vermittlung von Unterkünften) darum, seine Objekte zu vorteilhaften Konditionen (insbesondere Preis) zu vermieten und eine entsprechende Auslastung seines Betriebs zu gewährleisten. Im Hinblick auf die Gewerbeimmobilie (Co-Working-Space) steht der Emittent mit anderen Anbietern von Kurzzeit-Büroflächen im Wettbewerb, Vertragspartner mit entsprechender Bonität und Finanzkraft zeitnah zu finden und vertraglich zu binden.

Der Wettbewerb könnte sich weiter intensivieren und damit die Fähigkeit des Emittenten beeinträchtigen, geeignete Vertragspartner zu finden und zu verpflichten. Der Emittent könnte darüber hinaus gezwungen sein, Pacht oder Mieten zu akzeptieren, die niedriger sind als prognostiziert, um attraktiv und konkurrenzfähig zu bleiben. Im Falle eines Verkaufs von Einzelobjekten könnte der Emittent dazu gezwungen sein, Kaufpreise unter dem Marktniveau zu akzeptieren, um allfällige Überkapazitäten abzubauen und konkurrenzfähig zu bleiben.

Darüber hinaus können Immobilien, die mit jenen des Emittenten im Wettbewerb stehen, einen niedrigeren Vermietungsgrad als jene des Emittenten aufweisen. Dies kann die Bereitschaft ihrer Eigentümer steigern, Nutzflächen zu Mietpreisen anzubieten, die niedriger sind als jene, welche der Emittent bereit ist, anzubieten, aber dennoch anbieten muss, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Ebenso könnte eine gleichlaufende Entwicklung betreffend Eigentumsimmobilien zu einem Verfall der Immobilienpreise führen. Sollte der Emittent nicht mehr in der Lage sein, Immobilienportfolios erfolgreich zu entwickeln, oder Flächen seiner Wohn- und Eigentumsentwicklungsprojekte Brückengasse 25 und 13, sowie Sandgrubenstraße 3 und 4 bzw. zu vorteilhaften Konditionen zu vermieten oder möglicherweise zu verkaufen, kann dies einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Rentabilität und Ertragsfähigkeit des Emittenten haben. In weiterer Folge ergibt sich dadurch eine nachteilige Auswirkung auf die Genussrechte und das Investment der Anleger.

- **Der Emittent ist Risiken betreffend den Erwerb neuer Liegenschaften oder Immobilien zur weiteren Entwicklung ausgesetzt. Neue Erwerbs- und Entwicklungsprojekte müssen identifiziert und realisiert werden, damit der Emittent langfristig konkurrenzfähig bleibt. Der Emittent könnte Gewährleistungs-, Schadenersatz-, Rückabwicklungs- oder anderen Ansprüchen ausgesetzt sein. Bei Scheitern neuer Erwerbs- und Entwicklungsprojekte ist der Emittent dem finanziellen Risiko der unwiederbringlichen Anlaufkosten ausgesetzt.**

Der Emittent muss neue Grundstücke und/oder entsprechende Immobilien identifizieren und erwerben, die sich für die Immobilienentwicklung eignen. Es kann nicht garantiert werden, dass der Emittent auch künftig in der Lage sein wird, solche Immobilien zu identifizieren und zu erwerben. Der Emittent steht dabei auch in Konkurrenz mit anderen lokalen, regionalen und internationalen Immobilienentwicklern, die solche Immobilien ebenfalls suchen. Es gibt für neue Marktteilnehmer keine, oder nur geringe Eintrittsbarrieren, sodass sich der Wettbewerb zunehmend intensiviert. Ein Mangel an verfügbaren Immobilien (zu angemessenen Preisen) kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten haben.

Jeder Erwerb von Liegenschaften und Immobilien birgt Unsicherheiten und Risiken. Vertragliche Bestimmungen können Gewährleistungs- und Haftungsansprüche wegen wesentlicher Mängel der Immobilie auf einen nicht angemessenen Betrag beschränken, und derartige Ansprüche könnten gegen den Verkäufer nicht durchsetzbar sein. Ebenfalls besteht stets das Risiko, dass ein Erwerb nicht abgeschlossen wird, nachdem der Emittent beträchtliche Investitionen in eine Überprüfung des Projekts nach wirtschaftlichen, rechtlichen, technischen und Umwelt-Gesichtspunkten getätigt hat. Dies kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten und der Genussrechte haben.

– **Der Emittent ist bei der Investition in Immobilienentwicklungsprojekte erheblichen Risiken ausgesetzt.**

In der Anfangsphase von Immobilienentwicklungsprojekten entstehen dem Emittenten typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte sind oft mit Kostenüberschreitungen und Verzögerungen der Fertigstellung verbunden, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle des Emittenten sind, wie etwa der durch die starke Nachfrage verursachte Anstieg von Kosten für Baurohstoffe in den letzten Jahren, der durch die COVID-19-Pandemie noch verschärft wurde. Sollte der Emittent derartige Risiken der Immobilienentwicklung nicht ausreichend durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung der Projekte adressieren, sowie Vertragsstrafen und sonstige Ansprüche für den Fall eines Verzugs oder Kostenüberschreitung vorsehen, kann der wirtschaftliche Erfolg von Entwicklungsprojekten erheblich beeinträchtigt werden. Dies kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten als auch den Wert der Genussrechte haben.

Schließt der Emittent Verträge über Immobilien in der Entwicklungsphase ab, und verzögert sich deren Fertigstellung, kann der Emittent selbst Vertragsstrafen oder Schadenersatzforderungen ausgesetzt sein. Findet der Emittent keine geeigneten Mieter, Pächter oder Käufer, schließt er in der Bauphase aus anderen Gründen keine Mietverträge, Pachtverträge oder Kaufverträge ab, oder vermietet, verpachtet oder verkauft er nur Teile, kann dies zu einem Leerstand der Immobilie nach Fertigstellung führen. Dies kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten als auch den Wert der Genussrechte haben.

– **Verzögerungen beim Beginn oder Abschluss von Bauprojekten können Nutzungsrechte und Baubewilligungen des Emittenten gefährden. Jede Aufkündigung und jeder Ablauf von Nutzungsrechten oder Baubewilligungen wirkt sich nachteilig auf den Emittenten und den Wert der Genussrechte aus.**

Der Emittent könnte, etwa aufgrund schlechter wirtschaftlicher Entwicklung oder Liquiditätsengpässen oder aktuell aufgrund von Einschränkungen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie bzw. die durch die COVID-19-Pandemie verursachte Knappheit und Verteuerung von Baurohstoffen, gezwungen sein, Bauprojekte auszusetzen oder deren Fertigstellung verschieben zu müssen. Lokale und regionale Behörden könnten die Verlängerung bedingter oder ablaufender Landnutzungsverträge des Emittenten oder Baubewilligungen in Bezug auf Liegenschaften verweigern oder bestehende Landnutzungsverträge oder Baubewilligungen mit der Begründung aufheben, dass Bauarbeiten nicht bis zum vereinbarten Datum durchgeführt werden, oder sonstige wesentliche Auflagen oder Bestimmungen von Landnutzungsverträgen oder Baubewilligungen verletzt wurden. Eine jede derartige Aufkündigung oder Weigerung abgelaufene Nutzungsrechte oder Bewilligung zu

verlängern kann wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten sowie den Wert der Genussrechte nachteilig beeinflussen.

– **Der Emittent ist auf die Aufrechterhaltung kritischer Infrastruktur angewiesen.**

Der Emittent beziehungsweise seine Objekte sind abhängig von der störungsfreien Versorgung der vermieteten Immobilien durch kritische kommunale Infrastruktur. Ausfälle, Versorgungsengpässe und Verunreinigung kritischer Infrastruktur (zB Gas, Strom, Wasser, Abwasser) können den laufenden Betrieb beeinträchtigen, was zu zusätzlichen Kosten des operativen Betriebs sowie zu Mietausfällen führen kann. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten haben sowie den Wert der Genussrechte nachteilig beeinflussen.

– **Der Versicherungsschutz des Emittenten kann sich als unzureichend erweisen. Zudem können nicht versicherbare Risiken eintreten. Nicht versicherte Aufwendungen können zu signifikanten zusätzlichen Kosten des Emittenten führen und sich somit nachteilig auf den Emittenten sowie in weiterer Folge auf die Genussrechte auswirken.**

Eine fehlerhafte Evaluierung des Versicherungsschutzes oder das Eintreten nicht versicherbarer Risiken kann dazu führen, dass Risiken wie beispielsweise Haftpflicht nur unzureichend oder Naturkatastrophen gar nicht versichert sind. Der Emittent ist daher dem Risiko ausgesetzt, über einen unzureichenden oder gar keinen Versicherungsschutz für Risiken wie Inflation, Änderungen von Rechtsvorschriften wie Bau- und Raumordnungen, Rechtsmängel wie fehlendes Eigentum, Baumängel, Hochwasser, Feuer und ähnliche Naturkatastrophen, Folgen der COVID-19-Pandemie sowie Terrorismus und andere Schadensereignisse in Bezug auf seine Immobilien zu verfügen. Im Fall eines Verlusts über die Versicherungsdeckung hinaus, oder bei Verlusten für die keine Versicherungsdeckung besteht, kann der Emittent seine Investition verlieren und erwartete Erträge oder Wertsteigerungen können ausbleiben. Weiter können dem Emittenten zusätzliche Kosten aus der Reparatur von Schäden nicht versicherter Risiken entstehen. Zudem würde der Emittent auch weiterhin für Fremdkapital oder andere finanzielle Verbindlichkeiten in Bezug auf die betroffene Immobilie haftbar bleiben. Ein unzureichender Versicherungsschutz oder der Eintritt unversicherbarer Risiken kann signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten sowie den Wert der Genussrechte und das Investment der Anleger haben.

B.6 Risikofaktoren betreffend rechtliche Bestimmungen

– **Der Emittent ist bei Vermietungen den rechtlichen Risiken von Mieterschutzvorschriften ausgesetzt.**

In Österreich gelten strenge und komplexe rechtliche Regelungen zum Schutz von Mietern vor unrechtmäßiger Kündigung, überhöhten Mietzinsen, hinsichtlich des Schutzes von Investitionen des Mieters in das Mietobjekt sowie zur Gewährleistung von definierten Mindeststandards. So hat etwa das österreichische Parlament während der COVID-19-Pandemie ein spezielles Gesetz erlassen, das Mieter mit pandemiebedingter reduzierter Wirtschaftskraft schützt, etwa durch einen Aufschub der Mieten für die Monate April 2020 bis Juni 2020 bis ins Jahr 2021. Es ist nicht absehbar, ob weitere derartige Vorschriften erlassen werden. Derartige Vorschriften können die Nutzung der Immobilien durch den Emittenten beschränken und hohe Compliance-Kosten nach sich ziehen. Aufgrund regulierter Mietzinse kann der Emittent nicht in der Lage sein, Kosten, die ihm aus der Einhaltung dieser Normen erwachsen, zu amortisieren. Ebenso können Forderungen von Mietern auf

Rückzahlung insbesondere von Mietzins, Betriebskosten und Erhaltungs- und Verbesserungskosten bei einer Überschreitung regulierter Mietzinse den Emittenten und zusätzlich finanziell belasten und seine Rentabilität beeinträchtigen. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten haben sowie den Wert der Genussrechte nachteilig beeinflussen.

- **Der Emittent ist generell dem Risiko einer Änderung der Gesetzgebung betreffend Krypto Assets, im Besonderen auch in Verbindung mit der Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung, ausgesetzt. Gesetzesänderungen in diesen Bezug können den Emittenten sowie den Wert der Genussrechte negativ beeinflussen.**

Der Rechtsrahmen betreffend Krypto Assets ist derzeit noch nicht abschließend geklärt und wird stetig angepasst und ergänzt. Die Europäische Kommission veröffentlichte im Jänner 2021 den Entwurf der Markets in Crypto-Assets Regulation ("**MiCA**"). Die Verhandlungen zur MiCA im sogenannten Trilog zwischen dem Europäischen Parlament, der Europäischen Kommission und Vertretern der EU-Regierungen wurden im Juni 2022 abgeschlossen. Das Inkrafttreten der MiCA wird in 2023 erwartet. Die MiCA führt eine Klassifizierung von bestimmten Krypto-Assets (in der MiCA als Token definiert) ein und knüpft an die Qualifikation bestimmte Anforderungen.

Als 'wertreferenzierte Token' wird ein Kryptowert definiert, bei dem verschiedene Nominalgeldwährungen, die gesetzliches Zahlungsmittel sind, oder eine oder mehrere Waren oder ein oder mehrere Kryptowerte oder eine Kombination solcher Werte als Bezugsgrundlage verwendet werden, um Wertstabilität zu erreichen. Als 'E-Geld-Token' wird ein Kryptowert definiert, dessen Hauptzweck darin besteht, als Tauschmittel zu dienen, und bei dem eine Nominalgeldwährung, die gesetzliches Zahlungsmittel ist, als Bezugsgrundlage verwendet wird, um Wertstabilität zu erreichen.

Krypto-Assets, die nicht wertreferenzierte Token oder E-Geld-Token sind, sollen öffentlich mit bestimmten Ausnahmen nur auf der Grundlage eines Whitepapers mit bestimmten Anforderungen angeboten werden dürfen. Das Whitepaper ist an die zuständige Finanzmarktaufsichtsbehörde vor Veröffentlichung zu notifizieren. Im Fall eines öffentlichen Angebots von wertreferenzierten Token ist eine Notifizierung nicht ausreichend, hier ist eine Zulassung des Angebots durch die zuständige Aufsichtsbehörde erforderlich. Für E-Geld-Token gelten weitere erhöhte Anforderungen.

Da die MiCA erst 2023 – jedenfalls nach dem Datum dieses Prospekts – in Kraft treten soll, geht der Emittent davon aus, dass die Regelungen der MiCA nicht auf ihn und SID Token anwendbar sind. Weiter geht der Emittent davon aus, dass SID Token als übertragbare Finanzinstrumente ohnehin nicht in den Anwendungsbereich der MiCA fallen würden. Abschließend sind aufgrund des laufenden Konsultationsprozesses weder der finale Gesetzestext noch die finalen Regelungen derzeit absehbar. Für den Fall, dass die MiCA auf den Emittenten oder SID Token anwendbar sein sollte, kann damit ein erhöhter Compliance-Aufwand verbunden sein. Zusätzliche Kosten zur Einhaltung neuer Compliance-Anforderungen können sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten und den Wert der Genussrechte auswirken.

Die Europäische Kommission veröffentlichte zudem im Juli 2021 Pläne, im Rahmen eines neuen Gesetzespakets die Vorschriften zur Bekämpfung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung zur Gänze auf den Krypto-Sektor anzuwenden. Derzeit sind nur bestimmte Kategorien von Dienstleistungsanbietern/innen im Krypto-Sektor (sogenannte Dienstleister in Bezug auf virtuelle Währungen) zur Einhaltung dieser Bestimmungen, im

Gleichklang mit Kredit- und Finanzinstituten, verpflichtet. Mit der geplanten Reform sollen diese Vorschriften auf den gesamten Krypto-Sektor ausgeweitet und alle Diensteanbieter der Sorgfaltspflicht bei der Feststellung der Kundenidentität unterworfen werden. Die Umsetzung und das Inkrafttreten dieser Verpflichtungen kann signifikante Auswirkungen auf den Krypto-Sektor haben. Beispielsweise könnten sich dadurch Handelshindernisse für Krypto-Assets oder andere Beschränkungen oder Hürden ergeben, die sich nachteilig auf den Emittenten und den Wert der Genussrechte auswirken können. Das Inkrafttreten des Gesetzespakets ist aktuell nicht absehbar. Nach Angaben der Europäischen Kommission soll eine neue europäische Aufsichtsbehörde für Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung bis 2024 eingerichtet sein, welche ihre Aufgaben mit wenig Verzögerung nach ihrer Einrichtung, nach Inkrafttreten des Gesetzespakets, aufnehmen soll (Europäische Kommission, Anti-money laundering and countering the financing of terrorism legislative package, verfügbar unter https://ec.europa.eu/info/publications/210720-anti-money-laundering-countering-financing-terrorism_en, abgerufen am 21.3.2022).

- **Einkünfte (Entgelte für die Überlassung von Krypto Assets) und realisierte Wertsteigerungen (Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten) aus Krypto Assets unterliegen künftig einer Besteuerung. Jeder Anleger ist zur selbständigen steuerlichen Beurteilung des Investments in Genussrechte verpflichtet. Anleger tragen das Risiko, dass Renditen, falls vorhanden, insbesondere bei kleinen Investments, durch künftige Steuerpflichten verringert werden.**

Die Besteuerung von Einkünften und realisierten Wertsteigerungen aus Krypto Assets ist weder international noch europäisch einheitlich geregelt. In Österreich wurde eine Besteuerung von Einkünften und realisierten Wertsteigerungen aus Krypto Assets als Bestandteil des Ökosozialen Steuerreformgesetzes 2022 Teil I (Langtitel: Bundesgesetz, mit dem das Einkommensteuergesetz 1988, das Körperschaftsteuergesetz 1988, das Umgründungssteuergesetz, das Umsatzsteuergesetz 1994, das Elektrizitätsabgabegesetz, das Transparenzdatenbankgesetz 2012, das Investmentfondsgesetz 2011 und das Finanzausgleichsgesetz 2017 geändert werden sowie das Nationale Emissionszertifikatehandelsgesetz 2022 erlassen wird; abgekürzt "ÖkoStRefG 2022 Teil I") eingeführt. Die Besteuerung von Krypto Assets nach dem ÖkoStRefG 2022 Teil I knüpft an die Definition der virtuellen Währung im Finanzmarkt-Geldwäschegesetz ("FM-GwG") an. Eine virtuelle Währung ist eine digitale Darstellung eines Werts, die von keiner Zentralbank oder öffentlichen Stelle emittiert wurde oder garantiert wird und nicht zwangsläufig an eine gesetzlich festgelegte Währung angebunden ist und die nicht den gesetzlichen Status einer Währung oder von Geld besitzt, aber von natürlichen oder juristischen Personen als Tauschmittel akzeptiert wird und die auf elektronischem Wege übertragen, gespeichert und gehandelt werden kann (§ 2 Z 21 FM-GwG).

Da für SID Token aktuell kein Marktplatz besteht und diese auch nicht an einer Kryptowährungsbörse gehandelt werden können, ist der Emittent der Auffassung, dass SID Token nicht die Definition einer virtuellen Währung erfüllen. Für den Fall eines Listings an einer Kryptowährungsbörse oder im Fall einer breiten Akzeptanz von SID Token, ist eine mögliche Qualifizierung als virtuelle Währung und eine daraus folgende mögliche Steuerpflicht neu zu evaluieren.

Aufsichtsbehörden oder Finanzbehörden können abweichender Auffassung sein und SID Token als virtuelle Währungen qualifizieren. Für den Fall, dass Behörden SID Token als virtuelle Währung qualifizieren, fallen Einkünfte aus SID Token sowie realisierte Wertstei-

gerungen unter das Besteuerungsregime des ÖkoStRefG 2022 Teil I. Gemäß dem ÖkoStRefG 2022 Teil I unterliegen ab 1.4.2022 Einkünfte aus Kryptowährungen auch dem besonderen Steuersatz des § 27a Abs 1 Z 2 EStG in Höhe von 27,5 Prozent.

Der Emittent hat keine Evaluierung der möglichen Besteuerung von allfälligen möglichen laufenden Einkünften oder etwaigen realisierten Wertsteigerungen aus der Veräußerung von SID Token – weder in Österreich – noch in anderen Jurisdiktionen vorgenommen und ist dazu auch nicht verpflichtet. Jeder Anleger ist zur selbständigen steuerlichen Beurteilung des Investments in Genussrechte verpflichtet. Anleger tragen das Risiko, dass eine Rendite, falls vorhanden, insbesondere bei kleinen Investments, durch künftige Steuerpflichten verringert werden.

- **Der Emittent, sowie Anleger in Genussrechte, sind dem Risiko eines Verbots von Krypto Assets ausgesetzt. Ein Verbot von Krypto Assets hat den Totalverlust des Investments zur Folge.**

In manchen Jurisdiktionen sind Krypto Assets verboten. Aktuell gilt kein Verbot von Krypto Assets in Österreich und Deutschland, wo der Emittent SID Token und damit Genussrechte anbietet. Ein künftiges Verbot von Krypto Assets in Österreich und/oder Deutschland oder in der Jurisdiktion des Anlegers kann nicht ausgeschlossen werden. Der Emittent, sowie der Anleger, tragen damit das Risiko eines künftigen Verbots von Krypto Assets. Die Einführung eines Verbots von Krypto Assets in Österreich und/oder Deutschland und/oder in der Jurisdiktion des Anlegers hat den Totalverlust des Investments zur Folge.

- **Der Emittent ist generell dem Risiko einer Änderung der Gesetzgebung, insbesondere der regulatorischen Gesetzgebung im Immobiliensektor ausgesetzt. Änderungen der für den Emittenten relevanten Gesetzgebung aufgrund der COVID-19-Pandemie können den Emittenten negativ beeinflussen.**

Die Entwicklung und das Instandhalten von Immobilienobjekten setzen zahlreiche Bewilligungen und Genehmigungen voraus. Hält der Emittent Rechtsvorschriften und Auflagen nicht ein, könnten diese Genehmigungen und Bewilligungen widerrufen oder ausgesetzt werden. Der Emittent könnte dadurch in die Lage versetzt werden, ein Entwicklungsprojekt oder Bauvorhaben nicht fertigstellen zu können. Ebenfalls möglich ist, dass der Emittent dadurch den Betrieb oder die Inbestandgabe von Objekten nicht aufrechterhalten kann. Bewilligungen für Entwicklungsprojekte und Bauvorhaben können ablaufen oder bei Verzögerungen mit dem Baufortschritt widerrufen werden. Lokale Behörden können eine Vielzahl von Sanktionen und Maßnahmen im Fall eines Verstoßes des Emittenten gegen Rechtsvorschriften oder Auflagen setzen, insbesondere Änderungs- oder sogar Abbruchaufträge in Bezug auf bereits errichtete Gebäude. Jede derartige Maßnahme lokaler Behörden kann Entwicklungs- und Bauvorhaben stören, unterbrechen oder gänzlich verhindern. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten haben sowie den Wert der Genussrechte nachteilig beeinflussen.

Zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie wurden Gesetze und Bestimmungen erlassen oder geändert, um einerseits die weitere Ausbreitung der Krankheit einzudämmen und andererseits die Auswirkungen dieser Maßnahmen auf die Öffentlichkeit und die Wirtschaft zu reduzieren. Diese Maßnahmen decken einen weiten Bereich ab, unter anderem auch Änderungen im Zivilprozess- und Verwaltungsverfahrensrecht, Änderungen im Zivilrecht, wie beispielsweise der Aufschiebung von Tilgungszahlungen von Darlehen, Gestaltungsrechte zum Aufschieben von Mietzahlungen oder Rechte zur Beendigung nachteiliger Mietverträge. Die Auslegung und praktische Umsetzung dieser Gesetze unterliegt großen Unsicherheiten und wird in einigen Fällen von Höchstgerichten oder anderen zuständigen

Behörden überprüft oder bewertet. Das mögliche Auslaufen oder die allfällige Verlängerung solcher Gesetze und Vorschriften ist unsicher und zusätzliche Gesetze und Vorschriften könnten im Zuge der COVID-19-Pandemie erlassen werden. Veränderungen, Ausweitungen oder die Umsetzung weiterer Gesetze und Vorschriften zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie oder aus anderen Gründen, oder die Interpretation oder Vollstreckung solcher Bestimmungen könnte zu zusätzlichen Kosten für den Emittenten führen oder in anderer Weise den Kernmarkt des Emittenten in der Gemeinde Seiersberg-Pirka, oder das Management seines Immobilienportfolios nachteilig beeinträchtigen.

C. INFORMATIONEN ÜBER DEN EMITTENTEN

1 Verantwortliche Personen, Angaben vonseiten Dritter, Sachverständigenberichte und Billigung durch die zuständige Behörde

1.1 Verantwortliche Personen

Die SIDO Immobilien GmbH mit Sitz in Seiersberg-Pirka, Österreich, und der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, eingetragen im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz unter FN 557787 a übernimmt die Haftung für die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen. Der Emittent bestätigt, diese Angaben nach bestem Wissen und Gewissen gemacht zu haben.

1.2 Erklärung

Der Emittent erklärt, bei der Erstellung dieses Prospekts die erforderliche Sorgfalt angewendet zu haben. Der Emittent erklärt weiter, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben seines Wissens nach richtig sind und dass keine Tatsachen ausgelassen wurden, die die Aussagen dieses Prospekts verzerren könnten.

1.3 Sachverständigenberichte

Dieser Prospekt enthält als Anlagen mehrere Bewertungsgutachten betreffend das aktuelle Portfolio des Emittenten sowie die zu erwerbende Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH wie folgt:

Anlage 6 – Bewertungsgutachten Sandgrubenstraße 3 und 4.

Anlage 7 – Bewertungsgutachten Brückengasse 11.

Anlage 8 – Bewertungsgutachten Brückengasse 13.

Anlage 9 – Bewertungsgutachten Brückengasse 25.

Anlage 10 – Bewertungsgutachten betreffend die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH

Alle Bewertungsgutachten in den Anlagen wurden von folgendem Sachverständigen erstellt:

- Name: RHI GmbH.
- Geschäftsadresse: Strassgangerstraße 131, 8052 Graz.
- Qualifikation: Sachverständiger für Immobilienbewertung.
- Der Sachverständige hat kein wesentliches Interesse am Emittenten.

Alle Bewertungsgutachten wurden auf Ersuchen des Emittenten erstellt und wurden mit Zustimmung des Sachverständigen aufgenommen.

1.4 Angaben vonseiten Dritter

Trifft nicht zu.

1.5 Billigung durch die zuständige Behörde

Der Emittent erklärt, dass

- a) der Prospekt durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,
- b) die Finanzmarktaufsichtsbehörde diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,

c) eine solche Billigung nicht als eine Befürwortung des Emittenten, der Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte.

2 AbschlussprüferName und Anschrift der Abschlussprüfer des Emittenten, die für den von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum zuständig waren (einschließlich ihrer Mitgliedschaft in einer Berufsvereinigung).

Der Emittent hat keinen gesetzlichen Abschlussprüfer.

Der Emittent ist eine kleine Kapitalgesellschaft, da die folgenden Kriterien nicht überschritten werden: (i) eine Bilanzsumme von EUR 5.000.000, (ii) Umsatzerlöse von EUR 10.000.000 in den letzten 12 Monaten vor dem Abschlussstichtag und (iii) 50 Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt (§ 221 Abs 1 UGB). Der Emittent hat weder freiwillig einen Aufsichtsrat eingerichtet noch ist er gesetzlich zur Einrichtung eines Aufsichtsrats verpflichtet (§ 29 GmbHG). Folglich ist die gesetzliche Pflicht zur Abschlussprüfung betreffend den Jahresabschluss und den Lagebericht auf den Emittenten als kleine Kapitalgesellschaft ohne gesetzlich verpflichtenden Aufsichtsrat nicht anwendbar (§ 268 Abs 1 UGB).

Für die Zwecke dieses Prospekts wurde ein geprüfter Abschluss zum 31. März 2022 gemäß den nationalen Rechnungslegungsvorschriften des UGB betreffend den Emittenten aufgestellt, welcher den Zeitraum ab der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 bis zum 31. März 2022 abdeckt.

Der nach den anwendbaren nationalen Rechnungslegungsvorschriften des UGB erstellte geprüfte Abschluss des Emittenten zum 31. März 2022 bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Prospekts und wurde von der Moore Interaudit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Strubergasse 28, 5020 Salzburg (FN 55663 h) erstellt.

Die Moore Interaudit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer.

2.2 Wurden Abschlussprüfer während des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums abberufen, nicht wieder bestellt oder haben sie ihr Mandat selbst niedergelegt, so sind entsprechende Einzelheiten anzugeben, wenn sie von wesentlicher Bedeutung sind.

Trifft nicht zu.

Die Moore Interaudit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Strubergasse 28, 5020 Salzburg (FN 55663 h) wurde mit der Abschlussprüfung für die Zwecke dieses Prospekts beauftragt. Vor der Moore Interaudit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden Abschlussprüfer weder bestellt noch abberufen noch haben sie ihr Mandat niedergelegt.

3 Risikofaktoren

3.1 Risikofaktoren in Bezug auf den Emittenten

Siehe den Abschnitt B. "RISIKOFAKTOREN", Unterabschnitt B.1, unter der Überschrift "Risikofaktoren betreffend den Emittenten" sowie Unterabschnitt B.4 "Risikofaktoren betreffend die makroökonomische Lage" sowie B.5, unter der Überschrift "Risiken betreffend die Immobilienbranche und Hotellerie" und B.7 "Risikofaktoren betreffend rechtliche Bestimmungen" dieses Prospekts. In diesem Abschnitt werden gemäß der Bewertung des Emittenten wesentliche Risiken, unter Berücksichtigung der negativen Auswirkungen auf den Emittenten angeführt. Die Risiken werden durch den Inhalt des Prospekts bestätigt.

4 Angaben zum Emittenten

4.1 Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung des Emittenten.

Die gesetzliche Bezeichnung des Emittenten ist "SIDO Immobilien GmbH", die kommerzielle Bezeichnung ist "SIDO".

4.2 Ort der Registrierung des Emittenten, seine Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI)

Der Emittent ist im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz unter FN 557787 a eingetragen.

LEI: 5299005006UXXPA2HN50.

4.3 Datum der Gründung der Gesellschaft und Existenzdauer des Emittenten, soweit diese nicht unbefristet ist

Der Emittent wurde am 1. Juni 2021 für einen unbegrenzten Zeitraum errichtet.

4.4 Sitz und Rechtsform

Der Emittent ist eine nach österreichischem Recht errichtete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Seiersberg-Pirka und der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, wo sich auch die Geschäftsleitung des Emittenten befindet. Der Hauptort der Geschäftstätigkeit ist mit dem Sitz des Emittenten identisch. Der Emittent ist ein KMU (kleines und mittleres Unternehmen) im Sinn des Artikels 2 Absatz 1 Buchstabe f der Prospektverordnung.

Die Telefonnummer des Emittenten ist +43 664 252 32 69.

Der Emittent kann auch über seine Website www.sido-immobilien.at erreicht werden. Soweit nicht durch Verweis explizit einbezogen, werden die Angaben des Emittenten auf seiner Website nicht zum Inhalt des Prospekts gemacht.

4.5 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Emittenten beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September des Folgejahres.

4.6 Stammkapital

Zum Datum dieses Prospekts hat der Emittent ein im Firmenbuch eingetragenes Stammkapital in der Höhe von EUR 35.000, das zur Hälfte in bar einbezahlt und zur Hälfte durch Einbringung des Betriebs "Siegfried Dobersek" aufgebracht ist. Die Einbringung des Betriebs "Siegfried Dobersek" wird näher unter Punkt 5.3. "**Wichtige Ereignisse in der Entwicklung der Geschäftstätigkeit des Emittenten**" beschrieben.

5 Überblick über die Geschäftstätigkeit

5.1 Haupttätigkeitsbereiche

5.1.1 Beschreibung der Haupttätigkeit

Der Emittent ist ein in Österreich tätiges Immobilienentwicklungsunternehmen mit Hauptsitz in Seiersberg-Pirka. Der Emittent betreibt zum einen den Ankauf, die Entwicklung (Sanierung, Revitalisierung und Neuerrichtung) von Immobilien. Darüber hinaus betreibt der Emittent einen Hotellerie-ähnlichen Nächtigungs- und Dienstleistungsbetrieb, indem er die entwickelten Objekte kurzfristig (regelmäßig tageweise), ähnlich wie bei Hotels, vermietet und typische Nebendienstleistungen (Handtuchservice, Badutensilien, Reinigung, etc) anbietet. Ein weiterer Kernpunkt der Tätigkeit des Emittenten ist die Entwicklung von Gastronomie- und Freizeitimmobilien. Hier plant der Emittent den signifikanten Ausbau des bestehenden Gastbetriebs (Zoißl s

Gasthaus) durch den Ausbau der Gastronomieflächen und die Ergänzung um eine Kellerbar und Kegelbahnen. Zudem wird der Emittent unmittelbar nach der Billigung dieses Prospekts sämtliche Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH auf der Grundlage des Entwurfs des Kauf- und Abtretungsertrages (Anlage 11) erwerben, welche künftig den Gastronomie- und Freizeitbetrieb als 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten betreiben und führen soll. Für die Überlassung der errichteten Gebäude und Einrichtungen wird ein Pachtvertrag zwischen dem Emittenten und der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen werden. Zudem wird ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag (Anlage 12) zwischen dem Emittenten und der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH abgeschlossen werden.

Der Emittent ist insgesamt daher primär in der Immobilienentwicklung sowie Vermietung und Verpachtung der entwickelten Objekte tätig. Der Emittent schließt jedoch nicht aus, dass Einzelobjekte künftig, abhängig von der Marktlage und Auslastung, auch verkauft werden. Über seine künftige Tochtergesellschaft Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH wird der Emittent darüber hinaus im Bereich Gastronomie und Freizeiteinrichtungen tätig sein.

Das Handelsgewerbe (Handel mit Waren aller Art) wird vom Emittenten derzeit operativ nicht ausgeübt.

Der Emittent ist und war innerhalb des Zeitraums, der von den historischen Finanzinformationen abgedeckt wird, ausschließlich im Bundesgebiet der Republik Österreich, in der Gemeinde Seiersberg-Pirka (südlich von Graz) tätig, wo er künftig seinen gesamten Umsatz erwirtschaften wird.

Der Emittent betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Das Immobilienportfolio des Emittenten besteht zum 31. März 2022 aus fünf Liegenschaften. Der Emittent plant die Liegenschaften diversifiziert in unterschiedliche Nutzungsarten (Wohn-, Geschäfts- und Büroimmobilien, Hotellerie und Gastronomie, Dienstwohnungen) zu entwickeln. Die Diversifikation des Geschäftsmodells liegt nur betreffend die Nutzungsart von Objekten vor.

Portfolio an Liegenschaften zum 31.3.2022 und geplante Liegenschaftsentwicklung

Liegenschaft I Entwicklungsprojekte	Nutzungsart I Geplante Entwicklung	Fläche I Nutzung
KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 503 ("Brückengasse 11")	• Entwicklung offen.	Grund: 979 m ² Gebäude: 126 m ²
KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 1479 GST-NR 792/13. ("Projekt Brückengasse 13")	• Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohnungen inklusive Parkplätzen geplant.	Wohnfläche: 200 m ² Parkplätze: 65 m ²
KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 695, GST-NR 792/1, 792/12. ("Projekt Brückengasse 25")	• Errichtung von zwei Mehrparteienwohnhäusern mit insgesamt 10 Kleinwohnungen inklusive Parkplätzen geplant.	Wohnfläche: 337 m ² Parkplätze: 115 m ²
KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 957 GST-NR 870/2, 870/3. ("Projekt Sandgrubenstraße 3")	• Errichtung eines Parkhauses mit angeschlossenen Bürogebäude und zwei Dienstwohnungen geplant.	Parkhaus: 4.400 m ² Bürogebäude: 750 m ² Wohnungen: 330m ²

KG 63236 Pirka-Eggenberg,
EZ 1381, EZ 473, EZ 1374
GST-NR 788, 789/1, 789/4, 792/8.
("Projekt Sandgrubenstraße 4")

- Erweiterung des Gastbetriebs um vier Kegelbahnen, einen Festsaal, eine überdachte Terrasse und Kellerbar geplant.
- Neubau von Arbeiter- und Dienstzimmern. Verwendung bei Bedarf und Verfügbarkeit auch alternativ als Tourismuszimmer, bei Veranstaltungen im Gastronomie- und Freizeitbetrieb. Errichtung im 1. Stock geplant (rund 51 Zweibett-/Doppelzimmer).

Nutzfläche: 3.005 m²

Quelle: Geschäftsplan des Emittenten.

5.1.2 Zukünftige Tätigkeiten | Unternehmensstrategie

Der Emittent ist ein Immobilienentwickler mit Fokus auf den Erwerb von Liegenschaften und deren Entwicklung im Sinne einer Sanierung bzw Revitalisierung oder Neuerrichtung, wobei der Emittent zusätzlich die gesamte Projektplanung übernimmt. Objekte sollen vorwiegend vermietet und verpachtet werden. Im Rahmen der Vermietung betreibt der Emittent in Hotellerie-ähnlichen Nächtigungs- und Dienstleistungsbetrieb. Der Emittent setzt auf ein diversifiziertes Geschäftsmodell nur betreffend die Nutzungsart von Objekten (Wohnimmobilien, Geschäfts- und Büroimmobilien, Hotellerie und Gastronomie sowie Dienstwohnungen).

Beim Bau und Erwerb von Immobilien wird großer Wert auf moderne Technologien und hohe Immobilienstandards gelegt. Der Emittent führt alle Projekte nach international anerkannten Standards durch. Bei der Ausrichtung der baulich-technischen Gebäudekonzepte agiert der Emittent im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen als auch den technisch-baulichen Anforderungen. Darüber hinaus definiert der Emittent im Rahmen seiner Nachhaltigkeits- und Umweltstrategie Aspekte der ökologischen und sozialen Qualität der Gebäude und versucht durch nachhaltige Konstruktionstechniken Umweltauswirkungen und Emissionen bestmöglich zu reduzieren.

Die Nachhaltigkeits- und Umweltstrategie des Emittenten versteht Nachhaltigkeit als eine Balance aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gesichtspunkten. Im Rahmen dieser Nachhaltigkeits- und Umweltstrategie setzt sich der Emittent mit der Verwendung und dem Einsatz seiner materiellen und monetären Ressourcen bei der Projektverwirklichung in Verbindung und Abwägung mit den dadurch entstehenden Umweltwirkungen auseinander.

Ziel des Emittenten ist es Gebäude energieeffizient zu gestalten und diese möglichst ressourcenschonend zu errichten. Der Emittent berücksichtigt bei der Entwicklung seiner Projekte Nachhaltigkeitsaspekte über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes, folglich bei der Planung, Errichtung, Nutzung und Modernisierung sowie dem Rückbau. Zielsetzung des Emittenten während der Gebäudeplanung ist es, durch gezielte Auswahl von Materialien und Bauteilen reinigungsintensive und/oder instandhaltungsintensive Elemente zu vermeiden und auf diese Weise ressourcenschonend zu arbeiten. Auch bei der Reinigung und Instandhaltung der Baukörper sowie für Bedienung und Instandhaltung der technischen Gebäudeausrüstung (beispielsweise Leitungen, Lüftungsanlagen, Klimaanlage, Wasserzähler, etc.; auch sogenannte TGA-Komponenten), wird auf eine umweltschonende Vorgehensweise geachtet. Weiter achtet der Emittent darauf, während der Gebäudenutzung durch geeignete Konzepte die eingesetzten Materialien und TGA-Komponenten bis an ihre maximal mögliche Lebensdauer zu führen um auch auf diese Weise ressourcenschonend zu operieren. Indem der Emittent damit die zur Verfügung

stehenden natürlichen Ressourcen bestmöglich unter den Gesichtspunkten von schonender Entnahme, effizientem Einsatz und Vermeidung von Umweltbelastungen verwendet, setzt der Emittent nachhaltiges Bauen im Rahmen seiner Nachhaltigkeits- und Umweltstrategie um.

Zur Erhöhung der Energieeffizienz sowie Reduktion von Kohlenstoffdioxidemissionen (CO₂-Emissionen) setzt der Emittent auf Solarstrom als umweltfreundliche Stromalternative. Ebenfalls verwendet der Emittent zur Ergänzung von Photovoltaikanlagen Wärmepumpen zur weiteren Erhöhung der Energieeffizienz. Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen ergänzen sich im Umwelt- und Nachhaltigkeitskonzept des Emittenten sehr gut. Die Photovoltaikanlagen liefern nachhaltigen Strom für die Wärmepumpen und senken damit Heizkosten. Im Gegenzug steigern Wärmepumpen durch die erhöhte Abnahme des Solarstroms die Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlage. Nach aktuellen Ergebnissen des deutschen Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme kann durch den korrekten Einsatz von Wärmepumpen nicht nur der eigene Energieverbrauch gesenkt, sondern auch umweltschädliche CO₂-Emissionen verringert werden (Quelle: *Fraunhofer-Institut für solare Energiesysteme ISE (Hrsg), Wege zu einem Klimaneutralen Energiesystem, Die deutsche Energiewende im Kontext gesellschaftlicher Verhaltensweisen, Studie vom Februar 2020, verfügbar unter <https://www.ise.fraunhofer.de/content/dam/ise/de/documents/publications/studies/Fraunhofer-ISE-Studie-Wege-zu-einem-klimaneutralen-Energiesystem.pdf>*). Der Emittent hat sich im Rahmen seiner Nachhaltigkeits- und Umweltstrategie daher zu diesem Konzept kommitiert.

Die Nachhaltigkeits- und Umweltstrategie des Emittenten wird auch im Rahmen des Gastronomie- und Freizeitbetriebs seiner Tochtergesellschaft Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH entsprechend umgesetzt. Hier achtet der Emittent auf eine energiesparende Nutzung von Ressourcen (Geräte, Beleuchtung, etc), die Vermeidung von Lebensmittel- und Verpackungsabfällen, effiziente und sparsame Wassernutzung sowie die Förderung regionaler Produkte und Produzenten.

5.2 Wichtigste Märkte

Der Emittent ist und war innerhalb des Zeitraums, der von den historischen Finanzinformationen abgedeckt wird, ausschließlich im Bundesgebiet der Republik Österreich tätig, wo er künftig seinen gesamten Umsatz erwirtschaften soll.

5.3 Wichtige Ereignisse in der Entwicklung der Geschäftstätigkeit des Emittenten

Im Nachfolgenden finden sich ausgewählte Meilensteine in der kurzen Historie und Entwicklung der Geschäftstätigkeit des Emittenten, welche aus Anlegersicht von Interesse sind. Dabei handelt es sich auf Grund der erst jungen Historie des Emittenten vorrangig um die Errichtung des Emittenten, wobei die Hälfte des Stammkapitals des Emittenten durch die Einbringung des nicht protokollierten Einzelunternehmens "Siegfried Dobersek" aufgebracht wurde.

Der Emittent wurde am 1. Juni 2021 errichtet und ins Firmenbuch eingetragen.

Das Stammkapital des Emittenten in der Gesamthöhe von EUR 35.000 wurde zur Hälfte im Ausmaß von EUR 17.500 in bar aufgebracht. Die weitere Hälfte des Stammkapitals im Ausmaß von ebenfalls EUR 17.500 wurde durch die Einbringung des nicht protokollierten Einzelunternehmens "Siegfried Dobersek" mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Seiersberg-Pirka und dem Unternehmensgegenstand "gewerbliche Vermietung" (Betrieb gemäß § 12 Abs 2 Z 1 UmgrStG) mit allen Aktiven und Passiven als Gesamtsache auf der Grundlage des Einbringungsvertrages vom 30. April 2021 gemäß Art III UmgrStG eingebracht. Im Besonderen ist im Wege dieser Einbringung das Liegenschaftsportfolio des Betriebes "Siegfried Dobersek" wie näher oben unter Punkt 5.1.1 "Beschreibung der Haupttätigkeit" auf den Emittenten übergegangen.

Unmittelbar nach Billigung dieses Prospekts wird der Emittent, als Käufer, zudem sämtliche Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH von Herrn Dobersek, als Verkäufer, erwerben, sodass diese künftig eine 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten wird. Der Erwerb wird auf der Grundlage des diesem Prospekt als Anlage 11 angeschlossenen Entwurf des Kauf- und Abtretungsvertrages zu fremdüblichen Konditionen erfolgen. Der Kaufpreis wurde auf Grundlage des Gutachtens der Steuerberaterin Mag. Birgit Eichberger vom 25. März 2022 zur Unternehmensbewertung betreffend die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH festgelegt (Anlage 10). Weiter wird der Emittent, als Muttergesellschaft, mit der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH, als Tochtergesellschaft, nach Anteilserwerb einen Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag entsprechend dem als Anlage 12 diesem Prospekt angeschlossenen Entwurf abschließen.

5.4 Strategie und Ziele

Der Emittent plant im Rahmen seiner kurz bis mittelfristigen Geschäftsstrategie zunächst alle fünf Liegenschaften in seinem Portfolio parallel entsprechend der jeweils in Aussicht genommenen Nutzungsart zu entwickeln, wobei derzeit erst vier konkrete Projekte feststehen. Die Immobilienentwicklung hat betreffend die vier Liegenschaften, wo bereits konkrete Entwicklungsprojekte entworfen und geplant sind, bereits begonnen. Zielsetzung des Emittenten ist es, mit der Umsetzung der bereits feststehenden und geplanten Projekte jeweils im Jänner 2022 (Brückengasse 25), März 2022 (Sandgrubenstraße 4), Oktober 2022 (Sandgrubenstraße 3) und März 2023 (Brückengasse 13) zu beginnen. In finanzieller Hinsicht benötigt der Emittent für die Umsetzung der vier feststehenden Projekte auf der Grundlage der angenommenen Bruttogeschoßflächen (ohne Außenanlagen) Finanzmittel im Ausmaß von rund EUR 13,5 Millionen. Alle vier Projekte sind für den Emittenten mit Neuerrichtungen verbunden. Besondere Herausforderungen sind für den Emittenten daher die Knappheit von Baurohstoffen sowie die reduzierte Verfügbarkeit qualifizierter Dienstleister und Sub-Dienstleister in der Bauwirtschaft.

Ebenso plant der Emittent den Erwerb der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH unmittelbar nach Billigung dieses Prospekts. Der Finanzbedarf zur Finanzierung des Kaufpreises beläuft sich auf EUR 575.651,41. Der Gastronomie- und Freizeitbetrieb der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH soll schrittweise in Abstimmung mit den geltenden Beschränkungen zur Eindämmung der COVID-19 Pandemie eröffnet und ausgelastet werden. Besondere Herausforderung für den Emittenten und die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH sind die noch unklare weitere Entwicklung der Regelungen zum Betrieb von Gastronomie und Freizeiteinrichtungen in Verbindung mit der COVID-19 Pandemie. Damit in Verbindung steht zudem die Herausforderung qualifiziertes Personal zu finden und langfristig im Betrieb zu halten.

Parallel plant der Emittent im Rahmen seiner Geschäftsstrategie als Immobilienentwickler weitere Objekte für Projektentwicklung zu identifizieren. Hier sondiert der Emittent regelmäßig Möglichkeiten für den Zukauf von weiteren Liegenschaften im Bereich Graz und Umgebung. Langfristig, nach einer erfolgreichen Etablierung des Emittenten in der Steiermark, ist eine Erweiterung des Tätigkeitsfeldes auf Österreich angedacht.

Entwicklungsstrategie und geplante Geschäftsziele des Emittenten

Liegenschaft I Entwicklung	Geplanter Baustart zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts
Liegenschaft Brückengasse 11 KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 503	Entwicklung noch offen.
Projekt Brückengasse 13	Juni 2023
<ul style="list-style-type: none">• Liegenschaft: KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 1479 GST-NR 792/13.• Geplante Entwicklung: Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohnungen inklusive Parkplätzen.	
Projekt Brückengasse 25	Mai 2022
<ul style="list-style-type: none">• Liegenschaft: KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 695, GST-NR 792/1, 792/12.• Geplante Entwicklung: Errichtung von zwei Mehrparteienwohnhäusern mit insgesamt zehn Kleinwohnungen inklusive Parkplätzen.	
Projekt Sandgrubenstraße 3	Oktober 2023
<ul style="list-style-type: none">• Liegenschaft: KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 957 GST-NR 870/2, 870/3.• Geplante Entwicklung: Errichtung eines Parkhauses mit angeschlossenem Bürogebäude inklusive zwei Dienstwohnungen.	
Projekt Sandgrubenstraße 4	November 2022
<ul style="list-style-type: none">• Liegenschaft: KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 1381, GST-NR 788, 789/1, 789/4, 792/8.• Geplante Entwicklung: Erweiterung des Gastbetriebs um vier Kegelbahnen, einen Festsaal, eine überdachte Terrasse inklusive Kellerbar; Neubau von Dienst- und Arbeiterzimmern, die gegebenenfalls auch als Tourismuszimmer genutzt werden können, im 1. Stock (rund 51 Zweibett-/Doppelzimmer).	

Quelle: Geschäftsplan des Emittenten.

Die zukünftigen Herausforderungen bei der Umsetzung der bereits geplanten Projekte sind die zeitgerechte Umsetzung zu den Plankosten. Aufgrund der COVID19-Pandemie sind sowohl die Kosten für Baumaterial und Baudienstleistungen gestiegen. Gleichzeitig ist die Verfügbarkeit von entsprechend qualifizierten General- und Subunternehmen im Bausektor aufgrund der verstärkten Bautätigkeit und Auslastung gesunken.

5.5 Abhängigkeit des Emittenten

Der Emittent ist von keinen Patenten und Lizenzen, Industrie-, Handels- oder Finanzierungsverträgen oder neuen Herstellungsverfahren mit Ausnahme der unter Punkt 20. "Wesentliche Verträge" dieses Prospekts angegebenen Verträge abhängig, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder die Rentabilität des Emittenten sind.

5.6 Grundlage für etwaige Angaben des Emittenten zu seiner Wettbewerbsposition

Der Emittent macht in diesem Prospekt keine Angaben zu seiner Wettbewerbsposition.

5.7 Investitionen

5.7.1 Wesentliche Investitionen für jedes Geschäftsjahr

Der Emittent hat gemäß dem geprüften Abschluss zum Stichtag 31. März 2022 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Ausmaß von EUR 623.117,48, welche auf die Anschaffungskosten des Liegenschaftsportfolios (fünf Liegenschaften) des Emittenten zurückzuführen sind.

Die wesentlichen Investitionen des Emittenten seit der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 bzw. dem geprüften Abschluss zum 31. März 2022, bis zum Datum des Prospekts sind Anzahlungen an den Baumeister in Höhe von EUR 230.000.

Unmittelbar nach Billigung dieses Prospekts wird der Emittent, als Käufer, zudem sämtliche Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH von Herrn Dobersek, als Verkäufer, erwerben, sodass diese künftig eine 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten wird. Der Erwerb wird auf der Grundlage des diesem Prospekt als Anlage 11 angeschlossenen Entwurf des Kauf- und Abtretungsvertrages zu fremdüblichen Konditionen erfolgen. Der Kaufpreis wurde auf Grundlage des Gutachtens der Steuerberaterin Mag. Birgit Eichberger vom 25. März 2022 zur Unternehmensbewertung betreffend die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH festgelegt (Anlage 10). Weiter wird der Emittent, als Muttergesellschaft, mit der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH, als Tochtergesellschaft, nach Anteilserwerb einen Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag entsprechend dem als Anlage 12 diesem Prospekt angeschlossenen Entwurf abschließen.

5.7.2 Wesentliche laufende oder bereits beschlossene Investitionen

Der Gesellschafter des Emittenten hat mit Gesellschafterbeschluss vom 2. Juni 2021 betreffend das Projekt Brückengasse 25 (KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 695, GST-NR 792/1, 792/12) und der geplanten Errichtung zweier Wohnhäuser mit je fünf Kleinwohnungen inklusive Parkplätzen bereits einen Baumeister mit der Erstellung der Pläne und Einreichung dieser zur Erlangung der notwendigen baubehördlichen Genehmigungen beauftragt.

Parallel zum Projekt Brückengasse 25 werden die Projekte Sandgrubenstraße 4 und Sandgrubenstraße 3 sowie das Projekt Brückengasse 13 vorbereitet. Zur Brückengasse 11 bestehen noch keine konkreten Entwicklungspläne. Hier werden im Laufe des nächsten Jahres Überlegungen angestellt.

5.7.3 Angaben über Gemeinschaftsunternehmen

Der Emittent hält keine Teile des Eigenkapitals an Gemeinschaftsunternehmen und Unternehmen, denen bei der Bewertung seiner eigenen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage voraussichtlich eine erhebliche Bedeutung zukommt.

5.7.4 Beschreibung von Umweltfragen

Der Emittent verfügt nach seinem Wissen über keine Sachanlagen, die in Bezug auf Umweltfragen in ihrer Verwendung seitens des Emittenten beeinträchtigt sind.

6 Organisation und Strukturen

6.1 Beschreibung der Emittenten Gruppe

Der Emittent ist nicht Teil einer Unternehmensgruppe. Alleingesellschafter des Emittenten ist Herr Siegfried Dobersek, geb. 15.7.1969.

6.2 Auflistung der wichtigsten Töchtergesellschaften

Der Emittent hat zum Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts keine Tochtergesellschaften.

Unmittelbar nach Billigung dieses Prospekts wird der Emittent auf Grundlage des Kauf- und Abtretungsvertrages im Entwurf (Anlage 11) sämtliche Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Seiersberg-Pirka und der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 4, 8073 Seiersberg-Pirka, eingetragen im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz unter FN 282281 w, erwerben. Der Kauf- und Abtretungsvertrag wird am Tag der Vertragserrichtung wirksam. Die Änderungen im Stande der Gesellschafter werden unverzüglich zum Firmenbuch angemeldet.

7 Angaben zur Geschäfts- und Finanzlage

7.1 Finanzlage

7.1.1 Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Stellung des Emittenten

Die Vermögenslage des Emittenten zu den unten angegebenen Stichtagen ist wie folgt.

AKTIVA	1.1.2021		31.3.2022	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	EUR	4.500,00	EUR	6.844,45
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	EUR	830.455,19	EUR	1.027.418,41
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	10.054,61	EUR	6.402,26
	EUR	845.009,80	EUR	1.040.665,12
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	EUR	897,00	EUR	500,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	EUR	0,00	EUR	21.034,50
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	EUR	5.371,50	EUR	5.773,24
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	EUR	20.038,67	EUR	34.163,36
	EUR	26.307,17	EUR	61.471,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	10.000,00	EUR	178.802,27
SUMME AKTIVA	EUR	881.316,97	EUR	1.280.938,49

Quelle: Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1.1.2021, geprüfter Abschluss zum 31.3.2022.

Der Zuwachs der Rechnungsabgrenzungsposten ist auf An- und Vorauszahlungen für zukünftige Projekte zurückzuführen. Hier handelt es sich im Wesentlichen um An- und Vorauszahlungen für immaterielle Vermögensgegenstände, konkret betreffend die Beauftragung der Programmierung und den Erwerb der Investitionsplattform für die digitale Abwicklung dieses öffentlichen Angebots. Für die beim Software-Entwicklungsunternehmen asello GmbH beauftragte Investitionsplattform sind bis zum 31. März 2022 Entwicklungskosten in Höhe von EUR 171.302,27 angefallen, die unter dem Rechnungsabgrenzungsposten erfasst sind.

Die Zunahme im Sachanlagevermögen ist vor allem auf den Beginn der Entwicklungstätigkeit des Emittenten zurückzuführen. Dieser hat seit Errichtung bis zum 31. März 2022 bereits mit der Vorbereitung und der Bautätigkeit begonnen. Es erfolgten bis zum 31. März 2022 Anzahlungen an den Baumeister in Höhe von EUR 230.000.

PASSIVA		1.1.2021		31.3.2022	
A. Eigenkapital					
I.	Eingefordertes Stammkapital	EUR	35.000,00	EUR	35.000,00
	<i>Übernommenes Stammkapital</i>	EUR	<i>35.000,00</i>	EUR	<i>35.000,00</i>
	<i>Einbezahltes Stammkapital</i>	EUR	<i>35.000,00</i>	EUR	<i>35.000,00</i>
II.	Kapitalrücklagen				
1.	Nicht gebundene Kapitalrücklagen	EUR	168.178,86	EUR	168.178,86
III.	Bilanzgewinn				
	davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag	EUR	0,00	EUR	57.048,72
		EUR	203.178,86	EUR	260.227,58
B. Rückstellungen					
1.	Steuerrückstellungen	EUR	0,00	EUR	18.761,00
2.	Sonstige Rückstellungen	EUR	3.500,00	EUR	11.000,00
C. Verbindlichkeiten					
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	669.628,87	EUR	623.117,48
	<i>davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr</i>			EUR	<i>44.464,00</i>
	<i>davon mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr</i>			EUR	<i>578.653,48</i>
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	0,00	EUR	66.391,20
	<i>davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr</i>			EUR	<i>66.391,20</i>
3.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	EUR	0,00	EUR	293.297,05
	<i>davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr</i>			EUR	<i>293.297,05</i>
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	5.009,24	EUR	8.144,18
	<i>davon aus Steuern</i>	EUR	<i>3.519,24</i>	EUR	<i>196,40</i>
	<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>			EUR	<i>657,78</i>
SUMME PASSIVA		EUR	881.316,97	EUR	1.280.938,49

Quelle: Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1.1.2021, geprüfter Abschluss zum 31.3.2022.

Der Anstieg des Eigenkapitals des Emittenten auf EUR 260.227,58 zum 31. März 2022 ist auf den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 57.048,71 zurückzuführen.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten von EUR 881.316,97 zum 1. Jänner 2021 auf EUR 1.280.938,49 zum 31. März 2022 ist im Wesentlichen auf das Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 293.297,05 zurückzuführen. Der Alleingeschafter des Emittenten gewährte dem Emittenten dieses Gesellschafterdarlehen zur Vorfinanzierung der Entwicklungstätigkeit, bis zur Möglichkeit der Durchführung des öffentlichen Angebots gemäß diesem Prospekt. Das Gesellschafterdarlehen ist nicht besichert und zu marktüblichen Konditionen verzinst.

7.1.2 Wahrscheinliche zukünftige Entwicklung des Emittenten | Aktivitäten im Bereich Forschung und Entwicklung

Der Emittent gibt keine Prognosen über die wahrscheinliche zukünftige Entwicklung ab.

Der Emittent ist nicht im Bereich Forschung und Entwicklung tätig.

7.2 Betriebsergebnis

7.2.1 Wichtige Faktoren, die die Geschäftserträge des Emittenten wesentlich beeinträchtigen

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Emittenten gemäß dem geprüften Abschluss zum 31. März 2022 beträgt EUR 76.121,72. Im Zeitraum 1. Jänner 2021 bis zum 31. März

2022 gab es keine ungewöhnlichen oder seltenen Vorfälle oder neuer Entwicklungen, welche die Geschäftserträge des Emittenten wesentlich beeinträchtigten. Die COVID-19 Pandemie, ihre wirtschaftlichen Konsequenzen und die seitens der Regierung ergriffenen Maßnahmen haben den Emittenten vor allem auf der Finanzierungs- und Kostenseite betroffen. Im Besonderen die durch die COVID-19 Pandemie verursachte Knappheit und Verteuerung von Baurohstoffen in Verbindung mit der durch verstärkte Bautätigkeit ausgelöste mangelnde Verfügbarkeit von qualifizierten Unternehmern und Sub-Unternehmern in der Bau- und Immobilienbranche können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten signifikant negativ beeinflussen.

Schutzmaßnahmen, wie Social Distancing und Einschränkungen beim Besuch von Gastronomie und Freizeiteinrichtungen bzw. auch teilweise angeordnete Schließungen (Lock-Down), betrafen vor allem die Geschäftstätigkeit der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH.

7.2.2 Wesentliche Veränderungen bei den Nettoumsätzen

Die Ertragslage des Emittenten zu den unten angegebenen Stichtagen ist wie folgt.

GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG	1.1.2021		31.3.2022
A. Umsatzerlöse	nicht verfügbar	EUR	219.444,58
B. Sonstige betriebliche Erträge	nicht verfügbar	EUR	10.628,06
a) davon übrige		EUR	10.628,06
C. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	nicht verfügbar	EUR	-46,41
a) davon Materialaufwand		EUR	- 46,41
D. Personalaufwand	nicht verfügbar	EUR	-19.157,85
a) davon Löhne und Gehälter		EUR	-14.762,74
b) davon soziale Aufwendungen		EUR	-4.395,11
i) davon Leistungen an betriebliche Mitarbeiter/verkassen		EUR	-199,45
ii) davon Aufwand für gesetzliche Sozialabgaben, entgeltabhängige Abgaben/Pflichtbeiträge		EUR	-4.195,66
E. Abschreibungen	nicht verfügbar	EUR	-30.026,49
F. Sonstige betriebliche Aufwendungen	nicht verfügbar	EUR	-92.922,46
a) Steuern (soweit nicht unter K)		EUR	-3.932,18
b) Übrige		EUR	-88.990,28
G. Betriebserfolg (Summe A bis F)	nicht verfügbar	EUR	87.919,43
H. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	nicht verfügbar	EUR	-11.797,71
I. Finanzerfolg (Summe H)	nicht verfügbar	EUR	-11.797,71
J. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Summe G und I)	nicht verfügbar	EUR	76.121,72
K. Steuern vom Einkommen und Ertrag	nicht verfügbar	EUR	-19.073,00
L. Ergebnis nach Steuern	nicht verfügbar	EUR	57.048,72
M. Jahresüberschuss	nicht verfügbar	EUR	57.048,72
BILANZGEWINN	nicht verfügbar	EUR	57.048,72

Quelle: Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1.1.2021, geprüfter Abschluss zum 31.3.2022.

Der Vollständigkeit halber gibt der Emittent an, dass in Ermangelung von historischen Finanzinformationen als Vergleichswerte zum geprüften Jahresabschluss zum 31. März 2022 keine Angaben zu wesentlichen Veränderungen bei den Nettoumsätzen oder Nettoerträgen und entsprechende Erläuterungen offengelegt werden können.

8 Eigenkapitalausstattung

8.1 Eigenkapitalausstattung des Emittenten

Die Eigenkapitalausstattung des Emittenten zu den unten angegebenen Stichtagen ist wie folgt:

Eigenkapital		1.1.2021		31.3.2022	
I.	Eingefordertes Stammkapital	EUR	35.000,00	EUR	35.000,00
	<i>Übernommenes Stammkapital</i>	<i>EUR</i>	<i>35.000,00</i>	<i>EUR</i>	<i>35.000,00</i>
	<i>Einbezahltes Stammkapital</i>	<i>EUR</i>	<i>35.000,00</i>	<i>EUR</i>	<i>35.000,00</i>
II.	Kapitalrücklagen				
	1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen	EUR	168.178,86	EUR	168.178,86
III.	Bilanzgewinn	EUR	0,00	EUR	57.048,72
Summe Eigenkapital		EUR	203.178,86	EUR	260.227,58

Quelle: Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1.1.2021, geprüfter Abschluss zum 31.3.2022.

8.2 Kapitalfluss des Emittenten

		1.1.2021		31.3.2022	
I.	Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	nicht verfügbar	EUR	12.093,24	
II.	Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit	nicht verfügbar	EUR	-232.660,97	
III.	Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	nicht verfügbar	EUR	264.285,66	
Summe		nicht verfügbar	EUR	293.369,69	

Quelle: Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1.1.2021, geprüfter Abschluss zum 31.3.2022.

Zum Datum der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 liegen keine Daten über den Kapitalfluss des Emittenten vor. Folglich gibt es im Hinblick zur Kapitalflussrechnung gemäß dem geprüften Abschluss zum Stichtag 31. März 2022 keine historischen Vergleichswerte.

Der Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit ergibt sich konkret aus folgenden Investitionen bzw. aus folgender Mittelverwendung:

Software	EUR	-9.000,00
Neubau Wohnhaus (Grundstück 792/1) (Projekt Brückengasse 25)	EUR	-145.000,00
Um- und Zubau	EUR	-60.000,00
Grunderwerbsteuer (betreffend die Einbringung des Betriebes 'Siegfried Dobersek')	EUR	-9.641,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	-1.074,16
Geringwertige Wirtschaftsgüter	EUR	-8.453,56
Differenzen aus Übernahme	EUR	-491,72
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	EUR	-232.660,97

Quelle: Geprüfter Abschluss zum 31.3.2022.

Das negative Vorzeichen des Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit ist als Abfluss liquider Mittel aus dem Unternehmen des Emittenten in Höhe von EUR 232.660,97 zu betrachten, die in Wirtschaftsgüter wie oben näher beschrieben investiert wurden bzw. zur Begleichungen von Aufwendungen im Zusammenhang mit Investitionen verwendet wurden.

Der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich konkret aus folgenden Finanzierungsmaßnahmen bzw. aus folgender Mittelbeschaffung:

Einbringungskapital	EUR	17.500,00
Gesellschafterdarlehen	EUR	293.297,05
Tilgung Finanzkredit	EUR	-396.999,52
Tilgung Finanzkredit	EUR	-10.650,00
Tilgung Finanzkredit	EUR	-14.055,00
Aufnahme Finanzkredit	EUR	-375.193,13
Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	EUR	264.285,66

Quelle: Geprüfter Abschluss zum 31.3.2022.

Das positive Vorzeichen des Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit ist als Zufluss liquider Mittel in das Unternehmen des Emittenten in Höhe von EUR 264.285,66 zu betrachten, die für Finanzierungszwecke zum Stichtag 31. März 2022 zur Verfügung stehen.

8.3 Fremdfinanzierungsbedarf und Finanzierungsstruktur des Emittenten

Der Emittent hat Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Ausmaß von EUR 623.117,48 zum Stichtag des geprüften Abschlusses zum 31. März 2022. Dieses Fremdkapital wurde aufgenommen, um die Anschaffung der fünf Liegenschaften zu finanzieren ("**Kreditverbindlichkeit Liegenschaften**"), die sich im Eigentum des Emittenten befinden. Zusätzlich gewährte der Alleingesellschafter dem Emittenten ein Gesellschafterdarlehen im Ausmaß von EUR 293.297,05 zur Vorfinanzierung des Beginns der Projektaktivitäten.

Die wesentlichen Investitionen des Emittenten bis zum 31. März 2022 sind Anzahlungen an den Baumeister in Höhe von EUR 230.000.

Gemäß der ersten Planrechnung des Emittenten ist bis zur Fertigstellung dieser aller aktuell geplanten vier Projekte auf der Grundlage der angenommenen Bruttogeschosßflächen (ohne Außenanlagen) mit einem weiteren Finanzbedarf im Ausmaß von rund EUR 13,5 Millionen zu rechnen.

Der Emittent plant durch dieses öffentliche Angebot seinen Finanzbedarf von rund EUR 13,5 Millionen für vier geplante Immobilienprojekte, die Rückzahlung des Bankkredits für die Anschaffung der Liegenschaften in aushaftender Höhe von EUR 623.117,48 zuzüglich Zinsen zum Stichtag des geprüften Abschlusses am 31. März 2022, den Kaufpreis für den Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile an der Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH in Höhe von EUR 575.651,41 sowie die Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von EUR 293.297,05 zuzüglich Zinsen, folglich seinen Investitionsbedarf in der Höhe von rund EUR 15 Millionen zu decken.

8.4 Beschränkungen des Emittenten

Der Emittent ist in keiner Weise im Rückgriff auf die Eigenkapitalausstattung beschränkt, welche die Geschäfte des Emittenten direkt oder indirekt wesentlich beeinträchtigt haben oder unter Umständen beeinträchtigen könnten.

8.5 Quellen für Finanzierungsmittel

Der Emittent beabsichtigt die Entwicklungen der Liegenschaften, konkret die Durchführung aller bereits feststehenden Liegenschaftsentwicklungen betreffend die oben näher beschriebenen

Projekte Brückengasse 13 und 25 sowie Sandgrubenstraße 3 und 4 aus den auf der Grundlage des öffentlichen Angebots gemäß diesem Prospekt lukrierten Mitteln zu finanzieren.

9 Regelungsumfeld

9.1 Beschreibung des Regelungsumfeldes, in dem der Emittent tätig ist und das seine Geschäfte wesentlich beeinträchtigen könnte, sowie Angaben zu staatlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen, monetären oder politischen Strategien oder Faktoren, die die Geschäfte des Emittenten direkt oder indirekt wesentlich beeinträchtigt haben oder beeinträchtigen könnten.

Das Regelungsumfeld des Emittenten umfasst die Vorschriften des Gesetzes für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und das Unternehmensgesetzbuch.

Darüber hinaus ist der Emittent dem Regelungsumfeld der einschlägigen Rechtsnormen für den Immobiliensektor unterworfen, vor allem dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) betreffend die Vermietung und Instandhaltung von Objekten, den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Normen bei der Bauführung und Renovierung, beispielsweise den Baugesetzen und Raumordnungsgesetzen für die Steiermark sowie alle eine Bautätigkeit möglicherweise weiter betreffende allgemeine und besondere Normen (Gewerberecht, Wasserrecht, Forstrecht, Naturschutzrecht, Grundverkehrsrecht etc).

Aus der tokenisierten Gestaltung der Genussrechte ergibt sich weiter, dass den Emittenten auch bestimmte Rechtsaspekte und Normen betreffend Krypto-Assets betreffen bzw. betreffen können, da die Rechtsentwicklung noch nicht abgeschlossen ist (zB MiCA oder allfällige neue Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung oder Steuergesetzgebung betreffend Krypto Assets).

Zudem wird auf die Anlassgesetzgebung zur COVID19-Pandemie verwiesen, welche kurzfristig bestimmte Rechtsnormen modifiziert oder außer Kraft gesetzt hat sowie teilweise neue Bestimmungen betreffend Reisefreiheit, Betrieb von Hotellerie und Gastronomie sowie Arbeitsplatzsicherheit geschaffen hat.

Abgesehen von den zuvor genannten Faktoren, sind dem Emittenten keine weiteren staatlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen, monetären oder politischen Strategien oder Faktoren bekannt, welche die Geschäfte des Emittenten direkt oder indirekt wesentlich beeinträchtigt haben oder unter Umständen beeinträchtigen könnten.

10 Trendinformationen

10.1 Beschreibung der wichtigsten Trends

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie sind berücksichtigungswürdig. Die COVID-19 Pandemie, ihre wirtschaftlichen Konsequenzen und die seitens der Regierung ergriffenen Maßnahmen können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten auswirken. Im Besonderen die durch die COVID-19 Pandemie verursachte Knappheit und Verteuerung von Baurohstoffen in Verbindung mit der durch verstärkte Bautätigkeit ausgelöste mangelnde Verfügbarkeit von qualifizierten Unternehmern und Sub-Unternehmern in der Bau- und Immobilienbranche können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten signifikant negativ beeinflussen.

Der Emittent wurde erst mit Wirksamkeit zum 1. Juni 2021 errichtet. Das Geschäftsjahr des Emittenten beginnt grundsätzlich am 1. Oktober und endet am 30. September des Folgejahres. Das erste Geschäftsjahr des Emittenten ist daher ein Rumpfgeschäftsjahr, welches die Periode von der Errichtung am 1. Juni 2021 bis zum 30. September 2021 abdeckt. Dieser Abschluss wird

im Einklang mit den geltenden Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches rechtzeitig erstellt und veröffentlicht werden.

Der Emittent hat für die Zwecke dieses Prospekts einen geprüften Jahresabschluss erstellen lassen, welcher den Zeitraum ab der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 bis 31. März 2022 abdeckt.

Seit dem Datum der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 sowie dem geprüften Abschluss zum 31. März 2022 bestehen bis zum Datum des Prospekts keine wesentlichen Änderungen der Finanz- und Ertragslage des Emittenten.

10.2 Angaben aller bekannten Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die die Aussichten des Emittenten nach vernünftigem Ermessen zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen werden.

Siehe Punkt 10.1.

11 Gewinnprognosen oder -schätzungen

11.1 Ausstehende und gültige Gewinnprognosen oder -schätzungen

Der Emittent hat keine Gewinnprognosen oder -schätzungen veröffentlicht und sich dafür entschieden, keine Gewinnprognosen oder -schätzungen in den Prospekt aufzunehmen.

12 Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management

12.1 Gesellschafter und Geschäftsführer

Das Leitungsorgan des Emittenten ist die Geschäftsführung. Die Geschäftsführung des Emittenten besteht aus dem Alleingeschäftsführer Siegfried Dobersek, geb. 15.7.1969 und der Prokuristin Barbara Zoißl, geb. 30.1.1979, welche beide am Sitz des Emittenten in der Sandgrubenstraße 3/1, Seiersberg-Pirka, Österreich erreichbar sind. Die Prokuristin Frau Zoißl ist die Halbschwester des Alleingeschäftsführers Siegfried Dobersek.

Siegfried Dobersek

Der Alleingeschäftsführer Siegfried Dobersek verfügt über mehrjährige Erfahrung im Bereich der Errichtung sowie Entwicklung von Immobilien mit Dienstzimmern und Dienstwohnungen, Geschäfts- und Büroimmobilien sowie der zukunftsorientierten Führung von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben. Herr Dobersek hat den nicht-protokollierten Betrieb "Siegfried Dobersek", der mittels Einbringungsvertrag in den Emittenten im Zuge der Gründung eingebracht wurde, selbst aufgebaut. Die Liegenschaften Sandgrubenstraße 3 und 4 hat Herr Dobersek im Jahr 2008 aus einer Konkursmasse erworben. In weiterer Folge hat er die darauf befindlichen Gebäude saniert und zu einem derzeit erfolgreichen Gastbetrieb revitalisiert. In weiterer Folge hat Herr Dobersek diverse Umbauten und Ausbauten für Zimmervermietung getätigt. Diese Kenntnisse bringt Herr Dobersek nunmehr in den Emittenten ein.

Herr Dobersek übt derzeit neben seiner Funktion als Alleingeschäftsführer des Emittenten zusätzlich die folgenden Funktionen aus:

- Selbständig vertretungsbefugter Alleingeschäftsführer und Alleineigentümer der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH seit 26.8.2006. Die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH wird unmittelbar nach Billigung des Prospekts an den Emittenten verkauft. Nach

Verkauf wird Herr Dobersek weiterhin Geschäftsführer der Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH sein.

- Selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer und Miteigentümer der Dos Coinway GmbH seit 12.12.2017.

Betreffend den Geschäftsführer Herr Dobersek

- liegen keine Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten während der letzten fünf Jahre vor.
- wurden in den letzten fünf Jahren betreffend die Unternehmen, in welchen er in der Funktion des Geschäftsführers tätig war, keine Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen, oder Liquidationen eröffnet oder geführt und auch wurden diese Unternehmen nicht unter Zwangsverwaltung gestellt.
- liegen keine öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen vonseiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) vor. Herr Dobersek wurde in den letzten fünf Jahren nicht von einem Gericht für die Mitgliedschaft im Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Barbara Zoißl

Barbara Zoißl ist als Prokuristin Teil der erweiterten Geschäftsführung des Emittenten und bringt ihre Fähigkeiten, Erfahrungen und Kenntnisse im Bereich der Leitung und Führung von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben ein. Zudem betreut Frau Zoißl beim Emittenten die Agenden Buchhaltung und Rechnungslegung. Frau Zoißl übt neben ihrer Funktion als Prokuristin beim Emittenten zusätzlich seit 29.3.2019 die Funktion der Prokuristin bei der Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH aus.

Betreffend die Prokuristin

- liegen keine Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten während der letzten fünf Jahre vor.
- wurden in den letzten fünf Jahren betreffend die Unternehmen, in welchen sie in der Funktion des Geschäftsführers tätig war, keine Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen, oder Liquidationen eröffnet oder geführt und auch wurden diese Unternehmen nicht unter Zwangsverwaltung gestellt.
- liegen keine öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen vonseiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) vor. Frau Zoißl wurde in den letzten fünf Jahren nicht von einem Gericht für die Mitgliedschaft im Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

12.2 Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management — Interessenkonflikte

Der Emittent hat keine Kenntnis von potenziellen Interessenkonflikten der Geschäftsführung.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Kapitalgesellschaften, wie der Emittent, durch ihre Geschäftsführer vertreten werden. Geschäftsführer sind dazu verpflichtet die Geschäftsführung in

Wahrung der Interessen der Gesellschaft, die sie vertreten, auszuüben. Dabei haben sie allgemein die Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers an den Tag zu legen. Geschäftsführer sind in der Betriebsführung jedoch an die Weisungen der Gesellschafter gebunden.

Der Alleingeschäftsführer des Emittenten ist gleichzeitig der Alleingesellschafter und damit Alleineigentümer des Emittenten. Eigentümerinteressen sind unabhängig von den Interessen des Emittenten als Gesellschaft und müssen nicht stets im Gleichlauf sein.

13 Vergütungen und sonstige Leistungen

13.1 Betrag der Vergütungen und Sachleistungen

Der Geschäftsführer erhält ein Jahresgrundgehalt von EUR 60.000,- brutto (auf zwölf Monate). Dieser Jahresgrundgehalt wurde für das erste Wirtschaftsjahr des Emittenten vereinbart und wird laufend angepasst. Weiter hat der Geschäftsführer Anspruch auf eine variable erfolgsabhängige Zielvereinbarungsprämie auf der Grundlage einer jährlichen Zielvereinbarung. Die Zielvereinbarung gewichtet Unternehmensziele und persönliche Ziele des Geschäftsführers jeweils zu 50% und wird bis zum 15. Oktober mit Geltung für das folgende Wirtschaftsjahr abgeschlossen. Auszahlungen erfolgen durch den Emittenten nach Bewertung der Zielerreichung bis spätestens Ende März des Folgejahres, mit dem Gehalt für April des Folgejahres.

Ein Insichgeschäft liegt allgemein vor, wenn eine Person mit sich selbst ein Rechtsgeschäft abschließt oder auf beiden Seiten eine andere Person vertritt. Die Zielvereinbarung wird zwischen dem Emittenten als Dienstgeber, vertreten durch den Alleingeschäftsführer, und dem Alleingeschäftsführer, für sich selbst als Dienstnehmer, abgeschlossen. Folglich liegt beim Abschluss der Zielvereinbarung ein Insichgeschäft vor, da der Alleingeschäftsführer de facto mit sich selbst kontrahiert und den Vertrag auf beiden Seiten abschließt.

Die Prokuristin erhält ein Jahresgrundgehalt von EUR 30.000,- brutto (auf zwölf Monate). Dieses Jahresgrundgehalt wurde für das erste Wirtschaftsjahr des Emittenten vereinbart und wird laufend angepasst.

13.2 Reserven und Rückstellungen

Zum Stichtag der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 sowie zum Stichtag des geprüften Abschlusses vom 31. März 2022 hat der Emittent keine Reserven oder Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen oder ähnliche Leistungen gebildet.

14 Praktiken des Leistungsorgans

14.1 Dauer der Geschäftsführung

Herr Dobersek übt die Funktion als Alleingeschäftsführer des Emittenten seit 1. Juni 2021 auf unbefristete Zeit bzw. bis zur Abberufung als Geschäftsführer aus. Seine Bestellung zum Alleingeschäftsführer ist nicht befristet.

14.2 Dienstleistungsverträge

Zwischen den Mitgliedern des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans und dem Emittenten wurden keine Dienstleistungsvereinbarungen geschlossen, die bei Beendigung des Dienstverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

14.3 Vergütungsausschuss des Emittenten

Beim Emittenten ist kein Audit-Ausschuss oder Vergütungsausschuss eingerichtet.

14.4 Corporate-Governance-Regelungen

Der Österreichische Corporate Governance Kodex (ÖCGK) ist nach geltendem österreichischem Recht nicht verpflichtend und die Einhaltungsempfehlung bezieht sich lediglich auf börsennotierte österreichische Aktiengesellschaften. Der Emittent ist eine nicht-börsennotierte österreichische Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Der Emittent hat sich deshalb dem ÖCGK nicht unterworfen.

14.5 Auswirkungen auf die Unternehmensführung

Trifft nicht zu.

15 Beschäftigte

15.1 Zahl der Beschäftigten

Der Emittent beschäftigt neben dem Geschäftsführer drei weitere Mitarbeiter wie folgt:

- Prokuristin Frau Barbara Zoißl, deren Tätigkeitsbereich das Backoffice (wie bereits beschrieben) ist. Ort der Tätigkeit ist 8073 Seiersberg-Pirka, Sandgrubenstrasse 3/1.
- Eine Reinigungskraft, deren Tätigkeitsbereich die Reinigung der Tourismuszimmer ist. Ort der Tätigkeit ist 8073 Seiersberg-Pirka, Sandgrubenstrasse 3/1, Sandgrubenstrasse 4 und Brückengasse 25.
- Ein Hausmeister, dessen Tätigkeitsbereiche allgemeine Arbeiten der Hausverwaltung, Instandhaltung und Pflege der Außenanlagen (Rasenmähen, Heckenschneiden, etc.) sind. Ort der Tätigkeit ist 8073 Seiersberg-Pirka, Sandgrubenstrasse 3/1, Sandgrubenstrasse 4 und Brückengasse 25.

Der Emittent beschäftigt keine Zeitarbeitskräfte.

15.2 Aktienbesitz und Aktienoptionen

Trifft nicht zu.

15.3 Beteiligung der Beschäftigten am Kapital

Dem Emittenten sind keine Vereinbarungen über eine Beteiligung seiner Beschäftigten am Kapital des Emittenten bekannt.

16 Hauptaktionäre

16.1 Gesellschafter

Das Stammkapital des Emittenten wird wie folgt gehalten:

Gesellschafter	Anteil am Stammkapital	Gezeichnetes Stammkapital
Siegfried Dobersek, geb. 15.7.1969 Sandgrubenstraße 3/1, 8073, Seiersberg-Pirka, Österreich	100 %	EUR 35.000,-

(Quelle: Österreichisches Firmenbuch zum Datum dieses Prospekts)

16.2 Stimmrechtsverteilung

Der Alleingesellschafter des Emittenten hält 100% der Stimmrechte und des Stammkapitals am Emittenten. Es bestehen angesichts der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung naturgemäß keine unterschiedlichen Stimmrechte betreffend den Emittenten.

16.3 Beteiligung und Beherrschung

Der Emittent wird unmittelbar von seinem Alleingesellschafter Siegfried Dobersek beherrscht und kontrolliert.

Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle sind aus Sicht der Geschäftsführung des Emittenten nicht erforderlich. Die Gesellschafterrechte können nach Maßgabe des österreichischen Gesellschaftsrechts, insbesondere des Rechts für Gesellschaften mit beschränkter Haftung, ausgeübt werden. Nach Auffassung der Geschäftsführung des Emittenten bietet das österreichische Gesellschaftsrecht ausreichenden Schutz gegen einen Missbrauch der Kontrollbeteiligung.

16.4 Änderung in der Beherrschung

Dem Emittenten sind keine Vereinbarungen bekannt, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Änderung in der Beherrschung des Emittenten führen könnten.

17 Geschäfte mit verbundenen Parteien

17.1 Einzelheiten zu Geschäften mit verbundenen Parteien

Der Alleingesellschafter hat dem Emittenten ein Gesellschafterdarlehen gewährt. Zum Stichtag 31. März 2022 beläuft sich der ausstehende Betrag des Gesellschafterdarlehens auf EUR 293.297,05.

18 Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten

18.1 Historische Finanzinformationen

18.1.1 Geprüfte historische Finanzinformationen

Der Emittent wurde am 1. Juni 2021 errichtet und ist als kleine Kapitalgesellschaft ohne verpflichtenden Aufsichtsrat nicht abschlussprüfungspflichtig. Für die Zwecke des Prospekts wurde ein geprüfter Abschluss zum 31. März 2022 aufgestellt, welcher den Zeitraum ab der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 bis zum 31. März 2022 abdeckt.

Die beigebrachten historischen Finanzinformationen des Emittenten, nämlich die Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 sowie der geprüfte Abschluss zum 31. März 2022, decken den gesamten Zeitraum der Geschäftstätigkeit des Emittenten ab.

18.1.2 Änderung des Bilanzstichtags

Der Emittent wurde am 1. Juni 2021 errichtet und geht seiner Geschäftstätigkeit noch keine 36 Monate nach. Die beigebrachten historischen Finanzinformationen des Emittenten, nämlich die Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 sowie der geprüfte Abschluss zum 31. März 2022, decken den gesamten Zeitraum der Geschäftstätigkeit des Emittenten ab.

18.1.3 Rechnungslegungsstandards

Auf den Emittenten ist die Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nicht anwendbar. Die Finanzinformationen des Emittenten werden entsprechend dem UGB, als dem anwendbaren nationalen Rechnungslegungsstandard in Österreich, erstellt.

18.1.4 Änderungen des Rechnungslegungsrahmens

Trifft nicht zu.

18.1.5 Geprüfte Finanzinformationen

Der geprüfte Abschluss zum 31. März 2022 enthält die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung des Emittenten.

18.1.6 Konsolidierte Abschlüsse

Der Emittent hat zum Datum dieses Prospekts keine Tochtergesellschaften.

Unmittelbar nach Billigung dieses Prospekts wird der Emittent 100% der Geschäftsanteile an der Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH erwerben. Auch nach Abschluss des Erwerbs der Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH ist der Emittent von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts befreit, da (i) die Bilanzsummen der Bilanzen des Emittenten und der Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH, die in einen Konzernabschluss einzubeziehen wäre, insgesamt nicht EUR 24 Millionen übersteigen, (ii) die Umsatzerlöse des Emittenten und der Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH, die in einen Konzernabschluss einzubeziehen wäre, insgesamt nicht EUR 48 Millionen in den 12 Monaten vor dem Abschlussstichtag übersteigen und (iii) der Emittent und die Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH, die in einen Konzernabschluss einzubeziehen wäre, in den 12 Monaten vor dem Abschlussstichtag im Jahresdurchschnitt nicht mehr als 250 Arbeitnehmer beschäftigen (größenabhängige Befreiungen gemäß § 246 Abs 1 UGB).

18.1.7 Alter der geprüften Finanzinformationen

Der Stichtag des geprüften Abschlusses zum 31. März 2022 liegt nicht länger als 18 Monate ab dem Datum der Billigung des Prospekts zurück.

18.2 Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen

18.2.1 Vierteljährliche oder halbjährliche Finanzinformationen seit dem letzten geprüften Abschluss

Der Emittent hat seit der (ungeprüften) Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 keine weiteren Finanzinformationen veröffentlicht. Der geprüfte Abschluss zum 31. März 2022 wurde speziell für die Zwecke dieses Prospekts erstellt und wird als Anlage zu diesem Prospekt erstmals veröffentlicht.

18.3 Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen

18.3.1 Erklärung, dass die historischen Finanzinformationen geprüft wurden

Der Abschluss des Emittenten zum 31. März 2022 wurde für die Zwecke dieses Prospekts erstellt und unabhängig von der Moore Interaudit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Strubergasse 28, 5020 Salzburg (Mitglied der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer) geprüft. Die Erstellung des Abschlusses erfolgte in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und sondergesetzlichen Bestimmungen. Der Abschluss zum 31. März 2022 bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Prospekts.

Weiter wurden in diesem Prospekt enthaltene Finanzdaten der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 entnommen. Die Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 ist nicht geprüft.

18.4 Pro-forma-Finanzinformationen

Unmittelbar nach Billigung dieses Prospekts wird der Emittent, als Käufer, zudem sämtliche Geschäftsanteile an der Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH von Herrn Dobersek, als Verkäufer, erwerben, sodass diese künftig eine 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten wird. Der Erwerb wird auf der Grundlage des diesem Prospekt als Anlage 11 angeschlossenen Entwurf des Kauf- und Abtretungsvertrages zu fremdüblichen Konditionen erfolgen. Der Kaufpreis wurde auf Grundlage des Gutachtens der Steuerberaterin Mag. Birgit Eichberger vom 25. März 2022 zur Unternehmensbewertung betreffend die Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH in der Höhe von EUR 575.651,41 festgelegt (Anlage 10).

Der Erwerb der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH hätte signifikante Auswirkungen auf die Bilanz des Emittenten zum 31. März 2022 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für die Periode vom 1. Juni 2021 bis zum 31. März 2022, wenn der Erwerb vor dem 31. März 2022 stattgefunden hätte, und wird die Ergebnisse des Emittenten künftig signifikant beeinflussen. Der Emittent hat folglich die folgende Pro-Forma-Bilanz zum 31. März 2022 und Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung für die Periode vom 1. Juni 2021 bis zum 31. März 2022 ("**Pro Forma Finanzinformationen**") erstellt. Die Pro-Forma Finanzinformationen wurden vom Emittenten ausschließlich für die Zwecke dieses Prospekts in Einklang mit der Prospektverordnung und den delegierten Rechtsakten erstellt.

Zweck der Pro-Forma Finanzinformationen ist es die wesentlichen Effekte des Erwerbs der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH durch den Emittenten auf die historischen Finanzinformationen des Emittenten, konkret den Abschluss zum 31. März 2022, darzustellen.

Die Pro-Forma Finanzinformationen basieren auf bestimmten pro-forma Annahmen, wie in den ergänzenden Erläuterungen beschrieben, und dienen ausschließlich zu Illustrationszwecken. Die Pro-Forma Finanzinformationen sollten daher nicht als Indikation für zukünftige Ergebnisse oder die zukünftige Finanzlage gewertet werden. Die eigentlichen künftigen Ergebnisse können signifikant von jenen, die in den Pro-Forma Finanzinformationen abgebildet sind, divergieren. Dies kann auf eine Vielzahl an Ursachen zurückgeführt werden, unter anderem Abweichungen der aktuellen Zahlen von den Annahmen, die für die Erstellung der Pro-Forma Finanzinformationen verwendet wurden.

Die Pro-Forma Finanzinformationen sollten in Verbindung mit den weiteren Angaben in diesem Prospekt und allen weiteren historischen Finanzinformationen und den Anlagen und Erläuterungen dazu gelesen und interpretiert werden.

Pro-Forma Bilanz zum 31. März 2022

AKTIVA		31.3.2022 IST	Veränderung	31.3.2022 PRO-FORMA
B. Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	EUR 6.844,45	EUR 0,00	EUR 6.844,45
II.	Sachanlagen	EUR 1.033.820,67	EUR 0,00	EUR 1.033.820,67
III.	Finanzanlagen		EUR 575.651,41	EUR 575.651,41
B. Umlaufvermögen				
IV.	Vorräte	EUR 500,50	EUR 0,00	EUR 500,50
V.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	EUR 26.807,74	EUR 0,00	EUR 26.807,74
VI.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	EUR 34.163,36	EUR 0,00	EUR 34.163,36
C. Rechnungsabgrenzungsposten		EUR 178.802,27	EUR 0,00	EUR 178.802,27
SUMME AKTIVA		EUR 1.280.938,49	EUR 575.651,41	EUR 1.856.589,90

Quelle: Pro-Forma Bilanz zum 31.3.2022.

PASSIVA		31.3.2022 IST		Veränderung		31.3.2022 PRO-FORMA	
A. Eigenkapital							
I.	Eingefordertes Stammkapital	EUR	35.000,00	EUR	0,00	EUR	35.000,00
II.	Kapitalrücklagen	EUR	168.178,86	EUR	0,00	EUR	168.178,86
III.	Bilanzgewinn/-verlust	EUR	57.048,72	EUR	0,00	EUR	57.048,72
B. Rückstellungen							
C. Verbindlichkeiten							
1.	Verbindlichkeiten ggü Kreditinstituten	EUR	669.628,87	EUR	0,00	EUR	669.628,87
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	66.391,20	EUR	0,00	EUR	66.391,20
3.	Verbindlichkeiten ggü Gesellschaftern	EUR	293.297,05	EUR	575.651,41	EUR	868.948,46
4.	Sonstige	EUR	8.144,18	EUR	0,00	EUR	8.144,18
SUMME PASSIVA		EUR	881.316,97	EUR	575.651,41	EUR	1.280.938,49

Quelle: Pro-Forma Bilanz zum 31.3.2022.

Die erworbenen Anteile an der Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH werden als Finanzanlagevermögen (Anteile an verbundenen Unternehmen) dargestellt. Eine konsolidierte Darstellung erfolgt nicht, da der Emittent auch nach dem erfolgten Erwerb gemäß § 246 Abs 1 UGB von der Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit ist, da (i) die Bilanzsummen der Bilanzen des Emittenten und der Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH, die in einen Konzernabschluss einzubeziehen wäre, insgesamt nicht EUR 24 Millionen übersteigen, (ii) die Umsatzerlöse des Emittenten und der Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH, die in einen Konzernabschluss einzubeziehen wäre, insgesamt nicht EUR 48 Millionen in den 12 Monaten vor dem Abschlussstichtag übersteigen und (iii) der Emittent und die Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH, die in einen Konzernabschluss einzubeziehen wäre, in den 12 Monaten vor dem Abschlussstichtag im Jahresdurchschnitt nicht mehr als 250 Arbeitnehmer beschäftigen (größenabhängige Befreiungen).

Die Veränderung der Verbindlichkeiten betrifft die Kaufpreisverbindlichkeit für die zu erwerbenden Anteile. Es wird hierbei unterstellt, dass die Kaufpreisverbindlichkeit zum 31. März 2022 unverändert besteht und keine zwischenzeitliche Tilgung erfolgt ist.

Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung für die Periode vom 1. Juni 2021 zum 31. März 2022

GEWINN- & VERLUSTRECH- NUNG		31.3.2022 IST		Veränderung		31.3.2022 PRO-FORMA
A. Umsatzerlöse	EUR	219.444,58	EUR	0,00	EUR	219.444,58
B. Sonstige betriebliche Erträge	EUR	10.628,06	EUR	0,00	EUR	10.628,06
C. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	EUR	-46,41	EUR	0,00	EUR	-46,41
D. Personalaufwand	EUR	-19.157,85	EUR	0,00	EUR	-19.157,85
E. Abschreibungen	EUR	-30.026,49	EUR	0,00	EUR	-30.026,49
F. Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	-92.922,46	EUR	0,00	EUR	-92.922,46
G. Betriebsergebnis (Summe A bis F)	EUR	87.919,43	EUR	0,00	EUR	87.919,43
H. Finanzergebnis	EUR	-11.797,71	EUR	0,00	EUR	-11.797,71
I. Ergebnis vor Steuern (Summe G und H)	EUR	76.121,72	EUR	0,00	EUR	76.121,72
J. Steuern vom Einkommen und Ertrag	EUR	-19.073,00	EUR	0,00	EUR	-19.073,00
K. Jahresüberschuss/-verlust	EUR	57.048,72	EUR	0,00	EUR	57.048,72
BILANZGEWINN	EUR	57.048,72	EUR	0,00	EUR	57.048,72

Quelle: Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.3.2022.

Die Darstellung der Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung unterstellt, dass der Erwerb der Anteile der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH (i) zu keinen materiellen Anschaffungsnebenkosten führt, (ii) im Zeitraum von 1. Juni 2021 bis zum 31. März 2022 keine Gewinnausschüttungen aus der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH erfolgten sowie, dass (iii) im Zeitraum von 1. Juni 2021 bis zum 31. März 2022 keine Wertbeeinträchtigung der erworbenen Anteile festgestellt wurden.

Der Pro-Forma Bilanz liegt die Annahme zugrunde, dass der Erwerb der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH zum 31. März 2022 erfolgte. Die Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter der Annahme erstellt, dass der Erwerb der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH durch den Emittenten zum 1. Juni 2021 stattgefunden hat.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen bestehend aus der Pro-Forma-Bilanz zum 31. März 2022 und der Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung für die Periode vom 1. Juni 2021 bis zum 31. März 2022 wurden für die Zwecke dieses Prospekts erstellt und unabhängig von der Moore Interaudit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Strubergasse 28, 5020 Salzburg (Mitglied der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer) geprüft. Grundlage für die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen ist der geprüfte Abschluss des Emittenten zum 31. März 2022, welcher mit einem positiven Prüfungsvermerk (uneingeschränkter Bestätigungsvermerk) versehen wurde. Die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen erfolgte in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und sondergesetzlichen Bestimmungen. Die Pro-Forma Finanzinformationen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Prospekts.

18.5 Dividendenpolitik

Trifft nicht zu.

18.6 Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

Innerhalb der letzten 12 Monate vor Erstellung dieses Prospekts lagen keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis des Emittenten noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) vor, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität des Emittenten ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

18.7 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage des Emittenten

Beim Emittenten sind seit dem Stichtag des geprüften Abschlusses zum 31. März 2022 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage eingetreten. Es wurden seit dem geprüften Abschluss zum 31. März 2022 keine Abschlüsse oder Zwischenfinanzinformationen veröffentlicht.

19 Weitere Angaben

19.1 Aktienkapital

Trifft nicht zu.

19.2 Satzung und Statuten der Gesellschaft

19.2.1 Firmenbuchnummer

Der Emittent ist im Firmenbuch beim Landes- als Handelsgericht Graz eingetragen unter FN 557787 a.

Die Zielsetzung des Emittenten ergibt sich aus der Festlegung des Unternehmensgegenstands in Punkt zweitens der Errichtungserklärung des Emittenten. Der Unternehmensgegenstand des Emittenten umfasst

- Ankauf, Entwicklung sowie Verkauf, Vermietung und Verpachtung von Immobilien; und
- der Handel mit Waren aller Art.

Der Emittent übt derzeit das Handelsgewerbe ("Handel mit Waren aller Art") nicht aus.

Darüber hinaus ist der Emittent zu allen Handlungen, Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks förderlich erscheinen.

19.2.2 Beschränkungen im Gesellschaftsvertrag

Die Errichtungserklärung und die Gründungsdokumente des Emittenten enthalten keinerlei Bestimmungen, die unter Umständen eine Verzögerung, einen Aufschub oder sogar die Verhinderung eines Wechsels in der Kontrolle des Emittenten bewirken.

20 Wesentliche Verträge

Wesentliche Verträge des Emittenten sind die Kreditverträge betreffend die Finanzierung des Erwerbs der fünf Liegenschaften. Hierfür sind im geprüften Abschluss des Emittenten zum 31. März 2022 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Ausmaß von EUR 623.117,48 ausgewiesen.

Unmittelbar nach Billigung dieses Prospekts wird der Emittent, als Käufer, zudem sämtliche Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH von Herrn Dobersek, als Verkäufer, erwerben, sodass diese künftig eine 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten wird. Der Erwerb wird auf der Grundlage des diesem Prospekt als Anlage 11 angeschlossenen Entwurf des Kauf- und Abtretungsvertrages zu fremdüblichen Konditionen erfolgen. Der Kaufpreis wurde auf Grundlage des Gutachtens der Steuerberaterin Mag. Birgit Eichberger vom 25. März 2022 zur Unternehmensbewertung betreffend die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH festgelegt

([Anlage 10](#)). Weiter wird der Emittent, als Muttergesellschaft, mit der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH, als Tochtergesellschaft, nach Anteilserwerb einen Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag entsprechend dem als [Anlage 12](#) diesem Prospekt angeschlossenen Entwurf abschließen.

Darüber hinaus hat der Emittent außerhalb des normalen Geschäftsbetriebs keine Verträge abgeschlossen bzw. sind solche über den Abschluss des Kauf- und Abtretungsvertrages und des Beherrschungsvertrages betreffend die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH hinaus nicht geplant, die für die Fähigkeit des Emittenten seinen Verpflichtungen gegenüber Genussrechtinhabern nachzukommen, von großer Bedeutung sind.

21 **Verfügbare Dokumente**

Der Emittent erklärt hiermit, dass während der Gültigkeitsdauer des Prospekts die folgenden Dokumente auf der Website des Emittenten unter www.sido-immobilien.at abgerufen und eingesehen werden können:

- Genussrechtsbedingungen ([Anlage 1](#))
- Zeichnungsschein ([Anlage 2](#))
- Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1.1.2021 ([Anlage 3](#))
- Geschäftsplan des Emittenten ([Anlage 4](#))
- Errichtungserklärung des Emittenten ([Anlage 5](#))
- Bewertungsgutachten Sandgrubenstraße 3 und 4 ([Anlage 6](#))
- Bewertungsgutachten Brückengasse 11 ([Anlage 7](#))
- Bewertungsgutachten Brückengasse 13 ([Anlage 8](#))
- Bewertungsgutachten Brückengasse 25 ([Anlage 9](#))
- Bewertungsgutachten betreffend die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH ([Anlage 10](#))
- Entwurf des Kauf- und Abtretungsvertrages betreffend die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH ([Anlage 11](#))
- Entwurf des Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages ([Anlage 12](#))
- Geprüfter Abschluss des Emittenten zum 31.3.2022 ([Anlage 13](#))
- Pro-Forma Finanzinformationen ([Anlage 14](#))

Über die oben genannten Dokumente hinaus sind keine Berichte, Schreiben oder sonstigen Dokumente, Bewertungen und Erklärungen von Sachverständigen erstellt worden. Auf solche wird in diesem Prospekt nicht verwiesen und es sind solche auch nicht in den Prospekt eingeflossen.

D. WERTPAPIERBESCHREIBUNG

1 Verantwortliche Personen, Angaben vonseiten Dritter, Sachverständigenberichte und Billigung durch die zuständige Behörde

1.1 Verantwortliche Personen

Die SIDO Immobilien GmbH mit Sitz in Seiersberg-Pirka und der Geschäftsanschrift Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichts Graz unter FN 557787 a, übernimmt als Emittent die Verantwortung für die in diesem Prospekt gemachten Angaben.

1.2 Erklärung

Die SIDO Immobilien GmbH hat die erforderliche Sorgfalt walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und, dass die Wertpapierbeschreibung keine Auslassungen enthält, welche die Aussagen verzerren könnten.

1.3 Sachverständigenberichte

Dieser Prospekt enthält als Anlagen mehrere Bewertungsgutachten betreffend das aktuelle Portfolio des Emittenten sowie die zu erwerbende Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH wie folgt:

Anlage 6 – Bewertungsgutachten Sandgrubenstraße 3 und 4.

Anlage 7 – Bewertungsgutachten Brückengasse 11.

Anlage 8 – Bewertungsgutachten Brückengasse 13.

Anlage 9 – Bewertungsgutachten Brückengasse 25.

Anlage 10 – Bewertungsgutachten betreffend die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH

Alle Bewertungsgutachten in den Anlagen wurden von folgendem Sachverständigen erstellt:

- Name: RHI GmbH.
- Geschäftsadresse: Strassgangerstraße 131, 8052 Graz.
- Qualifikation: Sachverständiger für Immobilienbewertung.
- Der Sachverständige hat kein wesentliches Interesse am Emittenten.

Alle Bewertungsgutachten wurden auf Ersuchen des Emittenten erstellt und wurden mit Zustimmung des Sachverständigen aufgenommen.

1.4 Angaben vonseiten Dritter

Es werden keine Angaben vonseiten Dritter gemacht oder übernommen.

1.5 Billigung durch die zuständige Behörde

Dieser Prospekt wurde von der FMA als zuständige Behörde gemäß der Prospektverordnung und gemäß KMG 2019 gebilligt.

Die FMA hat diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung gebilligt.

Eine solche Billigung durch die FMA sollte nicht als Bestätigung der Qualität der Genussrechte, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden.

Anleger sollen ihre eigene Bewertung der Eignung der Genussrechte für die Anlage vornehmen.

2 Risikofaktoren

2.1 Risikofaktoren in Bezug auf das Wertpapier

Siehe den Abschnitt B. "RISIKOFAKTOREN", Unterabschnitt B.2, unter der Überschrift "Risiken betreffend die Wertpapiere" und B.3 "Risikofaktoren betreffend die Blockchain-Technologie" dieses Prospekts. In diesem Abschnitt werden gemäß der Bewertung des Emittenten wesentliche Risiken betreffend die Genussrechte angeführt. Die Risiken werden durch den Inhalt des Prospekts bestätigt.

3 Grundlegende Angaben

3.1 Erklärung zum Geschäftskapital

Der Emittent erklärt hiermit, dass das Geschäftskapital während der Gültigkeit des Prospekts (12 Monate nach seiner Billigung) für den laufenden Geschäftsbetrieb des Emittenten nicht ausreichen wird. Das für die Geschäftstätigkeit des Emittenten erforderliche zusätzliche Geschäftskapital soll durch dieses öffentliche Angebot der Genussrechte aufgebracht werden.

Konkret plant der Emittent durch dieses öffentliche Angebot seinen Finanzbedarf von rund EUR 13,5 Millionen für vier geplante Immobilienprojekte, die Rückzahlung des Bankkredits für die Anschaffung der Liegenschaften in aushaftender Höhe von EUR 623.117,48 zuzüglich Zinsen zum Stichtag des geprüften Abschlusses am 31. März 2022, den Kaufpreis für den Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile an der Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH in Höhe von EUR 575.651,41 sowie die Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von EUR 293.297,05 zuzüglich Zinsen, folglich seinen Investitionsbedarf in der Höhe von rund EUR 15 Millionen zu decken.

3.2 Kapitalausstattung und Verschuldung

Die folgende Tabelle zeigt die Kapitalausstattung und die Verschuldung des Emittenten zum 1. Jänner 2021 (Datum der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021) sowie zum 31. März 2022, wobei zwischen garantierten und nicht garantierten, besicherten und unbesicherten Verbindlichkeiten unterschieden wird, und beinhaltet auch indirekte und bedingte Verschuldung.

Der Vollständigkeit wird festgehalten, dass der Begriff der Verschuldung sich auf indirekte Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten bezieht. Die in der Tabelle dargestellten Daten sollten zusammen mit anderen Abschnitten dieses Prospekts analysiert werden.

In der Kapitalausstattung und Verschuldung des Emittenten sind seit den in der Tabelle angegebenen Stichtagen keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

Fremdkapital	per 1.1.2021	per 31.3.2022
Summe Verbindlichkeiten (kurzfristig)	EUR 5.009,24	EUR 412.296,43
Garantiert	-	-
Besichert	-	-
Nicht garantiert Nicht besichert	EUR 5.009,24	EUR 412.296,43
Summe Verbindlichkeiten (langfristig)	EUR 669.628,87	EUR 578.653,48
Garantiert	-	-
Besichert	EUR 669.628,87	EUR 578.653,48
Nicht garantiert Nicht besichert	-	-
Summe Verbindlichkeiten	EUR 674.638,11	EUR 990.949,91

Quelle: Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1.1.2021, geprüfter Abschluss des Emittenten zum 31.3.2022.

Eigenkapital	per 1.1.2021		per 31.3.2022	
Stammkapital	EUR	35.000,00	EUR	35.000,00
Partizipationskapital	-		-	
Gesetzliche Rücklagen	-		-	
Bilanzgewinn	-		EUR	57.048,72
Sonstige Rücklagen	EUR	168.178,86	EUR	168.178,86
Summe Eigenkapital	EUR	203.178,86	EUR	260.227,58

Quelle: Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1.1.2021, geprüfter Abschluss des Emittenten zum 31.3.2022.

Nettoverschuldung kurz und langfristig	per 1.1.2021		per 31.3.2022	
A. Zahlungsmittel	EUR	20.038,67	EUR	34.163,36
B. Zahlungsmitteläquivalent				
C. Mittel aus Wertpapieren				
D. Liquidität (A+B+C)	EUR	20.038,67	EUR	34.163,36
E. Kurzfristige Forderungen	EUR	5.371,50	EUR	21.034,50
F. Verbindlichkeiten Kreditinstitute (täglich fällig)			EUR	44.464,00
G. Kurzfristige Positionen nicht kurzfristiger Verbindlichkeiten				
H. Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	EUR	5.009,24	EUR	367.832,43
I. Kurzfristige Verbindlichkeiten (F+G+H)	EUR	5.009,24	EUR	412.296,43
J. Kurzfristige Nettoverschuldung (I-E-D)	EUR -	20.400,93	EUR	357.098,57
K. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, mit vereinbarter Laufzeit	EUR	669.628,87	EUR	623.117,48
L. Verbriefte Verbindlichkeiten				
M. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten				
N. Langfristige Verschuldung (K+L+M)	EUR	669.628,87	EUR	623.117,48
O. Langfristige Nettoverschuldung (J+N)	EUR	649.227,91	EUR	980.216,05
Die Eventualverbindlichkeiten betragen zum 1.1.2021 sowie 31.3.2022 EUR 0.				

Quelle: Eigene Berechnungen des Emittenten auf der Basis der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1.1.2021 und des geprüften Abschlusses zum 31.3.2022.

Der Emittent hatte in der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 eine negative kurzfristige Nettoverschuldung im Ausmaß von EUR -20.400,93 (Position J). Dies bedeutet, dass die gesamten kurzfristigen Verbindlichkeiten (Position I) durch kurzfristige Liquidität des Emittenten in Form von kurzfristigen Forderungen (Position E) und Liquidität (Position D), die aus Zahlungsmitteln besteht (Position A), abgedeckt waren. Folglich bestand zum 1. Jänner 2021 keine kurzfristige Nettoverschuldung, da diese zur Gänze abgedeckt war. Diese negative kurzfristige Nettoverschuldung ist als ein kurzfristiger Mittelüberschuss im Ausmaß von EUR 20.400,93 zu interpretieren, der aus Zahlungsmitteln des Emittenten (Position A) und kurzfristigen Forderungen (Position E) besteht. Zum 31. März 2022 besteht eine kurzfristige Nettoverschuldung des Emittenten im Ausmaß von EUR 357.098,57. Folglich bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten im Ausmaß von 357.098,57, die nicht mit kurzfristigen Forderungen (Position E) und Liquidität (D) abgedeckt werden können.

3.3 Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind.

Der Emittent hat das Interesse, am Kapitalmarkt zusätzliche Finanzmittel aufzunehmen, um diese der in diesem Prospekt beschriebenen Verwendung (Durchführung der bereits geplanten Projekte zu vier Projektliegenschaften, Rückführung der Kreditverbindlichkeit für die ursprüngliche Anschaffung aller fünf Liegenschaften) zuzuführen. Der Mehrwert im Rahmen der Geschäftstätigkeit und der eigenen Entwicklungsleistung des Emittenten wird im Wesentlichen durch eine Veräußerung der entwickelten Immobilien lukriert.

Das Immobilienportfolio des Emittenten wurde ursprünglich vom Alleingeschäftsführer des Emittenten im Rahmen seines nicht-protokollierten Einzelbetriebs erworben. Der Betrieb wurde mit Einbringungsvertrag vom 30. April 2021 in den Emittenten eingebracht, sodass unter anderem alle fünf Liegenschaften inklusive der Kreditverbindlichkeit aus ihrer Anschaffung auf den Emittenten übergegangen sind. Der Alleingeschäftsführer haftet weiterhin persönlich als Bürge für die Kreditverbindlichkeit aus der Anschaffung des Liegenschaftsportfolios. Es besteht folglich

ein Interesse des Alleingeschäftsführers die Kreditverbindlichkeiten, die zum Stichtag des geprüften Abschlusses mit 31. März 2022 mit EUR 623.117,48 zuzüglich Zinsen aushaften, zurückzuführen und aus der persönlichen Haftung entlassen zu werden.

Herr Dobersek übt derzeit neben seiner Funktion als Alleingeschäftsführer des Emittenten zusätzlich die folgenden Funktionen aus:

- selbständig vertretungsbefugter Alleingeschäftsführer und Alleineigentümer der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH seit 26.8.2006.
- selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer und Miteigentümer der Dos Coinway GmbH seit 12.12.2017.

Es besteht daher die Gefahr von Interessenkonflikten zwischen dem Emittenten und den Unternehmungen Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH sowie Dos Coinway GmbH, in denen der Geschäftsführer des Emittenten ebenfalls Leitungs- und Gesellschafterfunktionen ausübt. In solchen Fällen ist nicht sichergestellt, dass der Geschäftsführer im ausschließlichen Interesse des Emittenten handelt, weil er verpflichtet ist, die Interessen der anderen Unternehmungen ebenfalls zu wahren.

Hiervon abgesehen hat der Emittent keine Kenntnis von potentiellen Interessenkonflikten.

3.4 Gründe für das Angebot und die Verwendung der Erträge

Der Emittent nimmt an, dass der Bruttoerlös der Emission bei einer Gesamtplatzierung der Genussrechte bis zu EUR 20.000.000 betragen wird.

Der Emittent trägt die Gesamtkosten der Emission. Die Gesamtkosten setzen sich zusammen aus Kosten für die Emissionsvorbereitung, Kosten für Rechtsberatung und die Prospekterstellung sowie Kosten für Marketingmaßnahmen und Vertrieb. Der Emittent schätzt die Vorbereitungs- und Rechtsberatungskosten für die Emission auf ca. EUR 250.000. Für die Marketing- und Vertriebskosten nimmt der Emittent einen Aufwand von zwischen 5% bis 15% des Bruttoemissionserlöses an. Gemäß den vorhergehenden Ausführungen ergibt sich daher folgender Nettoemissionserlös:

Position	Summe
Bruttoemissionserlös (Bei vollständiger Platzierung der Genussrechte)	EUR 20.000.000
Kosten für die Vorbereitung der Emission (Rechtsberatung, Prospekterstellung, etc)	EUR 250.000
<i>Zwischensumme</i>	<i>EUR 19.750.000</i>
Kosten für Marketing und Vertrieb (5 – 15% des Bruttoemissionserlöses von EUR 20.000.000)	
Nettoemissionserlöse Variante 1	EUR 18.750.000
Marketing und Vertrieb im Ausmaß von 5% des Bruttoemissionserlöses, folglich im Ausmaß von EUR 1.000.000	
Nettoemissionserlöse Variante 2	EUR 16.750.000
Marketing und Vertrieb im Ausmaß von 15% des Bruttoemissionserlöses, folglich im Ausmaß von EUR 3.000.000	

Der Emittent schätzt den Nettoemissionserlös abzüglich aller Gesamtkosten im Fall der Platzierung des gesamten Volumens auf zwischen EUR 18.750.000 bis EUR 16.750.000.

Der Emittent beabsichtigt, den Erlös aus der Emission der Genussrechte nach Abzug der Gesamtkosten der Emission gänzlich und entsprechend seinem Geschäftsgegenstand für den Erwerb und die Entwicklung von Liegenschaften und Wohnungen zu verwenden.

4 Angaben über die anzubietenden bzw. zum Handel zuzulassenden Wertpapiere

4.1 Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere

Bei den Wertpapieren handelt es sich um Genussrechte. Die Genussrechte sind tokenisiert, dh alle Rechte im Zusammenhang mit den Genussrechten sind an den Besitz des jeweiligen SID Token auf der Ethereum-Blockchain gebunden. Jede Person, die Genussrechte besitzt, wird auch als Genussrechtsinhaber bezeichnet.

Insgesamt werden bis zu EUR 20.000.000 Genussrechte ausgegeben, aufgeteilt in bis zu 20.000 Einzelstücke mit einem Nennwert von je EUR 1.000. Die ISIN der Genussrechte lautet AT0000A2RXE4.

Genussrechtsinhaber sind ab dem 1. Oktober 2022 schuldrechtlich am Ergebnis und einem allfälligen Liquidationsgewinn des Emittenten beteiligt. Die prozentuelle Beteiligung des einzelnen Genussrechtinhabers ist bei der Beteiligung am Ergebnis abhängig vom Ergebnisfaktor und dem Genussrechtsfaktor und bestimmt sich im Detail nach dem Verhältnis des nach § 5 Absatz 5 der Genussrechtsbedingungen bestimmten bilanziellen Wertes der gehaltenen Genussrechte des einzelnen Genussrechtinhabers zum Anteil aller Genussrechtsinhaber. Die prozentuelle Beteiligung des einzelnen Genussrechtsinhabers am Liquidationsgewinn ist ausschließlich abhängig vom Genussrechtsfaktor und bestimmt sich im Detail in weiterer Folge ebenfalls nach dem Verhältnis des nach § 6 Absatz 2 der Genussrechtsbedingungen bestimmten bilanziellen Wertes der gehaltenen Genussrechte des einzelnen Genussrechtsinhabers zum Anteil aller Genussrechtsinhaber.

Die Genussrechte können unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum 31. Dezember eines jeden Jahres ordentlich gekündigt werden. Das Recht auf außerordentliche Kündigung bleibt davon unberührt. Genussrechtsinhaber und der Emittent verzichten für einen Zeitraum von zehn Jahren auf eine ordentliche Kündigung. Die Genussrechte können daher erstmals wirksam zum 31. Dezember 2032 ordentlich vom Genussrechtsinhabern oder vom Emittenten gekündigt werden.

Die Genussrechte stellen qualifizierte nachrangige Verbindlichkeiten des Emittenten dar, die nachrangig zu allen anderen bestehenden und zukünftigen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten sind. Genussrechtsinhaber haben keinen Anspruch auf Zahlungen, wenn eine solche Zahlung zur Insolvenz des Emittenten führen würde. Im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten werden die Ansprüche aus den Genussrechten erst nach vollständiger Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger berücksichtigt.

Blockchain-Technologie

SID Token basieren auf der Ethereum-Blockchain. Es folgt eine kurze und vereinfachte Beschreibung der Blockchain-Technologie, die sich auf Aspekte beschränkt, die für das Verständnis der unter diesem Prospekt ausgegebenen Genussrechte notwendig sind.

Eine Blockchain (auch Distributed Ledger) kann als ein öffentliches und dezentrales Register beschrieben werden, das permanent Transaktionsdaten aufzeichnet. 'Öffentlich' bedeutet, dass jede Person jede einzelne Transaktion, die in der Vergangenheit aufgezeichnet wurde, einsehen kann. Die gesamte Transaktionshistorie ist in dem Register gespeichert. 'Permanent' bedeutet, dass aufgrund der kryptographischen Funktionen, auf denen die Technologie basiert, eine Än-

derung der Transaktionshistorie mit heutiger Technik nicht möglich ist. 'Dezentralisiert' bedeutet, dass es keine zentrale Instanz gibt, die das Register verwaltet. Stattdessen synchronisiert eine Vielzahl von Knotenpunkten in einem Peer-to-Peer-Netzwerk ("**Netzwerk**") ständig die Transaktionsdaten.

In ihrer Grundform zeigt eine Transaktion auf der Blockchain einfach die Quelle, das Ziel bzw die Ziele und einen bestimmten Wert oder Betrag, der übertragen wird. Quelle und Ziel werden auf der Blockchain als Adressen bezeichnet, im Grunde eine lange alphanumerische Zeichenfolge, die nach bestimmten mathematischen Regeln erzeugt wird ("**Adresse**"). Jeder kann neue Adressen erstellen. Beim Anlegen einer neuen Adresse wird eine zweite alphanumerische Zeichenfolge generiert, die für diese Adresse einzigartig ist ("**privater Schlüssel**"). Jede Adresse hat nur einen solchen privaten Schlüssel.

Neben der dauerhaften Speicherung bestehender Transaktionsdaten hat das Netzwerk noch einen zweiten Zweck. Es stellt sicher, dass jede neue Anfrage zur Übertragung eines bestimmten Wertes von einer Adresse zu einer anderen Adresse ("**Transaktionsanfrage**") überprüft und bestätigt wird. Alle bestätigten Transaktionsanfragen werden dauerhaft in der Blockchain gespeichert ("**Transaktion**"). Dieser Prozess erweitert kontinuierlich die Transaktionshistorie und wird auch als Mining bezeichnet.

Transaktionsanfragen werden vom Netzwerk bestätigt, wenn sie ordnungsgemäß autorisiert sind und die Transaktionsanfrage nicht gegen bestimmte Regeln verstößt (z.B. keine doppelte Übertragung). Um festzustellen, ob eine Transaktionsanforderung ordnungsgemäß autorisiert wurde, werden digitale Signaturen verwendet. Das bedeutet, dass jede Transaktionsanfrage mit dem privaten Schlüssel kryptographisch signiert werden muss. Anhand der öffentlich zugänglichen Adresse prüft das Netzwerk, ob eine Transaktionsanforderung tatsächlich mit dem privaten Schlüssel kryptografisch signiert wurde. Eine Offenlegung des privaten Schlüssels ist hierfür nicht erforderlich.

Eine Bestätigung von Transaktionsanfragen erfolgt nicht auf individueller Basis, sondern für mehrere Transaktionsanfragen *en bloc*. Dies bedeutet, dass mehrere Transaktionsanfragen gleichzeitig bestätigt werden, aber es bedeutet auch, dass es einige Zeit dauert, bis eine Transaktionsanfrage bestätigt wird. Alle bestätigten Transaktionen werden in einem neuen Block ("**Block**") auf der Blockchain gespeichert. Die durchschnittliche Zeit für die Erstellung eines neuen Blocks auf der Ethereum-Blockchain beträgt zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts ca. 13 Sekunden.

Neben diesen beiden Grundfunktionen, (a) der dauerhaften Speicherung bestätigter Transaktionen und (b) der Verifizierung neuer Transaktionsanfragen, ermöglichen moderne Blockchains wie Ethereum auch die dezentrale Ausführung eines Computerprogramms ("**Smart Contract**"). Smart Contracts führen basierend auf ihrer Programmierung bestimmte Aufgaben aus. Sowohl die Programmierung als auch alle Änderungen, die durch einen Smart Contract an der Blockchain vorgenommen werden, werden dauerhaft auf der Blockchain gespeichert. Der Emittent verwendet beispielsweise einen Smart Contract, der dafür sorgt, dass die Ausschüttungen des Emittenten an die aktuellen Genussrechtsinhaber verteilt werden.

4.2 **Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden.**

Die Genussrechte unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des österreichischen Internationalen Privatrechtsgesetz. Den Genussrechtsinhabern stehen die Rechte zu, die in diesem Prospekt als Anlage 1 beigefügten Genussrechtsbedingungen festgelegt sind.

4.3 Zertifizierung

Bei Genussrechten handelt es sich um Inhaberpapiere, die nicht verbrieft sind (es werden keine physischen Global- oder Einzelurkunden ausgegeben), sondern nur in Form eines Buchvermerks auf Adressen der Ethereum-Blockchain existieren. Es gibt keine einzelne Instanz, welche die Ethereum-Blockchain kontrolliert. Das dezentrale Ethereum-Netzwerk ist für die kontinuierliche Bestätigung neuer Transaktionsanfragen und die Speicherung bestätigter Transaktionen verantwortlich.

4.4 Währung der Wertpapieremission.

Die Genussrechte lauten auf EUR; eine Zeichnung kann entweder durch Zahlung in EUR, BTC oder ETH erfolgen.

4.5 Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte

A) Feste(r) Termin(e), zu dem/denen der Anspruch entsteht

Ab dem 1. Oktober 2022 (Valutatag) sind Genussrechtsinhaber schuldrechtlich am Gewinn und Verlust des Emittenten ("**Ergebnis**") und im Falle einer Liquidation des Emittenten auch an den stillen Reserven, am Unternehmenswert und am Liquidationserlös ("**Liquidationserlös**") gemäß den Genussrechtsbedingungen, die diesem Prospekt als Anlage 1 beigeschlossen sind, beteiligt. Es besteht keine Nachschusspflicht des Genussrechtsinhabers.

Für die Beteiligung am Ergebnis und am Liquidationserlös ist der "bilanzielle Wert" der Genussrechte maßgeblich. Um den bilanziellen Wert zu berechnen, führt der Emittent Aufzeichnungen über die Genussrechte in zwei getrennten Bilanzkonten. Das bei der Emission aufgebrachte Kapital wird auf dem "**Kapitalkonto**" und die den Genussrechtsinhabern zuzurechnenden Ergebnisse (sowohl Gewinne als auch Verluste) werden auf einem gesonderten Bilanzkonto "**Ergebnissonderkonto**" erfasst. Die Summe aus Kapitalkonto und dem allenfalls negativen Ergebnissonderkonto ist der "**Bilanzielle Wert**". Der bilanzielle Wert kann entweder für die Summe aller Genussrechte oder für ein einzelnes Genussrecht berechnet werden. Die Summe aller ausstehenden Genussrechte wird auch als "**Genussrechtskapital**" bezeichnet.

Zu beachten ist, dass das Ergebnissonderkonto negativ werden kann, wenn der Emittent Verluste anhäuft, die den Genussrechtsinhabern zuzurechnen sind. Ebenso kann der bilanzielle Wert negativ werden, wenn der Emittent Verluste anhäuft, die den Genussrechtsinhabern zuzurechnen sind und die das Kapitalkonto übersteigen. Es besteht keine Verpflichtung eines Genussrechtsinhabers zu zusätzlichen Zahlungen, auch nicht, wenn das Ergebnissonderkonto oder der bilanzielle Wert negativ wird. Ausschüttungen an Genussrechtsinhaber dürfen jedoch nur erfolgen, wenn das Ergebnissonderkonto positiv ist.

B) Verjährungsfrist für Verfall von Ansprüchen und Angabe des entsprechenden Begünstigten

Die Ansprüche aus den Genussrechten verjähren nach dreißig Jahren ab dem jeweiligen Fälligkeitstag.

C) Dividendenbeschränkungen und Verfahren für gebietsfremde Genussrechtsinhaber

Nach österreichischem Recht liegen keine Beschränkungen für ausländische Genussrechtsinhaber vor, Ausschüttungen von österreichischen Gesellschaften zu beziehen. Ob eine Zuweisung von Ausschüttungen in Ether an Wallet-Adressen von ausländischen Genussrechtsinhabern (jederzeit) möglich ist und wie diese zu behandeln sind, liegt außerhalb dem Einflussbereich des Emittenten.

Es besteht kein genereller Anspruch der Genussrechtsinhaber auf Gewinnausschüttung. Der Emittent kann im freien Ermessen beschließen, Gewinne an die Genussrechtsinhaber auszuschütten, wenn ein positiver Saldo auf dem Ergebnissonderkonto vorhanden ist ("**freiwillige Ausschüttung**"). Dies bedeutet zum einen, dass der Emittent keine Gewinne ausschütten kann, wenn das Ergebnissonderkonto aufgrund von Verlusten, die den Genussrechtsinhabern in der Vergangenheit zugerechnet wurden und die in späteren Jahren nicht durch Gewinne wieder ausgeglichen wurden, negativ geworden ist.

Eine Verpflichtung zur Ausschüttung besteht dann, wenn Ausschüttungen vom Emittenten an seine Gesellschafter vorgenommen werden. In einem solchen Fall sind Ausschüttungen an die Genussrechtsinhaber vom Ergebnissonderkonto im gleichen Verhältnis wie Ausschüttungen an Gesellschafter am Bilanzgewinn vorzunehmen ("**Verpflichtende Ausschüttung in %**"):

$$\text{Verpflichtende Ausschüttung [in \%]} = \frac{\text{Ausschüttung Gesellschafter}}{\text{Bilanzgewinn Emittent}}$$

Die Verpflichtende Ausschüttung in % multipliziert mit dem positiven Saldo am Ergebniskonto ergibt die "**Verpflichtende Ausschüttung an alle Genussrechtsinhaber**" in Euro.

Die Beteiligung des einzelnen Genussrechtsinhabers an der Verpflichtenden Ausschüttung an alle Genussrechtsinhaber bestimmt sich nach dem Verhältnis des nach § 4 Absatz 3 bestimmten Bilanzwerten der gehaltenen Genussrechte des einzelnen Genussrechtsinhabers W_{EG} zum Anteil aller Genussrechte W_{AG} :

Die Verpflichtende Ausschüttung ist durch den (positiven) Saldo auf dem Ergebnissonderkonto begrenzt und das Ergebnissonderkonto darf durch eine Verpflichtende Ausschüttung an Genussrechtsinhaber nicht negativ werden.

D) Dividendenersatz bzw. Methode zu dessen Berechnung, Häufigkeit und Art der Zahlungen (kumulativ oder nicht kumulativ)

Der Emittent wird Gewinne nur, wenn ein positiver Saldo auf dem Ergebnissonderkonto vorhanden ist, mit schuldbefreiender Wirkung an die Genussrechtsinhaber auszahlen, indem er das Ether-Äquivalent dieser Beträge an die Adresse auf der Ethereum-Blockchain überweist, an der sich der SID Token befindet. Dies bedeutet erstens, dass nur das Krypto-Asset Ether für Zahlungen an die Genussrechtsinhaber verwendet wird und zweitens, dass jeder Genussrechtsinhaber allein dafür verantwortlich ist, sicherzustellen, dass er technisch in der Lage ist, auf die an ihn übertragenen Ether zuzugreifen.

Zur Berechnung des **Ether-Äquivalents** verwendet der Emittent den aktuellen Referenzkurs. "**Referenzkurs**" ist der jeweils im Zeitpunkt des Einstellens des Transaktionswunsches auf www.coinmarketcap.com veröffentlichte ETH/EUR, EUR/ETH, BTC/EUR oder EUR/BTC Umrechnungskurs. Sollte der Betreiber www.coinmarketcap.com seinen Service einstellen, so bestimmt der Emittent eine andere Quelle mit vergleichbarer Aktualität und Genauigkeit.

Da der Emittent ausschließlich Ether für Ausschüttungen an die Genussrechtsinhaber verwendet, bedeutet dies, dass die Genussrechtsinhaber das Risiko eines volatilen Ether-Kurses tragen. Der Emittent rät allen Genussrechtsinhabern, alle vom Emittenten erhaltenen Ether schnell in Fiat-Währung zu konvertieren, um dieses Risiko zu vermeiden.

In allen Fällen, in denen der Emittent eine einmalige Abschlusszahlung an einen Genussrechtsinhaber leistet, was der Fall ist, wenn ein Genussrechtsinhaber die Genussrechte kündigt oder

wenn ein Genussrechtsinhaber der SID Token zurückgibt, verlangt der Emittent, dass der Genussrechtsinhaber den Token zunächst an die folgende Adresse auf der Ethereum-Blockchain überträgt: 0x66a840249CC3Dd54f226EBE7dbed63b49c4fe798 ("**Rückgabeadresse**").

In einem solchen Fall verteilt der Emittent die fälligen Beträge erst, wenn der Genussrechtsinhaber den Token zurückgegeben hat. Sobald der Token zurückgegeben wurde, überträgt der Emittent den Ether-Gegenwert des fälligen Betrags mit haftungsbefreiender Wirkung an die Adresse auf der Ethereum-Blockchain, von der aus der Token an die Rückgabeadresse übertragen wurde.

Berechnung und Veröffentlichung der Ergebnisse

Der Emittent veröffentlicht bis zum 30. Juni eines jeden Jahres seinen Jahresabschluss für das abgelaufene Jahr. Dieser Jahresabschluss muss in Übereinstimmung mit den nationalen Vorschriften erstellt werden. Auf der Grundlage des Jahresabschlusses wird der Emittent auch den Anteil aller Genussrechtsinhaber am Ergebnis berechnen. Die Berechnung des Anteils aller Genussrechtsinhaber wird der Emittent zusammen mit dem Jahresabschluss auf seiner Internetseite unter www.sido-immobilien.at veröffentlichen.

Kosten und Steuern

Alle Kosten, die mit den Ausschüttungen verbunden sind, sowie alle Steuern und sonstigen Abgaben sind von den Genussrechtsinhabern zu tragen und zu zahlen. Sofern der Emittent gesetzlich zum Abzug oder Einbehalt von Steuern, Gebühren und sonstigen Abgaben verpflichtet ist, wird der Emittent nur den verbleibenden Betrag an die Genussrechtsinhaber ausschütten. Insbesondere ist der Emittent verpflichtet, die Kapitalertragsteuer zu Lasten der Genussrechtsinhaber einzubehalten und wird die Kapitalertragsteuer an das örtlich zuständige österreichische Finanzamt abführen.

E) Stimmrechte

Mit den Genussrechten sind keinerlei Stimmrechte betreffend den Emittenten verbunden.

F) Bezugsrechte bei Angeboten zur Zeichnung von Wertpapieren derselben Gattung

Genussrechtsinhaber haben bei Angeboten des Emittenten zur Zeichnung von weiterem Genussrechtskapital keine Bezugsrechte. Der Emittent ist dazu berechtigt, weiteres Genussrechtskapital ohne Einbindung der Genussrechtsinhaber, welche Genussrechte gemäß diesem öffentlichen Angebot gezeichnet haben, zu emittieren. Genussrechtsinhaber gemäß diesem öffentlichen Angebot genießen keinen Verwässerungsschutz.

G) Recht auf Beteiligung am Gewinn des Emittenten

Genussrechtsinhaber sind am Ergebnis des Emittenten beteiligt. Das Ergebnis umfasst den Jahresüberschuss ("**Gewinn**") und den Jahresfehlbetrag ("**Verlust**") des Emittenten gemäß § 231 Abs (2) Z 21 des Unternehmensgesetzbuches (UGB). Die Ergebnisbeteiligung hängt vom Ergebnisfaktor und dem Genussrechtsfaktor ab. Die zur Berechnung des Anteils der Genussrechtsinhaber an den Ergebnissen des Emittenten verwendeten Formeln werden im Folgenden dargestellt und erläutert.

Ergebnisfaktor

Der Emittent bietet gemäß diesem öffentlichen Angebot insgesamt bis zu 20.000 Genussrechte mit einem Nennwert von je EUR 1.000, folglich im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000 an. Bei einer vollständigen Platzierung aller 20.000 Einzelstücke am Markt im Rahmen dieses öffentlichen Angebots beträgt der Ergebnisfaktor (in Prozent) **E** am Ergebnis, dh die Beteiligung von Genussrechtsinhabern am Gewinn oder Verlust des Emittenten, 75% ("**Ergebnisfaktor**").

Für den Fall, dass die Genussrechte nicht vollständig im Gesamtausmaß von 20.000 Einzelstücken am Markt platziert werden können, reduziert sich der Ergebnisfaktor aliquot linear. Konkret wird der Ergebnisfaktor in einem derartigen Fall nach Maßgabe der tatsächlich gezeichneten Stückzahl an Genussrechten "**Gezeichnete Genussrechte [in Stück]**" wie folgt berechnet:

$$\text{Ergebnisfaktor "E" [in \%]} = \frac{\text{Gezeichnete Genussrechte [in Stück]}}{(20.000 \div 0,75)}$$

Genussrechtsfaktor

Der Genussrechtsfaktor (in Prozent) **G** ("**Genussrechtsfaktor**") misst

(i) den Bilanziellen Wert des begebenen Genussrechtkapitals nach § 5 Absatz 3 der Genussrechtsbedingungen **W_G** auf der Grundlage dieses öffentlichen Angebots;

im Verhältnis zur Summe aus

(ii) dem Bilanziellen Wert des begebenen Genussrechtkapitals (in Euro) nach § 5 Absatz 3 der Genussrechtsbedingungen **W_G** auf der Grundlage dieses öffentlichen Angebots von SID Token; plus

(iii) dem Bilanziellen Wert (in Euro) von allfälligen im Rahmen von § 8 der Genussrechtsbedingungen weiteren zulässigen Emissionen von Zusätzlichem Genusskapital **GenK_z** (wie unten definiert) plus

(iv) dem Bilanziellen Wert des Eigenkapitals **EK** des Emittenten (in Euro), wobei sich das "**Eigenkapital**" gemäß § 224 Abs 3 Buchstabe A UGB aus (i) eingefordertem Nennkapital, (ii) gebundenen und ungebundenen Kapitalrücklagen sowie (iii) Gewinnrücklagen und (iv) dem Bilanzgewinn zusammensetzt.

Der Genussrechtsfaktor wird daher im Einklang mit folgender Formel berechnet:

$$\text{Genussrechtsfaktor "G" [in \%]} = \frac{W_G}{W_G + \text{GenK}_z + EK}$$

Die prozentuelle Beteiligung aller Genussrechtsinhaber am Ergebnis des Emittenten bestimmt sich durch die Multiplikation des Ergebnisfaktors mit dem Genussrechtsfaktor wie folgt:

$$\text{Ergebnisbeteiligung Gesamt [in \%]} = E \text{ [in \%]} \times G \text{ [in \%]}$$

Durch die Multiplikation der Ergebnisbeteiligung Gesamt (in Prozent) mit dem Gewinn oder Verlust des Emittenten (in Euro) ergibt sich der entsprechende Betrag der Ergebnisbeteiligung Gesamt aller Genussrechtsinhaber in Euro.

Die Beteiligung des einzelnen Genussrechtsinhabers am Ergebnis bestimmt sich sodann nach dem Verhältnis des nach § 5 Absatz 3 der Genussrechtsbedingungen bestimmten bilanziellen Wertes der gehaltenen Genussrechte des einzelnen Genussrechtsinhabers **W_{EG}** zum Anteil aller Genussrechte **W_{AG}** ("**Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtsinhaber**") wie folgt:

$$\begin{aligned} \text{Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtsinhaber [in \%]} \\ = E \text{ [in \%]} \times G \text{ [in \%]} \times \left(\frac{W_{EG}}{W_{AG}} \right) \end{aligned}$$

Durch die Multiplikation der Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtsinhaber (in Prozent) mit dem Gewinn oder Verlust des Emittenten (in Euro) ergibt sich der entsprechende Betrag der Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtsinhaber in Euro.

Nähere Erläuterungen zum Ergebnisfaktor und Genussrechtsfaktor

Der Ergebnisfaktor zeigt, dass die Beteiligung der Genussrechtsinhaber am Ergebnis des Emittenten abhängig ist vom Erfolg der Platzierung von Genussrechten gemäß diesem öffentlichen Angebot am Markt. Bei einer vollständigen Platzierung aller 20.000 Einzelstücke beträgt der Ergebnisfaktor 75%. Der Ergebnisfaktor kann das Ausmaß von 75% nie übersteigen. Der Ergebnisfaktor vermindert sich linear aliquot im Fall, dass weniger als das Gesamtausmaß der Genussrechte am Markt platziert werden.

Der Genussrechtsfaktor zeigt, dass die Beteiligung der Genussrechtsinhaber abhängig ist vom Verhältnis des Bilanziellen Werts des gezeichneten Genussrechtskapitals der Genussrechtsinhaber, zur Summe aus (i) dem Bilanziellen Wert des Genussrechtskapital gemäß diesem öffentlichen Angebot, plus (ii) dem Bilanziellen Wert sonstiger zukünftiger Emissionen von Genussrechten durch den Emittenten und (iii) dem Bilanziellen Wert des Eigenkapitals des Emittenten, berechnet nach den Vorschriften des für die Rechnungslegung maßgeblichen Unternehmensgesetzbuches (§ 224 Abs 3 Buchstabe A UGB), bestehend aus (a) dem eingeforderten Nennkapital, (b) gebundenen und ungebundenen Kapitalrücklagen, (iii) Gewinnrücklagen und (iv) dem Bilanzgewinn. Ein Anstieg des Eigenkapitals und/oder jede zusätzliche Emission von Genussrechten führen zur Reduktion des Genussrechtsfaktors und haben damit einen verminderten Effekt auf die Beteiligung von Genussrechtsinhabern am Ergebnis und dem Liquidationsgewinn des Emittenten.

H) Recht auf Beteiligung am Liquidationserlös des Emittenten

Hinsichtlich der Beteiligung am Liquidationsgewinn im Fall einer Beendigung des Emittenten ist Berechnungsgrundlage der Liquidationsgewinn entsprechend der Liquidationsbilanz gemäß § 154 UGB Unternehmensgesetzbuches (UGB).

Die prozentuelle Beteiligung aller Genussrechtsinhaber am Liquidationsgewinn im Fall einer Beendigung des Emittenten bestimmt sich aus der Multiplikation des Liquidationsgewinns mit dem Genussrechtsfaktor wie folgt:

$$\mathbf{Beteiligung\ Liquidationsgewinn\ Gesamt\ [in\ EUR] = L \times G\ [in\ \%]}$$

Die Beteiligung des einzelnen Genussrechtsinhabers am Liquidationsgewinn bestimmt sich sodann nach dem Verhältnis des nach § 6 Absatz 2 bestimmten Bilanziellen Wertes der gehaltenen Genussrechte des einzelnen Genussrechtinhabers W_{EG} zum Anteil aller Genussrechte W_{AG} ("Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtsinhaber") wie folgt:

$$\mathbf{Beteiligung\ Liquidationsgewinn\ pro\ Genussrechtsinhaber\ [in\ EUR]} \\ = L\ [in\ EUR] \times G\ [in\ \%] \times \left(\frac{W_{EG}}{W_{AG}} \right)$$

I) Tilgungsklauseln

Die Genussrechte haben kein Endfälligkeitsdatum, dh es gibt kein festes Enddatum oder Rückzahlungsdatum. Daher können sowohl der Emittent als auch die Genussrechtsinhaber die Genussrechte mit Wirkung zum 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres kündigen. Allerdings haben sowohl der Emittent als auch die Genussrechtsinhaber eine Kündigungsfrist von sechs Monaten einzuhalten, dh eine Kündigung muss spätestens bis zum 30. Juni eines Jahres erfolgen,

um zum 31. Dezember dieses Jahres wirksam zu werden. Andernfalls würde die Kündigung erst zum 31. Dezember des Folgejahres wirksam werden.

Die Genussrechte haben eine Mindestlaufzeit von zehn vollen Jahren. Um diese Mindestlaufzeit zu erreichen, verzichten sowohl der Emittent als auch alle Genussrechtsinhaber für einen Zeitraum von zehn Jahren auf das ordentliche Kündigungsrecht. Die Genussrechte können daher erstmals nur mit Wirkung zum 31. Dezember 2032 gekündigt werden, und auch nur dann, wenn die entsprechende Kündigung bis zum 30. Juni 2030 wirksam erfolgt ist.

Sofern der Emittent die Genussrechte kündigen möchte, kann dies nur für alle Genussrechte gleichzeitig erfolgen. Der Emittent ist nicht berechtigt die Genussrechte einzeln zu kündigen. Außerdem wird der Emittent im Falle einer Kündigung der Genussrechte, unabhängig davon, ob es sich um eine ordentliche oder außerordentliche Kündigung handelt, diese Tatsache auf seiner Website veröffentlichen. Diese Bekanntmachung wird für mindestens 18 Monate auf der Internetseite des Emittenten verbleiben.

Weder eine Kündigung durch den Emittenten noch eine Kündigung durch den Genussrechtsinhaber berührt den Anspruch der Genussrechtsinhaber auf einen Teil des Ergebnisses betreffend das Geschäftsjahr der Kündigung. Allerdings können die Genussrechtsinhaber für ihre Genussrechte einen unterschiedlichen Betrag vom Emittent erhalten, je nachdem, ob sie selbst kündigen oder der Emittent die Genussrechte kündigt und ob der Genussrechtsinhaber die Kosten der Bewertung des anteiligen Unternehmenswerts trägt oder nicht.

Kündigt ein Genussrechtsinhaber die Genussrechte, erhält der Genussrechtsinhaber den Bilanzwert der gekündigten Genussrechte. Der Genussrechtsinhaber hat jedoch das Recht, den anteiligen Unternehmenswert der Genussrechte zu erhalten, wenn der Genussrechtsinhaber die Kosten für die Bewertung durch einen vom Emittenten ausgewählten Wirtschaftstreuhandler trägt. Der ausgewählte Wirtschaftstreuhandler erstellt ein Gutachten auf Basis des Fachgutachtens KFS/BW1 des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der österreichischen Kammer der Wirtschaftstreuhandler zur Unternehmensbewertung.

Kündigt der Emittent die Genussrechte, erhalten die Genussrechtsinhaber den anteiligen Unternehmenswert ihrer Genussrechte. Ist der anteilige Unternehmenswert geringer als der bilanzielle Wert, erhalten die Genussrechtsinhaber mindestens den bilanziellen Wert ihrer Genussrechte. Kündigt der Emittent die Genussrechte, wird der "**anteilige Unternehmenswert**" zum 31. Dezember des Jahres berechnet, in dem die Genussrechte gekündigt werden. Der Emittent beauftragt hierzu nach Wahl und auf eigene Kosten einen Wirtschaftstreuhandler, der den Unternehmenswert auf Basis des Fachgutachtens KFS/BW 1 des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der österreichischen Kammer der Wirtschaftstreuhandler ("**Fachgutachten**") ermittelt. Der Anteil eines einzelnen Genussrechtsinhabers am anteiligen Unternehmenswert wird dann gemäß der oben erläuterten Formel für den Anteil eines einzelnen Genussrechtsinhabers ermittelt. Der Emittent wird die Unternehmensbewertung auf seiner Internetseite unter www.sido-immobilien.at veröffentlichen.

Kündigt der Emittent die Genussrechte, wird er den anteiligen Unternehmenswert – bzw. den Bilanziellen Wert – innerhalb von zwei Wochen nach Veröffentlichung des jeweiligen Fachgutachten auf der Internetseite des Emittenten unter www.sido-immobilien.at auszahlen.

Kündigt der Genussrechtsinhaber die Genussrechte, wird der Emittent den bilanziellen Wert innerhalb von zwei Wochen nach der Kündigung auszahlen, jedoch nicht bevor der Genussrechtsinhaber den SID Token an den Emittenten an die Rückgabeadresse zurückübertragen hat, wie in Kapitel D. "WERTPAPIERBESCHREIBUNG" Ziffer 4.5 Buchstabe D) "Dividendenersatz bzw. Me-

thode zu dessen Berechnung, Häufigkeit und Art der Zahlungen (kumulativ oder nicht kumulativ)" beschrieben. Sofern der Genussrechtsinhaber die Kosten für die Bewertung des anteiligen Unternehmenswerts der Genussrechte durch einen vom Emittenten ausgewählten Wirtschaftstreuhänder trägt, erhält er den anteiligen Unternehmenswert der Genussrechte. Der Emittent wird den anteiligen Unternehmenswert – bzw. den Bilanziellen Wert, falls der anteilige Unternehmenswert geringer als der Bilanzielle Wert ist – innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des jeweiligen Fachgutachtens bei dem Emittenten auszahlen.

Sowohl der Emittent als auch die Genussrechtsinhaber haben das Recht, die Genussrechte aus wichtigem Grund zu kündigen. Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist sofort wirksam und es gelten keine Kündigungsfristen. Allerdings ist der Genussrechtsinhaber auch im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund durch einen Genussrechtsinhaber verpflichtet, den Token an den Emittenten zurückzuübertragen, wie in Kapitel D. "WERTPAPIERBESCHREIBUNG" Ziffer 4.5 Buchstabe D) "Dividendenersatz bzw Methode zu dessen Berechnung, Häufigkeit und Art der Zahlungen kumulativ oder nicht kumulativ" beschrieben.

Wird der Emittent an einem Handelsplatz im Sinne von Artikel 4 Ziffer 24 MiFID II zugelassen, stellt dies einen wichtigen Grund für eine Kündigung mit sofortiger Wirkung durch den Emittenten dar.

J) Wandelbedingungen

Die Genussrechte sind mit keinerlei Wandelrechten ausgestattet.

4.6 Gesellschafterbeschluss

Diese Ausgabe von Genussrechten ist durch den Beschluss des Alleingesellschafters des Emittenten vom 26. Juni 2021 genehmigt. Abgesehen von den Genussrechten beabsichtigt der Emittent in naher Zukunft kein weiteres öffentliches Angebot von Wertpapieren.

4.7 Emissionstermin

Die Genussrechte können im Zeitraum vom 1. August 2022 bis 31. Juli 2023 gezeichnet werden. Abgesehen von den Genussrechten beabsichtigt der Emittent in naher Zukunft kein weiteres öffentliches Angebot von Wertpapieren.

4.8 Beschränkungen für die Übertragbarkeit der Wertpapiere

Es bestehen keine rechtlichen Beschränkungen hinsichtlich der Übertragbarkeit der Genussrechte.

Da die Genussrechte tokenisiert sind, sind alle damit verbundenen Rechte an den Besitz des jeweiligen SID Tokens gebunden. Dies bedeutet, dass eine Übertragung des SID Tokens von einer Person auf eine andere auch die Übertragung der damit verbundenen Genussrechte zur Folge hat.

Obwohl sowohl die Übertragung des SID Tokens als auch die Übertragung der Genussrechte in der Regel gleichzeitig erfolgen werden, ist es notwendig, diese voneinander zu unterscheiden. Auch ist es notwendig, zwischen der rechtlichen Übertragung und der technischen Übertragung des SID Tokens zu unterscheiden, obwohl auch diese in den meisten Fällen gleichzeitig stattfinden werden.

A) Rechtliche Übertragung der SID Token

Token sind allgemein immaterielle Sachen im Sinne des § 285 des österreichischen Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB). Nach österreichischem Recht erfolgt die Übertragung der Rechtszuständigkeit (das Äquivalent zum Eigentum, jedoch in Bezug auf immaterielle Güter)

grundsätzlich in zwei Schritten, die einen Titel und einen Modus erfordern. Als Titel kann eine Vereinbarung zwischen zwei Parteien zur Übertragung des Tokens dienen, die z.B. ein Kaufvertrag, ein Tauschvertrag oder ein Darlehensvertrag und Ähnliches sein kann.

Eine solche Vereinbarung begründet jedoch nur eine Verpflichtung zur Übertragung der Rechtszuständigkeit über SID Token. Die tatsächliche Übertragung der Rechtszuständigkeit erfolgt nach österreichischem Recht nur dann, wenn auch ein gültiger Übertragungsmodus vorlag. Der Modus in Bezug auf SID Token ist deren Übertragung auf eine neue Adresse auf der Blockchain, wobei der zugehörige private Schlüssel nur dem Empfänger bekannt ist. Die Vereinbarung zwischen zwei Parteien, den SID Token zu übertragen, überträgt also nicht selbst die Rechtszuständigkeit, sondern nur, wenn auch eine entsprechende Übertragung auf der Ethereum-Blockchain aufgezeichnet wurde.

Beachten Sie, dass eine Vereinbarung selbst nicht ausreicht, um die Rechtszuständigkeit über den SID Token zu übertragen, sie ist aber auch nach österreichischem Recht jedenfalls keine gesetzliche Voraussetzung. SID Token sind vertretbare Sachen, was bedeutet, dass z.B. in analoger Anwendung des § 371 ABGB der Empfänger eines SID Tokens die Rechtszuständigkeit erhält, wenn die übertragenen SID Token mit eigenen SID Token ununterscheidbar vermischt werden (auch wenn keine Vereinbarung zwischen dem Empfänger und dem Übertragenden besteht). Es gibt weitere gesetzliche Bestimmungen, die zu einer Übertragung der Rechtszuständigkeit führen können, ohne dass es einer gültigen Vereinbarung zwischen den Parteien bedarf.

B) Rechtliche Übertragung der Genussrechte

Mit der Übertragung der Rechtszuständigkeit über den SID Token von einer Person auf eine andere Person ist die Übertragung der mit dem SID Token verbundenen Genussrechte verbunden. In jedem Fall wird der Emittent die Ausschüttungen mit schuldbefreiender Wirkung vornehmen, indem er Ether an die Adresse auf der Ethereum-Blockchain überträgt, an der sich der SID Token aktuell befindet.

C) Technische Übertragung auf der Ethereum-Blockchain

Ein Genussrechtsinhaber, der Genussrechte übertragen möchte ("**Übertragender**"), muss sicherstellen, dass er eine Wallet-Software verwendet, die SID Token auf der Ethereum-Blockchain unterstützt. Außerdem muss der Übertragende sicherstellen, dass er im Besitz des jeweiligen privaten Schlüssels der Adresse auf der Ethereum-Blockchain ist, auf welchen die SID Token gespeichert sind. Die gleichen beiden Anforderungen gelten für einen potenziellen Empfänger von SID Token ("**Empfänger**"). Auch der Empfänger muss daher sicherstellen, dass er eine Wallet-Software verwendet, die SID Token auf der Ethereum-Blockchain unterstützt und dass er im Besitz des jeweiligen privaten Schlüssels der Adresse auf der Ethereum-Blockchain ist, auf der er SID Token erhalten möchte.

Um SID Token technisch vom Übertragenden auf den Empfänger zu übertragen, müssen die betreffenden SID Token von einer Adresse auf der Ethereum-Blockchain, die dem Übertragenden zuzuordnen ist, auf eine andere Adresse auf der Ethereum-Blockchain, die dem Empfänger zuzuordnen ist, übertragen werden. Eine Adresse ist entweder dem Übertragenden oder dem Empfänger zuzurechnen, wenn nur diese Person Kenntnis von dem privaten Schlüssel der jeweiligen Adresse hat.

Um SID Token zu übertragen, muss der Übertragende eine entsprechende Transaktionsanfrage an das Ethereum-Netzwerk senden, welche die konkrete Menge der zu übertragenden SID Token beinhaltet. Diese Transaktionsanfrage muss vom Übertragenden mit dem privaten Schlüssel dieser Adresse kryptographisch signiert werden. Andernfalls wird das Ethereum-Netzwerk die Transaktionsanfrage ablehnen.

Wenn entweder der Übertragende oder der Empfänger eine Wallet-Software verwenden, die SID Token auf der Ethereum-Blockchain nicht unterstützt, können SID Token weder verwaltet noch an Dritte übertragen werden. Verliert ein Genussrechtsinhaber seinen privaten Schlüssel zu der Adresse auf der Ethereum-Blockchain, auf der die SID Token gespeichert sind, kann dieser Genussrechtsinhaber weder auf die SID Token noch auf etwaige Ausschüttungen, die von dem Emittenten vorgenommen werden, zugreifen.

Der Emittent betrachtet eine Übertragung erst dann als wirksam, wenn die Übertragung durch mindestens 120 neue Blöcke auf der Ethereum-Blockchain nach dem Block, der die Übertragung aufzeichnet, bestätigt wurde. Dies bedeutet auch, dass der Emittent nur dann Ausschüttungen vornimmt, wenn es mindestens 120 Blöcke nach dem Block gibt, der die Übertragung in der Ethereum-Blockchain aufzeichnet. Da die durchschnittliche Zeit für die Erstellung eines neuen Blocks auf der Ethereum-Blockchain derzeit ca. 20 Sekunden beträgt, bedeutet dies, dass der Emittent eine Übertragung im Durchschnitt nach 40 Minuten als endgültig betrachtet, nachdem sie durchgeführt wurde.

4.9 Nationale Rechtsvorschriften

Es gibt keine obligatorischen Übernahmeangebote oder Ausschluss- oder Andienungsregeln in Bezug auf die Genussrechte. Es gibt jedoch bestimmte vertragliche und wirtschaftliche Erwägungen in Bezug auf die Genussrechte, die eine ähnliche Wirkung haben.

A) Kündigungsrecht des Emittenten

Ebenso wie die Genussrechtsinhaber unterliegt auch der Emittent einem Kündigungsverzicht. Der Emittent kann die Genussrechte, wie die Genussrechtsinhaber, erst nach einer Frist von zehn Jahren ordentlich kündigen. Genussrechte können daher auch vom Emittenten erstmals wirksam zum 31. Dezember 2032 ordentlich gekündigt werden.

Bei einer ordentlichen Kündigung durch den Emittenten sehen die Genussrechtsbedingungen eine Abgeltung für Genussrechtsinhaber auf der Grundlage des anteiligen Unternehmenswerts des Emittenten vor. Eine Abgeltung ist abhängig von einem positiven Bilanziellen Wert des Genussrechtskapitals. Liegt ein positiver Bilanzieller Wert des Genussrechtskapitals vor, erhalten Genussrechtsinhaber jeweils eine anteilige Auszahlung des Bilanziellen Wertes der gekündigten Genussrechte. Eine Auszahlung erfolgt innerhalb von zwei Wochen nach der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und des Bilanziellen Wertes des Genussrechtskapitals, frühestens jedoch mit der Rückübertragung der SID Token an den Emittenten an die Rückgabeadresse. Wenn der Bilanzielle Wert der gekündigten Genussrechte null oder negativ ist, erhält der Genussrechtsinhaber keine Zahlung.

4.10 Öffentliche Übernahmegebote

Trifft nicht zu.

4.11 Warnhinweis

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats des Emittenten (Österreich) können sich sowohl negativ als auch positiv auf die Erträge aus den Genussrechten auswirken.

Insbesondere ist der Emittent verpflichtet, die Kapitalertragsteuer zu Lasten der Genussrechtsinhaber einzubehalten und wird die Kapitalertragsteuer an das örtlich zuständige österreichische Finanzamt abführen.

ES WIRD DRINGEND EMPFOHLEN, DASS DER ANLEGER ZUR KLÄRUNG DER STEUERLICHEN GRUNDLAGEN UND AUSWIRKUNGEN BZW FOLGEN EINES KAUFES, DER INNEHABUNG ODER DER VERÄUSSERUNG DER GENUSSRECHTE BETREFFEND SEINE INDIVIDUELLE STEUERSITUATION EINEN STEUERLICHEN BERATER SEINES VERTRAUENS KONSULTIERT.

4.12 **Potenzielle Auswirkungen auf die Anlagen im Fall der Abwicklung nach Maßgabe der Richtlinie 2014/59/EU des Europäischen Parlaments und des Rates.**

Nicht anwendbar. Der Emittent erkennt keine potenziellen Auswirkungen im Fall der Abwicklung nach Maßgabe der Richtlinie 2014/59/EU des Europäischen Parlaments und des Rates.

4.13 **Anbieter der Wertpapiere**

Nicht anwendbar. Der Emittent und der Anbieter sind die selbe Rechtspersönlichkeit.

5 **Konditionen des öffentlichen Angebots von Wertpapieren**

5.1 **Konditionen, Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung**

5.1.1 **Angebotskonditionen**

Die Genussrechte können von interessierten Anlegern ("**Zeichner**") nach erfolgter Zeichnungsfreigabe und Übermittlung eines Zeichnungsscheins, beides wie in 5.1.3 unten beschrieben, im Zeitraum vom 1. August 2022 bis 31. Juli 2023 gezeichnet werden. Die Genussrechte lauten auf EUR und sind in bis zu 20.000 Einzelstücke mit einem Nennwert von je EUR 1.000 eingeteilt. Die Anzahl der gezeichneten Genussrechte multipliziert mit dem Nennwert wird als "**Zeichnungspreis**" bezeichnet. Die Mindestzeichnung beträgt 1 Stück.

Nach der Zeichnungsfreigabe des Emittenten können Genussrechte gezeichnet werden, indem der Zeichnungspreis in Euro auf das Bankkonto des Emittenten (IBAN: AT92 1200 0100 3372 5077, BIC: BKAUATWW) ("**Zeichnungsbankkonto**") oder in ETH oder BTC an die nachfolgenden Adressen des Emittenten auf der jeweiligen Blockchain BTC: bc1q3wejt8u34xm8d7z7lzerhw0zcp9rxp0nnp8r8, oder ETH: 0x66a840249CC3Dd54f226EBe7dbed63b49c4fe798 ("**Zeichnungsadresse(n)**") übertragen wird.

Der Übertragungsvorgang der SID Token erfolgt automatisch, wenn der Zeichner ETH an die ETH-Zeichnungsadresse überweist, bei BTC oder EUR wird dieser Vorgang manuell durch den Emittenten durchgeführt. Der Emittent wird die SID Token am letzten Tag des Kalendermonats übertragen, in welchem die Genussrechte gezeichnet wurden. Um SID Token zu erhalten und zu verwalten, muss der Genussrechtsinhaber eine Wallet-Software verwenden, die Token auf der Ethereum-Blockchain unterstützt. "**Bankarbeitstag**" bezeichnet einen Tag, an dem Banken und Kreditinstitute in Österreich geöffnet sind.

Der von einem Zeichner für die Zeichnung von Genussrechten zu überweisende Zeichnungspreis in Krypto Assets wird vom Emittenten durch Umrechnung des Zeichnungspreises in EUR in ETH oder BTC zum aktuellen Referenzkurs berechnet.

"**Referenzkurs**" ist der jeweils im Zeitpunkt des Einstellens des Transaktionswunsches auf www.coinmarketcap.com veröffentlichte ETH/EUR, EUR/ETH, BTC/EUR oder EUR/BTC Umrechnungskurs. Sollte der Betreiber www.coinmarketcap.com seinen Service einstellen, so bestimmt der Emittent eine andere Quelle mit vergleichbarer Aktualität und Genauigkeit.

5.1.2 Gesamtsumme des Angebots

Insgesamt werden bis zu EUR 20.000.000 Genussrechte ausgegeben, aufgeteilt in bis zu 20.000 Einzelstücke mit einem Nennwert von je EUR 1.000. Der Emittent wird die aktuellen Emissionsbeträge auf seiner Internetseite www.sido-immobilien.at öffentlich bekannt geben.

Sollte der Emittent bis zum 30. April 2023 nicht in der Lage sein, den Maximalbetrag von 20.000 Stück Genussrechte auszugeben, wird der nicht ausgegebene Betrag an SID Token vom Emittenten vernichtet. Der Gesamtbetrag der im Umlauf befindlichen Token wird zu jeder Zeit dem Betrag der ausgegebenen und ausstehenden Genussrechten entsprechen.

5.1.3 Frist — einschließlich etwaiger Änderungen — innerhalb derer das Angebot gilt, und Beschreibung des Antragsverfahrens

Das öffentliche Angebot findet vom 1. August 2022 bis 31. Juli 2023 ("**Angebotsfrist**") statt. Die Genussrechte können im Zeitraum vom 1. August 2022 bis 31. Juli 2023 ("**Zeichnungsfrist**") gezeichnet werden. Eine Zeichnung ist nur zulässig, nachdem der Zeichner dem Emittenten einen ordnungsgemäß ausgefüllten Zeichnungsschein übermittelt hat, in dem er angibt, von welcher Adresse die Überweisung des Zeichnungspreises in Krypto Assets erfolgen soll (falls die Zahlung mit BTC oder ETH erfolgt), und die ETH-Adresse, an welche SID Token übertragen werden sollen, und erst nachdem der Emittent dem Zeichner bestätigt hat, dass die Überweisung des Zeichnungspreises auf das Zeichnungsbankkonto oder des Zeichnungspreises in Krypto Assets an eine Zeichnungsadresse erfolgen kann ("**Zeichnungsfreigabe**"). Die Zeichnungsfreigabe erfolgt durch Ausfüllen des vom Emittenten erstellten Online-Zeichnungsscheins, der auf der Website des Emittenten unter www.sido-immobilien.at zur Verfügung steht oder durch Verwendung des Zeichnungsscheins in Papierform, der diesem Prospekt als Anlage 2 beigefügt ist ("**Zeichnungsschein**"). Neben weiteren Informationen muss der Zeichner angeben, von welcher Adresse der Zeichnungspreis übertragen wird (wenn die Zahlung mit BTC erfolgt) und wohin die SID Token von dem Emittenten übertragen werden sollen.

Um SID Token zu erhalten und verwalten zu können, muss der Zeichner eine Wallet-Software verwenden, die Token auf der Ethereum-Blockchain unterstützt. Wenn der Anleger eine Wallet-Software verwendet, welche die Ethereum-Blockchain nicht unterstützt, kann er die SID Token weder verwalten noch an Dritte übertragen.

Sollte ein Genussrechtsinhaber den privaten Schlüssel zu der Adresse auf der Ethereum-Blockchain verlieren, an die die SID Token übertragen wurden, kann dieser Genussrechtsinhaber weder auf die SID Token noch auf etwaige Ausschüttungen, die von dem Emittenten vorgenommen werden, zugreifen.

5.1.4 Zeitpunkt und Umstände, zu dem bzw. unter denen das Angebot widerrufen oder ausgesetzt werden kann, und Angabe, ob der Widerruf nach Beginn des Handels erfolgen kann

Die Ausgabe der Genussrechte erfolgt auf First-Come-Basis. Nachdem der Gesamtnennbetrag der Genussrechte ausgegeben worden ist, wird der Emittent das Angebot schließen.

5.1.5 Beschreibung einer etwaigen Möglichkeit zur Reduzierung der Zeichnungen und der Art und Weise der Erstattung des zu viel gezahlten Betrags an die Zeichner

Die Genussrechte werden auf einer First-Come-Basis ausgegeben. Es besteht daher keine Notwendigkeit die Zeichnungen zu reduzieren. Beachten Sie jedoch, dass die Ausgabe von SID Token automatisch durch einen Smart Contract erfolgt, wenn ein Zeichner für die Zeichnung der Genussrechte ETH verwendet. Bei einer Zeichnung mit EUR oder BTC werden die Genussrechte manuell durch den Emittenten übertragen. Der Emittent wird die SID Token am letzten Tag des Kalendermonats übertragen, in welchem die Genussrechte gezeichnet wurden.

Der Smart Contract beendet die Ausgabe von SID Token, sobald alle verfügbaren SID Token ausgegeben wurden. Dadurch wird sichergestellt, dass nicht mehr SID Token im Umlauf sind, als gezeichnet wurden.

Die Übertragung des Zeichnungspreises ist erst dann zulässig, wenn der Zeichner vom Emittenten die Zeichnungsfreigabe erhalten hat. Diese Voraussetzung ist vorgesehen, um das Risiko einer Überzeichnung zu minimieren. Da jedoch gleichzeitig eine automatisierte Ausgabe (im Falle von Zeichnungen mit ETH) und eine manuelle Ausgabe (im Falle von Zeichnungen mit BTC oder EUR) erfolgt, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass eine geringfügige Überzeichnung stattfindet.

Etwaige überschüssige Beträge einer Überzeichnung werden vom Emittenten an die Zeichner zurückgegeben. Der Emittent wird diese überschüssigen Beträge in Krypto Assets jedoch nicht automatisch an die Adresse auf der jeweiligen Blockchain zurückübertragen, von der er die Krypto Assets erhalten hat, da der Emittent nicht überprüfen kann, ob der potenzielle Zeichner noch Zugriff auf diese Adresse hat. Im Fall einer Überzeichnung wird der Emittent den potenziellen Zeichner per E-Mail unter Verwendung der E-Mail-Adresse, die der potenzielle Zeichner im Zeichnungsschein angegeben hat, informieren und eine neue Adresse anfordern, an die die überschüssigen Beträge dann übertragen werden. Dieser Vorgang wird manuell durch den Emittenten durchgeführt.

5.1.6 Einzelheiten zum Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung

Die Mindestzeichnung beträgt 1 Stück. Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt EUR 1.000. Es gibt keinen Höchstbetrag der Zeichnung.

5.1.7 Angabe des Zeitraums, während dessen ein Antrag zurückgezogen werden kann, sofern dies den Anlegern gestattet ist

Es gibt kein Rücktrittsrecht. Zeichner können weder ihren Antrag auf Zeichnung zurückziehen, noch von ihrer Zeichnung zurücktreten.

5.1.8 Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung

Die Zeichnung der Genussrechte erfolgt, nachdem die Zeichner die Zeichnungsfreigabe erhalten und einen Zeichnungsschein übermittelt haben, beides wie in 5.1.3 beschrieben, durch Überweisung des Zeichnungspreises auf das Zeichnungsbankkonto bzw. des Zeichnungspreises in ETH oder BTC an die jeweilige Zeichnungsadresse. Erst nachdem der Zeichnungspreis in EUR auf dem Zeichnungsbankkonto oder der Zeichnungspreis in ETH oder BTC auf die jeweilige Zeichnungsadresse eingegangen ist, überträgt der Emittent die SID Token an die Adresse, die im Zeichnungsschein als Adresse angegeben wurde, an die die SID Token geliefert werden sollen ("**Lieferadresse**"). Zur Berechnung des Zeichnungspreises in ETH oder BTC verwendet der Emittent den aktuellen Referenzkurs. Der Übertragungsvorgang der SID Token erfolgt automatisch, wenn der Zeichner ETH an die ETH-Zeichnungsadresse überweist, bei BTC oder EUR wird dieser Vorgang manuell durch den Emittenten durchgeführt. Der Emittent wird die SID Token am letzten Tag des Kalendermonats übertragen, in welchem die Genussrechte gezeichnet wurden.

5.1.9 Beschreibung der Modalitäten und des Termins für die öffentliche Bekanntgabe der Angebotsergebnisse

Der Emittent wird während der Zeichnungsfrist die aktuellen Emissionsbeträge auf seiner Internetseite www.sido-immobilien.at öffentlich bekannt geben. Da die Ethereum-Blockchain für alle Zeichner und Genussrechtsinhaber einsehbar ist, kann der aktuelle Status der SID Token-Ausgabe jederzeit abgefragt werden.

- 5.1.10 Verfahren für die Ausübung eines etwaigen Vorzugszeichnungsrechts, die Verhandelbarkeit der Zeichnungsrechte und die Behandlung nicht ausgeübter Zeichnungsrechte

Es bestehen keine Vorkaufsrechte und die Zeichnungsrechte sind nicht verhandelbar. Sollte eine Überzeichnung stattgefunden haben, werden diese Beträge wie in Kapitel D. "WERTPAPIERBESCHREIBUNG", Punkt 5.1.5 "Beschreibung einer etwaigen Möglichkeit zur Reduzierung der Zeichnungen und der Art und Weise der Erstattung des zu viel gezahlten Betrags an die Zeichner" beschrieben zurückgegeben.

5.2 Verteilungs- und Zuteilungsplan

- 5.2.1 Angabe der verschiedenen Kategorien der potenziellen Investoren, denen die Wertpapiere angeboten werden

Das Angebot richtet sich an alle interessierten Investoren (Retail und Institutionelle) in Österreich und Deutschland. Keine Tranche der Genussrechte wurde oder wird für eine Gruppe von potenziellen Investoren oder Märkte, in denen die Genussrechte angeboten werden, reserviert. Es gibt keinen Mitarbeiterplan in Bezug auf die Genussrechte.

5.2.2 Angabe ob Gesellschafter oder Geschäftsführer des Emittenten an der Zeichnung teilnehmen

Der Geschäftsführer und Alleingesellschafter des Emittenten beabsichtigt SID Token im Rahmen dieses öffentlichen Angebots im Ausmaß von bis zu 5% (fünf Prozent) des Gesamtvolumens, folglich bis zu 100 SID Token bzw. ein Volumen von EUR 1.000.000 zu zeichnen. Abgesehen davon ist dem Emittenten nicht bekannt, dass weitere Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten beabsichtigen, das Angebot zu zeichnen. Auch ist dem Emittenten nicht bekannt, dass eine bestimmte Person beabsichtigt, mehr als 5% (fünf Prozent) des Angebots zu zeichnen.

- 5.2.3 Offenlegung von der Zuteilung

Es erfolgt keine Zuteilung an bestimmte Investoren, noch wird eine Aufteilung des Angebots in bestimmte Tranchen vorgenommen.

- 5.2.4 Verfahren zur Meldung gegenüber den Zeichnern über den zugeteilten Betrag

Der Zeichner wird innerhalb von drei Bankarbeitstagen nach der Zeichnung über den zugeteilten Betrag informiert.

5.3 Preisfestsetzung

- 5.3.1 Voraussichtlicher Preis

Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt EUR 1.000. Die Genussrechte werden zum Nennwert ausgegeben. Es ist kein Agio zu zahlen.

Der Emittent erhebt von den Zeichnern keine Gebühren. Bei den Zeichnern können jedoch übliche Transaktionsgebühren für die Übertragung des jeweiligen Zeichnungspreises in Krypto Assets auf der jeweiligen Blockchain anfallen. Auch der Ersterwerb von Krypto Assets kann mit Nebenkosten verbunden sein, wie z.B. Gebühren, die an Kryptowährungsbörsen oder Kryptowährungshändler zu zahlen sind. Die erwartete Rendite des Investments verringert sich im Hinblick auf solche Gebühren.

- 5.3.2 Verfahren für die Offenlegung des Angebotspreises

Nicht anwendbar. Der Zeichnungspreis ist vorab offengelegt.

- 5.3.3 Vorkaufsrechte

Die Gesellschafter des Emittenten haben keine Vorkaufsrechte.

- 5.3.4 **Effektive Barkosten**
Nicht anwendbar. Mitgliedern des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder des oberen Managements und deren nahestehenden Personen haben keine Wertpapiere in Transaktionen im letzten Jahr erworben, noch haben sie ein Recht darauf.
- 5.4 Platzierung und Übernahme (Underwriting)**
- 5.4.1 **Koordinatoren des gesamten Angebots**
Nicht anwendbar. Der Emittent ist für die Koordination des gesamten Angebots verantwortlich.
- 5.4.2 **Name und Anschrift etwaiger Zahlstellen und Verwahrstellen in jedem Land**
Nicht anwendbar. Es sind weder Zahlstellen noch Verwahrstellen beim Angebot involviert.
- 5.4.3 **Underwriters**
Nicht anwendbar. Es gibt weder Zusagen zur Platzierung der Genussrechte, noch Zusagen zur Zeichnung der Genussrechte.
- 5.4.4 **Datum, zu dem der Emissionsübernahmevertrag geschlossen wurde oder wird**
Nicht anwendbar. Es wurden und werden keine Emissionsübernahmeverträge abgeschlossen.
- 6 Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten**
- 6.1 Antrags auf Zulassung**
Der Emittent beabsichtigt keine Zulassung der Genussrechte zum Handel an einem regulierten Markt zu beantragen, solange es keinen regulierten Markt gibt, an dem die Genussrechte platziert werden könnten. Der Emittent beabsichtigt auch nicht, die SID Token an einer anderen Kryptowährungsbörse notieren zu lassen, solange es keine Kryptowährungsbörse mit den entsprechenden Konzessionen gibt. Sobald es solche Börsen gibt, die die gesetzlichen Anforderungen erfüllen, könnte der Emittent erwägen, die SID Token an einer solchen Börse zu notieren.
- 6.2 Märkte wo bereits Wertpapiere der gleichen Gattung des Emittenten gehandelt werden**
Dem Emittenten sind keine geregelten oder gleichwertigen Märkte bekannt, an denen Wertpapiere der gleichen Wertpapiergattung angeboten oder zum Handel zugelassen werden.
- 6.3 Weitere Zulassungen von Wertpapieren der gleichen Gattung**
Der Emittent hat keinen Antrag auf Zulassung der Wertpapiere zum Handel an einem geregelten Markt für Wertpapiere der gleichen Gattung privat gezeichnet oder platziert, noch Wertpapiere anderer Gattungen für eine öffentliche oder private Platzierung geschaffen.
- 6.4 Intermediäre**
Es gibt keine Unternehmen, die sich fest verpflichtet haben, als Intermediäre im Sekundärhandel zu agieren.
- 6.5 Stabilisierung**
Nicht anwendbar. Es gibt keine Preis- oder Kursstabilisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit einem Angebot.
- 6.6 Mehrzuteilung und Greenshoe-Option**
Nicht anwendbar. Es wird keine Zulassung zu geregelten oder gleichwertigen Märkten angestrebt.

7 Wertpapierinhaber mit Verkaufsposition

7.1 Verkäufer

Nur der Emittent selbst, die SIDO Immobilien GmbH (FN 557787 a) bietet die Wertpapiere zum Verkauf an. Es gibt keine anderen Personen oder Unternehmen, die den Verkauf der Wertpapiere anbieten.

7.2 Zahl und Gattung der von jedem Wertpapierinhaber mit Verkaufsposition angebotenen Wertpapiere

Der Emittent begibt bis zu 20.000 Genussrechte mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000.

7.3 Verkauft ein Großaktionär die Wertpapiere, Angabe des Umfangs seiner Beteiligung sowohl vor als auch unmittelbar nach der Emission

Nicht anwendbar.

7.4 Lock-up-Vereinbarungen

Nicht anwendbar. Es wurden keine solchen Vereinbarungen geschlossen.

8 Kosten der Emission/des Angebots

8.1 Angabe der Gesamtnettoerträge und Schätzung der Gesamtkosten der Emission/des Angebots

Der Emittent trägt die Gesamtkosten der Emission. Die Gesamtkosten setzen sich zusammen aus Kosten für die Emissionsvorbereitung, Kosten für Rechtsberatung und die Prospekterstellung sowie Kosten für Marketingmaßnahmen und Vertrieb. Der Emittent schätzt die Vorbereitungs- und Rechtsberatungskosten für die Emission auf ca. EUR 250.000. Für die Marketing- und Vertriebskosten nimmt der Emittent einen Aufwand von zwischen 5% bis 15% des Bruttoemissionserlöses an. Der Emittent schätzt den Nettoertrag abzüglich Gesamtkosten im Fall der Platzierung des gesamten Volumens auf zwischen EUR 16.750.000 bis EUR 18.750.000 (abhängig von der tatsächlichen Höhe der Marketing- und Vertriebsaufwendungen).

Der Emittent trägt die üblichen Transaktionskosten (z.B. Gaskosten oder Transaktionsgebühren) bei der Zeichnung der unter diesem Prospekt angebotenen Genussrechte. Der Emittent erhebt keine zusätzlichen Gebühren.

9 Verwässerung

9.1 Vergleich

Keine Verwässerung des Anteilsbesitzes

Das von dem Alleingesellschafter des Emittenten übernommene Stammkapital beträgt EUR 35.000. Durch die Emission kommt es zu keiner Verwässerung des Stammkapitals, daher hat die Emission keine Auswirkungen auf die Gesellschafterstruktur des Emittenten. Der Alleingesellschafter des Emittenten wird weiterhin eine Beteiligung im Ausmaß von 100 % am Emittenten halten.

Durch diese Emission werden jedoch die dem Alleingesellschafter des Emittenten zuzurechnenden Ergebnisse des Emittenten erheblich verwässert. Die Verwässerung ist abhängig von der genauen Anzahl der unter diesem Prospekt ausgegebenen Genussrechte.

Verwässerung der Ergebnisse

Dem Alleingesellschafter des Emittenten ist vor dieser Emission 100% des Ergebnisses des Emittenten zuzurechnen. Unter der Annahme, dass der Emittent in der Lage ist, den Gesamtbetrag

von EUR 20.000.000 an Genussrechten entsprechend 20.000 Einzelstücke zum Nennwert von EUR 1.000 in dieser Emission zu platzieren, würde dies den Anteil des Alleingeschafters an den Ergebnissen (Gewinne und Verluste) des Emittenten (ausgehend vom Eigenkapital auf der Basis des geprüften Abschlusses zum 31.3.2022) wie folgt verwässern:

- rund 25 % des Ergebnisses würden auf den Alleingeschafters des Emittenten entfallen;
- rund 75 % des Ergebnisses würden auf die Genussrechtsinhaber entfallen.

Der Emittent ist neben dieser Emission zur Ausgabe weiterer unverbriefter oder verbrieftter Genussrechte, die mit diesen Genussrechten keine einheitliche Serie bilden, jederzeit und ohne Zustimmung der Genussrechtsinhaber berechtigt. Es besteht somit hinsichtlich der Ausgabe weiterer Genussrechte oder Genussscheine kein Verwässerungsschutz.

Zu beachten ist auch, dass der Emittent jederzeit seine Kapitalstruktur ändern kann, was zu einer Verwässerung in der Zukunft führen kann.

9.2 Sonstige Verwässerung

Nicht anwendbar. Es kommt zu keiner Platzierung bei institutionellen Anlegern in Kombination mit einem Angebot an Gesellschafter.

10 Weitere Angaben

10.1 Werden an einer Emission beteiligte Berater in der Wertpapierbeschreibung genannt, ist anzugeben, in welcher Funktion sie gehandelt haben

Nicht anwendbar. Es werden in der Wertpapierbeschreibung dieser Emission keine beteiligten Berater genannt.

10.2 Weitere Vermerke des Abschlussprüfers

Nicht anwendbar. In der Wertpapierbeschreibung wurden keine Angaben von Abschlussprüfern geprüft oder durchgesehen, noch hat ein Abschlussprüfer einen Vermerk erstellt.

E. ZUSTIMMUNG ZUR VERWENDUNG DES PROSPEKTS

Der Emittent stimmt der Verwendung dieses Prospekts durch einen Finanzintermediär nicht zu.

Der Emittent übernimmt keine Verantwortung in Bezug auf einen späteren Weiterverkauf oder eine endgültige Platzierung.

F. ANLAGEN

Die folgenden Anlagen sind diesem Prospekt beigelegt:

Anlage 1 – Genussrechtsbedingungen

Anlage 2 – Zeichnungsschein

Anlage 3 – Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1.1.2021

Anlage 4 – Geschäftsplan des Emittenten

Anlage 5 – Errichtungserklärung des Emittenten

Anlage 6 – Bewertungsgutachten Sandgrubenstraße 3 und 4

Anlage 7 – Bewertungsgutachten Brückengasse 11

Anlage 8 – Bewertungsgutachten Brückengasse 13

Anlage 9 – Bewertungsgutachten Brückengasse 25

Anlage 10 – Bewertungsgutachten betreffend die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH

Anlage 11 – Entwurf des Kauf- und 8 Abtretungsvertrag betreffend die
Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH

Anlage 12 – Entwurf des Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages

Anlage 13 – Geprüfter Jahresabschluss des Emittenten zum 31.3.2022

Anlage 14 – Pro-Forma Finanzinformationen

Anlage 1
Genussrechtsbedingungen

SIDO Immobilien GmbH

bis zu EUR 20 Millionen tokenisierte Inhabersubstanzgenussrechte (ISIN: AT0000A2RXE4)

§ 1. Allgemeines

- (1) *Emittent / Emission.* Die SIDO Immobilien GmbH mit Sitz in Seiersberg-Pirka und der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht FN 557787 a ("**Emittent**") begibt gemäß dem Generalversammlungsbeschluss vom 26. Juni 2021 bis zu 20.000 tokenisierte Inhabersubstanzgenussrechte ("**Genussrechte**") im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000.
- (2) *Stückelung.* Die Genussrechte sind eingeteilt in bis zu 20.000 Stück zu einem Nennwert von je EUR 1.000 ("**Nennwert**"). Die Summe aller begebenen und ausstehenden Genussrechte wird als "**Genussrechtkapital**" bezeichnet.
- (3) *Angebotsfrist.* Die Genussrechte werden von 1. August 2022 bis zum 31. Juli 2023 ("**Angebotsfrist**") öffentlich in der Bundesrepublik Österreich und der Bundesrepublik Deutschland angeboten.
- (4) *Zeichnung.* Die Genussrechte können von interessierten Anlegern ("**Zeichner**") ab 1. August 2022 bis zum Ende der Angebotsfrist ("**Zeichnungsfrist**") gezeichnet werden. Die Mindestzeichnung beträgt 1 Stück. Die Anzahl der gezeichneten Genussrechte multipliziert mit dem Nennwert wird als "**Zeichnungspreis**" bezeichnet.
- (5) *Token / Tokenisierung.* Für jedes gezeichnete Genussrecht hat der Zeichner Anspruch auf einen SID Token auf der Ethereum-Blockchain ("**SID Token**"). Die Genussrechte sind tokenisiert, das bedeutet, dass sämtliche Rechte aus diesen Genussrechten an die Inhaberschaft des dazugehörigen SID Tokens geknüpft sind. Inhaber von Genussrechten werden als "**Genussrechtsinhaber**" bezeichnet.
- (6) *Übertragbarkeit.* Die Genussrechte können jederzeit und ohne Zustimmung des Emittenten durch Übertragung des SID Tokens auf der Ethereum-Blockchain auf einen Dritten übertragen werden.
- (7) *Qualifizierte Nachrangigkeit.* Die Forderungen aus den Genussrechten sind gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern des Emittenten nachrangig. Der Genussrechtinhaber hat keinen Anspruch auf Ausschüttungen oder Auszahlungen, wenn dies zur Insolvenz des Emittenten führen würde. Die Forderungen aus den Genussrechten werden im Fall eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten erst nach vollständiger Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger berücksichtigt. Gemäß § 67 Abs 3 IO (Insolvenzordnung) werden die Forderungen der Genussrechtinhaber erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs 1 UGB) oder im Falle der Liquidation nach Befriedigung aller Gläubiger beglichen. Der Genussrechtinhaber erklärt, dass wegen der Forderungen aus den Genussrechten kein Insolvenzverfahren eröffnet werden muss.
- (8) *Befristung.* Die Genussrechte werden auf unbestimmte Dauer begeben und können gemäß § 9 dieser Genussrechtsbedingungen gekündigt werden.
- (9) *Verjährung.* Ansprüche auf Zahlungen verjähren nach 30 (dreißig) Jahren ab Fälligkeit.

§ 2. Zeichnung, Ausgabe und Rückgabe von SID Token

- (1) *Zeichnung.* Nach Zeichnungsfreigabe durch den Emittenten nach § 2 Absatz (2) dieser Genussrechtsbedingungen können die Genussrechte gezeichnet werden, indem der Zeichnungspreis in Euro auf das nachfolgende Bankkonto des Emittenten ("**Zeichnungsbankkonto**"):

IBAN: AT92 12000 10033725077, BIC: BKAUATWW.

oder der nach § 12 Absatz (3) dieser Genussrechtsbedingungen (*Umrechnungen, Referenzkurs*) ermittelte Gegenwert des Zeichnungspreises in Ether (ETH) oder Bitcoin (BTC) an die nachfolgenden Adressen des Emittenten auf der jeweiligen Blockchain ("**Zeichnungsadresse(n)**") übertragen wird:

Bitcoin: bc1q3wejt8u34xm8d7z7lzerhw0zcp9rxp0npn8r8.

Ether: 0x66a840249CC3Dd54f226EBe7dbed63b49c4fe798.

- (2) *Zeichnungsfreigabe.* Eine Zeichnung ist nur zulässig, nachdem
- (a) der Anleger dem Emittenten Folgendes zur Verfügung gestellt hat:
 - (i) einen ordnungsgemäß ausgefüllten Zeichnungsschein;
 - (ii) einen Identitäts- und Wohnsitznachweis;
 - (iii) die Ethereum-Adresse für die Ausgabe der SID Token ("**Empfangsadresse**"); und
 - (b) der Emittent dem Anleger mitgeteilt hat, dass die Zahlung des Zeichnungspreises erfolgen kann ("**Zeichnungsfreigabe**").

- (3) *Ausgabe der SID Token.* Der Übertragungsvorgang der SID Token an die Empfangsadresse des Zeichners erfolgt automatisch an die vom Anleger auf dem Zeichnungsschein angegebene Adresse auf der Ethereum-Blockchain, wenn der Zeichner ETH an die ETH-Zeichnungsadresse überweist. Wird der Zeichnungspreis in Euro oder im Gegenwert von BTC transferiert, erfolgt der Übertragungsvorgang von SID Token manuell durch den Emittenten. Der Emittent wird die SID Token am letzten Tag des Kalendermonats übertragen, in welchem die Genussrechte gezeichnet wurden. Für Empfang und Verwaltung von SID Token wird der Zeichner eine Wallet-Software verwenden, die ERC20-Token unterstützt.

- (4) *Dauer der Übertragung.* Der Emittent betrachtet eine Übertragung erst dann als wirksam, wenn die Übertragung durch mindestens 120 neue Blöcke auf der Ethereum-Blockchain nach dem Block, der die Übertragung aufzeichnet, bestätigt wurde. Dies bedeutet auch, dass der Emittent nur dann Ausschüttungen vornimmt, wenn es mindestens 120 Blöcke nach dem Block gibt, der die Übertragung in der Ethereum-Blockchain aufzeichnet. Da die durchschnittliche Zeit für die Erstellung eines neuen Blocks auf der Ethereum-Blockchain derzeit ca. 20 Sekunden beträgt, bedeutet dies, dass der Emittent eine Übertragung im Durchschnitt nach 40 Minuten als endgültig betrachtet, nachdem sie durchgeführt wurde.

- (5) *Rückgabe der SID Token.* Im Fall einer Kündigung der Genussrechte durch den Genussrechtinhaber nach § 9 Absatz (1) dieser Genussrechtsbedingungen (*Ordentliche Kündigung des Genussrechtinhabers*) hat der Genussrechtinhaber seine SID Token auf nachfolgende Adresse auf der Ethereum-Blockchain zu übertragen ("**Rückgabeadresse**"):

0x66a840249CC3Dd54f226EBe7dbed63b49c4fe798.

§ 3. Ausschüttungen

- (1) *Reguläre Ausschüttungen.* Ausschüttungen von Gewinnen nach § 4 Absatz (1) lit a erfolgen für den Emittenten schuldbeitfreiend durch Übertragung des nach § 12 Absatz (3) ermittelten Ether-Gegenwerts des auszuschüttenden Eurobetrags an die Ethereum-Adresse, auf der sich der jeweilige SID Token zum Zeitpunkt der Ausschüttung befindet.
- (2) *Außerordentliche Ausschüttung.* In Fall einer Ausschüttung des bilanziellen Werts der Genussrechte bei einer ordentlichen Kündigung nach § 9 Absatz (1) wird der nach § 12 Absatz (3) ermittelte Ether-Gegenwert des auszuschüttenden Eurobetrags mit schuldbeitfreiender Wirkung an jene Adresse auf der Ethereum-Blockchain übertragen, von der aus der SID Token zuvor an die Rückgabeadresse übertragen wurde.

§ 4. Beteiligung der Genussrechtinhaber

- (1) *Beteiligung.* Ab 1. Oktober 2022 ("**Valutatag**") sind Genussrechtinhaber schuldrechtlich beteiligt an:
 - (a) dem nach den unternehmensrechtlichen Vorschriften zu ermittelnden Jahresüberschuss ("**Gewinn**") oder Jahresfehlbetrag ("**Verlust**") des Emittenten gemäß § 231 Abs 2 Z 21 UGB (Gewinn und Verlust kollektiv "**Ergebnis**").
 - (b) an den stillen Reserven, dem Unternehmenswert und einem allfälligen Liquidationsgewinn, ermittelt nach den unternehmensrechtlichen Vorschriften auf Basis einer Liquidationsbilanz (§ 154 UGB) ("**Liquidationsgewinn**" oder "**L**") im Fall der Beendigung des Emittenten.
- (2) *Bilanzkonten.* Das Genussrechtkapital wird auf einem bilanziellen Konto des Emittenten erfasst ("**Kapitalkonto**"). Gewinne und Verluste des Emittenten, die auf die Genussrechtinhaber entfallen, werden auf einem gesonderten bilanziellen Konto erfasst ("**Ergebnissonderkonto**").
- (3) *Bilanzieller Wert.* Die Summe aus Kapitalkonto und dem allenfalls negativen Ergebnissonderkonto bildet den bilanziellen Wert des Genussrechtkapitals und anteilig den bilanziellen Wert des einzelnen Genussrechts ("**Bilanzieller Wert**" oder "**W_G**"). Der Bilanzielle Wert kann unter null sinken. Eine Nachschusspflicht des Genussrechtinhabers ist ausgeschlossen.
- (4) *Jahresabschluss.* Der Emittent wird bis zum 30. Juni eines jeden Jahres einen im Einklang mit nationalen Bestimmungen erstellten Jahresabschluss für das vergangene Geschäftsjahr ("**Jahresabschluss**") erstellen und veröffentlichen. Auf Basis des Jahresabschlusses werden berechnet und veröffentlicht wie folgt:
 - (a) der Anteil aller Genussrechte am Gewinn oder Verlust nach § 5 Absatz (4) (*Ergebnisbeteiligung Gesamt*); und
 - (b) der Anteil eines einzelnen Genussrechts am Gewinn oder Verlust nach § 5 Absatz (5) (*Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtinhaber*).
- (5) *Ergebnissonderkonto.* Ergibt sich auf Grundlage des Jahresabschlusses ein Gewinn, so ist dieser dem Ergebnissonderkonto hinzuzurechnen, sofern er nicht nach § 7 (*Gewinnausschüttung*) an die Genussrechtinhaber ausgeschüttet wird. Ergibt sich ein Verlust, so ist dieser dem Ergebnissonderkonto anzulasten. Das Ergebnissonderkonto kann negativ sein.

§ 5. Berechnung Ergebnisbeteiligung

- (1) *Ergebnisfaktor bei Gesamtplatzierung.* Der Emittent emittiert insgesamt bis zu 20.000 Genussrechte mit einem Nennwert von je EUR 1.000, folglich im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000. Bei einer vollständigen Platzierung aller 20.000 Einzelstücke am Markt im Rahmen des öffentlichen Angebots beträgt der Ergebnisfaktor (in Prozent) "**E**" am Ergebnis, folglich die Beteiligung von Genussrechtsinhabern am Gewinn oder Verlust des Emittenten, 75% ("**Ergebnisfaktor**").
- (2) *Ergebnisfaktor bei geringerer Platzierung.* Für den Fall, dass die Genussrechte nicht vollständig im Gesamtausmaß von 20.000 Einzelstücken am Markt platziert werden können, wird der Ergebnisfaktor nach Maßgabe der tatsächlich gezeichneten Stückzahl an Genussrechten "**Gezeichnete Genussrechte [in Stück]**" wie folgt bestimmt:

$$\text{Ergebnisfaktor "E" [in \%]} = \frac{\text{Gezeichnete Genussrechte [in Stück]}}{(20.000 \div 0,75)}$$

- (3) *Genussrechtsfaktor.* Der Genussrechtsfaktor (in Prozent) "**G**" ("**Genussrechtsfaktor**") misst
- (a) den Bilanziellen Wert **W_G** des Genussrechtkapitals nach § 4 Absatz (3) auf der Grundlage dieses öffentlichen Angebots von SID Token;
- im Verhältnis zur Summe aus
- (b) dem Bilanziellen Wert **W_G** des Genussrechtkapitals (in Euro) nach § 4 Absatz (3) auf der Grundlage dieses öffentlichen Angebots von SID Token; plus
- (c) dem Bilanziellen Wert (in Euro) von allfälligen im Rahmen von nach § 8 weiteren zulässigen Emissionen von Zusätzlichem Genussskapitals **GenK_z** (wie unten definiert) plus
- (d) dem bilanziellen Wert des Eigenkapitals **EK** des Emittenten (in Euro), wobei sich das "**Eigenkapital**" gemäß den Bestimmungen anwendbaren Bestimmungen für die Rechnungslegung nach dem Unternehmensgesetzbuch (§ 224 Abs 3 Buchstabe A UGB) aus (i) eingefordertem Nennkapital, (ii) gebundenen und ungebundene Kapitalrücklagen sowie (iii) Gewinnrücklagen und (iv) dem Bilanzgewinn zusammensetzt.

Der Genussrechtsfaktor wird daher wie folgt bestimmt:

$$\text{Genussrechtsfaktor "G" [in \%]} = \frac{W_G}{W_G + \text{GenK}_z + \text{EK}}$$

- (4) *Ergebnisbeteiligung Gesamt.* Die prozentuelle Beteiligung aller Genussrechtsinhaber am Ergebnis des Emittenten bestimmt sich durch die Multiplikation des Ergebnisfaktors mit dem Genussrechtsfaktor wie folgt:

$$\text{Ergebnisbeteiligung Gesamt [in \%]} = \text{E [in \%]} \times \text{G [in \%]}$$

Durch die Multiplikation der Ergebnisbeteiligung Gesamt (in Prozent) mit dem Gewinn oder Verlust des Emittenten (in Euro) ergibt sich der entsprechende Betrag der Ergebnisbeteiligung Gesamt aller Genussrechtsinhaber in Euro.

- (5) *Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtinhaber.* Die Beteiligung des einzelnen Genussrechtinhabers am Ergebnis bestimmt sich sodann nach dem Verhältnis des nach § 4 Absatz 3 bestimmten Bilanzwerten der gehaltenen Genussrechte des einzelnen Genussrechtinhabers W_{EG} zum Anteil aller Genussrechte W_{AG} ("Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtinhaber") wie folgt:

$$\begin{aligned} & \textbf{Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtinhaber} \text{ [in \%]} \\ & = E \text{ [in \%]} \times G \text{ [in \%]} \times \left(\frac{W_{EG}}{W_{AG}} \right) \end{aligned}$$

Durch die Multiplikation der Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtinhaber (in Prozent) mit dem Gewinn oder Verlust des Emittenten (in Euro) ergibt sich der entsprechende Betrag der Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtinhaber in Euro.

Beispiel 1 zu Illustrationszwecken. Das *EK* beträgt EUR 100; es wurden Genussrechte iHv EUR 30 begeben; der bilanzielle Wert der Genussrechte hat sich nicht verändert; der Emittent hat EUR 15 Gewinn erwirtschaftet: Die Genussrechte wurden vollständig platziert.

In diesem Beispiel beträgt

- der Ergebnisfaktor 75%.
- der Genussrechtsfaktor 23%, berechnet wie folgt: $(30 / (100 + 30))$.
- die Ergebnisbeteiligung gesamt 17,31%, berechnet wie folgt: $75\% \times 23\%$.
- der alle Genussrechtinhaber entfallende Gewinn EUR 2,60, berechnet wie folgt: $15 \times 17,31\%$.

Beispiel 2 zu Illustrationszwecken. Das *EK* beträgt EUR 100; es wurden Genussrechte iHv EUR 30 begeben; später wurden weitere Genussrechte iHv EUR 20 begeben; der bilanzielle Wert der Genussrechte hat sich nicht verändert; der Emittent hat EUR 15 Gewinn erwirtschaftet: Die Genussrechte wurden vollständig platziert.

In diesem Beispiel beträgt

- der Ergebnisfaktor 75%.
- der Genussrechtsfaktor 20%, berechnet wie folgt: $(30 / (100 + 30 + 20))$.
- die Ergebnisbeteiligung gesamt 15%, berechnet wie folgt: $75\% \times 20\%$.
- der alle Genussrechtinhaber entfallende Gewinn EUR 2,25, berechnet wie folgt: $15 \times 15\%$.

Beispiel 3 zu Illustrationszwecken. Das *EK* beträgt EUR 100; es wurden Genussrechte iHv EUR 30 begeben; später wurden weitere Genussrechte iHv EUR 20 begeben; der bilanzielle Wert der Genussrechte hat sich nicht verändert; der Emittent hat EUR 15 Gewinn erwirtschaftet: Die Genussrechte wurden nicht vollständig platziert. Es wurden nur 10.000 der insgesamt 20.000 angebotenen Einzelstücke am Markt platziert.

In diesem Beispiel beträgt

- der Ergebnisfaktor 37,50%, berechnet wie folgt: $(10.000 / (20.000 / 0,75))$.
- der Genussrechtsfaktor 20%, berechnet wie folgt: $(30 / (100 + 30 + 20))$.
- die Ergebnisbeteiligung gesamt 7,50%, berechnet wie folgt: $37,50\% \times 20\%$.
- der alle Genussrechtinhaber entfallende Gewinn EUR 1,125, berechnet wie folgt: $15 \times 7,50\%$.

§ 6. Berechnung Beteiligung am Liquidationsgewinn

- (1) *Beteiligung Liquidationsgewinn.* Die prozentuelle Beteiligung aller Genussrechtinhaber am Liquidationsgewinn im Fall einer Beendigung des Emittenten bestimmt sich aus der Multiplikation des Liquidationsgewinns mit dem Genussrechtsfaktor.

$$\textbf{Beteiligung Liquidationsgewinn Gesamt} \text{ [in EUR]} = L \times G \text{ [in \%]}$$

Beispiel 1 zu Illustrationszwecken. Das *EK* beträgt EUR 100; es wurden Genussrechte iHv EUR 30 begeben; der bilanzielle Wert der Genussrechte hat sich nicht verändert; der ermittelte Liquidationsgewinn ist EUR 15:

In diesem Beispiel beträgt

- a) der Genussrechtsfaktor 23%, berechnet wie folgt: $(30 / (100 + 30))$.
- b) die Beteiligung am Liquidationsgewinn insgesamt EUR 3,45, berechnet wie folgt: $15 \times 23\%$.

Beispiel 2 zu Illustrationszwecken. Das *EK* beträgt EUR 100; es wurden Genussrechte iHv EUR 30 begeben; später wurden weitere Genussrechte iHv EUR 20 begeben; der bilanzielle Wert der Genussrechte hat sich nicht verändert; der ermittelte Liquidationsgewinn ist EUR 15:

In diesem Beispiel beträgt

- a) der Genussrechtsfaktor 20%, berechnet wie folgt: $(30 / (100 + 30 + 20))$.
- b) die Beteiligung am Liquidationsgewinn insgesamt EUR 3, berechnet wie folgt: $15 \times 20\%$.

- (2) *Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtinhaber.* Die Beteiligung des einzelnen Genussrechtinhabers am Liquidationsgewinn bestimmt sich nach dem Verhältnis des nach § 4 Absatz 3 bestimmten Bilanziellen Wertes der gehaltenen Genussrechte des einzelnen Genussrechtinhabers W_{EG} zum Anteil aller Genussrechte W_{AG} ("**Beteiligung Liquidationsgewinn pro Genussrechtinhaber**") wie folgt:

$$\begin{aligned} & \textbf{Beteiligung Liquidationsgewinn pro Genussrechtinhaber [in EUR]} \\ & = L \text{ [in EUR]} \times G \text{ [in \%]} \times \left(\frac{W_{EG}}{W_{AG}} \right) \end{aligned}$$

§ 7. Gewinnausschüttung

- (1) *Freiwillige Ausschüttung.* Der Emittent kann beschließen, einen positiven Saldo am Ergebnissonderkonto sowie jeden Teilbetrag eines solchen positiven Saldos an die Genussrechtinhaber auszuschütten ("**Freiwillige Ausschüttung**"), sie ist hierzu jedoch nicht verpflichtet. Jede Freiwillige Ausschüttung ist durch den (positiven) Saldo des Ergebnissonderkontos begrenzt. Das Ergebnissonderkonto darf durch eine Freiwillige Ausschüttung nicht negativ werden.
- (2) *Verpflichtende Ausschüttung.* Eine Verpflichtung zur Ausschüttung besteht dann, wenn Ausschüttungen vom Emittenten an seine Gesellschafter vorgenommen werden. In einem solchen Fall sind Ausschüttungen an die Genussrechtinhaber vom Ergebnissonderkonto im gleichen Verhältnis wie Ausschüttungen an Gesellschafter am Bilanzgewinn vorzunehmen ("**Verpflichtende Ausschüttung in %**"):

$$\textbf{Verpflichtende Ausschüttung [in \%]} = \frac{\textit{Ausschüttung Gesellschafter}}{\textit{Bilanzgewinn Emittent}}$$

Die Verpflichtende Ausschüttung in % multipliziert mit dem positiven Saldo am Ergebniskonto ergibt die "**Verpflichtende Ausschüttung an alle Genussrechtinhaber**" in Euro.

Die Beteiligung des einzelnen Genussrechtinhabers an der Verpflichtenden Ausschüttung an alle Genussrechtinhaber bestimmt sich nach dem Verhältnis des nach § 4 Absatz 3 bestimmten Bilanziellen Wertes der gehaltenen Genussrechte des einzelnen Genussrechtinhabers W_{EG} zum Anteil aller Genussrechte W_{AG} :

Die Verpflichtende Ausschüttung ist durch den (positiven) Saldo auf dem Ergebnissonderkonto begrenzt und das Ergebnissonderkonto darf durch eine Verpflichtende Ausschüttung an Genussrechtinhaber nicht negativ werden.

Beispiel zu Illustrationszwecken. Der Bilanzgewinn beträgt EUR 100; es wurden insgesamt Ausschüttungen an die Gesellschafter iHv EUR 30 durchgeführt. Folglich ist das Ausmaß der Verpflichtenden Ausschüttung vom Ergebnissonderkonto an alle Genussrechtsinhaber 30% (30/100).

§ 8. Kapitalmaßnahmen I Kein Verwässerungsschutz

- (1) *Kein Verwässerungsschutz.* Der Emittent ist neben der Emission zur Ausgabe weiterer unverbriefter oder verbrieftener Genussrechte, die mit diesen Genussrechten keine einheitliche Serie bilden, jederzeit und ohne Zustimmung der Genussrechtinhaber berechtigt, zusätzliche Genussrechte mit gleicher Ausstattung (gegebenenfalls mit Ausnahme des Tags der Emission oder des Ausgabekurses) in der Weise zu begeben, dass sie mit diesen Genussrechten eine einheitliche Serie bilden. Es besteht somit hinsichtlich der Ausgabe weiterer Genussrechte oder Genussscheine kein Verwässerungsschutz ("**Zusätzliches Genussrechtskapital**" oder "**GenK₂**").
- (2) *Rückkauf.* Der Emittent ist berechtigt, Genussrechte im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis anzukaufen. Die vom Emittenten erworbenen Genussrechte können nach freier Wahl gehalten, weiterverkauft oder entwertet werden. Es besteht somit hinsichtlich des Rückkaufs von Genussrechten kein Verwässerungsschutz.
- (3) *Kapitalmaßnahmen.* Der Emittent ist zu sämtlichen Maßnahmen berechtigt, die eine Änderung der Eigenkapitalausstattung des Emittenten zur Folge haben, insbesondere zu Kapitalerhöhungen oder Herabsetzungen sowie zur Änderung der Rechtsform *und* der Aufnahme neuer Eigentümer. Es besteht somit auch hinsichtlich Maßnahmen, die zu einer Änderung der Eigenkapitalausstattung führen kein Verwässerungsschutz.

§ 9. Kündigung

- (1) *Ordentliche Kündigung des Genussrechtinhabers.* Die Genussrechte können vom Genussrechtinhaber unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum 31. Dezember eines jeden Jahres ordentlich gekündigt werden. Das Recht auf außerordentliche Kündigung bleibt davon unberührt. Die Kündigung lässt den bis zur Kündigung anteiligen Anspruch auf den Anteil eines Genussrechtinhabers am Ergebnis für das Wirtschaftsjahr der Kündigung unberührt.
- (2) *Kündungsverzicht des Genussrechtinhabers.* Der Genussrechtinhaber verzichtet auf eine Dauer von 10 (zehn) Jahren auf eine ordentliche Kündigung. Die Genussrechte können daher erstmals wirksam zum 31. Dezember 2032 ordentlich vom Genussrechtinhaber gekündigt werden.
- (3) *Bilanzieller Wert.* Im Fall der ordentlichen Kündigung und einem positiven Bilanziellen Wert des Genussrechtskapitals hat der kündigende Genussrechtinhaber Anspruch auf Auszahlung des nach § 4 Absatz (3) bestimmten bilanziellen Wertes der gekündigten Genussrechte. Die Auszahlung erfolgt innerhalb von zwei Wochen nach der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und des Bilanziellen Wertes des Genussrechtskapitals nach § 4, frühestens jedoch mit der Rückübertragung der Token an den Emittenten nach § 2 Absatz (5). Wenn der bilanzielle Wert null oder negativ ist, erhält der Genussrechtsinhaber keine Zahlung. Wenn der Genussrechtsinhaber die Kosten für die Bewertung des anteiligen Unternehmenswerts der gekündigten Genussrechte durch einen vom Emittenten ausgewählten Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft trägt, so erhält der Genussrechtsinhaber den anteiligen Unternehmenswert der gekündigten Genussrechte anstelle des bilanziellen Werts.
- (4) *Ordentliche Kündigung des Emittenten.* Die Genussrechte können vom Emittenten in ihrer Gesamtheit, nicht jedoch teilweise, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum

31. Dezember eines jeden Jahres ordentlich gekündigt werden. Das Recht auf außerordentliche Kündigung bleibt davon unberührt. Die Kündigung lässt den Anspruch des Genussrechtinhabers auf den Anteil am Ergebnis für das Wirtschaftsjahr der Kündigung unberührt.

- (5) *Kündigungsverzicht des Emittenten.* Der Emittent verzichtet auf eine Dauer von zehn Jahren auf eine ordentliche Kündigung. Die Genussrechte können daher erstmals wirksam zum 31. Dezember 2032 ordentlich vom Emittenten gekündigt werden.
- (6) *Anteiliger Unternehmenswert.* Im Fall der ordentlichen Kündigung durch den Emittenten hat der gekündigte Genussrechtinhaber Anspruch auf Auszahlung des anteiligen Unternehmenswerts ("**anteiliger Unternehmenswert**"), zumindest jedoch des nach § 4 Absatz (3) bestimmten Bilanziellen Wertes des gekündigten Genussrechtskapitals. Der anteilige Unternehmenswert wird zum 31. Dezember des Jahres der Kündigung ermittelt. Der Emittent beauftragt hierzu nach Wahl und auf eigene Kosten einen Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur Ermittlung des Unternehmenswerts des Emittenten auf Basis des jeweils aktuellen Fachgutachtens KFS/BW 1 des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der österreichischen Kammer der Wirtschaftstreuhänder ("**Fachgutachten**") ermittelt. Der Anteil eines einzelnen Genussrechtinhabers am anteiligen Unternehmenswert wird nach der Formel in § 6 Absatz (2) ermittelt, die sinngemäß für den Liquidationsgewinn verwendet wird. Die Auszahlung erfolgt innerhalb von zwei Wochen nach der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und des Bilanziellen Wertes des Genussrechtskapitals nach § 4 Absatz (3). Gleichzeitig sind in diesem Fall das Fachgutachten sowie die Berechnung des auf das einzelne gekündigte Genussrecht entfallenden anteiligen Unternehmenswert zu veröffentlichen.

§ 10. Steuern

Alle mit Auszahlungen anfallenden Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben sind von den Genussrechtinhabern zu tragen und zu bezahlen. Soweit der Emittent gesetzlich zum Abzug von Steuern, Gebühren und sonstigen Abgaben verpflichtet ist, wird an die Genussrechtinhaber nur der nach dem Abzug verbleibende Betrag ausbezahlt. Insbesondere ist der Emittent nach derzeitiger Rechtslage verpflichtet, die Kapitalertragsteuer zu Lasten der Genussrechtinhaber einzubehalten und an die Finanzbehörden abzuführen.

§ 11. Veröffentlichungen

Alle Mitteilungen und Veröffentlichungen, die diese Genussrechte betreffen, sind auf der Website des Emittenten (unter www.sido-immobilien.at) zu veröffentlichen.

§ 12. Umrechnung

- (1) *Zeichnung mit virtuellen Währungen.* Den Zeichnern steht die Möglichkeit zur Verfügung den Zeichnungspreis zum Referenzkurs umgerechneten Gegenwert in ETH oder BTC über die jeweilige Blockchain an die jeweilige Zeichnungsadresse des Emittenten zu übertragen.
- (2) *Zahlungen an Genussrechtinhaber.* Sind vom Emittenten EUR-Beträge an die Genussrechtinhaber zu bezahlen, so werden diese Beträge zum Referenzkurs in ETH umgetauscht und die so errechneten ETH-Beträge über die Ethereum-Blockchain an die Genussrechtinhaber übertragen.
- (3) *Referenzkurs.* "**Referenzkurs**" ist der jeweils im Zeitpunkt des Einstellens des Transaktionswunsches auf www.coinmarketcap.com veröffentlichte ETH/EUR, EUR/ETH, BTC/EUR oder EUR/BTC

Umrechnungskurs. Sollte der Betreiber www.coinmarketcap.com seinen Service einstellen, so bestimmt der Emittent eine andere Quelle mit vergleichbarer Aktualität und Genauigkeit.

§ 13. Schlussbestimmungen

- (1) *Rechtswahl.* Diese Genussrechte unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des österreichischen Internationalen Privatrechts.
- (2) *Erfüllungsort.* Erfüllungsort ist Wien, Österreich.
- (3) *Gerichtsstand.* Für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit diesen Genussrechten zwischen dem Emittenten und Unternehmern ist das für Handelssachen jeweils zuständige Gericht für Wien, Innere Stadt ausschließlich zuständig.
- (4) *Verbrauchergerichtsstand.* Für Klagen eines Verbrauchers oder gegen einen Verbraucher sind die aufgrund der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen sachlich und örtlich zuständigen Gerichte zuständig.
- (5) *Teilunwirksamkeit.* Sollte eine Bestimmung dieser Genussrechtbedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Soweit das Konsumentenschutzgesetz nicht zur Anwendung gelangt, ist die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Zwecken der unwirksamen Bestimmung soweit rechtlich möglich Rechnung trägt.

Anlage 2
Zeichnungsschein

An: SIDO Immobilien GmbH, FN 557787 a, Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, Österreich

Durch meine Unterschrift am Ende dieses Zeichnungsscheines bestätige ich die Richtigkeit und Vollständigkeit meiner nachfolgenden Daten

Nachname	Vorname	Titel	Geschlecht <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> W <input type="checkbox"/> D
Adresse	PLZ, Ort	Geburtsdatum	
Telefonnummer	E-Mail Adresse	Nationalität	
Ausweis <input type="checkbox"/> Pass <input type="checkbox"/> Führerschein <input type="checkbox"/> Personalausweis	Ausstellende Behörde	Dokumentnummer	Ausstellungsdatum

und ersuche SIDO Immobilien GmbH, FN 557787 a, Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, Österreich (der "**Emittent**"), mir zu bestätigen, dass eine Zeichnung gemäß § 2 der als Anhang 1 beigefügten Genussrechtsbedingungen der tokenisierten Genussrechte (die "**Genussrechtsbedingungen**") erfolgen kann.

Ich möchte die nachfolgende Anzahl an SID Token mit einem Nennwert von EUR 1.000 pro Stück zeichnen:

Anzahl der SID Token	Zahlungsart <input type="checkbox"/> EUR <input type="checkbox"/> BTC <input type="checkbox"/> ETH	Zeichnungspreis EUR
----------------------	---	------------------------

Nachdem ich vom Emittenten die Freigabe erhalten habe, dass eine Zeichnung erfolgen kann (Zeichnungsfreigabe), werde ich den Zeichnungspreis begleichen, wie folgt

(wählen Sie eine der folgenden Optionen aus):

- durch eine einmalige Zahlung auf das Zeichnungsbankkonto IBAN: AT92 1200 0100 3372 5077, BIC: BKAUATWW des Emittenten.
- durch Übertragung des entsprechenden Betrags der gewählten virtuellen Währung zum aktuellen, von www.coinmarketcap.com veröffentlichten EUR-Tauschkurs von der nachfolgenden öffentlichen Adresse:

Herkunft (Öffentliche Adresse) des Zeichnungspreises
--

an eine der nachfolgenden Zeichnungsadressen des Emittenten:

Bitcoin: bc1q3wejt8u34xm8d7z7lzerhw0zcp9rxp0npr8r8

Ether: 0x66a840249CC3Dd54f226EBe7dbed63b49c4fe798

Ich möchte meine SID Token erhalten (wählen Sie eine der folgenden Optionen):

- an die nachfolgende Ethereum-Adresse (die "**Empfangsadresse**"):

ERC20-Token fähige Empfangsadresse

- an eine öffentliche Ethereum-Adresse, die ich dem Emittenten zu einem späteren Zeitpunkt mitteilen werde.

Ich füge diesem Zeichnungsschein nachfolgende Dokumente bei:

- eine Kopie meines amtlichen Lichtbildausweises, und
- einen aktuellen Wohnsitznachweis (z.B. Meldezettel, Stromrechnung).

und nehme zur Kenntnis, dass der Emittent jederzeit verlangen kann, dass ich zusätzliche Dokumente vorweise oder Informationen erteile, die zur Durchführung der Zeichnungsfreigabe erforderlich sind.

Ich bestätige, **(a)** die Genussrechtsbedingungen (Anhang 1) gelesen und verstanden zu haben und diesen zuzustimmen; **(b)** den Prospekt, insbesondere Kapitel B (Risikofaktoren), gelesen und verstanden zu haben; **(c)** die Zeichnung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und nicht im Auftrag eines Dritten oder als Treuhänder für einen Dritten zu tätigen; **(d)** dass ich im Besitz des mit der Empfangsadresse verbundenen privaten Schlüssels bin; **(e)** dass ich zur Verwaltung meiner Empfangsadresse eine Wallet-Software verwende, die ERC20-Token nativ unterstützt; **(f)** dass meine Zeichnung weder der Geldwäsche noch der Terrorismusfinanzierung dient; und **(g)** dass ich weder selbst eine politisch exponierte Person noch ein Familienmitglied einer solchen Person bin.

Ort	Datum	Unterschrift
-----	-------	--------------

Anlage 3
Eröffnungsbilanz nach
Einbringung zum 1. Jänner 2021



Bilanz nach Einbringung

01.01.2021

SIDO Immobilien GmbH

8073 Seiersberg-Pirka , Sandgrubenstraße 3

Feldkircher Mag. Birgit

Steuerberatung
8045 Graz-Andritz Schöckelbachweg 3

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 1. Jänner 2021	1
---------------------------------	---

Aktiva	1.1.2021 €	1.1.2021 €	Passiva	1.1.2021 €	1.1.2021 €
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. eingefordertes Stammkapital		35.000,00
1. Lizenzen		4.500,00	übernommenes Stammkapital		35.000,00
1. Lizenzen			einbezahltes Stammkapital		35.000,00
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklagen		
1. Bauten	830.455,19		1. nicht gebundene		168.178,86
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.054,61				203.178,86
		840.509,80	B. Rückstellungen		
		845.009,80	1. sonstige Rückstellungen		3.500,00
B. Umlaufvermögen			C. Verbindlichkeiten		
I. Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	669.628,87	
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		897,00	2. sonstige Verbindlichkeiten	5.009,24	
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe			davon aus Steuern	3.519,24	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					674.638,11
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		5.371,50			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		20.038,67			
		26.307,17			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		10.000,00			
Summe Aktiva		881.316,97	Summe Passiva		881.316,97

Anlage 4
Geschäftsplan des Emittenten

SIDO Immobilien GmbH

Geschäftsplan für das Geschäftsjahr 2022/23

1.	Gründung und Firmenhistorie.....	2
2.	Unternehmensgegenstand	2
3.	Zusammenfassende Darstellung.....	4
4.	Aktuelles Liegenschaftsportfolio	5
4.1.	Liegenschaft Brückengasse 11	5
4.2.	Liegenschaft Brückengasse 13	6
4.3.	Liegenschaft Brückengasse 25	7
4.4.	Liegenschaft Sandgrubenstraße 3	8
4.5.	Liegenschaft Sandgrubenstraße 4	9
5.	Geschäftsstrategie und Ziele.....	10
6.	Vermögens- und Finanzierungsstruktur:.....	11
7.	Zielgruppe der Emission	11
8.	Marktanalyse und Trends.....	11
8.1.	Wesentliche Trends am Immobilienmarkt	11
8.2.	Marktanalyse und Marktbearbeitung	12
9.	Geschäftsplanung für die nächsten zwei Jahre und Szenarien	13
10.	Mitbewerber	14
11.	Marketing und Vertrieb.....	17
12.	Gründer/Management und personelle Abhängigkeiten.....	17
13.	Chancen und Risiken	18
14.	Abhängigkeiten von Kunden oder Lieferanten.....	18
15.	Notwendige externe Betriebsmittel.....	18

1. GRÜNDUNG UND FIRMENHISTORIE

Die SIDO Immobilien GmbH wurde am 1. Juni 2021 errichtet ("**Emittent**"). Der Emittent hat seinen Sitz in der politischen Gemeinde Seiersberg-Pirka. Die Geschäftsadresse des Emittenten lautet Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka. Der Emittent ist im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz unter FN 557787 a eingetragen. Alleingesellschafter und gleichzeitig Alleingeschäftsführer des Emittenten ist Herr Siegfried Dobersek, welcher bereits einschlägige Erfahrungen und Fachkenntnisse im Bereich der Immobilienentwicklung hat.

Im Zuge der Errichtung des Emittenten hat Herr Dobersek sein bestehendes nicht-protokolliertes Einzelunternehmen "Siegfried Dobersek" mit dem Sitz in Seiersberg-Pirka und dem Unternehmensgegenstand "gewerbliche Vermietung" (Betrieb gemäß § 12 Abs 2 Z 1 UmgrStG) mit allen Aktiven und Passiven als Gesamtsache auf der Grundlage des Einbringungsvertrages vom 30. April 2021 gemäß Art III UmgrStG in den Emittenten eingebracht. Das Liegenschaftsportfolio, bestehend aus insgesamt fünf teilweise bebauten, teilweise unbebauten Liegenschaften in der Gemeinde Seiersberg-Pirka, ist der erste Startpunkt für die Geschäftstätigkeit des Emittenten.

Der Emittent plant zudem, unmittelbar nach der Billigung des Prospekts, sämtliche Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH mit Sitz in Seiersberg-Pirka und der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 4, eingetragen im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz unter FN 282281 w ("**Zoißl s**"), zu erwerben. Zoißl s betreibt aktuell einen Gastronomiebetrieb, dessen Angebot wesentlich erweitert werden soll. Konkret sollen vier Kegelbahnen, ein Festsaal und eine überdachte Terrasse sowie eine Kellerbar neu errichtet werden. Weiter sollen Gästezimmer (rund 51 Zweibett-/Doppelzimmer) zusätzlich neu errichtet werden. Der Emittent wird das Grundstück samt wesentlich erweiterten Gebäuden und Einrichtungen an Zoißl s zu marktüblichen Konditionen verpachten. Durch den Erwerb von Zoißl s durch den Emittenten wird der Gast- und Freizeitbetrieb Teil des Geschäftsmodells des Emittenten. Der Gast- und Freizeitbetrieb von Zoißl s ist als gute Ergänzung zur Hotellerie-ähnlichen Zimmervermietung durch den Emittenten geplant. Die Konzeptmappe der künftigen Ausrichtung von Zoißl s liegt diesem Business Plan als Beilage bei.

2. UNTERNEHMENSgegenstand

Der Emittent ist in der Immobilienentwicklung tätig. Tätigkeitsumfang des Emittenten ist die Planung, Steuerung und Durchführung von Maßnahmen, die erforderlich sind, um sein Grundstücksportfolio zu bebauen. Der Emittent hat aktuell ein Grundstücksportfolio von insgesamt fünf Liegenschaften, die als erste Projekte entwickelt werden sollen. Dies sind nur die ersten Projekte, auf welche weitere Projekte folgen sollen. Der Emittent ist parallel auf der Suche nach weiteren Objekten zur Entwicklung. Eine Beschränkung nur auf das aktuelle Portfolio ist nicht geplant.

Pro Liegenschaft arbeitet der Emittent ein Entwicklungskonzept entsprechend einer diversifizierten Nutzungspotenzialanalyse aus. Diese Analyse beginnt bei der Festlegung der Nutzungsart, umfasst sowohl die Vorbereitung des jeweiligen Projektvorhabens als auch die anschließende Vermarktung des entwickelten Objekts. Der Emittent ist als Projektentwickler tätig und kümmert sich selbst um die Realisierung des Projekts und den Bedarf. Eine Übergabe oder ein Verkauf nach Fertigstellung an einen Endinvestor oder das Tätigwerden als reiner Dienstleister sind nicht Geschäftsgegenstand des Emittenten.

Der Emittent zielt darauf ab, laufend geeignete Liegenschaften zu identifizieren um diese zu nutzen und zu entwickeln. Im Zuge dessen, dass der Emittent die Objekte entweder gänzlich neu errichtet oder bestehende Substanz im Sinne einer tiefgreifenden Sanierung oder Revitalisierung abträgt, um dann auf der freien Liegenschaft neu zu errichten, ist der Emittent umfassend operativ tätig.

Der Emittent plant die entwickelten Objekte vorrangig zu vermieten oder zu verpachten. Hier wird der Emittent einen Hotellerie-ähnlichen Nächtigungsbetrieb führen und typische Nebendienstleistungen (Handtuchservice, Badeutensilien, Reinigung, Wäscheservice, Minibar, etc) anbieten. Die Einzeleinheiten sollen kurzfristig (regelmäßig tageweise) vermietet werden. Eine langfristige Vermietung von Einzeleinheiten ist nicht geplant.

Betreffend die Entwicklung von Gastronomie- und Freizeitobjekten, insbesondere den Betrieb von Zoißl s, plant der Emittent eine Verpachtung der entwickelten Objekte. Im konkreten Einzelfall von Zoißl s wird der Emittent zudem die Betriebsgesellschaft erwerben, die unmittelbar nach Billigung dieses Prospekts zu einer 100%igen Tochtergesellschaft des Emittenten wird.

Obwohl der Emittent entwickelte Objekte vorwiegend Vermieten oder Verpachten möchte, ist ein Verkaufsszenario von Einzelobjekten nicht ausgeschlossen.

Das Handelsgewerbe (Handel mit Waren aller Art) übt der Emittent aktuell nicht operativ aus.

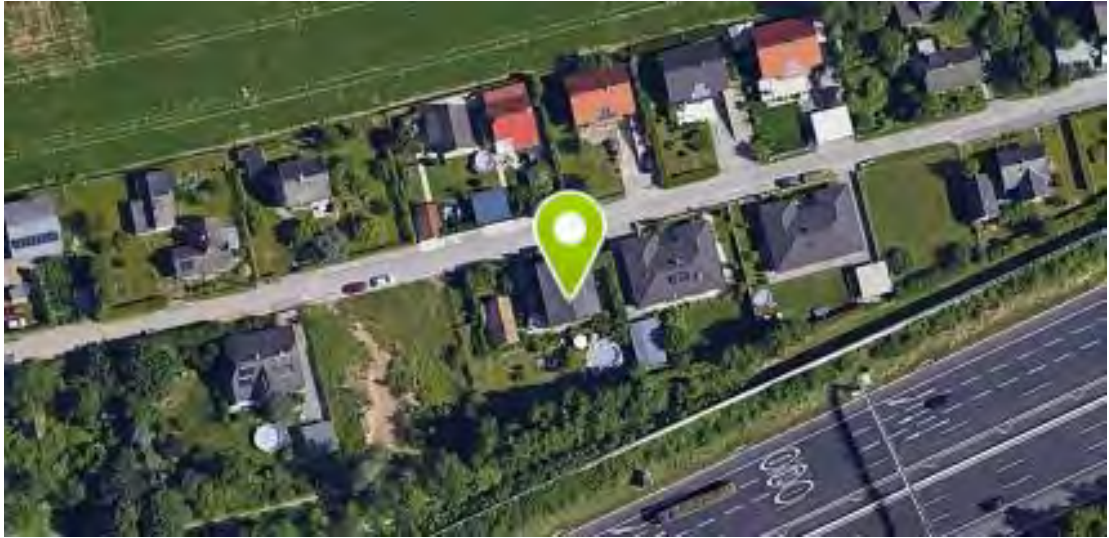
3. ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

<p><i>Unternehmen</i></p> <p>SIDO Immobilien GmbH mit Sitz in Seiersberg-Pirka und der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz unter FN 557787 a.</p>
<p><i>Organisationsstruktur</i></p> <p>Die SIDO Immobilien GmbH ist nicht Teil einer Unternehmensgruppe.</p> <p>Unmittelbar nach der Billigung des Prospekts wird die SIDO Immobilien GmbH sämtliche Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH mit Sitz in Seiersberg-Pirka und der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 4, eingetragen im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz unter FN 282281 w, erwerben und übernehmen. Der Kauf- und Abtretungsvertrag wird unmittelbar am Tag der Vertragserrichtung wirksam werden. Nach Durchführung dieser Transaktion wird die SIDO Immobilien GmbH Alleingesellschafterin der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH sein. Zudem wird ein Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag zwischen der SIDO Immobilien GmbH und der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH abgeschlossen werden.</p>
<p><i>Rechtsform</i></p> <p>Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).</p>
<p><i>Standort</i></p> <p>Steiermark, Österreich.</p>
<p><i>Unternehmenszweck</i></p> <p>Durchführung von Immobilienentwicklungsprojekten durch den Erwerb geeigneter Objekte, die Planung, Durchführung und Entwicklung dieser Objekte und deren Realisierung vorwiegend durch Vermietung oder Verpachtung, wobei ein Verkauf von Einzelobjekten oder Einzeleinheiten nicht ausgeschlossen ist.</p> <p>Das Handelsgewerbe (Handel mit Waren aller Art) wird aktuell vom Emittenten nicht operativ betrieben.</p>
<p><i>Gesellschafter und Geschäftsführer</i></p> <p>Herr Siegfried Dobersek, geb. 15.7.1969, Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka ist Alleingesellschafter und Alleingeschäftsführer der SIDO Immobilien GmbH.</p>

4. AKTUELLES LIEGENSCHAFTSPORTFOLIO

4.1. LIEGENSCHAFT BRÜCKENGASSE 11

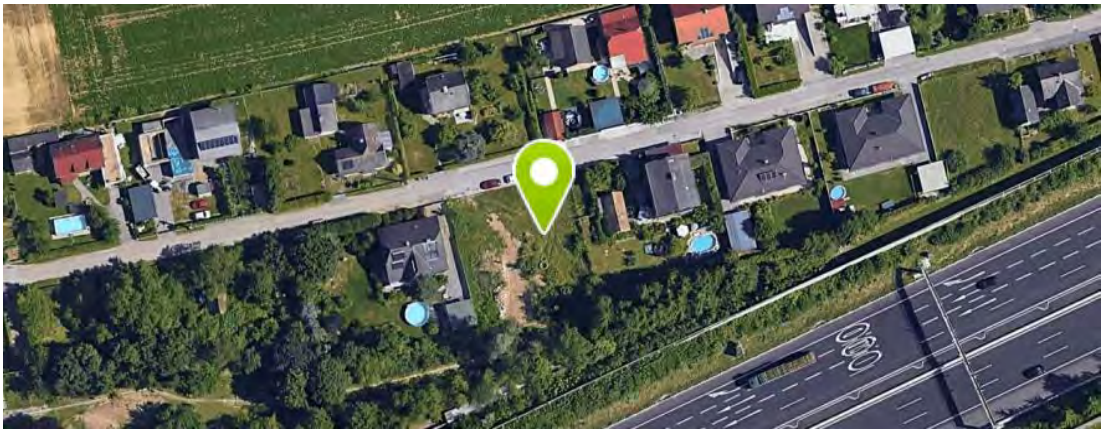
Das Grundstück ist derzeit mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Die künftige Entwicklung des Objekts ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht definiert.



4.2. LIEGENSCHAFT BRÜCKENGASSE 13

Das Grundstück ist derzeit unbebaut. Es ist die gänzliche Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Kleinwohnungen inklusive Parkplätzen geplant. Für dieses Projekt werden die Pläne aktuell zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts erarbeitet.

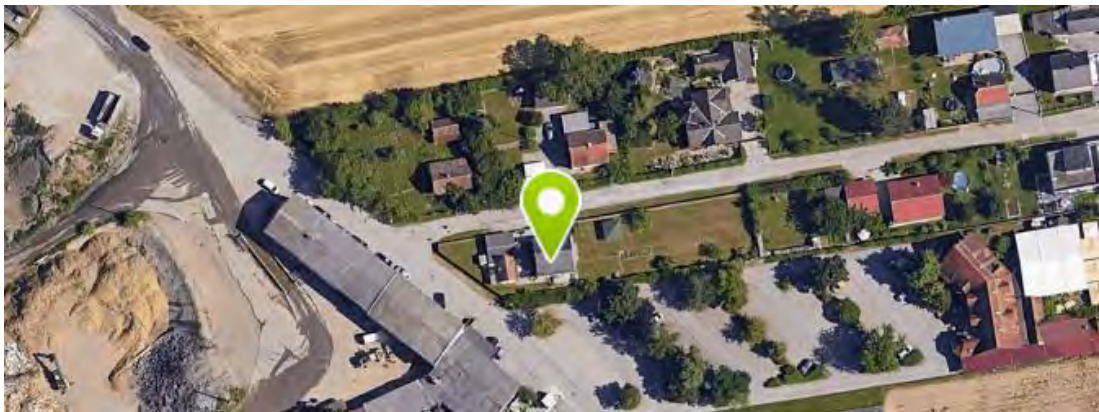
Die Objekte sollen nach Fertigstellung Nächste-weise als Arbeits-, Ferien- oder Dienstwohnungen inklusive Nebendienstleistungen (Handtuchservice, Badeutensilien, Reinigung, Wäscheservice, Minibar, etc) vermietet werden.



4.3. LIEGENSCHAFT BRÜCKENGASSE 25

Auf dem Grundstück besteht derzeit ein Zweifamilienhaus. Das bestehende Zweifamilienhaus wird zur Gänze abgerissen und abgetragen. Nach dem Abriss ist auf dem Grundstück die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (jeweils mit fünf Kleinwohnungen) geplant. Beide Mehrfamilienhäuser werden gänzlich neu errichtet. Die Einreichpläne zur Erlangung der Baugenehmigung wurden bereits fertig gestellt und im November 2021 eingereicht.

Die Objekte sollen nach Fertigstellung Nächte-weise als Arbeits-, Ferien- oder Dienstwohnungen inklusive Nebendienstleistungen (Handtuchservice, Badeutensilien, Reinigung, Wäscheservice, Minibar, etc) vermietet werden.



4.4. LIEGENSCHAFT SANDGRUBENSTRASSE 3

Das Grundstück ist derzeit insbesondere mit einer Kegelanlage als Freizeitbetrieb, bebaut. Der Emittent plant die auf dem Grundstück bestehenden Gebäude sowie die Kegelanlage in zwei Schritten zur Gänze abzureißen und abzutragen.

Nach dem Abriss soll auf dem Grundstück ein Bürogebäude mit Kleinbüros (Büros mit jeweils einer Fläche zwischen 25m² und 30m²) und gemeinsamen Einrichtungen (Konferenzräume, Postkästen, Empfang, etc) errichtet werden.

Ebenfalls ist die Neuerrichtung eines angrenzenden Parkhauses sowie zweier Dienstwohnungen geplant.



Der Firmensitz des Emittenten befindet sich aktuell an der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 3/1 und soll auch nach Abschluss des Projekts an dieser Adresse bestehen bleiben.

Ebenso ist aktuell die Adresse Sandgrubenstraße 3/1 als Geschäftsadresse des Alleingeschafters und Wohnsitz des Alleingeschaftsführers ausgewiesen. Der Geschäftsführer plant nach Abschluss des Bauprojekts eine der zu errichtenden Dienstwohnungen zu fremdüblichen Konditionen vom Emittenten zu mieten.

4.5. LIEGENSCHAFT SANDGRUBENSTRASSE 4

Auf der Liegenschaft befindet sich aktuell Zoißl's Gasthaus, welches von der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH betrieben wird. Der Emittent verpachtet den Gastbetrieb an die Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH.

Im Rahmen des Projekts plant der Emittent, zusätzlich zur aktuell auf der Liegenschaft bestehenden Gaststätte, signifikante Erweiterungen.

Insgesamt sollen vier Kegelbahnen, ein Festsaal und eine überdachte Terrasse sowie eine Kellerbar neu errichtet werden. Weiter sollen Gästezimmer (rund 51 Zweibett-/Doppelzimmer) zusätzlich neu errichtet werden.

Die Bauarbeiten des Emittenten gehen bei diesem Projekt über eine bloß geringfügige Sanierung weit hinaus, da umfangreiche Neuerrichtungen und Erweiterungen geplant sind.

Unmittelbar nach Billigung des Prospekts wird der Emittent sämtliche Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH erwerben und einen Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag abschließen. Damit wird der Emittent die operative Führung des Gastronomie- und Freizeitbetriebes strategisch und ökonomisch leiten.

Für Details wird auf die Konzeptmappe in Beilage 1 verwiesen.



5. GESCHÄFTSSTRATEGIE UND ZIELE

Der Emittent plant als ersten Schritt die unten beschriebenen Projekte umzusetzen und setzt dabei auf ein nach Nutzungsarten diversifiziertes Geschäftsmodell wie folgt:

Liegenschaft I Entwicklungsprojekte	Nutzungsart I Geplante Entwicklung	Fläche Nutzung	
Brückengasse 11 KG 63236 Pirka- Eggenberg, EZ 503	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung noch offen. 	Grund:	979 m ²
		Gebäude:	126 m ²
Brückengasse 13 KG 63236 Pirka- Eggenberg, EZ 1479 GST-NR 792/13. Geplanter Baustart: März 2023.	<ul style="list-style-type: none"> Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohnungen inklusive Parkplätzen geplant. 	Wohnfläche:	200 m ²
		Parkplätze:	65 m ²
Brückengasse 25 KG 63236 Pirka- Eggenberg, EZ 695, GST-NR 792/1, 792/12. Geplanter Baustart: Jänner 2022.	<ul style="list-style-type: none"> Errichtung von zwei Mehrparteienwohnhäusern mit insgesamt zehn Kleinwohnungen inklusive Parkplätzen geplant. 	Wohnfläche:	337 m ²
		Parkplätze:	115 m ²
Sandgrubenstraße 3 KG 63236 Pirka- Eggenberg, EZ 957 GST-NR 870/2, 870/3. Geplanter Baustart: Oktober 2022.	<ul style="list-style-type: none"> Errichtung eines Parkhauses mit angeschlossenem Bürogebäude und zwei Dienstwohnungen geplant. 	Parkhaus:	4.400 m ²
		Bürogebäude:	750 m ²
		Wohnungen:	330 m ²
Sandgrubenstraße 4 KG 63236 Pirka- Eggenberg, EZ 1381, EZ 473, EZ 1374 GST-NR 788, 789/1, 789/4, 792/8. Geplanter Baustart: März 2022.	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung des Gastbetriebs um vier Kegelbahnen, einen Festsaal, eine überdachte Terrasse sowie Kellerbar. Neubau von Arbeiter- und Dienstzimmern. Verwendung bei Bedarf und Verfügbarkeit auch alternativ als Tourismuszimmer, bei Veranstaltungen im Gastronomie- und Freizeitbetrieb. Errichtung im 1. Stock geplant (rund 51 Zweibett-/Doppelzimmer). 	Nutzfläche:	3.005 m ²

Beim Bau und Erwerb von Immobilien wird großer Wert auf moderne Technologien und hohe Immobilienstandards gelegt. Der Emittent führt alle Projekte nach international anerkannten Standards durch. Bei der Ausrichtung der baulich-technischen Gebäudekonzepte agiert der Emittent im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen als auch den technisch-baulichen Anforderungen. Darüber hinaus definiert der Emittent im Rahmen seiner Nachhaltigkeits- und Umweltstrategie Aspekte der ökologischen und sozialen Qualität der Gebäude und versucht durch

nachhaltige Konstruktionstechniken Umweltauswirkungen und Emissionen bestmöglich zu reduzieren.

Parallel werden regelmäßig weitere Liegenschaften auf deren Eignung für Folgeprojekte evaluiert. Der Emittent fokussiert sich (als Kernmarkt) in einem ersten Schritt auf den Immobilienmarkt in der Gemeinde Seiersberg-Pirka bzw auf den Markt im Großraum Graz und Umgebung. Sobald sich der Emittent in diesem Kernmarkt gefestigt hat, ist eine Ausdehnung der Geschäftstätigkeit auf die gesamte Steiermark bzw weiter auf ganz Österreich geplant.

6. VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR:

Bislang hat der Emittent den Ankauf der ersten Projektliegenschaften finanziert. Die Finanzierung ist über Kreditaufnahme erfolgt. Zum 31. März 2022 hatte der Emittent Kreditverbindlichkeiten im Ausmaß von EUR 623.117,48 aus der Liegenschaftsanschaffung. Zudem hat der Emittent Verbindlichkeiten aus einem Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 293.297,05.

Die wesentlichen Investitionen des Emittenten seit der Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021 bis zum 31. März 2022 sind Anzahlungen an den Baumeister in Höhe von EUR 230.000 im Zusammenhang mit den Projekten Brückengasse 25 und Sandgrubenstraße 4.

Gemäß der ersten Planrechnung des Emittenten ist bis zur Fertigstellung dieser ersten vier Projekte basierend auf den angenommenen Bruttogeschoßflächen (ohne Außenanlagen) ein Investitionsbedarf im Ausmaß von rund EUR 13,5 Millionen gegeben. Diesen Investitionsbedarf möchte der Emittent durch die Emission der Genussrechte decken. Ebenso sollen die offenen Kreditverbindlichkeiten aus der Anschaffung der Liegenschaften sowie das Gesellschafterdarlehen durch Verwendung des Emissionserlöses gedeckt werden. Ein allfälliger Mittelüberschuss durch die Emission soll für den Erwerb weiterer Liegenschaften zur Projektentwicklung verwendet werden.

7. ZIELGRUPPE DER EMISSION

Privatanleger.

8. MARKTANALYSE UND TRENDS

8.1. WESENTLICHE TRENDS AM IMMOBILIENMARKT

Trend 1: Digitale Immo-Welt

Der Digitalisierungsschub hat nunmehr auch die Immobilienbranche erreicht. Virtuelle Wohnungsbesichtigungen, Beratungsgespräche per Video, Virtual-Reality und digitale Vertragsabwicklungen liegen im Trend. Wesentlich ist eine realitätsgetreue Präsentation des Objekts. Diese Konzepte haben im Besonderen durch das verpflichtende 'Social Distancing' während der Pandemie Akzeptanz gefunden.

Trend 2: Die neue Lage

Bedingt durch den Wunsch nach mehr Grünfläche und die Flexibilisierung des Arbeitsplatzes durch die steigende Akzeptanz von Home-Office in der Pandemie werden ländlichere Gegenden attraktiver. Dieser Trend wird wahrscheinlich auch Einfluss auf die Preisentwicklung in ländlichen Gegenden haben. Es zeichnet sich ab, dass vormals wenig attraktive rurale Gegenden eine Aufwertung erfahren können.

Trend 3: Klimaneutral Wohnen

Auch im Immobilienbereich zeichnet sich ein Trend zu nachhaltigeren Wohnformen ab. Das Konsumentenbewusstsein und die Nachfrage zu klimabewusstem Wohnen steigt, angefangen bei den Baumaterialien bis über Eigenenergiegewinnung oder integrierte E-Ladestationen.

Trend 4: Wunsch nach Eigentum und leistbaren Mietobjekten

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist nach wie vor sehr hoch und wurde durch die COVID-19 Pandemie weiter befeuert. Besonders Eigentum ist sehr gefragt. In Anbetracht des instabilen Arbeitsmarktes ist auch das Thema Leistbarkeit ein entscheidender Faktor, der auch den Mietermarkt betrifft. Die Bonität des Vertragspartners wird sowohl im Eigentums- als auch im Mietbereich aktuell besonders restriktiv gehandhabt und geprüft.

8.2. MARKTANALYSE UND MARKTBEARBEITUNG

Die Marktbearbeitungsstrategie des Emittenten ist auf die Bedienung der oben beschriebenen Trends als relevante Werttreiber ausgerichtet. Der Emittent geht in seiner Geschäftsplanung davon aus, dass die Nachfrage nach hochwertigen und nachhaltigen Nächtigungsmöglichkeiten (auch in der Kurzzeitmiete in Form von tageweise mietbaren Arbeiter-, Ferien und Dienstwohnungen), vor allem auch im ländlichen Raum mit guter Verkehrsanbindung überdurchschnittlich steigt. Weiter erwartet der Emittent, dass diese Nachfragesteigerung mittel- bis langfristig ist, da neue Arbeitsformen aufgrund der Pandemie mittlerweile Akzeptanz gefunden haben.

Der Emittent konzentriert sich vorerst auf den Standort Seiersberg-Pirka in der Katastralgemeinde Pirka-Eggenberg. Die Flächenaufteilung (Stand September 2021) an diesem Standort ist überwiegend von Wäldern (rund 38%) sowie Wiesen und Äckern (rund 31%) geprägt. Damit liegt ein Großteil des Standorts Seiersberg-Pirka (Wald, Wiese, Acker von insgesamt rund 69%) aufgrund der ländlichen und grünen Lage im Trend und könnte eine Aufwertung erfahren. Im Besonderen die Nähe und Verkehrsanbindung zu Graz macht den Standort für Objektentwicklung interessant.

Die restliche Fläche in Seiersberg-Pirka verteilt sich wie folgt: neun Freizeitflächen (rund 0,3%), Betriebsflächen (rund 2%), Gebäudeflächen (rund 3%) sowie Bauland und Gärten (rund 11%). Die verbleibende Fläche (rund 14,7%) ist Schienen- und Straßenverkehrsanlagen, Halden/Deponien/Abbaustellen, öffentlichen Parkplätzen, Wasserflächen und sonstigen Flächen zuzuordnen.

Alle Liegenschaften des Emittenten sind als Bauland gewidmet und folglich für die Projektentwicklung geeignet. Die Verteilung anhand Nutzungsarten zeigt, dass die Verfügbarkeit von entwickelbaren Flächen in der Kategorie Bauland und Gärten relativ begrenzt ist. Der Emittent hat für den Beginn seiner Geschäftstätigkeit bereits fünf geeignete Liegenschaften akquiriert.

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Emittenten, welche im Fokus eine energieeffiziente und ressourcenschonende Gebäudegestaltung hat, ist ein Wettbewerbsvorteil. Der Emittent berücksichtigt bei der Entwicklung seiner Projekte Nachhaltigkeitsaspekte über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes, folglich bei der Planung, Errichtung, Nutzung und Modernisierung sowie dem Rückbau. Zielsetzung ist es, durch gezielte Auswahl von Materialien und Bauteilen reinigungsintensive und/oder instandhaltungsintensive Elemente zu vermeiden und auf diese Weise ressourcenschonend zu arbeiten. Auch bei der Reinigung und Instandhaltung der Baukörper sowie für Bedienung und Instandhaltung der technischen Gebäudeausrüstung (beispielsweise Leitungen, Lüftungsanlagen, Klimaanlage, Wasserzähler, etc; auch sogenannte TGA-Komponenten), wird auf eine umweltschonende Vorgehensweise geachtet.

Seit Beginn der COVID-19 Pandemie lässt sich eine starke Nachfrage nach Immobilien mit 1-Bett Dienstzimmern bzw. 2-Bett Dienstzimmern sowie Büroimmobilien mit kleinen Einheiten erkennen. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, sollen die bestehenden Dienstzimmer und Dienstwohnungen entsprechend adaptiert und zusätzliche Immobilien mit Dienstzimmern und Büroräumlichkeiten auf den Liegenschaften errichtet werden.

Ein weiterer Trend ist die Vermittlung von Dienstzimmern und Dienstwohnungen sowie Ferienwohnungen über online Buchungsplattformen. Der Emittent beabsichtigt sich auch auf diesen Plattformen stark zu positionieren.

Die Zielkunden des Emittenten sind abhängig vom konkreten Projekt und der jeweiligen Nutzungsart. Die Wohnobjekte sollen an junge Familien oder Paare digital vermarktet werden, die Wert auf hochwertig konzipierte Wohnungen legen. Dienstzimmer bzw Arbeiterzimmer sollen an Mitarbeiter umliegender Unternehmen (Bau- und Baunebengewerbe, internationale Fachunternehmen, Solaranlagenbau, Photovoltaik, sowie Elektrotechnik und Kabelverlegungstechnik) vermittelt werden. Zielkunden für die gewerblichen Objekte sollen vor allem KMUs und Startups sein, welche Kleinarbeitsplätze (25m² bis 30m²) benötigen.

9. GESCHÄFTSPLANUNG FÜR DIE NÄCHSTEN ZWEI JAHRE UND SZENARIEN

Der Emittent hat folgende Durchführungs- und Ablaufplanung für die nächsten zwei Geschäftsjahre angedacht:

- a) Geplanter Baubeginn für das Projekt Brückengasse 25 zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts ist: **Mai 2022**.
- a) Geplanter Baubeginn für das Projekt Sandgrubenstraße 4 zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts ist: **November 2022**.
- b) Geplanter Baubeginn für das Projekt Sandgrubenstraße 3 zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts ist: **Oktober 2023**.
- b) Geplanter Baubeginn für das Projekt Brückengasse 13 zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts ist: **Juni 2023**.

Die oben dargestellte Geschäftsplanung basiert auf folgenden Annahmen:

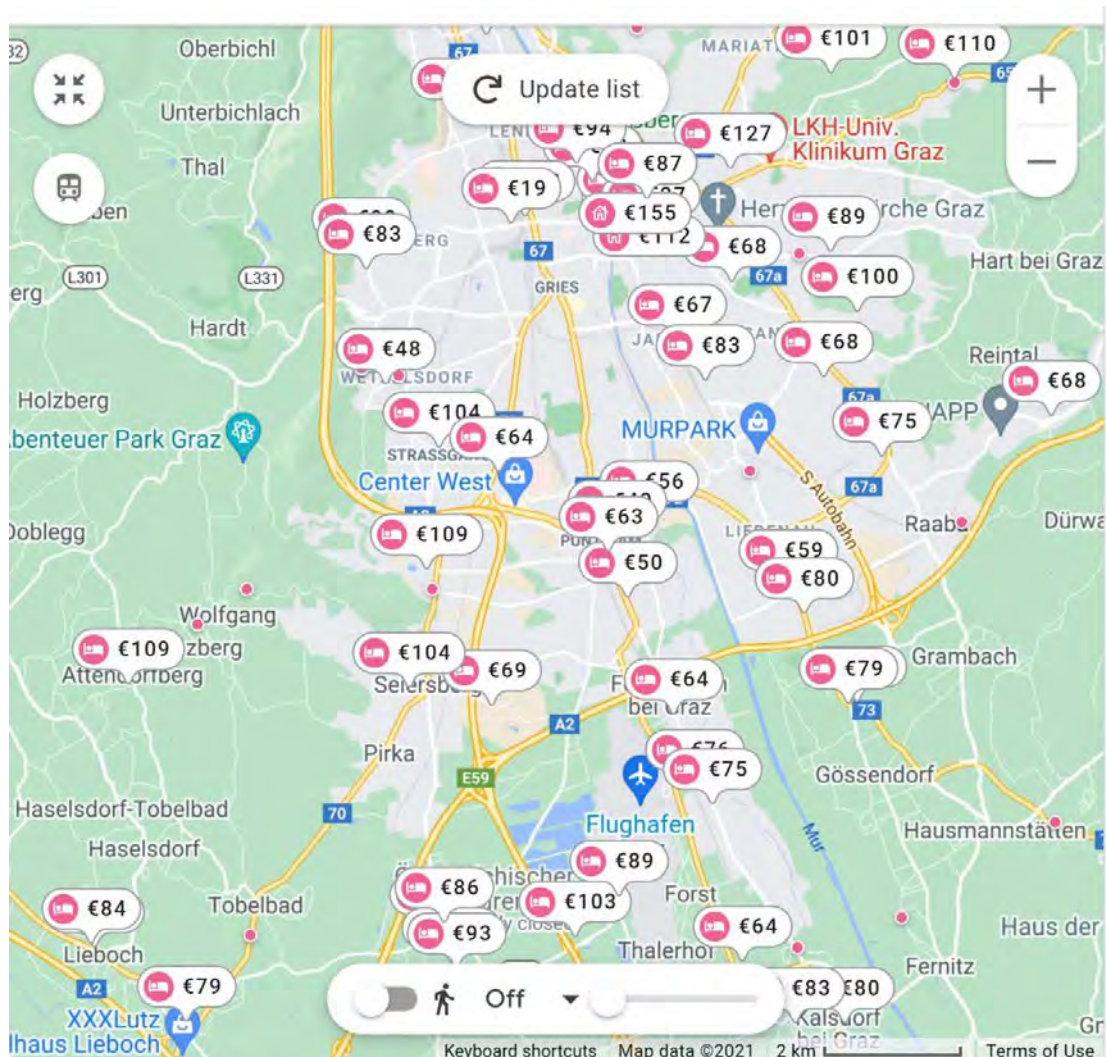
- Die notwendigen Planschritte (Erstellung der Einreichpläne, rechtzeitige Erteilung der Baugenehmigungen) können in angemessener Zeit und ohne signifikante Verzögerungen abgeschlossen werden.
- Baumaterialien, Baurohstoffe und Fachkräfte sind zu den geplanten Baustartdaten in ausreichendem Ausmaß verfügbar. Der Emittent rechnet aufgrund der Preisanstiege seit der COVID-19 Pandemie mit Zusatzkosten und Verzögerungen. Für den Fall, dass Rohstoff- und Dienstleistungspreise überproportional ansteigen, kann der Emittent die Projekte nicht zu Plankosten abschließen. Schwankungen von +/- rund 10% bleiben bei Plankosten außer Betracht. Eine übermäßige Verteuerung führt im schlimmsten Szenario dazu, dass Projekte priorisiert werden müssen und manche Projekte dafür nur mit langer Verzögerung oder gar nicht umgesetzt werden können. Dies ist ebenso der Fall, wenn Dienstleistungskapazitäten nicht verfügbar sind.
- Der Emittent geht davon aus, dass der Standort Seiersberg-Pirka aufgrund seiner grünen Lage bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung ein attraktiver Standort ist. Folglich hat er entschieden, seine Tätigkeit von diesem Kernmarkt aus aufzubauen und dann in weiterer Folge weiter auszubauen. Für den Fall, dass der Standort Seiersberg-Pirka von der bearbeiteten Zielgruppe nicht als

attraktiv empfunden wird, ist das Kapital des Emittenten trotzdem in den entwickelten Objekten gebunden. Eine nachteilige Standortentwicklung oder eine Fehleinschätzung der Standortattraktivität kann dazu führen, dass der Emittent keine Rendite erzielen kann. Im schlimmsten Szenario muss der Emittent Objekte unter den Projektkosten verkaufen oder unter Selbstkosten vermieten, was zu einer Anhäufung von Verlusten führt.

10. MITBEWERBER

10.1. MITBEWERB NÄCHTIGUNGSBETRIEB

Als Ausgangspunkt der Mitbewerbsanalyse soll eine Momentaufnahme des Angebots an Nächtigungsmöglichkeiten im Gebiet Graz und Umgebung dienen.



Quelle: Google-Maps, Stand 11.11.2021.

Zielgruppe des Emittenten sind überwiegend Personen, die in den Bereich Graz und Umgebung als Leiharbeiter durch Personalleasingfirmen vermittelt werden. Der Überblick der Nächtigungspreise in der Grafik oben verdeutlicht, dass die Zielgruppe des Emittenten das aktuelle Angebot an Nächtigungsmöglichkeiten aufgrund des relativ teuren Verhältnisses zu den Einkommensmöglichkeiten nicht in Anspruch nehmen kann. Ebenso bevorzugen nach der Erfahrung des Emittenten Leiharbeiter und andere Personen, welche in Dienstwohnungen untergebracht sind, eigene Kochmöglichkeiten, um nicht vom Gastronomieangebot abhängig zu sein. Wichtig ist zudem eine gute Verkehrsanbindung und Parkmöglichkeiten.

Mitbewerber	Stärken	Schwächen
Hotel- und Nächtigungsbetriebe im Bereich Graz und Umgebung		
a&o Hostel Graz Hauptbahnhof	<ul style="list-style-type: none"> - Preislich attraktiv. - Verkehrsgünstige Lage (Nähe der Autobahnabfahrt). - Parkmöglichkeiten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Parkplätze. - Zentrale Lage, welche nur für einen Arbeitsweg im Zentrum von Graz geeignet ist, jedoch nicht für einen Arbeitsplatz im Bereich Graz-Umgebung. - Schlafräume mit Stockbetten, wo nur das Buchen eines Bettplatzes aber nicht eines Einzelzimmers möglich ist. - Keine Kochmöglichkeit oder Kochnische in den Zimmern. - Hoher Preis für Nächtigungen.
Kiwano Restaurant & Hotel	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsgünstige Lage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Kochmöglichkeit oder Kochnische in den Zimmern. - Hoher Preis für Nächtigungen. - Eingeschränkte Parkmöglichkeiten.
I AM HOTEL & Ferdls Restaurant	<ul style="list-style-type: none"> - Parkmöglichkeiten. - Verkehrsgünstige Lage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Kochmöglichkeit oder Kochnische in den Zimmern. - Hoher Preis für Nächtigungen.
Urdwirt & Hotel Reif	<ul style="list-style-type: none"> - Parkmöglichkeiten. - Verkehrsgünstige Lage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Kochmöglichkeit oder Kochnische in den Zimmern. - Hoher Preis für Nächtigungen.

Privatzimmervermietungen (über zB Airbnb)		
Private Anbieter, die im untergeordneten Ausmaß über Plattformen Zimmer/Wohnungen vermieten	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise kostengünstige Unterkunfts-möglichkeiten. - Teilweise Wohnungen mit Kochmöglichkeiten und weiterer Ausstattung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wenige Kapazitäten, teilweise nicht durchgehend verfügbar. - Nicht immer ausreichende Parkmöglichkeiten, teilweise gegen Zusatzkosten. - Teilweise schlechte Verkehrsanbindung.

Die Stärken des Emittenten sind im Vergleich zum Wettbewerb, dass er relativ günstige Nächtigungsmöglichkeiten inklusive Küche und Kochgelegenheiten mit guter Parkplatzsituation und in verkehrsgünstiger Lage (Autobahnnähe, zwischen Abfahrt Seiersberg-Pirka und Abfahrt Flughafen, aber trotzdem Zentrumsnahe), anbieten kann. Speziell im Frühverkehr können vom Standort des Emittenten aus Graz-Nord, Gratkorn, Wildon, Leibnitz, Lieboch sowie Graz-Ost, innerhalb kürzester Zeit erreicht werden.

Der Gastbetrieb, der vom Emittenten an der Sandgrubenstraße 4 umfassend neu ausgerichtet wird, profitiert von den Zubauten und der Modernisierung. Durch den Bekanntheitsgrad im Bereich der Arbeiterzimmer und Arbeiterwohnungen kommt es immer häufiger auch zu Anfragen von Urlaubern. Diese Anfragen kann der Emittent aktuell nicht bedienen. Nach Fertigstellung des Projekts Sandgrubenstraße 4 soll diese zusätzliche Nachfrage im Tourismusbereich aufgefangen werden. Durch das Parkhaus wird genügend zusätzliche Parkfläche für die Erweiterung bei den Arbeiterwohnungen und Arbeiterzimmern, Fremdenzimmern, dem Gastbetrieb und für die Büroflächen, bereitgestellt.

10.2. MITBEWERB CO-WORKING-SPACE

Andere Co-Working-Spaces		
MC OFFICE Büroservice	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsgünstige Lage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Parkplätze im beschränkten Ausmaß. - Gehobenes Preisniveau. - Geringe Kapazität (wenige Büros).
Immobilien in Graz Zentrum	Zentrumsnähe.	Größe (80-180m ²) nicht für Startups und KMUs geeignet. Hohes Preisniveau.

Das Projekt Sandgrubenstraße 3 mit dem zu errichtenden Co-Working-Space soll eine Marktlücke für Kleinbüros für KMUs und Startups.

1. **MARKETING UND VERTRIEB**

Der Emittent beabsichtigt mit einem professionellen online und offline Werbeauftritt potenzielle Kunden und interessierte Anleger auf sich aufmerksam zu machen. Der Alleingeschäftsführer des Emittenten ist im lokalen Markt sehr gut etabliert. Folglich sollen die Objekte zunächst über das persönliche und etablierte Netzwerk des Alleingeschäftsführers vertrieben werden. Zusätzlich dazu setzt der Emittent auf digitalen Eigenvertrieb über seine eigene Website bzw. Plattform. Der Emittent hat die Programmierung seiner eigenen Investitionsplattform für die digitale Abwicklung des öffentlichen Angebots bereits beauftragt. Für die beim Softwareentwicklungsunternehmen asello GmbH beauftragte Investitionsplattform sind bis zum 31. März 2022 Entwicklungskosten in Höhe von EUR 171.302,27 angefallen.

Zusätzlich zum Eigenvertrieb plant der Emittent, sekundär als Alternative zu seiner eigenen Plattform und dem bestehenden Netzwerk, Objekte auch auf weiteren digitalen Plattformen, wie beispielsweise willhaben.at oder immobilien Scout24.at, anzubieten. Derartige Angebote sind erst als zweiter Schritt in der Vertriebsplanung, nach dem Eigenvertrieb über das bestehende Netzwerk und die eigene Website angedacht. Eine Abhängigkeit von Vertriebsplattformen oder Vertriebsdienstleistungen dritter besteht betreffend den Emittenten folglich nicht. Externe Marketingdienstleister oder Vertriebsdienstleister darüber hinaus werden nicht eingebunden. Die Ausführungen zu Marketing und Vertrieb sind Prognosen des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospekterstellung.

2. **GRÜNDER/MANAGEMENT UND PERSONELLE ABHÄNGIGKEITEN**

Die Geschäftsführung besteht aus dem Alleingeschäftsführer Siegfried Dobersek und der Prokuristin Barbara Zoißl, welche beide am Sitz des Unternehmens in der Sandgrubenstraße 3/1 Seiersberg-Pirka, Österreich erreichbar sind. Herr Dobersek und Frau Zoißl sind zentrale Schlüsselpersonen des Emittenten.

Siegfried Dobersek

Der Alleingeschäftsführer Siegfried Dobersek verfügt über mehrjährige Erfahrung im Bereich der Errichtung sowie Entwicklung von Immobilien mit Dienstzimmern und Dienstwohnungen, Geschäfts- und Büroimmobilien sowie der zukunftsorientierten Führung von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben. Herr Dobersek hat den nicht-protokollierten Betrieb "Siegfried Dobersek", der mittels Einbringungsvertrag in den Emittenten im Zuge der Gründung eingebracht wurde, selbst aufgebaut. Die Liegenschaften Sandgrubenstraße 3 und 4 hat Herr Dobersek im Jahr 2008 aus einer Konkursmasse erworben. In weiterer Folge hat er die darauf befindlichen Gebäude saniert und zu einem derzeit erfolgreichen Gastbetrieb revitalisiert. In weiterer Folge hat Herr Dobersek diverse Umbauten und Ausbauten für Zimmervermietung getätigt. Diese Kenntnisse bringt Herr Dobersek nunmehr beim Emittenten ein.

Barbara Zoißl

Barbara Zoißl ist als Prokuristin Teil der erweiterten Geschäftsführung und bringt ihre Fähigkeiten, Erfahrungen und Kenntnisse im Bereich der Leitung und Führung von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben ein. Zudem betreut Frau Zoißl beim Emittenten die Agenden Buchhaltung und Rechnungslegung.

Personelle Abhängigkeiten

Der wirtschaftliche Erfolg des Emittenten und seines Geschäftsplans ist in personeller Hinsicht signifikant abhängig von der Beteiligung des Alleingeschäftsführers und der Prokuristin in der Geschäftsführung. Ein Ausscheiden des Alleingeschäftsführers oder der Prokuristin kann sich negativ auf den Emittenten und seine Fähigkeit, den Geschäftsplan umzusetzen, auswirken. Ein Ausscheiden ohne adäquaten Ersatz kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten haben.

3. CHANCEN UND RISIKEN

Chancen des Unternehmens

Seit Beginn der COVID-19 Pandemie ist der Immobilienmarkt von einem starken Preisanstieg gekennzeichnet. Die Nachfrage sowohl nach Mietobjekten als auch nach freifinanzierten Eigentumsobjekten ist stark gestiegen. Der Kernmarkt Seiersberg-Pirka ist im ländlichen Bereich und von sehr vielen Grün- und Freiflächen geprägt. Mit zunehmender Flexibilisierung des Arbeitsplatzes wird ein positiver Nachfrageeffekt auf ländliche Gegenden erwartet.

Das Konsumentenbewusstsein für Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung steigt. Folglich sind im Besonderen Neubauobjekte gefragt, die sowohl nach modernen technischen Standards errichtet sind, aber auch moderne Umweltstandards berücksichtigen (CO2-Bilanz, Energieeffizienz, nachhaltige Konzeption und Bauweise). Der Geschäftsplan berücksichtigt diesen Trend.

Risiken des Unternehmens

Die COVID-19-Pandemie hat die Immobilienbranche nachhaltig beeinflusst und könnte dies auch weiterhin tun. Im Besonderen die Verknappung von Baurohstoffen, der damit einhergehende Preisanstieg und die mangelnde Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal bzw. qualifizierten Unternehmen und Subunternehmen in der Immobilien- und Baudienstleistungsbranche kann zu Verzögerungen bei der Projektfertigstellung führen. Ebenso können Plankosten überschritten werden und sich derartige Kostenüberschreitungen bei Projekten nachteilig auf die Finanzlage des Emittenten auswirken.

Weiter verweisen wir auf die Risikofaktoren im Kapitalmarktprospekt.

4. ABHÄNGIGKEITEN VON KUNDEN ODER LIEFERANTEN

Der Emittent ist in seiner Geschäftstätigkeit von einer ausreichenden Anzahl an Interessenten mit ausreichender Bonität für seine Objekte abhängig. Ein Ausbleiben von Interessenten für seine Objekte ist einer reduzierten oder nicht vorhandenen Nachfrage nach den Projekten des Emittenten gleichzuhalten.

Ebenfalls ist der Emittent von Lieferanten für Baumaterialien und Baurohstoffen sowie Dienstleistern in der Bau- und Immobilienbranche abhängig. Die Projekte des Emittenten sind im Kern auf die Neuerrichtung von Objekten zur Realisierung am Immobilienmarkt ausgelegt. Lieferengpässe oder eine mangelnde Verfügbarkeit von qualifiziertem Fachpersonal wirkt sich negativ auf die Umsetzung der Geschäftsstrategie aus.

Weiter ist der Emittent im Hinblick auf die Erbringung Hotellerie-typischer Nebendienstleistungen abhängig von ausreichend verfügbarem und qualifiziertem Fachpersonal. Ein Mangel an Fachpersonal wirkt sich entweder durch eine geringere Betriebstätigkeit des Emittenten mangels Personalressourcen oder eine verminderte Nachfrage aufgrund mangelnder Servicequalität negativ auf den Emittenten aus.

5. NOTWENDIGE EXTERNE BETRIEBSMITTEL

Der Emittent ist abhängig von den Betriebsmitteln (beispielsweise Baumaschinen, Kräne, Bagger, Gerüste, etc) externer Dienstleister der Bauindustrie, die regelmäßig auf Baustellen und bei der Errichtung von Gebäuden eingesetzt werden. Der Emittent besitzt als Immobilienentwickler keinerlei derartige Ressourcen für die Projektumsetzung.

Anlage 5

Errichtungserklärung des Emittenten

notar

e s p o s i t o

Geschäftszahl: 5120

Urschrift



Notariatsakt

(Erklärung über die Errichtung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung
samt Einbringungsvertrag vom 30.04.2021)

Vor mir, **Magister Robert ESPOSITO**, öffentlichem Notar in Premstätten, ist heute in meiner
Amtskanzlei in Hauptstraße 147, 8141 Premstätten, der nach seinen Angaben volljährige und ei-
genberechtigte -----

Herr **Siegfried DOBERSEK**, geboren am 15.07.1969 (fünfzehnten Juli neunzehnhundertneu-
nundsechzig), Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, -----
erschieden und hat errichtet und zu Akt gegeben nachstehende -----

----- **Erklärung über die Errichtung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung**-----
----- **samt Einbringungsvertrag**-----

Erstens: Firma -----

Herr **Siegfried DOBERSEK** errichtet hiermit zum ausschließlichen Zwecke der Fortführung des

notar

anschrift

telefon / fax

e-mail

mag. robert esposito

hauptstrasse 147
8141 premstätten

+43 3136 55653
+43 3136 55653 55

esposito@notar.at

uid atu 63795101
dvr 3003115



re/hi-1A218575

seit mehr als fünf Jahren bestehenden nicht protokollierten Einzelunternehmens „**Siegfried Dobersek**“ mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Seiersberg-Pirka eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma -----

----- **SIDO Immobilien GmbH** -----

Zweitens: Sitz -----

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Seiersberg-Pirka. Die Errichtung von Zweigniederlassungen ist nur nach vorheriger Beschlussfassung durch die Gesellschafter zulässig. -----

Drittens: Unternehmensgegenstand -----

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist -----
- a) der Ankauf, die Entwicklung sowie der Verkauf, die Vermietung und Verpachtung von Immobilien sowie -----
 - b) der Handel mit Waren aller Art. -----
- (2) Außerdem ist die Gesellschaft zu allen Handlungen, Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes förderlich erscheinen. -----
- (3) Geschäfte und Tätigkeiten, welche der Aufsicht der Finanzmarktaufsicht unterliegen, sind ausgeschlossen. -----

Viertens: Stammkapital und Stammeinlagen-----

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt **€ 35.000,- (Euro fünfunddreißigtausend)** und wird wie folgt aufgebracht: -----

Herr **Siegfried DOBERSEK** übernimmt das gesamte Stammkapital in Höhe von € 35.000,- (Euro fünfunddreißigtausend), welches er zur Hälfte bar einzahlt und auf die restlichen € 17.500,- (Euro siebzehntausendfünfhundert) als Sacheinlage sein nicht protokolliertes Einzelunternehmen „**Siegfried Dobersek**“ mit dem Standort Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, laut Einbringungsbilanz zum Einbringungsstichtag 31.12.2020 (einunddreißigsten Dezember zweitausendzwanzig), **Beilage./A**, einbringt. -----

Fünftens: Einbringungsvorgang-----

Herr **Siegfried DOBERSEK** bringt in Erfüllung seiner Verpflichtung zur Aufbringung der übernommenen, nicht bar einzuzahlenden Stammeinlage im Betrag von € 17.500,- (Euro siebzehntausendfünfhundert) in die Gesellschaft das ihm gehörige nicht protokollierte Einzelunternehmen „**Siegfried Dobersek**“ mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Seiersberg-Pirka und dem Unternehmensgegenstand „gewerbliche Vermietung“, welches einen Betrieb im Sinne des § 12 (2) Z 1 UmgrStG (Paragraf zwölf Absatz zwei Ziffer eins des Umgründungssteuergesetzes) darstellt, mit allen Aktiven und Passiven sowie allen mangels Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht bilanzierten Rechten und Pflichten als Gesamtsache auf Grundlage der als **Beilage./A** angeschlossenen Einbringungsbilanz zum 01.01.2021 (ersten Jänner zweitausendeinundzwanzig) gemäß Art III UmgrStG (Artikel drei Umgründungssteuergesetz) in die sich in Gründung befindliche **SIDO Immobilien GmbH** ein und erklärt diese die Vertragsannahme. -----

Das eingebrachte Vermögen ist in der Einbringungsbilanz zum 01.01.2021 (ersten Jänner zweitausendeinundzwanzig), **Beilage./A**, welche aus der Schlussbilanz des Einzelunternehmens zum 31.12.2020 (einunddreißigsten Dezember zweitausendzwanzig), **Beilage./B** abgeleitet wurde, genau dargestellt und besitzt sowohl zum Einbringungsstichtag und auch heute einen positiven Verkehrswert. -----

Herr **Siegfried DOBERSEK** erklärt, dass das eingebrachte Vermögen zum Einbringungsstichtag und auch heute noch einen positiven Verkehrswert besitzt und stellt fest, dass das unternehmensrechtliche beziehungsweise steuerrechtliche Einbringungskapital € 203.178,86 (Euro zweihundertdreitausendeinhundertachtundsiebzig Euro-Cent sechsundachtzig) beträgt, wovon in Teilbetrag von € 168.178,86 (Euro einhundertachtundsechzigtausendeinhundertachtundsiebzig Euro-Cent sechsundachtzig) in eine nicht gebundene Kapitalrücklage eingestellt worden ist. - Zum eingebrachten Betrieb gehören somit alle in der Einbringungsbilanz zum 01.01.2021 (ersten Jänner zweitausendeinundzwanzig) erfassten Wirtschaftsgüter, Rechte und Verbindlichkeiten, insbesondere -----

- alle Vermögenswerte, Rechte und Verbindlichkeiten; -----
- alle mangels Anschaffungswerten nicht aufscheinenden Rechte und Verbindlichkeiten, wie Betriebsrechte, Markenrechte, Mietrechte, Nutzungsrechte sowie Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten; -----
- der Kundenstock, die Verträge mit Kunden sowie der Firmenwert;-----
- die zum Unternehmen gehörigen Miet- und Leasingverträge; -----
- die geringwertigen Wirtschaftsgüter laut Liste, **Beilage./C** -----
- das Kraftfahrzeug Marke Ford Galaxy, Fahrzeugidentifizierungsnummer WF0KXXWPKLD03533, mit dem behördlichen Kennzeichen GU-518CK -----
- die Liegenschaften **Einlagezahl 503 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** (Brückengasse 11), **Einlagezahl 695 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** (Brückengasse 25), **Einlagezahl 957 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** (Sandgrubenstraße 3), **Einlagezahl 1381 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** (Sandgrubenstraße 4), **Einlagezahl 1479 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg**, **Einlagezahl 473 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** und **Einlagezahl 1374 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg**; -----

Als Einbringungsstichtag wird der 31.12.2020 (einunddreißigsten Dezember zweitausendzwanzig) festgelegt. -----

Die einbringende Partei haftet dafür, dass die diesem Einbringungsvertrag als **Beilage./A** angeschlossene Einbringungsbilanz zum 01.01.2021 (ersten Jänner zweitausendeinundzwanzig) eine vollständige Zusammenstellung aller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Betriebes des Einzelunternehmens „**Siegfried Dobersek**“ darstellen und dass die in ihr enthaltenden Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. -----

Alle bis 31.12.2020 (einunddreißigsten Dezember zweitausendzwanzig) fällig gewordenen Nutzungen und Lasten des übertragenen Vermögens sind in der Bilanz zum Einbringungsstichtag vollkommen berücksichtigt. -----

Vom 01.01.2021 (ersten Jänner zweitausendeinundzwanzig) angefangen treffen alle Nutzungen und Lasten des übertragenen Vermögens die übernehmende Gesellschaft, die in alle schwebenden Geschäfte der einbringenden Partei eintritt. -----

Die einbringende Partei erklärt, alle seit dem 01.01.2021 (ersten Jänner zweitausendeinundzwanzig) abgewickelten Geschäftsvorgänge offengelegt zu haben und haftet für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller diesbezüglichen Angaben, jedoch nicht für einen bestimmten Ertrag des Unternehmens. -----

In Erfüllung dieser Einbringungsverpflichtung überträgt die einbringende Partei an die übernehmende Gesellschaft und werden von dieser übernommen: -----

- a) alle in der Einbringungsbilanz zum 01.01.2021 (ersten Jänner zweitausendeinundzwanzig) erfassten Vermögenswerte, Rechte und Verbindlichkeiten, -----
- b) alle mangels Anschaffungswerten nicht aufscheinenden Rechte und Verbindlichkeiten, wie Betriebsrechte, Markenrechte, Mietrechte, Nutzungsrechte sowie Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten; -----
- c) der Kundenstock, die Verträge mit Kunden sowie der Firmenwert; -----
- d) die zum Unternehmen gehörigen Miet- und Leasingverträge; -----
- e) die geringwertigen Wirtschaftsgüter laut Liste, **Beilage./C** -----
- f) das Kraftfahrzeug Marke Ford Galaxy, Fahrzeugidentifizierungsnummer WF0KXXWPCKLD03533, mit dem behördlichen Kennzeichen GU-518CK, -----
- g) die Liegenschaften **Einlagezahl 503 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** (Brückengasse 11), **Einlagezahl 695 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** (Brückengasse 25), **Einlagezahl 957 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** (Sandgrubenstraße 3), **Einlagezahl 1381 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** (Sandgrubenstraße 4), **Einlagezahl 1479 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg**, **Einlagezahl 473 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** und **Einlagezahl 1374 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg**; -----

Die einbringende Partei erklärt, dass zum eingebrachten Vermögen – mit Ausnahme der oben angeführten Liegenschaften - keine weiteren Liegenschaften, Superädifikate und oder Baurechte gehören. -----

Die Vertragspartei wurde vom Vertragsverfasser hinsichtlich der Bestimmungen der § 1409 ABGB (Paragraf eintausendvierhundertneun des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches), § 3 und § 6 AVRAG (Paragraf drei und Paragraf sechs des Arbeitsvertragsrechtsanpassungsgesetzes), § 14 BAO (Paragraf vierzehn der Bundesabgabenordnung), § 67 ASVG (Paragraf siebenundsechzig des Allgemeinen Sozialversicherungsgesetzes), § 11 ff GewO (Paragraf elf fortfolgende der Gewerbeordnung) und § 38 UGB (Paragraf achtunddreißig des Unternehmensgesetz-

buches) sowie § 10 GmbHG (Paragraf zehn des Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung) belehrt. -----

Weiters wurde die Vertragspartei über die Rechtsfolgen des § 12 a Abs 3 MRG (Paragraf zwölf a Absatz drei des Mietrechtsgesetzes) belehrt, insbesondere darüber, dass eine Anhebung des Hauptmietzinses für die von ihm gemieteten Geschäftsräumlichkeiten zulässig ist, wenn eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten durch die erfolgte Einbringung eintritt. -----

Der Geschäftsführer der übernehmenden Gesellschaft hat sich über die seit dem 01.01.2021 (ersten Jänner zweitausendeinundzwanzig) durchgeführten Geschäfte des Unternehmens eingehend durch Bucheinsicht unterrichtet. Die einbringende Partei erklärt, alle seit dem 01.01.2021 (ersten Jänner zweitausendeinundzwanzig) abgewickelten Geschäftsvorgänge offengelegt zu haben und haftet für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller diesbezüglichen Angaben, jedoch nicht für einen bestimmten Ertrag des Unternehmens. -----

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages nicht wirksam oder ungültig sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, an Stelle der nichtwirksamen oder ungültigen Bestimmungen unverzüglich solche zu beschließen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder ungültigen Bestimmung bestmöglich entsprechen und die Anwendungsvoraussetzungen des Umgründungssteuergesetzes erfüllen. Ebenso werden die Vertragsparteien bemüht sein, für den Fall der Lückenhaftigkeit dieser Vereinbarung eine Regelung zu treffen, um den Zweck dieser Vereinbarung möglichst weitgehend zu erreichen und die Anwendungsvoraussetzungen des Umgründungssteuergesetzes erfüllen. -----

Die Vertragsteile kommen überein, bei Änderungen der Buch- und Verkehrswerte, insbesondere auf Grund abgabenbehördlicher Feststellungen, allenfalls erforderliche Adaptierungen beziehungsweise Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. -----

Auf die vorliegende Einbringung kommen die abgabenrechtlichen Bestimmungen des Art III UmgrStG (Artikel drei des Umgründungssteuergesetzes) zur Anwendung. -----

Die Vertragsparteien verpflichten sich gemäß §§ 13 und 43 UmgrStG (Paragrafe dreizehn und dreiundvierzig des Umgründungssteuergesetzes), die Einbringung fristgerecht unter Nachweis der Rechtsgrundlage dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen. -----

Die Übergabe und Übernahme der bedungenen Sacheinlagen durch den Gesellschafter mit Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall in den tatsächlichen Besitz der **SIDO Immobilien GmbH** erfolgt für die Liegenschaften symbolisch durch Unterfertigung dieses Notariatsaktes. -----

Die Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben vom Vertragsgegenstand treffen die **SIDO Immobilien GmbH** von dem diesem Zeitpunkt angefangen. -----

Herr **Siegfried DOBERSEK** haftet dafür, dass die eingebrachten Liegenschaften – mit Ausnahme der in sämtlichen Liegenschaften im A2-Blatt angemarkten Sicherheitszone Flughafen Graz, der in **Einlagezahl 503 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** unter C-Laufende Nummer 1a grundbü-

cherlich sichergestellten Dienstbarkeit, der in **Einlagezahl 695 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** unter C-Laufende Nummer 1a grundbücherlich sichergestellten Dienstbarkeit und des unter C-Laufende Nummer 4a grundbücherlich sichergestellten Pfandrechtes, der in **Einlagezahl 957 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** unter C-Laufende Nummer 50a und 51a, in **Einlagezahl 1381 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** unter C-Laufende Nummer 18a und 19a, in **Einlagezahl 1479 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** unter C-Laufende Nummer 11a und 12a, in **Einlagezahl 473 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** unter C-Laufende Nummer 25a und 26a sowie in **Einlagezahl 1374 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** unter C-Laufende Nummer 24a und 25a grundbücherlich sichergestellten Simultan-Pfandrechte, welche in der Schlussbilanz zum 31.12.2020 (einunddreißigsten Dezember zweitausendzwanzig) erfasst sind – sonst jedoch vollkommen lastenfrei, insbesondere geldlastenfrei und frei von Besitzrechten dritter Personen, insbesondere frei von außerbücherlichen Dienstbarkeiten in das Eigentum der **SIDO Immobilien GmbH** übergeht. -----

Ausdrücklich festgehalten wird, dass der übernehmenden Gesellschafterin sämtliche abgeschlossenen Bestandsverträge hinsichtlich der eingebrachten Liegenschaften bekannt sind und zustimmend zur Kenntnis genommen werden. -----

Festgehalten wird, dass die einbringende Partei, Herr **Siegfried DOBERSEK**, seiner Mutter, Frau Ilse ZOIßL und seiner Schwester, Frau Angelika ZOIßL, ein Wohnungsgebrauchsrecht am Wohnhaus Brückengasse 11 eingeräumt hat, welches in **Einlagezahl 503 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** noch grundbücherlich sichergestellt wird. -----

Herr **Siegfried DOBERSEK** erklärt ferner, dass kein unerledigtes verwaltungsrechtliches Verfahren gegenüber ihm als Grundeigentümer anhängig ist, und auch kein Rechtsstreit vor ordentlichen Gerichten, die den Vertragsgegenstand betreffen, geführt wird oder bekannt ist, in denen Herr **Siegfried DOBERSEK** Parteistellung besitzt. -----

Herr **Siegfried DOBERSEK** verpflichtet sich, etwa noch hervorkommende, der übernehmenden Gesellschafterin nicht bekannten, Verbindlichkeiten aus eigenem zu tilgen und löschen zu lassen und die **SIDO Immobilien GmbH** diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. -----

Die Partei nimmt zur Kenntnis, dass nach der österreichischen Rechtsprechung die **SIDO Immobilien GmbH** offenkundige Dienstbarkeiten am Vertragsgegenstand gegen sich gelten lassen muss, unabhängig davon, ob diese Dienstbarkeiten der **SIDO Immobilien GmbH** bekannt oder fahrlässig unbekannt sind. -----

Für eine sonstige besondere Beschaffenheit des jeweiligen Vertragsgegenstandes, wie Flächenmaß, Kulturgattung, Bauzustand oder Ertrag wird von Herrn **Siegfried DOBERSEK** keine Haftung übernommen. -----

Für die Rechtswirksamkeit dieses Notariatsaktes ist hinsichtlich der eingebrachten Liegenschaften das Vorliegen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung beziehungsweise das Vorlie-

gen der Negativbestätigung der Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung oder einer Baulandbestätigung der zuständigen Gemeinde erforderlich. -----

Die Vertragsteile erteilen ausdrücklich ihre Einwilligung, dass auf Grund dieses Notariatsaktes, auch über einseitiges Einschreiten eines Vertragsteiles, in -----

1. **Einlagezahl 503 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** (Brückengasse 11), -----
2. **Einlagezahl 695 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** (Brückengasse 25), -----
3. **Einlagezahl 957 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** (Sandgrubenstraße 3), -----
4. **Einlagezahl 1381 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** (Sandgrubenstraße 4), -----
5. **Einlagezahl 1479 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg**, -----
6. **Einlagezahl 473 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** und -----
7. **Einlagezahl 1374 Grundbuch 63263 Pirka-Eggenberg** -----

je das Eigentumsrecht für **SIDO Immobilien GmbH** grundbücherlich einverleibt wird. -----

Sechstens: Dauer und Geschäftsjahr -----

- (1) Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Dauer errichtet. -----
- (2) Das erste Geschäftsjahr beginnt mit dem Tag der Eintragung der Gesellschaft in das Firmenbuch und endet am darauffolgenden 30. (dreißigsten) September. In der Folge beginnt das Geschäftsjahr jeweils am 01. (ersten) Oktober und endet am 30. (dreißigsten) September des Folgejahres. -----

Siebtens: Geschäftsführung und Vertretung -----

- (1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. -----
- (2) Die Geschäftsführer haben die Geschäfte der Gesellschaft unter eigener Verantwortung mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes nach Maßgabe der Gesetze, des Gesellschaftsvertrages oder eines Gesellschafterbeschlusses zu führen. -----
- (3) Die Gesellschaft wird, wenn nur ein Geschäftsführer bestellt ist, durch diesen selbständig vertreten. Sind zwei oder mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird deren Vertretungsbefugnis im jeweiligen Bestellungsbeschluss geregelt. -----
- (4) Gemäß § 18 Abs 3 GmbHG (Paragraf achtzehn Absatz drei des Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung) ist die Vertretung der Gesellschaft durch einen kollektiv vertretungsbefugten Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Gesamtprokuristen - ohne die Einschränkung des § 49 UGB (Paragraf neunundvierzig des Unternehmensgesetzbuch) - zulässig. -----
- (5) Die Firma der Gesellschaft wird derart gezeichnet, dass der Zeichnende dem Firmawortlaut seine Unterschrift beisetzt. Prokuristen zeichnen mit einem die Prokura andeutenden Zusatz. -----

Achtens: Ort und Einberufung der Generalversammlung -----

- (1) Die Generalversammlung findet mindestens einmal jährlich am Sitz der Gesellschaft oder in einer Landeshauptstadt Österreichs statt. -----

- (2) Die Einberufung der Generalversammlung kann durch jeden Geschäftsführer selbständig erfolgen. Sie ist den einzelnen Gesellschaftern unter Angabe der Tagesordnung bekannt zu geben. -----
- (3) Die Einberufungsfrist beträgt 14 (vierzehn) Tage, wobei der Tag des Absendens des Einberufungsschreibens und der Tag der Generalversammlung in diese Frist nicht einzubeziehen sind. -----

Neuntens: Vorsitz in der Generalversammlung -----

- (1) Den Vorsitz in der Generalversammlung führt der an Jahren älteste Geschäftsführer. -----
- (2) Der Vorsitzende der Generalversammlung bestimmt die Reihenfolge der Tagesordnungspunkte sowie Art und Form der Abstimmung. -----

Zehntens: Beschlüsse der Generalversammlung -----

- (1) Die durch das Gesetz oder diese Errichtungserklärung den Gesellschaftern vorbehaltenen Beschlüsse werden in der Generalversammlung gefasst. -----
- (2) Wenn sich sämtliche Gesellschafter im einzelnen Fall schriftlich mit dem Inhalt des Beschlusses oder zumindest mit der Abstimmung im schriftlichen Weg einverstanden erklären, kann eine Beschlussfassung auch schriftlich im Umlaufweg gemäß § 34 GmbHG (Paragraf vierunddreißig des Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung) erfolgen. Bei der Abstimmung im schriftlichen Weg wird die erforderliche Mehrheit nicht nach der Zahl der abgegebenen Stimmen, sondern nach der Gesamtzahl der allen Gesellschaftern zustehenden Stimmen berechnet. -----
- (3) Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn die Einladung ordnungsgemäß erfolgt ist und mindestens fünfzig Prozent des Stammkapitals anwesend oder rechtsgültig vertreten sind. -----
- (4) Im Fall der Beschlussunfähigkeit einer Generalversammlung ist unter Hinweis auf deren Beschlussunfähigkeit eine zweite Generalversammlung einzuberufen, die auf die Verhandlung der Gegenstände der früheren Generalversammlung beschränkt und ohne Rücksicht auf die Höhe des anwesenden oder rechtsgültig vertretenen Stammkapitals beschlussfähig ist. -----
- (5) Die Ausübung des Stimmrechts durch einen Bevollmächtigten ist zulässig, doch bedarf es hierzu einer schriftlichen auf die Ausübung dieses Rechtes lautenden Vollmacht. -----
- (6) Das Stimmrecht richtet sich nach der Höhe der übernommenen Stammeinlage, wobei je € 100,- (Euro einhundert) Nominale eine Stimme gewähren. Jeder Gesellschafter hat aber mindestens eine Stimme. -----
- (7) Die Beschlussfassung der Gesellschaft erfolgt, soweit diese Erklärung über die Errichtung einer Gesellschaft nicht ausdrücklich etwas anderes festlegt und soweit das Gesetz nicht zwingend eine höhere Mehrheit bestimmt, durch einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. -----

Stimmenthaltungen gelten nicht als Stimmabgabe. -----

Elftens: Jahresabschluss und Gewinnverteilung -----

- (1) Der Jahresabschluss ist nach den jeweils geltenden Rechnungslegungsvorschriften unter Verantwortlichkeit des oder der Geschäftsführer innerhalb der ersten fünf Monate des Geschäftsjahres für das abgelaufene Geschäftsjahr aufzustellen und nach Erstellung unverzüglich sämtlichen Gesellschaftern zur Genehmigung und Feststellung vorzulegen.---
- (2) Die Verwendung und Verteilung des jährlichen Bilanzgewinnes wird durch einstimmigen Beschluss der Gesellschafter festgelegt. Dieser Gewinnausschüttungsbeschluss ist einem eigenen Beschluss vorbehalten. Erfolgt keine Beschlussfassung, wird der Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorgetragen. -----

Zwölftens: Geschäftsanteile -----

- (1) Der Geschäftsanteil jedes Gesellschafters bestimmt sich nach der Höhe der von ihm übernommenen Stammeinlage. -----
- (2) Die Geschäftsanteile sind grundsätzlich übertragbar, vererblich und teilbar. -----

Dreizehtens: Vorkaufs- und Aufgriffsrechte -----

- (1) Die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung von Geschäftsanteilen oder Teilen von Geschäftsanteilen unter Lebenden sowie deren Übertragung von Todes wegen an eintrittsberechtigte Personen ist jederzeit möglich. Eintrittsberechtigte Personen im Sinn dieser Errichtungserklärung sind: Gesellschafter, Ehegatten von Gesellschaftern, volljährige Kinder von Gesellschaftern, weiters eine Gesellschaft, an der übertragungswillige Gesellschafter im eigenen Namen oder auf eigene Rechnung mehrheitlich beteiligt sind, sowie eine durch einen Gesellschafter allein oder gemeinsam mit einer oder mehreren eintrittsberechtigten Personen errichtete Privatstiftung. -----
- (2) Beabsichtigt ein Gesellschafter, seinen Geschäftsanteil oder einen Teil seines Geschäftsanteiles an andere als eintrittsberechtigte Personen zu übertragen, oder ist ein Geschäftsanteil oder ein Teil des Geschäftsanteiles durch den Tod eines Gesellschafters an dessen Erben beziehungsweise Legatäre, die nicht eintrittsberechtigte Personen sind, übergegangen, so wird den übrigen Gesellschaftern hiermit für den Fall der entgeltlichen Übertragung ein Vorkaufsrecht im Sinn der §§ 1072 ff ABGB (Paragrafe eintausendzweiundsiebzig folgende des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches) und für den Fall der unentgeltlichen Übertragung oder des Überganges von Todes wegen ein Aufgriffsrecht nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen eingeräumt. Sollten sich die Gesellschafter über die Ausübung dieses Vorkaufs- beziehungsweise Aufgriffsrechtes nicht einigen, so steht ihnen dieses Recht im Verhältnis der von ihnen übernommenen Stammeinlagen zu. -----
- (3) Der abtretungswillige Gesellschafter hat den übrigen Gesellschaftern die maßgeblichen Bedingungen für die entgeltliche Abtretung mittels eingeschriebenen Briefes oder Telefaxnachricht bekannt zu geben. Im Fall der unentgeltlichen Übertragung unter Lebenden

oder des Überganges von Todes wegen ist der abtretungswillige Gesellschafter (Rechtsnachfolger von Todes wegen) verpflichtet, seinen Geschäftsanteil (den Geschäftsanteil des verstorbenen Gesellschafters) den übrigen Gesellschaftern zum Erwerb anzubieten. -----

- (4) Den übrigen Gesellschaftern steht für die Ausübung ihres Vorkaufs- beziehungsweise Aufgriffsrechtes eine Frist von acht Wochen ab Zugang der Mitteilung gemäß Absatz (3) zu. --
- (5) Sollten nicht alle übrigen Gesellschafter von ihrem Vorkaufs- beziehungsweise Aufgriffsrecht innerhalb dieser Frist durch Erklärung gegenüber dem abtretungswilligen Gesellschafter (Rechtsnachfolger von Todes wegen) Gebrauch machen, so wächst deren Recht den Gesellschaftern, die ihr Recht fristgerecht ausgeübt haben, nach Maßgabe der von ihnen übernommenen Stammeinlagen zu. Der abtretungswillige Gesellschafter (Rechtsnachfolger von Todes wegen) ist verpflichtet, den kauf- beziehungsweise aufgriffswilligen Gesellschaftern von der Nichtausübung durch einzelne Gesellschafter Mitteilung zu machen. Diese haben das Recht, innerhalb einer weiteren Frist von vier Wochen ab Zugang der Mitteilung ihr Vorkaufs- beziehungsweise Aufgriffsrecht hinsichtlich des gesamten abzutretenden Geschäftsanteiles - im Verhältnis der von ihnen übernommenen Stammeinlagen oder einvernehmlich verschoben - zu erwerben. -----
- Der abtretungswillige Gesellschafter (Rechtsnachfolger von Todes wegen) ist nur dann zur Abtretung seines Geschäftsanteiles oder Teiles seines Geschäftsanteiles verpflichtet, wenn dieser von den übrigen Gesellschaftern vollständig übernommen wird. -----
- (6) Wird der abzutretende Geschäftsanteil oder Teil eines Geschäftsanteiles nicht oder nicht vollständig von zumindest einem Gesellschafter übernommen, ist der abtretungswillige Gesellschafter frei, den Geschäftsanteil zu den den Gesellschaftern bekannt gegebenen Bedingungen abzutreten. Der Rechtsnachfolger von Todes wegen ist berechtigt, als Gesellschafter in die Gesellschaft einzutreten. -----
- (7) Die Bestimmungen dieses Vertragspunktes gelten sinngemäß, wenn der Geschäftsanteil eines Gesellschafters im Exekutionsverfahren verwertet wird. -----

Vierzehntens: Kündigung -----

- (1) Jedem Gesellschafter steht das Recht zu, die Gesellschaft durch Erklärung an die Mitgesellschafter und an die Gesellschaft selbst unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Geschäftsjahres zu kündigen. -----
- (2) Für den Fall der Kündigung wird den übrigen Gesellschaftern das Recht eingeräumt, den Geschäftsanteil des kündigenden Gesellschafters zu übernehmen. -----
- (3) Die aufgriffswilligen Gesellschafter haben ihr Aufgriffsrecht bis spätestens einen Monat vor Eintritt des Kündigungstermins durch Erklärung gegenüber dem kündigenden Gesellschafter und gegenüber der Gesellschaft selbst auszuüben. Mehrere übernahmebereite Gesellschafter sind mangels anderslautender Einigung berechtigt, den Geschäftsanteil des kün-

digenden Gesellschafters im Verhältnis der von ihnen übernommenen Stammeinlagen zu übernehmen. -----

- (4) Die Kündigung hat die Auflösung der Gesellschaft nur dann nicht zur Folge, wenn wenigstens einer der übrigen Gesellschafter vor dem Eintritt des Kündigungstermins den gesamten Geschäftsanteil des kündigenden Gesellschafters tatsächlich übernimmt. -----
- (5) Sollte der Geschäftsanteil des kündigenden Gesellschafters vor Eintritt des Kündigungstermins nicht tatsächlich übernommen worden sein, ist die Gesellschaft aufgelöst, und ist die Liquidation nach den gesetzlichen Bestimmungen durchzuführen. -----

Fünftehtens: Abtretungspreis -----

- (1) Der Abtretungspreis für die in dieser Erklärung über die Errichtung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung geregelten Aufgriffsrechte ist von den Beteiligten einvernehmlich festzusetzen. Dieses Einvernehmen muss bis einen Monat vor dem Ausscheidensstichtag hergestellt sein. Steht der Ausscheidenstermin noch nicht fest, ist eine Einigung über den Abtretungspreis innerhalb einer Frist von einem Monat ab dem Zeitpunkt, zu dem feststeht, dass der aufzugreifende Geschäftsanteil zur Gänze aufgegriffen wird, zu erzielen. -----
- (2) Kommt es zu keiner fristgerechten Einigung über die Höhe des Abtretungspreises, ist der Abtretungspreis nach dem Fachgutachten KFS/BW1 des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation des Institutes für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder vom 26.03.2014 (sechszwanzigsten März zweitausendvierzehn) oder einem an dessen Stelle tretendem Gutachten zu ermitteln, wobei die jeweils letztgültige Fassung zum Tragen kommt. -----
- (3) Der Abtretungspreis ist innerhalb von sechs Monaten ab dem Ausscheidensstichtag zuzüglich der vereinbarten Zinsen von 4% (vier Prozent) jährlich zur Zahlung fällig. -----
- (4) Im Fall des Zahlungsverzuges sind vom jeweiligen Fälligkeitstermin angefangen bis zum tatsächlichen Zahlungstag zusätzlich zum Abtretungspreis samt Zinsen, Verzugszinsen und Zinseszinsen in der Höhe von 8% (acht Prozent) pro Jahr zu entrichten. -----

Sechzehntens: Gründungskosten -----

Die mit der Errichtung und Registrierung der Gesellschaft verbundenen Abgaben und Kosten aller Art werden bis zu einem Höchstbetrag von € 7.000,- (Euro siebentausend) von der Gesellschaft getragen. Diese Gründungskosten sind nach Maßgabe der tatsächlichen Inanspruchnahme im vollen Betrag in die erste Jahresrechnung einzustellen. -----

Siebzehntens: Bekanntmachungen, Erklärungen -----

- (1) Sämtliche gesetzlich und gesellschaftsvertraglich vorgesehenen Bekanntmachungen, Zusendungen und Erklärungen erfolgen entweder durch eingeschriebenen Brief oder durch Telefaxnachricht. -----

- (2) Für die Wahrung von Fristen ist die rechtzeitige Absendung derartiger Mitteilungen ausreichend. Die Rechtzeitigkeit wird durch das Datum des Poststempels beziehungsweise der Telefax-Sendebestätigung nachgewiesen. -----
- (3) Bekanntmachungen, Zusendungen und Erklärungen an Gesellschafter sind an deren zuletzt bekanntgegebene Anschrift zu richten. -----

Achtzehntens: Allgemeines -----

- (1) Soweit in dieser Erklärung über die Errichtung einer Gesellschaft nichts anderes vereinbart worden ist, gelten die entsprechenden Bestimmungen des GmbHG (Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung) und des UGB (Unternehmensgesetzbuches). -----
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages dadurch nicht berührt. -----

Neunzehntens: Vollmacht -----

Die Partei bevollmächtigt und beauftragt den Vertragsverfasser zu sämtlichen für die Durchführung dieses Vertrages notwendigen Schritten und Antragstellungen. Schließlich bevollmächtigt und beauftragt die Partei Frau **Waltraud MAIER**, geboren am 25.01.1973 (fünfundzwanzigsten Jänner neunzehnhundertdreiundsiebzig), Notariatsangestellte, Hauptstraße 147, 8141 Premstätten, unwiderruflich zur Unterfertigung aller Nachträge beziehungsweise Anträge (einschließlich Selbstkontrahierung) sowohl in beglaubigter als auch in Notariatsaktsform, welche allenfalls zur Durchführung des Vertrages beziehungsweise zur Eintragung der Gesellschaft im Firmenbuch erforderlich sind. -----

Von diesem Notariatsakt können Herrn **Siegfried DOBERSEK**, der Gesellschaft sowie deren Rechtsnachfolgern über Verlangen beliebig viele Ausfertigungen erteilt werden. -----

Die Identität und das Geburtsdatum des Herrn **Siegfried DOBERSEK** sind mir durch Vorlage eines amtlichen, eigenhändig unterfertigten Lichtbildausweises nachgewiesen worden. -----

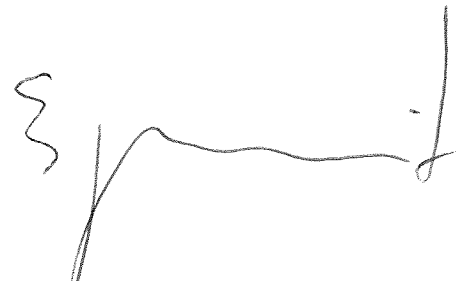
Herr **Siegfried DOBERSEK** erteilt hinsichtlich sämtlicher personenbezogener und sonstiger, mit diesem Protokoll zusammenhängender Daten seine ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung desselben in elektronischer Form und zu deren Überlassung an Gerichte und/oder Behörden, sowie zur Speicherung der erforderlichen Daten im Urkundenarchiv des österreichischen Notariates, das mit Hilfe einer Datenverarbeitungsanlage geführt wird. Die Partei erklärt wahrheitsgemäß, dass sie in Kenntnis der Bestimmungen des Strafgesetzbuches über Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung (§§ 165, 278d StGB) ist und dass das abgeschlossene Rechtsgeschäft in keinerlei Zusammenhang mit dem Delikt der Geldwäscherei und der Terrorismusfinanzierung steht. -----

Weiters nimmt die Partei die Bestimmungen der Notariatsordnung hinsichtlich der Geldwäscherei/Terrorismusfinanzierung zur Kenntnis und bestätigt mit Unterfertigung dieses Notariatsaktes über diese Bestimmungen belehrt worden zu sein. -----

Weiters nimmt die Partei zur Kenntnis, dass entsprechend dem Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz – WiEReG die Rechtsträger zu den darin normierten Handlungen beziehungsweise Meldungen verpflichtet sind. Der beurkundende Notar wird diesbezüglich ausdrücklich nicht mit einer allfälligen Meldung an die Registerbehörde beauftragt, sondern wird diese von der Partei im Bedarfsfall selbst vorgenommen beziehungsweise ein Anderer hiermit beauftragt. -----
--- Hierüber wurde vorstehender Notariatsakt aufgenommen, Herrn **Siegfried DOBERSEK** vollinhaltlich vorgelesen, erklärt, von ihm als seinem Willen vollkommen entsprechend genehmigt und bestätigt und sodann von ihm, heute vor mir, Notar, eigenhändig unterschrieben. -----
Premstätten, am 30.04.2021 (dreißigsten April zweitausendeinundzwanzig). -----

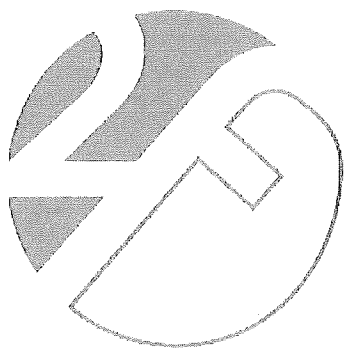


Siegfried DOBERSEK


Öffentlicher Notar



Beilage: 1A



Bilanz
vor Einbringung

31.12.2020

Siegfried Dobersek

8073 Pirka, Sandgrubenstraße 3/1

Feldkircher Mag. Birgit

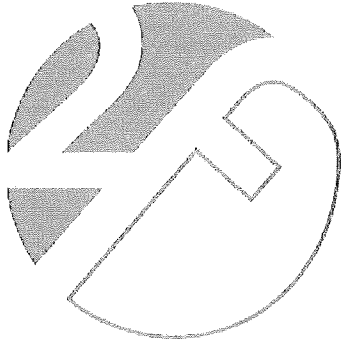
Steuerberatung

8045 Graz-Andritz Schöckelbachweg 3

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2020	1
------------------------------------	---

Aktiva	31.12.2020 €	31.12.2020 €	Passiva	31.12.2020 €	31.12.2020 €
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			Kapital zu Beginn des Geschäftsjahres		185.678,86
1. Lizenzen		4.500,00	B. Rückstellungen		
II. Sachanlagen			1. sonstige Rückstellungen		3.500,00
1. Bauten	830.455,19		C. Verbindlichkeiten		
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.054,61		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	669.628,87	
			2. sonstige Verbindlichkeiten	5.009,24	
			<i>davon aus Steuern</i>	3.519,24	
B. Umlaufvermögen					674.638,11
I. Vorräte					
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		897,00			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		5.371,50			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten					
		2.538,67			
		8.807,17			
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
Summe Aktiva		10.000,00	Summe Passiva		863.816,97
		<u>863.816,97</u>			<u>863.816,97</u>



Bilanz nach Einbringung

01.01.2021

SIDO Immobilien GmbH

8073 Seiersberg-Pirka , Sandgrubenstraße 3

Feldkircher Mag. Birgit

Steuerberatung

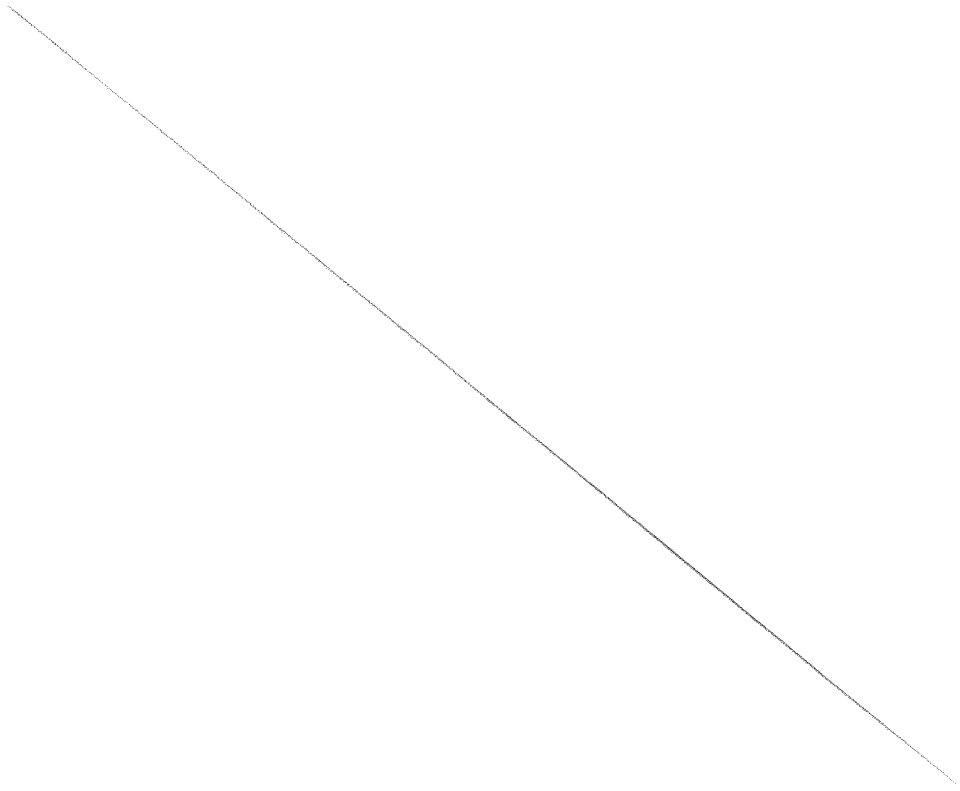
8045 Graz-Andritz Schöckelbachweg 3

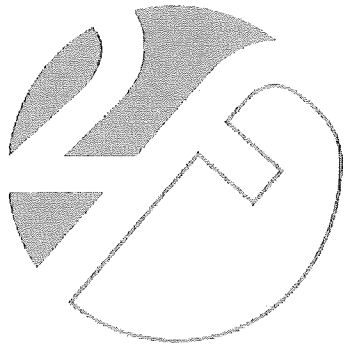
Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 1. Jänner 2021	1
---------------------------------	---

	1.1.2021	1.1.2021	1.1.2021
Aktiva	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Lizenzen		4.500,00	
II. Sachanlagen			35.000,00
1. Bauten	830.455,19		35.000,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>10.054,61</u>		<u>35.000,00</u>
			<u>168.178,86</u>
			<u>203.178,86</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		897,00	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			669.628,87
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		5.371,50	5.009,24
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>20.038,67</u>	<u>3.519,24</u>
		<u>26.307,17</u>	<u>674.638,11</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Summe Aktiva		<u>10.000,00</u>	<u>881.316,97</u>
Passiva			
A. Eigenkapital			
I. eingefordertes Stammkapital			
übernommenes Stammkapital			35.000,00
einbezahltes Stammkapital			35.000,00
II. Kapitalrücklagen			
1. nicht gebundene			168.178,86
			<u>203.178,86</u>
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen			3.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
2. sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern			
		669.628,87	
		5.009,24	
		<u>3.519,24</u>	
		<u>674.638,11</u>	
Summe Passiva			
		<u>10.000,00</u>	<u>881.316,97</u>







Beilage 1 B

JAHRES- ABSCHLUSS 2020

Siegfried Dobersek

8073 Pirka , Sandgrubenstraße 3/1

Feldkircher Mag. Birgit

Steuerberatung

8045 Graz-Andritz Schöckelbachweg 3

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2020	1 - 3
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Jänner 2020 bis 31. Dezember 2020	4 - 6

Bilanz

zum 31.12.2020

Siegfried Dobersek

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
	€	€	€	€
Aktiva				
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Lizenzen		4.500,00		257.868,54
II. Sachanlagen				-13.757,53
1. Bauten	830.455,19		-58.432,15	185.678,86
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>10.054,61</u>			
		<u>840.509,80</u>		<u>3.500,00</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		897,00		669.628,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				5.009,24
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		<u>2.538,67</u>		<u>3.579,24</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>8.807,17</u>		<u>674.638,11</u>
		<u>10.000,00</u>		
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Summe Aktiva		<u>863.816,97</u>		<u>863.816,97</u>
Passiva				
A. Eigenkapital				
Kapital zu Beginn des Geschäftsjahres				
Jahresverlust				
Privatentnahmen/-einlagen				
B. Rückstellungen				
1. sonstige Rückstellungen				
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
2. sonstige Verbindlichkeiten				
<i>davon aus Steuern</i>				
Summe Passiva				<u>863.816,97</u>



Aktiva	31.12.2020 €
A. Anlagevermögen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	
1. Lizenzen	
130 Marken	4.500,00
II. Sachanlagen	
1. Bauten	
300 Gebäudekauf Konrad Zoißl	208.967,85
301 Gebäudekauf Ilse Zoißl	241.625,80
302 Investitionen	368,99
303 Kaufvertrag Krainz	168.557,12
304 Kaufvertrag Wruß Helga	210.935,43
	<u>830.455,19</u>
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	
600 Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.054,57
601 Einrichtung	0,03
602 Inventar Brückengasse	0,01
	<u>10.054,61</u>
	<u>840.509,80</u>
	845.009,80
B. Umlaufvermögen	
I. Vorräte	
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	
1300 Hilfsstoffe	897,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	
2300 Sonstige Forderungen	5.371,50
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	
2700 Kassa	629,23
3110 BACA 51542 037 611	1.909,44
	<u>2.538,67</u>
	8.807,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten	
2902 Anzahlung Ford Galaxy	10.000,00
Summe Aktiva	<u><u>863.816,97</u></u>

Passiva	31.12.2020 €
A. Eigenkapital	
Kapital zu Beginn des Geschäftsjahres	
9600 Privat	257.868,54
Jahresverlust	
9371 Jahresverlust	-13.757,53
Privatentnahmen/-einlagen	
9605 Verr.EU Handel	-43.412,15
9614 Private Steuern	-15.020,00
	<u>-58.432,15</u>
	185.678,86
B. Rückstellungen	
1. sonstige Rückstellungen	
3084 Beratungskosten	3.500,00
C. Verbindlichkeiten	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
3111 BACA 51542037637 CHF	407.726,87
3112 BACA 51607706284	96.870,00
3113 Bank Austria 10013 623 821	165.032,00
	<u>669.628,87</u>
2. sonstige Verbindlichkeiten	
3520 Umsatzsteuer-Zahllast	3.048,09
3530 Verrechnung Finanzamt	471,15
3700 übrige sonstige Verbindlichkeiten	1.490,00
	<u>5.009,24</u>
<i>davon aus Steuern</i>	
3520 Umsatzsteuer-Zahllast	3.048,09
3530 Verrechnung Finanzamt	471,15
	<u>3.519,24</u>
	<u>674.638,11</u>
Summe Passiva	<u>863.816,97</u>

	2020 €
1. Umsatzerlöse	176.664,06
2. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	
a) Materialaufwand	738,73
3. Personalaufwand	
a) Löhne	30.713,51
b) soziale Aufwendungen	3.977,12
	34.690,63
4. Abschreibungen	
a) auf Sachanlagen	38.772,98
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	107.203,24
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)	-4.741,52
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.016,01
8. Zwischensumme aus Z 7 bis 7 (Finanzergebnis)	-9.016,01
9. Jahresfehlbetrag	-13.757,53

	2020 €
1. Umsatzerlöse	
4000 Erlöse 20 %	498,90
4005 Erlöse 5%	75.220,69
4010 Erlöse 10 %	67.824,56
4011 Erlöse Ortstaxe	375,00
4850 Miet- und Pachterträge 20 %	30.000,00
4853 Eingliederungsbeihilfe	1.213,50
4881 Versicherungsvergütungen	1.531,41
	176.664,06
2. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	
a) Materialaufwand	
Waren	
5320 Wareneinkauf ig.Erwerb 20 %	738,73
3. Personalaufwand	
a) Löhne	
6000 Löhne	30.713,51
b) soziale Aufwendungen	
6600 Gesetzl. Sozialaufwand Arbeiter	14.149,94
6610 Lohnsteuer	910,38
6620 Dienstgeberbeitrag	1.384,10
6630 Zuschlag zum Dienstgeberbeitrag	131,31
6640 Kommunalsteuer (Arbeiter)	968,69
6695 AMS Zuschuss COVID 19	-13.625,62
6750 Arbeitskleidung	58,32
	3.977,12
	34.690,63
4. Abschreibungen	
a) auf Sachanlagen	
7021 geringwertiges Sachanlagevermögen	8.453,56
7081 Abschreibung Anlagevermögen	30.319,41
7085 Buchwert verschrotteter KFZ	0,01
	38.772,98
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	
7150 Grundsteuer	3.149,03
Aufwand für Instandhaltung, Betriebskosten	
5541 Verwaltungsaufwand	12.000,00
7200 Instandhaltung	9.637,40
7206 Software Wartung	7.656,93
7210 Reinigung durch Dritte	27.677,03
7220 Wasser, Müll und Kanalgebühren	6.689,08
7230 Strom	3.002,46
7235 Heizung, Gas, Energie	635,15
	67.298,05

	2020 €
Reise- und Fahrtaufwand	
7340 Reisespesen	133,21
KFZ-Aufwand	
7320 PKW Betriebsaufwand GU-518 CK	5.900,95
7322 LKW Aufwand Ford Galaxy GU-518 CK	2.739,44
7330 Kfz-Versicherungen	4.580,53
7441 Leasingaufwand Ford Galaxy GU-518CK	580,68
	<u>13.801,60</u>
Aufwand für Büromaterial	
7600 Büromaterial und Drucksorten	802,70
Nachrichtenaufwand	
7380 Telefon und Internet	321,40
7381 Internet	394,85
	<u>716,25</u>
Aufwand für Werbung	
7650 Werbung	1.925,69
Aufwand für Versicherungen	
7700 Versicherungen	4.779,15
Steuerberatung	
7755 Buchhaltungsaufwand	6.523,66
Gebühren und Beiträge	
7180 Sonstige Gebühren u. Abgaben	628,16
7184 Kammerumlage	35,25
7186 Ortstaxe/Nächtigungsabgabe	3.027,00
	<u>3.690,41</u>
Spesen des Geldverkehrs	
7790 Spesen des Geldverkehrs	4.324,96
diverse betriebliche Aufwendungen	
7695 Strafen	261,80
7840 sonstige betriebl. Aufwendungen	693,73
7980 BVÄ Hilfs-u.Betriebsstoffe	-897,00
	<u>58,53</u>
	107.203,24
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)	-4.741,52
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
8280 Zinsen für Bankkredite	9.016,01
8. Zwischensumme aus Z 7 bis 7 (Finanzergebnis)	-9.016,01
9. Jahresfehlbetrag	<u>-13.757,53</u>

Beilage 1C

Siegfried Dobersek	Mag. Birgit Feldkircher	2021/04/14	08:59
Sandgrubenstraße 3/1	Steuerberatung	FEE002	ST02
8073 Feldkirchen bei Graz	Schöckelbachweg 3		
	8045 Graz-Andritz		

Konto: 7021	geringwertige Sachanlagen V&W	UstCod: 0	Ust%: 0	UstAut: 0	Datum: 2021/04/14	Blattnr: 1
		G1z1..: 3751	G1z3: 3464			

PosNr	GegKto	Bel.Nr	Bel.Dat	T e x t	S o l l	H a b e n	S a l d o	S %	Skonto/Steuer
1	2700 EA	23	2019/02/01	Media Markt; Arbeitsspeicher	199,99		199,99	V 20	40,00
2	2700 EA	39	2019/02/28	Media Markt; Night hawk Wireless Network	187,48		387,47	V 20	37,50
3	2700 EA	126	2019/06/20	Saturn; Webcam; Mikro	57,48		444,95	V 20	11,50
4	2700 EA	143	2019/07/05	Saturn; R 67501; Nokia	131,67		576,62	V 20	26,33
5	2700 EA	223	2019/11/12	Media Markt; R 41877021; 10 Smartphones	816,58		1.393,20	V 20	163,32
6	2897 UB	12	2019/12/31	Vida XL R 9720095698; Schwerlaststut zrad	38,33		1.431,53	V 20	7,66
Firma		Jahr	Jahresbudget	EB-Saldo	Gesamt-Soll	Gesamt-Haben	S a l d o	Konto	Seite
2019/174		2019			1.431,53	0,00	1.431,53	7021 3	1

Siegfried Dobersek

Mag. Birgit Feldkircher

2021/04/14

09:00

Sandgrubenstraße 3/1

Steuerberatung

FEE002

ST02

8073 Feldkirchen bei Graz

Schöckelbachweg 3

8045 Graz-Andritz

Konto: 7021 geringwertige Sachanlagen V&V UstCod: 0 Ust%: 0 UstAut: 0 Datum: 2021/04/14 Blattnr: 1
 Glz1.: 3751 Glz3: 3471

PosNr	GegKto	Bel.Nr	Bel.Dat	T e x t	S o l l	H a b e n	S a l d o	S %	Skonto/Steuer
1	3110 BK	8	2020/02/07	Keck; Schiebetüren schrank 2 STÜCK	283,73		283,73	V 20	56,75
2	3110 BK	13	2020/03/03	Keck; R 2020-071; Schiebetürenschr nkkombination (2 St ück)	426,23		709,96	V 20	85,25
3	3110 BK	21	2020/05/19	Universalversand; R 2933472; Dampfbü geleisen	77,49		787,45	V 20	15,50
4	3110 BK	21	2020/05/19	Conrad; R 97078249 43; Synology Disks tation	595,83		1.383,28	V 20	119,16
5	3110 BK	22	2020/05/25	Conrad; Dell OptiP lex 3070 Mini, Log itechMaus, Tastatu r, HP Printer	594,98		1.978,26	V 20	119,00
6	3110 BK	25	2020/06/16	Conrad; R 97098405 83; Synology DS Re certified Logitech n Advanced WL Funk	632,49		2.610,75	V 20	126,50
7	3110 BK	31	2020/08/06	Universal; R 37055 91; 2x Samsung Gal axy	499,98		3.110,73		
8	3110 BK	32	2020/08/28	Universal; R 42284 83; 3x Samsung Gal axy	749,97		3.860,70		
9	2700 EA	153	2020/09/08	Bauhaus; 2 Stück K omplettduche	1.083,45		4.944,15	V 20	216,69
10	2700 EA	158	2020/09/12	Möbelix; Schreibt isch, Drehstuhl	83,21		5.027,36	V 20	16,64
11	2700 EA	169	2020/09/23	Conrad; R 97115974 73; Dell Opti Plex Mini PC Schwarz	482,50		5.509,86	V 20	96,50
12	2700 EA	178	2020/09/30	Media Markt; Dope lkocher double hot plate	46,65		5.556,51	V 20	9,33
13	3110 BK	34	2020/09/15	Conrad; R 97134028 41; Infrarot Stirn Thermoneter	183,32		5.739,83	V 20	36,66
14	9990 UB	9	2020/09/30	-simando; R 187958 ; Klimaanlage Gold in Fn	439,49		6.179,32	E 20	87,90-
15	3110 BK	33	2020/10/07	Conrad; R 97141260 95; IP Tube 2 MPX	722,49		6.901,81	V 20	144,50
16	2700 EA	185	2020/10/06	Pearl; R 69540801; Heizstrahler Infr arot	463,42		7.365,23	V 20	92,68
17	3110 BK	34	2020/11/27	Conrad; R 97164628 82; Minix Neo Inte l Pentium	274,17		7.639,40	V 20	54,83
Firma		Jahr		Übertrag	Gesamt-So11	Gesamt-Haben	S a l d o	Konto	Seite
2020/174		2020			7.639,40	0,00	7.639,40	7021 3	1

Siegfried Dobersek	Mag. Birgit Feldkircher	2021/04/14	09:00
Sandgrubenstraße 3/1	Steuerberatung	FEE002	ST02
8073 Feldkirchen bei Graz	Schöckelbachweg 3		
	8045 Graz-Andritz		

Konto:	7021	geringwertige Sachanlagen V&V	UstCod: 0	Ust%: 0	UstAut: 0	Datum: 2021/04/14	Blattnr: 2
			G1z1..: 3751	G1z3: 3471			

PosNr	GegKto	Bel.Nr	Bel.Dat	T e x t	S o l l	H a b e n	S a l d o	S %	Skonto/Steuer
18	3110 BK	34	2020/11/27	Vortrag Conrad; R 97164628	7.639,40		7.639,40		
				B3	332,50		7.971,90	V 20	66,50
19	3110 BK	35	2020/12/30	Conrad; R 97185421	481,66		8.453,56	V 20	96,33
				30; 2 Stück IP Tube					
				e					
Firma 2020/174	Jahr 2020	Jahresbudget	EB-Saldo	Gesamt-Soll	Gesamt-Haben	S a l d o	Konto	Seite	
				8.453,56	0,00	8.453,56	7021	3	2



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

Anlage 6

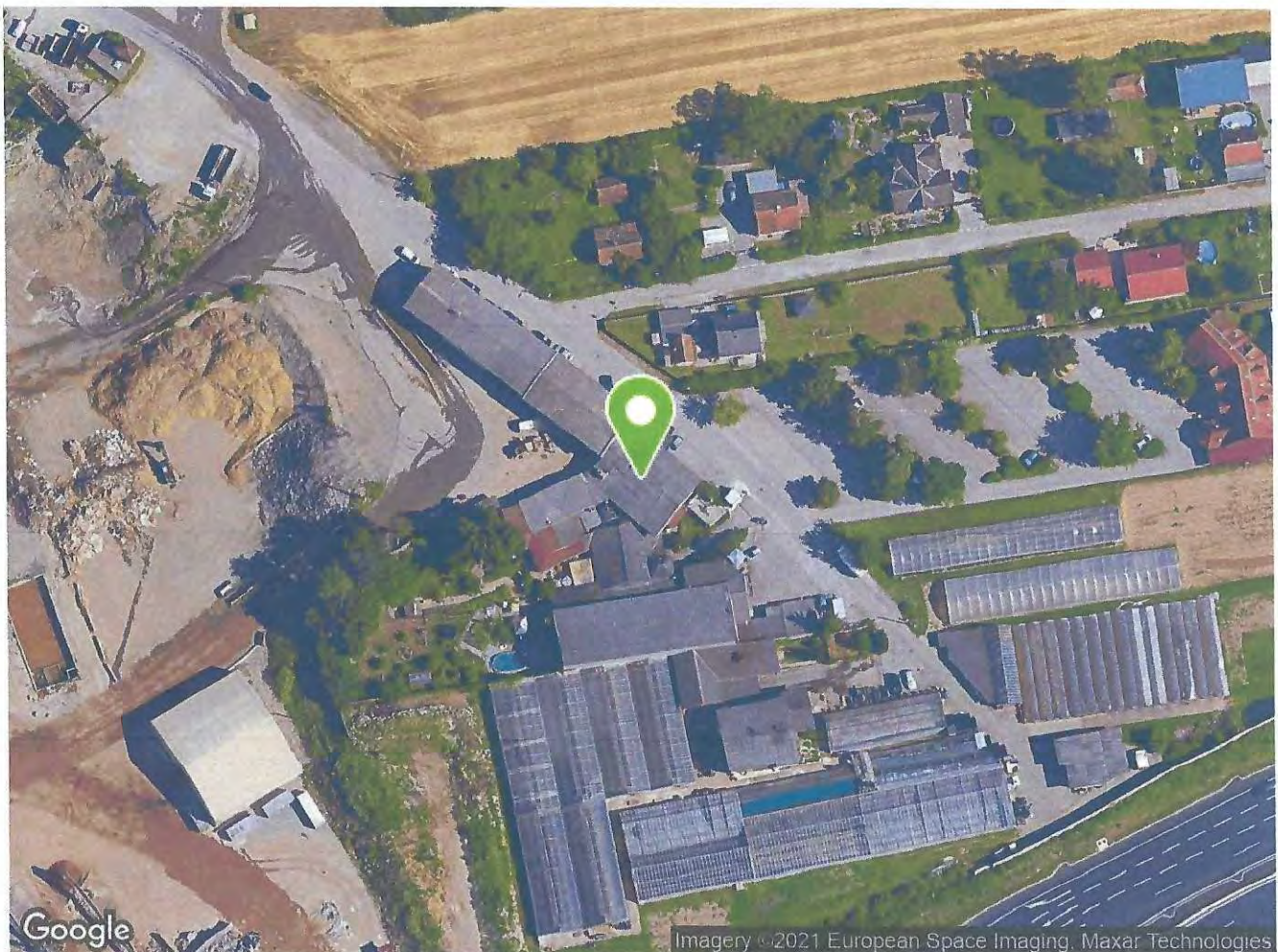
Bewertungsgutachten Sandgrubenstraße 3 und 4

RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Herr
Siegfried Dobersek
Sandgrubenstraße 4
8054 Pirka

Marktwertanalyse vom 11.06.2021 für
Wohnhaus (Gastronomie)
Sandgrubenstraße 3-4
8054 Pirka



Inhaltsverzeichnis

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik	3
Haftungsausschluss	3
Bewertungsmethodik Boden	4
Bewertungsmethodik Gebäude	4
1) Grundlegende Angaben	5
2) Sachwertverfahren	6
2.1) Lage und Beschreibung des Grundstücks	8
2.2) Bodenwert	8
2.3) Neuherstellungskosten des Gebäudes	9
2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes	10
2.5) Bauwert des Gebäudes	10
2.6) Sanierungen des Objektes	11
2.7) Details zur Altersabwertung (Methode: Vogels)	12
2.8) Außenanlagen	14
3) Sachwert der Liegenschaft	14
Bodenwert (gebunden)	14
Bauwert Gebäude	14
Zeitwert Außenanlagen	14
4) Vorläufiger Verkehrswert	14
5) Verkehrswert der Liegenschaft	15
Vorläufiger Verkehrswert	15
Mikrolage der Liegenschaft	16
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht	17
Statistische Daten zur Katastralgemeinde	18

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik

Die Bewertung der vorliegenden Immobilie erfolgt in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgehensweisen einer Liegenschaftsbewertung aufgrund der vom Auftraggeber angegebenen Daten und Eingaben. Die Berechnungsmethode erfolgt auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG).

Gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) wird der Verkehrswert einer Immobilie durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit der Liegenschaft, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sowie aus Spekulationsgesichtspunkten zu erzielen ist.

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten.

Bei der Marktwertanalyse sind alle persönlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können.

Die Ermittlung des Verkehrswertes setzt somit einen Markt mit freier Preisbildung voraus, der den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilienmarkt und dem Kapitalmarkt unterliegt.

Haftungsausschluss

Die Immobilienbewertung wurde vom Makler/Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Angaben stammen teilweise von Dritten (Auftraggeber) und können nicht auf Vollständigkeit und auf Richtigkeit überprüft werden.

Trotz sorgfältiger Bearbeitung und Einschätzung durch den Makler/Gutachter sind Abweichungen vom tatsächlichen Marktwert nicht ausgeschlossen.

Die Wertermittlung stellt kein gerichtliches Gutachten im Sinne eines gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen für Immobilienwesen dar, sondern dient lediglich der Wertermittlung und Marktwerteinschätzung für einen eventuellen Immobilienverkauf oder Immobilienvermittlung.

Bewertungsmethodik Boden

Alle für die Wertermittlung herangezogenen Preise und Richtwerte stammen aus aktuellen Markterhebungen und Vergleichswerten von Grundstücken anhand von ortsüblichen Kaufpreisen.

Die Wertermittlung wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz nach folgendem Schema angewendet:

Ablaufschema Bodenwertermittlung	
	Bodenwert lt. Fläche / Anteile nach Vergleichswerte ähnlicher Grundstücke
-	Bebauungsabschlag oder Abschlag wegen Minderausnutzung
+	Zuschlag wegen Mehrausnutzung
=	Bodenwert

Bewertungsmethodik Gebäude

Die Berechnung des Gebäudes erfolgt im Sachwertverfahren über die Neuwertherstellung unter Berücksichtigung der Altersabwertung nach der Methode von Vogels, Ross oder Linear.

Der errechnete Immobilienwert stellt den Wert zum angegebenen Stichtag dar.

1) Grundlegende Angaben

Bewertungstichtag:	11.06.2021
Bezeichnung der Immobilie:	Wohnhaus (Gastronomie)
Plz/ Ort:	8054 Pirka
Adresse:	Sandgrubenstraße 3-4
Katastralgemeinde (KG):	Pirka-Eggenberg (63263)

2) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird hauptsächlich bei privat genutzten Immobilien (Ein-/Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, usw.) angewendet und berechnet den Wert einer Immobilie aus der Summe des Bodenwertes, des Bauwertes der Gebäude und der Außenanlagen.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich verkauften, ähnlichen Grundstücken welche zeitnah verkauft wurden. Hierbei wird von unbebauten Grundstücken unter Berücksichtigung der Verkehrslage, Verwertbarkeit sowie der Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeit ausgegangen.

Bei der Berechnung des Bauwertes wird von den Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag ausgegangen. Die Herstellungskosten sind die Kosten inkl. Umsatzsteuer je m² die anfallen würden, wenn diese Immobilie an selber Stelle mit selber Größe und Qualitätsstandard zum jetzigen Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) errichtet wird (=Neubauwert).

Dieser Neubauwert wird um die technische Wertminderung reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen und Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. Der Abschlag für die Wertminderung erfolgt prozentuell vom Herstellungswert.

Weicht der ermittelte Sachwert der Liegenschaft zu stark vom Marktwert ab, so muss eine Korrektur in Form einer Marktwertanpassung angewendet werden.

Die Wertermittlung wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz nach folgendem Schema angewendet:

Ablaufschema Sachwertverfahren	
	Herstellungskosten der Gebäude (Neubaukosten)
-	abzüglich Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel und Bauschäden
=	Gekürzte Herstellungskosten der Gebäude
-	abzüglich Wertminderung wegen Alters
=	Sachwert der Gebäude
-	abzüglich Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand
+/-	zu-/abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände
-	abzüglich Wertminderung wegen behebbarer Baumängel und Bauschäden
=	Bauwert der Gebäude
+	Bauwert der Außenanlagen
+	Bodenwert
=	Sachwert der Liegenschaft

2.1) Lage und Beschreibung des Grundstücks

Straßentyp	Nebenstraße (leicht befahren)
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	Bus/Bahn (bis 3km)
Umgebung	Wohnlage, Geschäftslage, Industrielage
Nahversorgung	Supermarkt, Fachhandel in der Nähe (bis 3km)
Freizeiteinrichtungen	Sport- u. Kultureinrichtungen in der Nähe (bis 5km)
Bildungseinrichtungen	Kindergarten (bis 3km), Schulen (bis 3km)

2.2) Bodenwert

Der Bodenwert ist der getrennte Grundstückswert dieser Liegenschaft. Bei bebauten Liegenschaften ist der Bodenwert getrennt zu ermitteln und ggf. einer Wertanpassung durch die Art der Bebauung vorzunehmen.

Bauland	Fläche: 11758m ² Bodenpreis: € 220,00/m ²	EUR	2.586.760,00
Bodenwert		EUR	2.586.760,00

2.3) Neuerstellungskosten des Gebäudes

Über den Qualitätsstandard des Gebäudes wird die vorliegende Wertigkeit der einzelnen Gebäudeteile mit einem Referenzobjekt verglichen. (siehe Kranewitter, 7. Auflage). Aus diesen Angaben errechnen sich die Neuerstellungskosten des Gebäudes zum jetzigen Zeitpunkt. Die nachfolgende Detailbeschreibung spiegelt nicht die idente Ausstattung wider sondern kategorisiert das Gebäude in die am ehest entsprechenden Qualitätskategorie.

Rohbau: Konstruktion/Bauweise (35% Anteil)

Massivbauweise, noch zeitgemäße Bautechnik

Qualitätsstandard

Normal bis Gut

Dachstuhl und Dacheindeckung (15% Anteil)

Tondachziegel, Betondachsteine, hinterlüftetes Dach (Kaltdach), Unterspannfolie, Faserzementplatten oder ähnliches

Qualitätsstandard

Normal bis Gut

Wärmedämmung und Fassade (8% Anteil)

Kalkzementputz oder ähnliches, Standard-Edelputz, einfacher älterer Wärmedämmputz, Blechfensterbänke

Qualitätsstandard

Normal bis Gut

Fenster und Außentüren (10% Anteil)

Holz- oder Kunststoffenster mit zeitgemäßen Beschlägen, Isolierverglasung (2-fach)

Qualitätsstandard

Normal bis Gut

Innentüren und Türstöcke (4% Anteil)

Stahlzargen, einfache furnierte Leichttüren

Qualitätsstandard

Normal bis Gut

Fußböden (6% Anteil)

Laminatböden, Fliesen, Tafelböden, Vinylböden

Qualitätsstandard

Normal bis Gut

Sanitäranlagen und Nassräume (8% Anteil)

Bad mit Dusche oder Wanne, getrenntes WC, Wassertemperaturregelung mit Mischer oder ähnliches

Qualitätsstandard

Normal bis Gut

Heizung und Wärmeverteilung (9% Anteil)

Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenige Regelungsmöglichkeiten

Qualitätsstandard

Normal bis Gut

Elektroinstallationen (5% Anteil)

Stromkreisaufteilung und Absicherung nach DIN-Norm, Ausreichend Steckdosen, zeitgemäße Bedienung und Optik der Schalter und Lampen

Qualitätsstandard

Normal bis Gut

= Neuerstellungskosten je m²

EUR

1.767,00

2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes

Keine detaillierte Ausstattungsbeschreibung verfügbar.

2.5) Bauwert des Gebäudes

Bezeichnung	Fläche in m ²	Preis / m ²	Summe EUR
Wohnfläche	3.443,00	€ 1.767 (100%)	€ 6.083.781,00
Keller	500,00	€ 530 (30%)	€ 265.000,00
Neuherstellungswert zum Stichtag	3.943,00 m²		€ 6.348.781,00

abzüglich Wertminderung wegen Alters	Bewertungsjahr: 2021 Baujahr: 1980 Reelles Alter: 41 Jahre Methode zur Altersabwertung: Vogels Nutzungsdauer: 80 Jahre Abwertung: -51,00% Details siehe Altersabwertungstabelle	EUR	-3.237.243,00
---	---	-----	----------------------

= Sachwert des Gebäudes	EUR	3.111.538,00
= Bauwert des Gebäudes	EUR	3.111.538,00

1) Zustandswertminderung nach Heideck:

Die Zustandswertminderung nach Heideck wird angewandt, wenn sich das Gebäude in einem schlechteren Zustand befindet als dem normal üblichen Verschleiß zugerechnet werden kann.

Die Zustandsfaktoren sind wie folgt definiert:

Note	Zustandsbeschreibung	Wertminderung in %
1	Neuwertig, mängelfrei	-0%
1.5	Geringfügige Instandhaltungen notwendig	-0.32%
2	Normal erhalten, übliche Instandhaltung notwendig	-2.4%
2.5	Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	-8.09%
3	Deutlich reparaturbedürftig	-18.17%
3.5	Bedeutende Instandsetzungen erforderlich	-33.09%

4	Umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	-52.49%
4.5	Umfassende Instandsetzungen erforderlich (Komplettsanierung)	-75.32%
5	Abbruchreif/wertlos	-100%

2.6) Sanierungen des Objektes

Keine Sanierungen durchgeführt

2.7) Details zur Altersabwertung (Methode: Vogels)

Um den Prozess der Altersabwertung besser nachvollziehen zu können, gibt die nachfolgende Tabelle zur Abwertung durch das Gebäudealter detaillierte Auskunft über den Verlauf der Wertentwicklung.

Ausgangsbasis ist der aktuelle Gebäudewert, alle dazwischenliegenden Jahrgänge stellen den Wert des Gebäudes im aktuellen Jahr dar - ausgehend vom aktuellen Wert zum Zeitpunkt der Immobilienbewertung. Zeitpunkte der Wertsteigerung durch Sanierungen sind **fett** dargestellt und werten das Gebäude in diesem Jahr entsprechend dem Umfang der Sanierung auf.

Äußere Einflüsse wie z.B. Inflation oder etwaige Währungsumstellungen sind in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Alter	Jahr	Wertentwicklung	Zeitwert (= % v. Neuwert)	Anmerkungen
1	1980	+100,00% / +6.348.781 €	€ 6.348.781 (=100,000%)	Jahr der Errichtung
2	1981	-1,49% / -94.835 €	€ 6.253.946 (=98,506%)	
3	1982	-1,48% / -94.041 €	€ 6.159.905 (=97,025%)	
4	1983	-1,47% / -93.248 €	€ 6.066.657 (=95,556%)	
5	1984	-1,46% / -92.454 €	€ 5.974.203 (=94,100%)	
6	1985	-1,44% / -91.661 €	€ 5.882.542 (=92,656%)	
7	1986	-1,43% / -90.867 €	€ 5.791.675 (=91,225%)	
8	1987	-1,42% / -90.073 €	€ 5.701.602 (=89,806%)	
9	1988	-1,41% / -89.280 €	€ 5.612.322 (=88,400%)	
10	1989	-1,39% / -88.486 €	€ 5.523.836 (=87,006%)	
11	1990	-1,38% / -87.693 €	€ 5.436.144 (=85,625%)	
12	1991	-1,37% / -86.899 €	€ 5.349.245 (=84,256%)	
13	1992	-1,36% / -86.105 €	€ 5.263.139 (=82,900%)	
14	1993	-1,34% / -85.312 €	€ 5.177.828 (=81,556%)	
15	1994	-1,33% / -84.518 €	€ 5.093.310 (=80,225%)	
16	1995	-1,32% / -83.725 €	€ 5.009.585 (=78,906%)	
17	1996	-1,31% / -82.931 €	€ 4.926.654 (=77,600%)	
18	1997	-1,29% / -82.137 €	€ 4.844.517 (=76,306%)	
19	1998	-1,28% / -81.344 €	€ 4.763.173 (=75,025%)	
20	1999	-1,27% / -80.550 €	€ 4.682.623 (=73,756%)	
21	2000	-1,26% / -79.757 €	€ 4.602.866 (=72,500%)	
22	2001	-1,24% / -78.963 €	€ 4.523.903 (=71,256%)	
23	2002	-1,23% / -78.169 €	€ 4.445.734 (=70,025%)	
24	2003	-1,22% / -77.376 €	€ 4.368.358 (=68,806%)	
25	2004	-1,21% / -76.582 €	€ 4.291.776 (=67,600%)	

26	2005	-1,19% / -75.789 €	€ 4.215.987 (=66,406%)
27	2006	-1,18% / -74.995 €	€ 4.140.992 (=65,225%)
28	2007	-1,17% / -74.201 €	€ 4.066.791 (=64,056%)
29	2008	-1,16% / -73.408 €	€ 3.993.383 (=62,900%)
30	2009	-1,14% / -72.614 €	€ 3.920.769 (=61,756%)
31	2010	-1,13% / -71.821 €	€ 3.848.948 (=60,625%)
32	2011	-1,12% / -71.027 €	€ 3.777.921 (=59,506%)
33	2012	-1,11% / -70.233 €	€ 3.707.688 (=58,400%)
34	2013	-1,09% / -69.440 €	€ 3.638.248 (=57,306%)
35	2014	-1,08% / -68.646 €	€ 3.569.602 (=56,225%)
36	2015	-1,07% / -67.853 €	€ 3.501.750 (=55,156%)
37	2016	-1,06% / -67.059 €	€ 3.434.691 (=54,100%)
38	2017	-1,04% / -66.265 €	€ 3.368.425 (=53,056%)
39	2018	-1,03% / -65.472 €	€ 3.302.953 (=52,025%)
40	2019	-1,02% / -64.678 €	€ 3.238.275 (=51,006%)
41	2020	-1,01% / -63.885 €	€ 3.174.390 (=50,000%)
42	2021	-0,99% / -63.091 €	€ 3.111.299 (=49,006%)
Zeitwert zum Stichtag			€ 3.111.299,00

Anmerkungen:

Bitte beachten Sie, dass die Werte in der Tabelle gerundet sind und in den einzelnen Berechnungsschritten minimale Abweichungen möglich sind, welche sich auf das Endergebnis jedoch nicht signifikant auswirken.

2.8) Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen alle zur Liegenschaft bzw. zum Liegenschaftsanteil (bei Wohnungen) gehörenden Anlagen wie bspw. Einfriedungen, Gartentore, Garage, Carport, Einfahrtsstraßen, Gartengestaltungen, Pool usw. welche sich außerhalb des Wohngebäudes befinden.

Es sind keine werterhöhenden Außenanlagen vorhanden.

Summe aller Außenanlagen	EUR	0,00
---------------------------------	------------	-------------

3) Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert einer Liegenschaft beschreibt die Summe aus Bodenwert sowie dem Bauwert vorhandener Gebäude nach Alterswertminderung und dem Bauwert bzw. Zeitwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung von Wertminderungen und Werterhöhungen.

Aus dem Sachwert wird in weiterer Folge der Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft abgeleitet.

Bodenwert (gebunden)	EUR	2.586.760,00
Bauwert Gebäude	EUR	3.111.538,00
Zeitwert Außenanlagen	EUR	0,00
<hr/>		
Sachwert der Liegenschaft	EUR	5.698.298,00

4) Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert ist der Wert, der vor Berechnung allfälliger Rechte & Lasten und vor Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation errechnet wurde.

Vorläufiger Verkehrswert	EUR	5.698.298,00
---------------------------------	------------	---------------------

5) Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert bezeichnet den Wert einer Immobilie zu einem bestimmten Stichtag und ist der Wert, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Vorläufiger Verkehrswert EUR 5.698.298,00

Verkehrswert gerundet

EUR 5.698.000,00

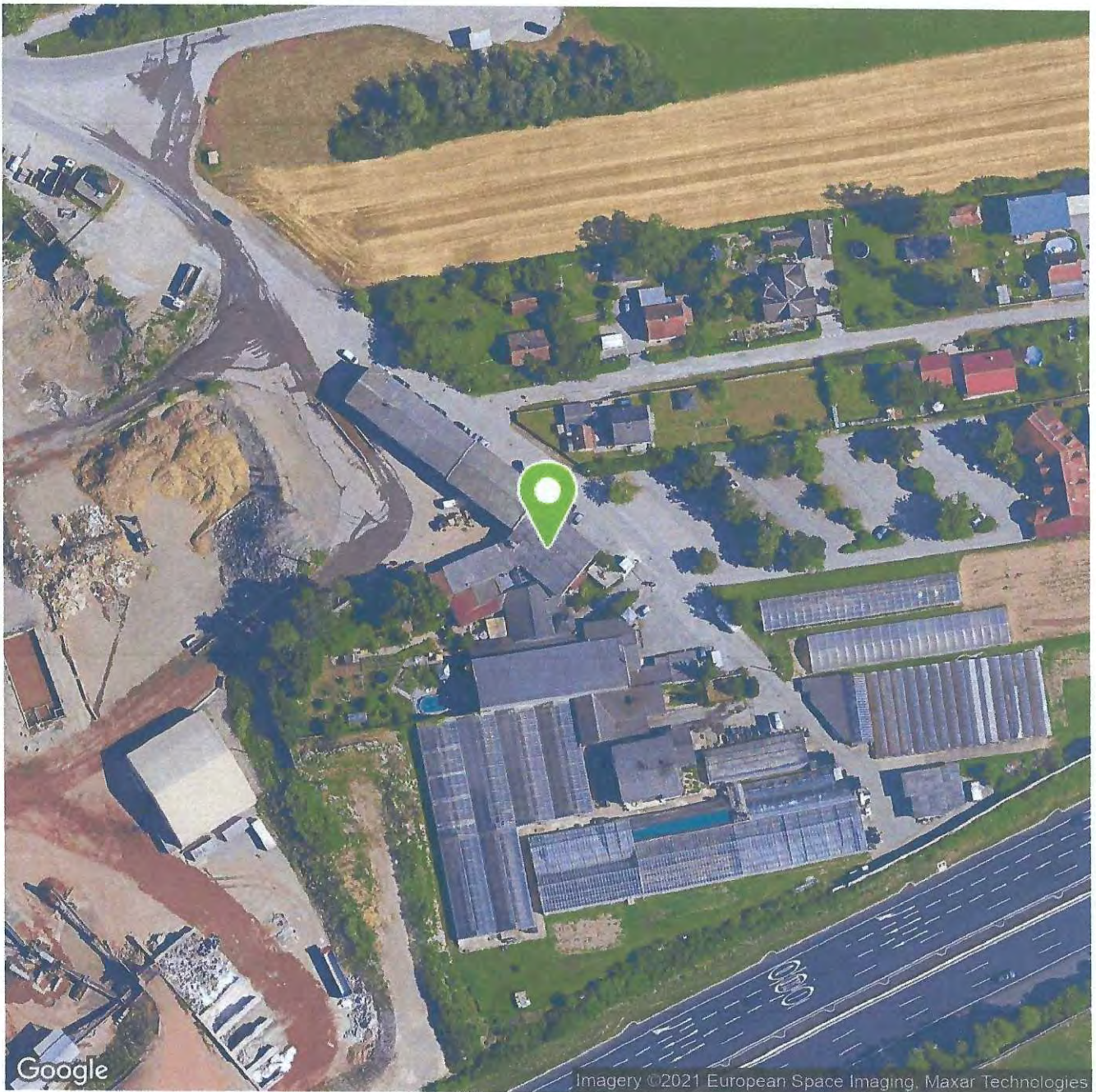
Der Verkehrswert wurde auf die nächstliegende 1000er Stelle auf- bzw. abgerundet.

Diese Immobilienbewertung wurde am 11.06.2021 erstellt von:

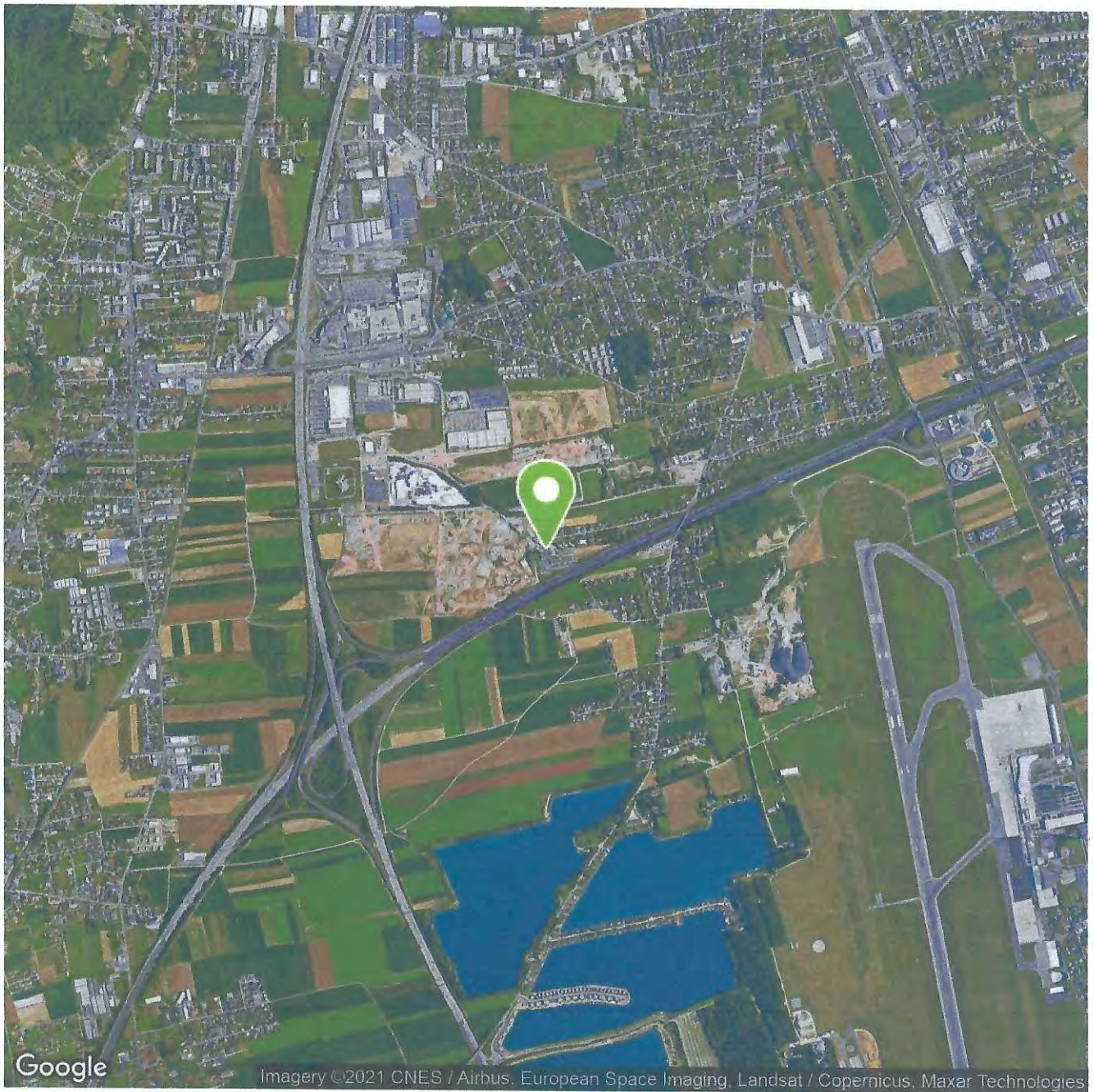
RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Mikrolage der Liegenschaft



Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht



Statistische Daten zur Katastralgemeinde

Flächenaufteilung KG "Pirka-Eggenberg"

KG Nr: 63263



Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Flächenanteil
Wälder	-	3,589 km ²	38,08%
Äcker, Wiesen oder Weiden	-	2,933 km ²	31,12%
Bauland/Gärten	1302	1,021 km ²	10,84%
Straßenverkehrsanlagen	-	0,543 km ²	5,77%
Halden/Deponien/Abbaustellen	57	0,341 km ²	3,62%
Gebäude	1236	0,304 km ²	3,23%
Sonstige Flächen	-	0,252 km ²	2,68%
Betriebsflächen	77	0,200 km ²	2,12%
Stehende Gewässer	28	0,180 km ²	1,91%
Freizeitflächen	9	0,032 km ²	0,34%
Schienenverkehrsanlagen	-	0,015 km ²	0,16%
Fließende Gewässer	5	0,010 km ²	0,11%
Öffentl. Parkplätze	3	0,004 km ²	0,04%
Friedhöfe	-	-	-
Feuchtgebiete	-	-	-
Gewässerrandflächen	-	-	-
Fläche gesamt		9,425 km²	

Quelle: Österreichisches Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)

Anlage 7

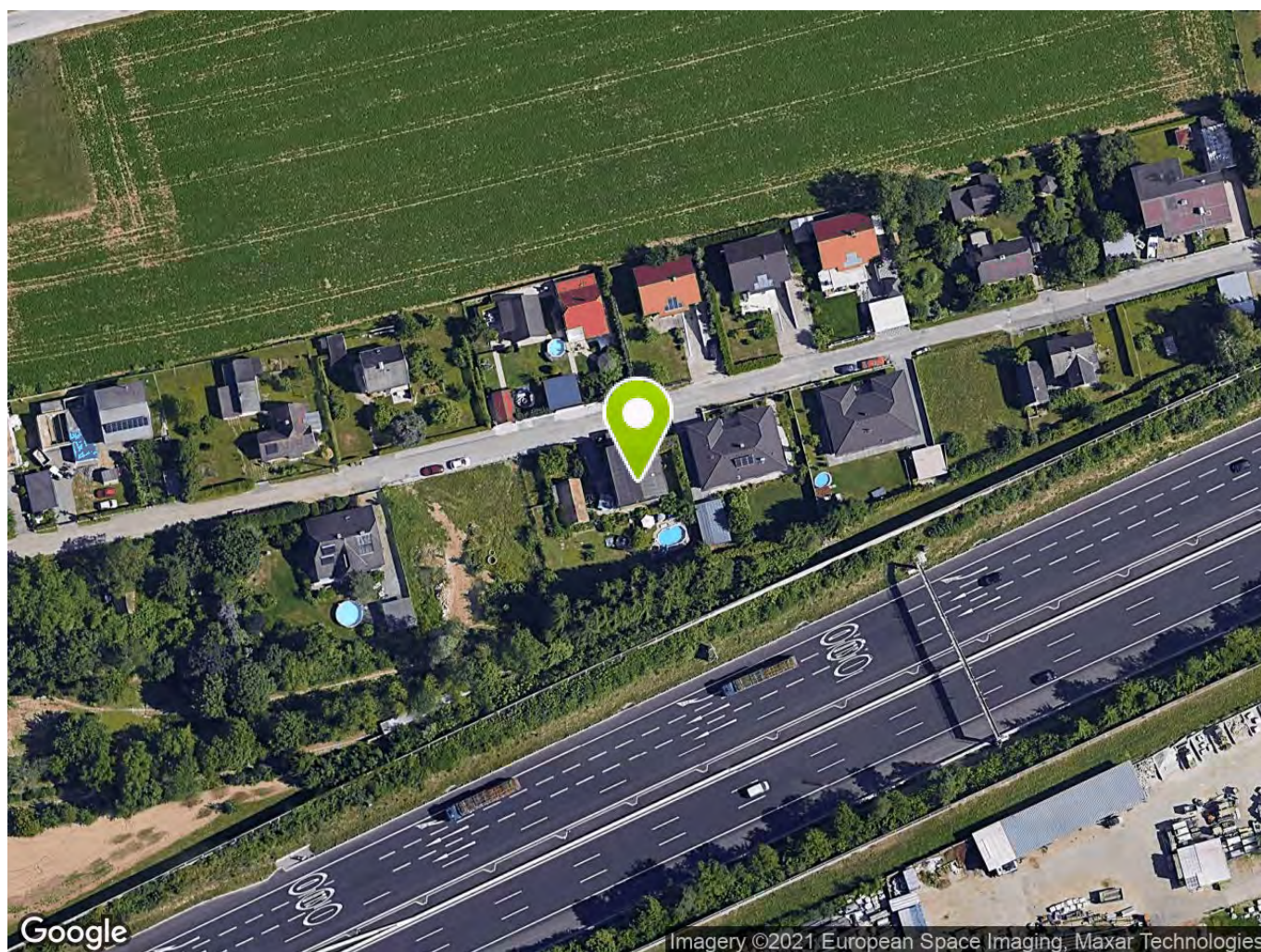
Bewertungsgutachten Brückengasse 11

RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Herr
Siegfried Dobersek
Sandgrubenstraße 3
8073 Seiersberg-Pirka

Marktwertanalyse vom 15.09.2021 für
Wohnhaus (Einfamilien-Wohnhaus)
Brückengasse 11
8073 Seiersberg-Pirka



Inhaltsverzeichnis

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik	3
Haftungsausschluss	3
1) Grundlegende Angaben	4
2) Sachwertverfahren	5
Ablaufschema Sachwertverfahren	6
Ablaufschema Bodenwertermittlung (a)	7
Ablaufschema Wertermittlung Gebäude und Außenanlagen (b, c)	8
2.1) Beschreibung des Grundstücks	9
2.2) Bodenwert	9
2.3) Neuherstellungskosten des Gebäudes	10
2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes	11
2.5) Bauwert des Gebäudes	11
2.6) Sanierungen des Objektes	12
2.7) Details zur Altersabwertung (Methode: Vogels)	13
2.8) Außenanlagen	16
3) Sachwert der Liegenschaft	16
Bodenwert (gebunden)	16
Bauwert Gebäude	16
Zeitwert Außenanlagen	16
4) Vorläufiger Verkehrswert	17
5) Verkehrswert der Liegenschaft	17
Vorläufiger Verkehrswert	17
Mikrolage der Liegenschaft	18
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht	19
Statistische Daten zur Katastralgemeinde	20

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik

Die Bewertung der vorliegenden Immobilie erfolgt in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgehensweisen einer Liegenschaftsbewertung aufgrund der vom Auftraggeber angegebenen Daten und Eingaben. Die Berechnungsmethode erfolgt auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG).

Gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) wird der Verkehrswert einer Immobilie durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit der Liegenschaft, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sowie aus Spekulationsgesichtspunkten zu erzielen ist.

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten.

Bei der Marktwertanalyse sind alle persönlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können.

Die Ermittlung des Verkehrswertes setzt somit einen Markt mit freier Preisbildung voraus, der den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilienmarkt und dem Kapitalmarkt unterliegt.

Haftungsausschluss

Die Immobilienbewertung wurde vom Makler/Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Angaben stammen teilweise von Dritten (Auftraggeber) und können nicht auf Vollständigkeit und auf Richtigkeit überprüft werden.

Trotz sorgfältiger Bearbeitung und Einschätzung durch den Makler/Gutachter sind Abweichungen vom tatsächlichen Marktwert nicht ausgeschlossen.

Der errechnete Immobilienwert stellt den Wert zum angegebenen Stichtag dar.

1) Grundlegende Angaben

Bewertungsstichtag:	15.09.2021
Bezeichnung der Immobilie:	Wohnhaus (Einfamilien-Wohnhaus)
Plz/ Ort:	8073 Seiersberg-Pirka
Adresse:	Brückengasse 11
Katastralgemeinde (KG):	Pirka-Eggenberg (63263)
Einlagezahl (EZ):	503
Eigentümer:	Anteil: 1/1 Siegfried Dobersek Sandgrubenstraße 3, 8073 Seiersberg-Pirka 15.07.1969

2) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird hauptsächlich bei privat genutzten Immobilien (Ein-/Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, usw.) angewendet und berechnet den Wert einer Immobilie aus der Summe des Bodenwertes, des Bauwertes der Gebäude und der Außenanlagen.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich verkauften, ähnlichen Grundstücken welche zeitnah verkauft wurden. Hierbei wird von unbebauten Grundstücken unter Berücksichtigung der Verkehrslage, Verwertbarkeit sowie der Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeit ausgegangen.

Bei der Berechnung des Bauwertes wird von den Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag ausgegangen. Die Herstellungskosten sind die Kosten inkl. Umsatzsteuer je m² die anfallen würden, wenn diese Immobilie an selber Stelle mit selber Größe und Qualitätsstandard zum jetzigen Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) errichtet wird (=Neubauwert).

Dieser Neubauwert wird um die technische Wertminderung reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen und Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. Der Abschlag für die Wertminderung erfolgt prozentuell vom Herstellungswert.

Weicht der ermittelte Sachwert der Liegenschaft zu stark vom Marktwert ab, so muss eine Korrektur in Form einer Marktwertanpassung angewendet werden.

Ablaufschema Sachwertverfahren

Die Wertermittlung wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz nach folgendem Schema angewendet:

Ablaufschema Sachwertverfahren	
	Bodenwert (a)
+	Bauwert der Gebäude (b)
+	Bauwert der Außenanlagen (c)
=	Sachwert der Liegenschaft
+/-	zu-/abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände
+	zuzüglich Barwert von Rechte
-	abzüglich Barwert von Lasten
-	abzüglich Abschlag wegen eingeschränkter Verwertbarkeit aus Nutzungsrechten und Ausgedinge
+/-	zu-/abzüglich Abschläge/Zuschläge zur Anpassung an den Verkehrswert
=	Verkehrswert der Liegenschaft

Ablaufschema Bodenwertermittlung (a)

Alle für die Wertermittlung herangezogenen Preise und Richtwerte stammen aus aktuellen Markterhebungen und Vergleichswerten von Grundstücken anhand von ortsüblichen Kaufpreisen.

Das Schema zur Bodenwertermittlung wird wie folgt angewendet:

Ablaufschema Bodenwertermittlung	
	Bodenwert lt. Fläche / Anteile nach Vergleichswerte ähnlicher Grundstücke
-	Bebauungsabschlag oder Abschlag wegen Minderausnutzung
+	Zuschlag wegen Mehrausnutzung
=	Bodenwert

Ablaufschema Wertermittlung Gebäude und Außenanlagen ^(b, c)

Die Berechnung der Gebäude und Außenanlagen erfolgt im Sachwertverfahren über die Neuwertherstellung unter Berücksichtigung der Altersabwertung nach der Methode von Vogels, Ross oder Linear.

Alternativ kann für die Bewertung der Außenanlagen auch ein Zeitwert angenommen werden.

Das Schema zur Ermittlung des Bauwertes der Gebäude und Außenanlagen wird wie folgt angewendet:

Ablaufschema Wertermittlung Gebäude/Außenanlagen	
	Herstellungskosten der Gebäude/Außenanlagen (Neubaukosten)
-	abzüglich Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel und Bauschäden
=	Gekürzte Herstellungskosten der Gebäude/Außenanlagen
-	abzüglich Wertminderung wegen Alters
=	Sachwert der Gebäude/Außenanlagen
-	abzüglich Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand
+/-	zu-/abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände
-	abzüglich Wertminderung wegen behebbarer Baumängel und Bauschäden
=	Bauwert der Gebäude/Außenanlagen

2.1) Beschreibung des Grundstücks

Straßentyp	Nebenstraße (ruhig)
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	Bus/Bahn (bis 3km)
Umgebung	Industrielage
Nahversorgung	Supermarkt, Fachhandel in der Nähe (bis 3km)
Freizeiteinrichtungen	Sport- u. Kultureinrichtungen in der Nähe (bis 5km)
Bildungseinrichtungen	Kindergarten (bis 3km), Schulen (bis 3km)

2.2) Bodenwert

Der Bodenwert ist der getrennte Grundstückswert dieser Liegenschaft und wird immer im Vergleichsverfahren ermittelt.

Bei bebauten Liegenschaften ist der Bodenwert in Abhängigkeit vom gewähltem Verfahren(Sachwertverfahren / Ertragswertverfahren) getrennt zu ermitteln.

Allfällige Wertanpassung durch besondere Gegebenheiten sowie unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten sind nach Bedarf vorzunehmen.

Bauland	Fläche: 979m ² Bodenpreis: € 250,00/m ²	EUR	244.750,00
= vorläufiger Bodenwert		EUR	244.750,00
Sonstige Wertminderung	Autobahn Abwertung: -15,00%	EUR	-36.713,00
Bodenwert		EUR	208.037,00

2.3) Neuerstellungskosten des Gebäudes

Über den Qualitätsstandard des Gebäudes wird die vorliegende Wertigkeit der einzelnen Gebäudeteile mit einem Referenzobjekt verglichen. (siehe Kranewitter, 7. Auflage). Aus diesen Angaben errechnen sich die Neuerstellungskosten des Gebäudes zum jetzigen Zeitpunkt. Die nachfolgende Detailbeschreibung spiegelt nicht die idente Ausstattung wider sondern kategorisiert das Gebäude in die am ehest entsprechenden Qualitätskategorie.

Rohbau: Konstruktion/Bauweise (35% Anteil) Massivbauweise, noch zeitgemäße Bautechnik	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Dachstuhl und Dacheindeckung (15% Anteil) Tondachziegel, Betondachsteine, hinterlüftetes Dach (Kaltdach), Unterspannfolie, Faserzementplatten oder ähnliches	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Wärmedämmung und Fassade (8% Anteil) Kalkzementputz oder ähnliches, Standard-Edelputz, einfacher älterer Wärmedämmputz, Blechfensterbänke	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Fenster und Außentüren (10% Anteil) Holz- oder Kunststoffenster mit zeitgemäßen Beschlägen, Isolierverglasung (2-fach)	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Innentüren und Türstöcke (4% Anteil) Stahlzargen, einfache furnierte Leichttüren	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Fußböden (6% Anteil) Laminatböden, Fliesen, Tafelböden, Vinylböden	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Sanitäranlagen und Nassräume (8% Anteil) Bad mit Dusche oder Wanne, getrenntes WC, Wassertemperaturregelung mit Mischer oder ähnliches	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Heizung und Wärmeverteilung (9% Anteil) Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenige Regelungsmöglichkeiten	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Elektroinstallationen (5% Anteil) Stromkreisaufteilung und Absicherung nach DIN-Norm, Ausreichend Steckdosen, zeitgemäße Bedienung und Optik der Schalter und Lampen	Qualitätsstandard Normal bis Gut
= Neuerstellungskosten je m²	EUR 1.767,00

2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes

Keine detaillierte Ausstattungsbeschreibung verfügbar.

2.5) Bauwert des Gebäudes

Bezeichnung	Fläche in m ²	Preis / m ²	Summe EUR
Wohnfläche	140,00	€ 1.767 (100%)	€ 247.380,00
Keller	70,00	€ 530 (30%)	€ 37.100,00
Neuherstellungswert zum Stichtag	210,00 m²		€ 284.480,00

abzüglich Wertminderung wegen Alters	Bewertungsjahr: 2021 Baujahr: 1965 Reelles Alter: 56 Jahre	EUR	-183.205,00
	Methode zur Altersabwertung: Vogels Nutzungsdauer: 80 Jahre Abwertung: -64,00%		
	Details siehe Altersabwertungstabelle		

= Sachwert des Gebäudes (vorläufig)		EUR	101.275,00
abzüglich Zustandswertminderung nach Heideck ¹⁾	Zustandsnote: 2.5 Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	EUR	-8.193,00
= Sachwert des Gebäudes		EUR	93.082,00
= Bauwert des Gebäudes		EUR	93.082,00

¹⁾ Zustandswertminderung nach Heideck:

Die Zustandswertminderung nach Heideck wird angewandt, wenn sich das Gebäude in einem schlechteren Zustand befindet als dem normal üblichen Verschleiß zugerechnet werden kann.

Die Zustandsfaktoren sind wie folgt definiert:

Note	Zustandsbeschreibung	Wertminderung in %
1	Neuwertig, mängelfrei	-0%
1.5	Geringfügige Instandhaltungen notwendig	-0.32%
2	Normal erhalten, übliche Instandhaltung notwendig	-2.4%

2.5	Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	-8.09%
3	Deutlich reparaturbedürftig	-18.17%
3.5	Bedeutende Instandsetzungen erforderlich	-33.09%
4	Umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	-52.49%
4.5	Umfassende Instandsetzungen erforderlich (Komplettsanierung)	-75.32%
5	Abbruchreif/wertlos	-100%

2.6) Sanierungen des Objektes

Keine Sanierungen durchgeführt

2.7) Details zur Altersabwertung (Methode: Vogels)

Um den Prozess der Altersabwertung besser nachvollziehen zu können, gibt die nachfolgende Tabelle zur Abwertung durch das Gebäudealter detaillierte Auskunft über den Verlauf der Wertentwicklung.

Ausgangsbasis ist der aktuelle Gebäudewert, alle dazwischenliegenden Jahrgänge stellen den Wert des Gebäudes im aktuellen Jahr dar - ausgehend vom aktuellen Wert zum Zeitpunkt der Immobilienbewertung. Zeitpunkte der Wertsteigerung durch Sanierungen sind **fett** dargestellt und werten das Gebäude in diesem Jahr entsprechend dem Umfang der Sanierung auf.

Äußere Einflüsse wie z.B. Inflation oder etwaige Währungsumstellungen sind in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Alter	Jahr	Wertentwicklung	Zeitwert (= % v. Neuwert)	Anmerkungen
1	1965	+100,00% / +284.480 €	€ 284.480 (=100,000%)	Jahr der Errichtung
2	1966	-1,49% / -4.249 €	€ 280.231 (=98,506%)	
3	1967	-1,48% / -4.214 €	€ 276.017 (=97,025%)	
4	1968	-1,47% / -4.178 €	€ 271.838 (=95,556%)	
5	1969	-1,46% / -4.143 €	€ 267.696 (=94,100%)	
6	1970	-1,44% / -4.107 €	€ 263.588 (=92,656%)	
7	1971	-1,43% / -4.072 €	€ 259.517 (=91,225%)	
8	1972	-1,42% / -4.036 €	€ 255.481 (=89,806%)	
9	1973	-1,41% / -4.000 €	€ 251.480 (=88,400%)	
10	1974	-1,39% / -3.965 €	€ 247.515 (=87,006%)	
11	1975	-1,38% / -3.929 €	€ 243.586 (=85,625%)	
12	1976	-1,37% / -3.894 €	€ 239.692 (=84,256%)	
13	1977	-1,36% / -3.858 €	€ 235.834 (=82,900%)	
14	1978	-1,34% / -3.823 €	€ 232.011 (=81,556%)	
15	1979	-1,33% / -3.787 €	€ 228.224 (=80,225%)	
16	1980	-1,32% / -3.752 €	€ 224.472 (=78,906%)	
17	1981	-1,31% / -3.716 €	€ 220.756 (=77,600%)	
18	1982	-1,29% / -3.680 €	€ 217.076 (=76,306%)	
19	1983	-1,28% / -3.645 €	€ 213.431 (=75,025%)	
20	1984	-1,27% / -3.609 €	€ 209.822 (=73,756%)	
21	1985	-1,26% / -3.574 €	€ 206.248 (=72,500%)	
22	1986	-1,24% / -3.538 €	€ 202.710 (=71,256%)	
23	1987	-1,23% / -3.503 €	€ 199.207 (=70,025%)	
24	1988	-1,22% / -3.467 €	€ 195.740 (=68,806%)	
25	1989	-1,21% / -3.432 €	€ 192.308 (=67,600%)	

26	1990	-1,19% / -3.396 €	€ 188.912 (=66,406%)
27	1991	-1,18% / -3.360 €	€ 185.552 (=65,225%)
28	1992	-1,17% / -3.325 €	€ 182.227 (=64,056%)
29	1993	-1,16% / -3.289 €	€ 178.938 (=62,900%)
30	1994	-1,14% / -3.254 €	€ 175.684 (=61,756%)
31	1995	-1,13% / -3.218 €	€ 172.466 (=60,625%)
32	1996	-1,12% / -3.183 €	€ 169.283 (=59,506%)
33	1997	-1,11% / -3.147 €	€ 166.136 (=58,400%)
34	1998	-1,09% / -3.112 €	€ 163.025 (=57,306%)
35	1999	-1,08% / -3.076 €	€ 159.949 (=56,225%)
36	2000	-1,07% / -3.040 €	€ 156.908 (=55,156%)
37	2001	-1,06% / -3.005 €	€ 153.904 (=54,100%)
38	2002	-1,04% / -2.969 €	€ 150.934 (=53,056%)
39	2003	-1,03% / -2.934 €	€ 148.001 (=52,025%)
40	2004	-1,02% / -2.898 €	€ 145.103 (=51,006%)
41	2005	-1,01% / -2.863 €	€ 142.240 (=50,000%)
42	2006	-0,99% / -2.827 €	€ 139.413 (=49,006%)
43	2007	-0,98% / -2.791 €	€ 136.622 (=48,025%)
44	2008	-0,97% / -2.756 €	€ 133.866 (=47,056%)
45	2009	-0,96% / -2.720 €	€ 131.145 (=46,100%)
46	2010	-0,94% / -2.685 €	€ 128.460 (=45,156%)
47	2011	-0,93% / -2.649 €	€ 125.811 (=44,225%)
48	2012	-0,92% / -2.614 €	€ 123.198 (=43,306%)
49	2013	-0,91% / -2.578 €	€ 120.620 (=42,400%)
50	2014	-0,89% / -2.543 €	€ 118.077 (=41,506%)
51	2015	-0,88% / -2.507 €	€ 115.570 (=40,625%)
52	2016	-0,87% / -2.471 €	€ 113.099 (=39,756%)
53	2017	-0,86% / -2.436 €	€ 110.663 (=38,900%)
54	2018	-0,84% / -2.400 €	€ 108.262 (=38,056%)
55	2019	-0,83% / -2.365 €	€ 105.898 (=37,225%)
56	2020	-0,82% / -2.329 €	€ 103.568 (=36,406%)
57	2021	-0,81% / -2.294 €	€ 101.275 (=35,600%)
Zeitwert zum Stichtag			€ 101.275,00

Anmerkungen:

Bitte beachten Sie, dass die Werte in der Tabelle gerundet sind und in den einzelnen Berechnungsschritten minimale Abweichungen möglich sind, welche sich auf das Endergebnis jedoch nicht signifikant auswirken.

2.8) Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen alle zur Liegenschaft bzw. zum Liegenschaftsanteil (bei Wohnungen) gehörenden Anlagen wie bspw. Einfriedungen, Gartentore, Garage, Carport, Einfahrtsstraßen, Gartengestaltungen, Pool usw. welche sich außerhalb des Wohngebäudes befinden.

PKW-Stellplätze:

Garage	40,00 m ²	EUR	42.408,00
= Zeitwert der PKW-Stellplätze		EUR	42.408,00

Sonstige Außenanlagen:

Swimmingpool		EUR	2.000,00
= Zeitwert der sonstigen Außenanlagen		EUR	2.000,00
Summe aller Außenanlagen		EUR	44.408,00

3) Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert einer Liegenschaft beschreibt die Summe aus Bodenwert sowie dem Bauwert vorhandener Gebäude nach Alterswertminderung und dem Bauwert bzw. Zeitwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung von Wertminderungen und Werterhöhungen.

Aus dem Sachwert wird in weiterer Folge der Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft abgeleitet.

Bodenwert (gebunden)		EUR	208.037,00
Bauwert Gebäude		EUR	93.082,00
Zeitwert Außenanlagen		EUR	44.408,00
Sachwert der Liegenschaft		EUR	345.527,00

4) Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert ist der Wert, der vor Berechnung allfälliger Rechte & Lasten und vor Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation errechnet wurde.

Vorläufiger Verkehrswert	EUR	345.527,00
---------------------------------	------------	-------------------

5) Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert bezeichnet den Wert einer Immobilie zu einem bestimmten Stichtag und ist der Wert, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Vorläufiger Verkehrswert	EUR	345.527,00
---------------------------------	------------	-------------------

Verkehrswert gerundet	EUR 346.000,00
------------------------------	-----------------------

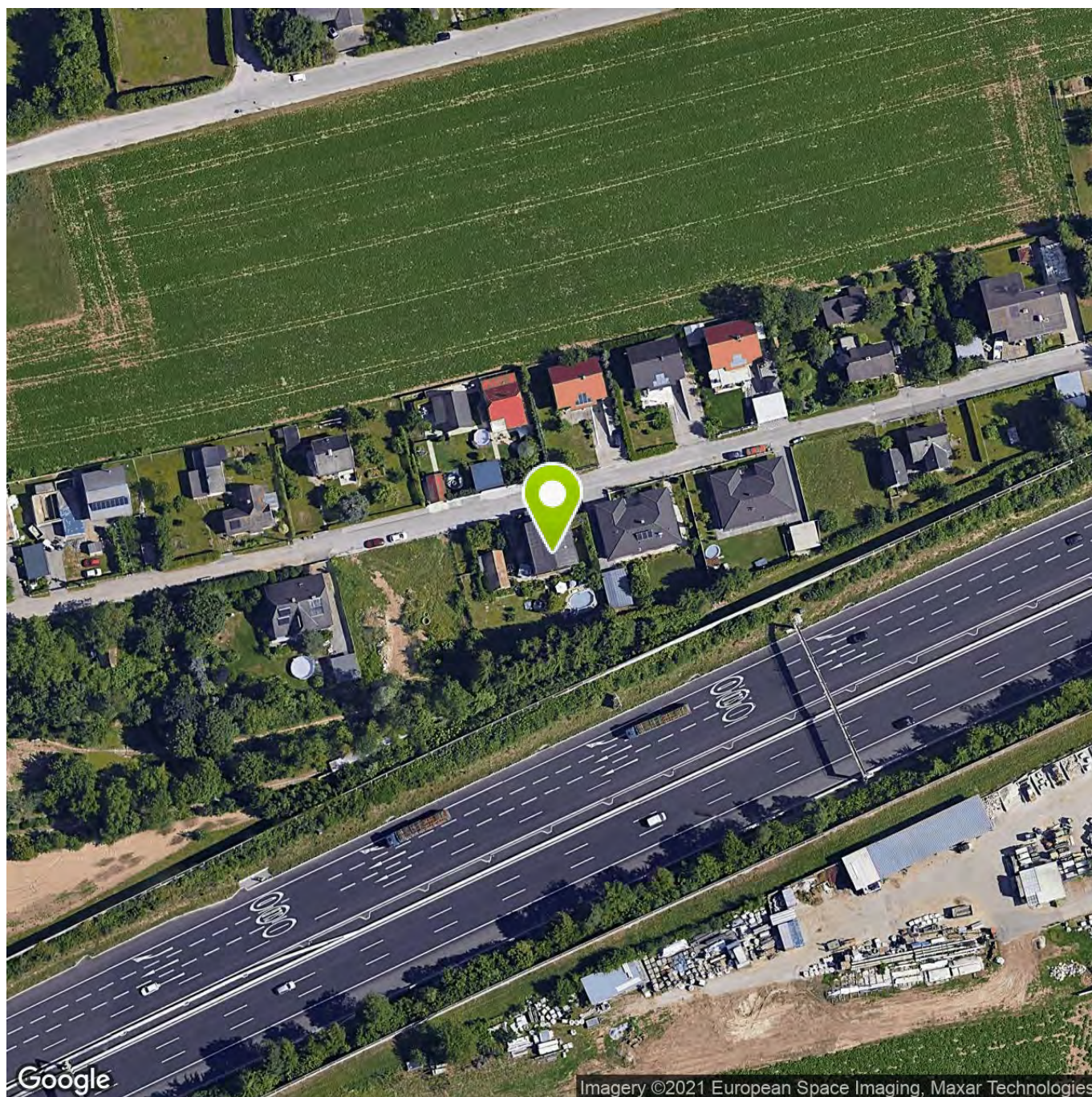
Der Verkehrswert wurde auf die nächstliegende 1.000er Stelle auf- bzw. abgerundet.

Diese Immobilienbewertung wurde am 15.09.2021 erstellt von:

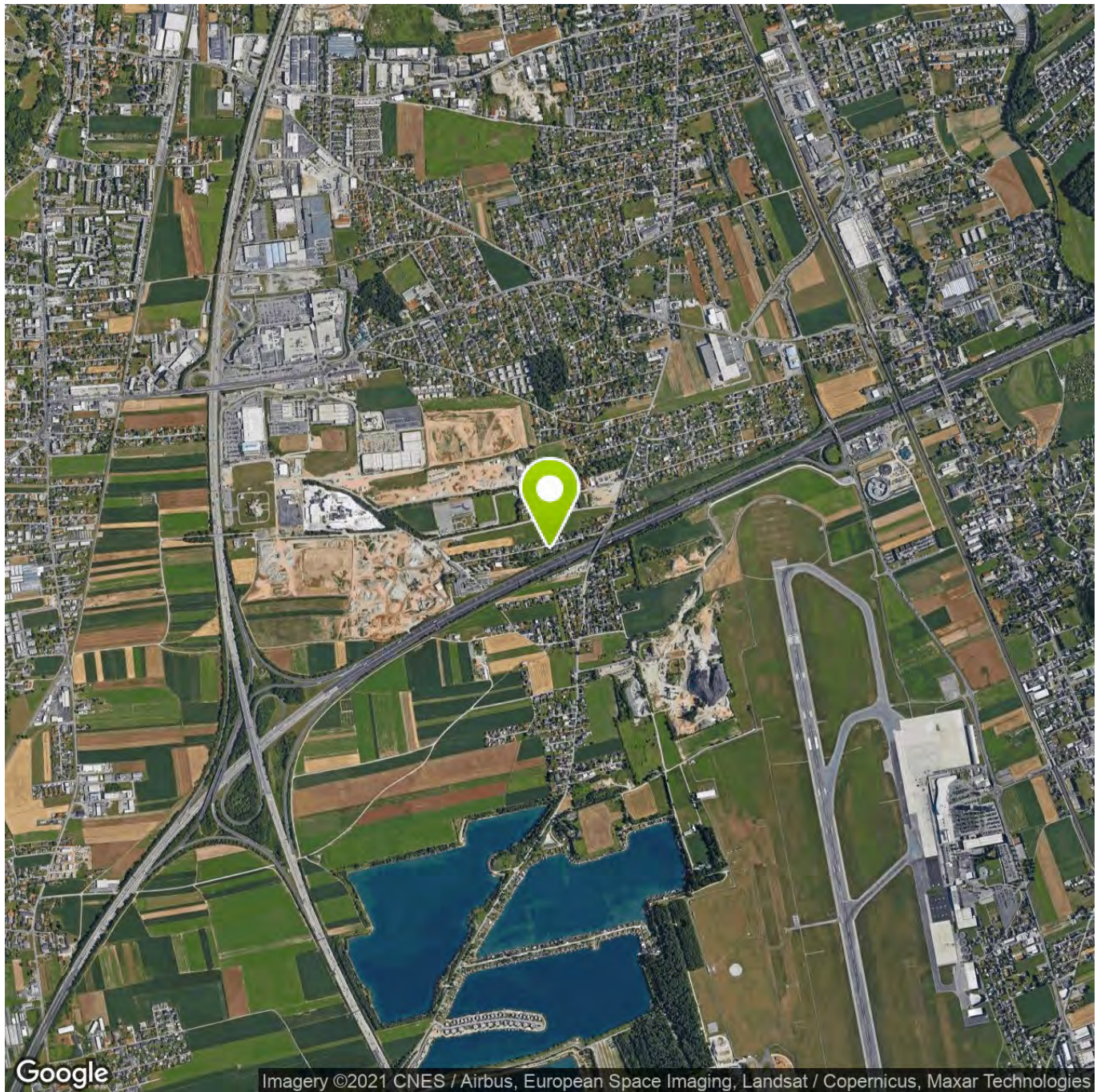
RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Mikrolage der Liegenschaft



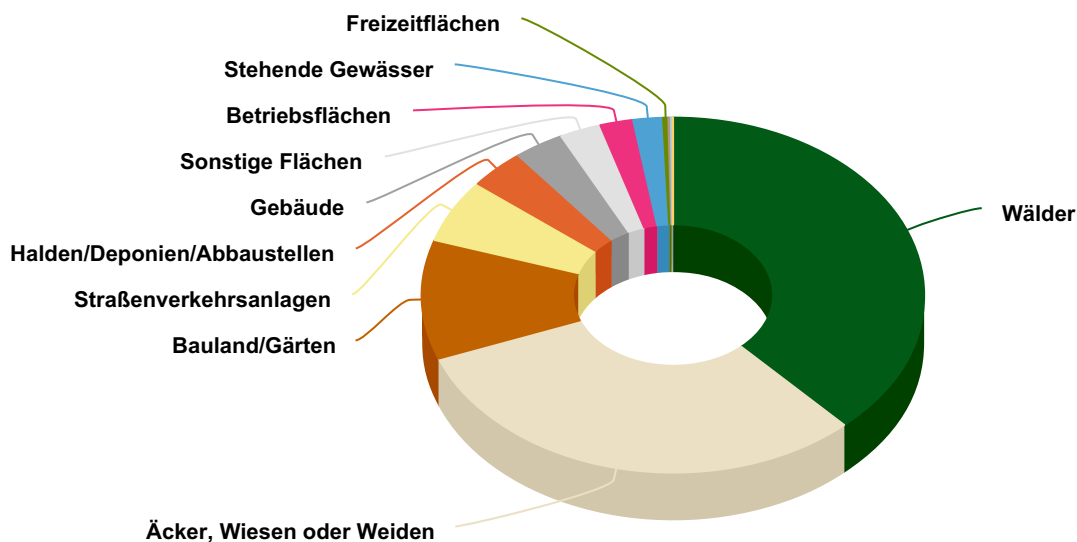
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht



Statistische Daten zur Katastralgemeinde

Flächenaufteilung KG "Pirka-Eggenberg"

KG Nr: 63263



Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Flächenanteil
Wälder	-	3,589 km ²	38,08%
Äcker, Wiesen oder Weiden	-	2,933 km ²	31,12%
Bauland/Gärten	1302	1,021 km ²	10,84%
Straßenverkehrsanlagen	-	0,543 km ²	5,77%
Halden/Deponien/Abbaustellen	57	0,341 km ²	3,62%
Gebäude	1236	0,304 km ²	3,23%
Sonstige Flächen	-	0,252 km ²	2,68%
Betriebsflächen	77	0,200 km ²	2,12%
Stehende Gewässer	28	0,180 km ²	1,91%
Freizeitflächen	9	0,032 km ²	0,34%
Schienenverkehrsanlagen	-	0,015 km ²	0,16%
Fließende Gewässer	5	0,010 km ²	0,11%
Öffentl. Parkplätze	3	0,004 km ²	0,04%
Friedhöfe	-	-	-
Feuchtgebiete	-	-	-
Gewässerrandflächen	-	-	-
Fläche gesamt		9,425 km²	

Quelle: Österreichisches Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)

Anlage 8

Bewertungsgutachten Brückengasse 13

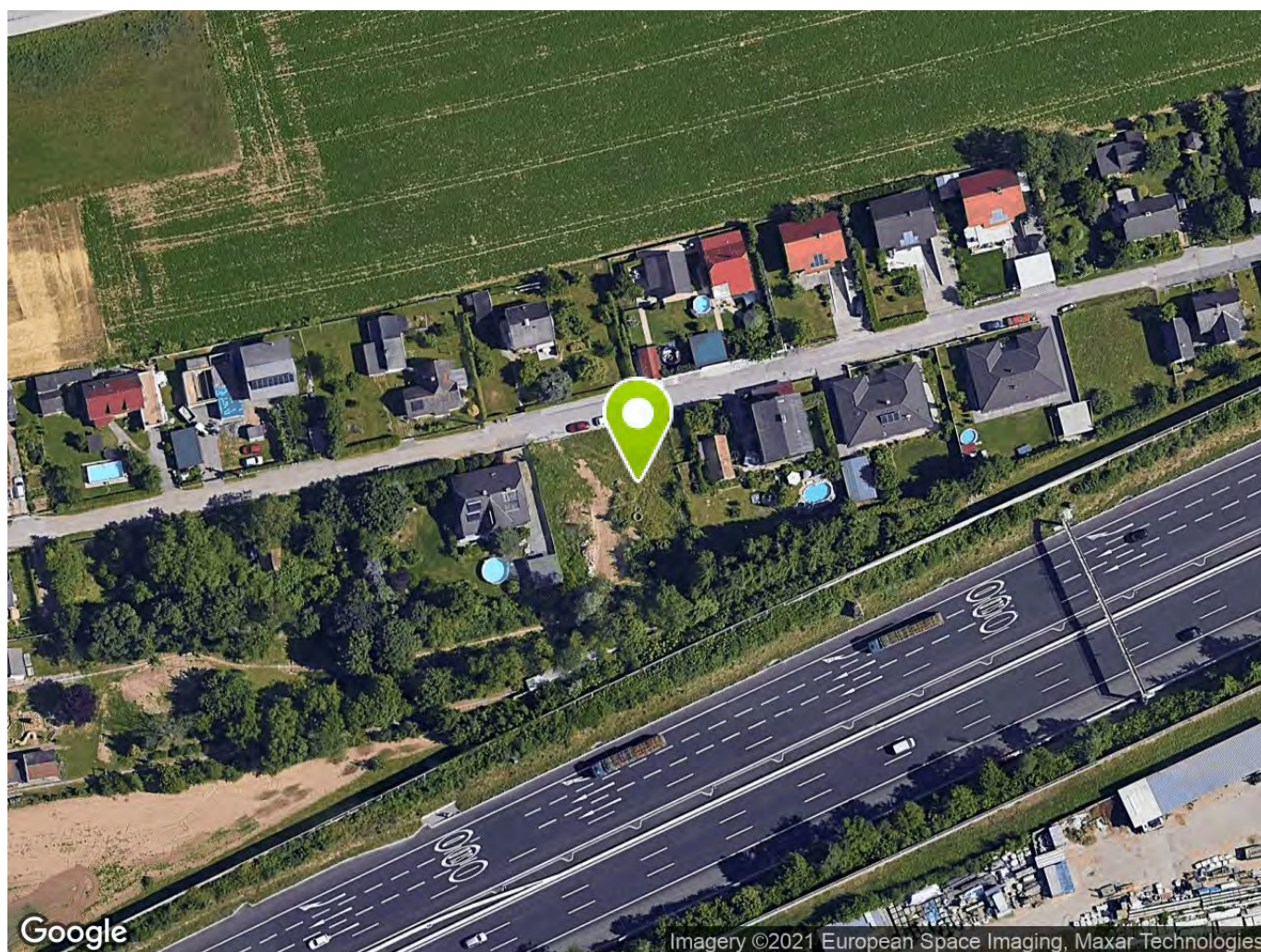
RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Herr
Siegfried Dobersek
Sandgrubenstraße 3
8073 Seiersberg-Pirka

Marktwertanalyse vom 15.09.2021 für

Grundstück
Brückengasse 13
8073 Seiersberg-Pirka



Inhaltsverzeichnis

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik	3
Haftungsausschluss	3
1) Grundlegende Angaben	4
2) Sachwertverfahren	5
Ablaufschema Sachwertverfahren	6
Ablaufschema Bodenwertermittlung (a)	7
Ablaufschema Wertermittlung Gebäude und Außenanlagen (b, c)	8
2.1) Beschreibung des Grundstücks	9
2.2) Bodenwert	9
2.3) Außenanlagen	10
3) Sachwert der Liegenschaft	10
Bodenwert	10
Zeitwert Außenanlagen	10
4) Vorläufiger Verkehrswert	10
5) Verkehrswert der Liegenschaft	11
Vorläufiger Verkehrswert	11
Mikrolage der Liegenschaft	12
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht	13
Statistische Daten zur Katastralgemeinde	14

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik

Die Bewertung der vorliegenden Immobilie erfolgt in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgehensweisen einer Liegenschaftsbewertung aufgrund der vom Auftraggeber angegebenen Daten und Eingaben. Die Berechnungsmethode erfolgt auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG).

Gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) wird der Verkehrswert einer Immobilie durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit der Liegenschaft, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sowie aus Spekulationsgesichtspunkten zu erzielen ist.

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten.

Bei der Marktwertanalyse sind alle persönlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können.

Die Ermittlung des Verkehrswertes setzt somit einen Markt mit freier Preisbildung voraus, der den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilienmarkt und dem Kapitalmarkt unterliegt.

Haftungsausschluss

Die Immobilienbewertung wurde vom Makler/Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Angaben stammen teilweise von Dritten (Auftraggeber) und können nicht auf Vollständigkeit und auf Richtigkeit überprüft werden.

Trotz sorgfältiger Bearbeitung und Einschätzung durch den Makler/Gutachter sind Abweichungen vom tatsächlichen Marktwert nicht ausgeschlossen.

Der errechnete Immobilienwert stellt den Wert zum angegebenen Stichtag dar.

1) Grundlegende Angaben

Bewertungsstichtag:	15.09.2021
Bezeichnung der Immobilie:	Grundstück
Plz/ Ort:	8073 Seiersberg-Pirka
Adresse:	Brückengasse 13
Katastralgemeinde (KG):	Pirka-Eggenberg (63263)
Einlagezahl (EZ):	1479
Grundstücksnr. (GST-NR):	792/13
Eigentümer:	Anteil: 1/1 Siegfried Dobersek Sandgrubenstraße 3, 8073 Seiersberg-Pirka 15.07.1969

2) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird hauptsächlich bei privat genutzten Immobilien (Ein-/Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, usw.) angewendet und berechnet den Wert einer Immobilie aus der Summe des Bodenwertes, des Bauwertes der Gebäude und der Außenanlagen.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich verkauften, ähnlichen Grundstücken welche zeitnah verkauft wurden. Hierbei wird von unbebauten Grundstücken unter Berücksichtigung der Verkehrslage, Verwertbarkeit sowie der Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeit ausgegangen.

Bei der Berechnung des Bauwertes wird von den Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag ausgegangen. Die Herstellungskosten sind die Kosten inkl. Umsatzsteuer je m² die anfallen würden, wenn diese Immobilie an selber Stelle mit selber Größe und Qualitätsstandard zum jetzigen Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) errichtet wird (=Neubauwert).

Dieser Neubauwert wird um die technische Wertminderung reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen und Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. Der Abschlag für die Wertminderung erfolgt prozentuell vom Herstellungswert.

Weicht der ermittelte Sachwert der Liegenschaft zu stark vom Marktwert ab, so muss eine Korrektur in Form einer Marktwertanpassung angewendet werden.

Ablaufschema Sachwertverfahren

Die Wertermittlung wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz nach folgendem Schema angewendet:

Ablaufschema Sachwertverfahren	
	Bodenwert (a)
+	Bauwert der Gebäude (b)
+	Bauwert der Außenanlagen (c)
=	Sachwert der Liegenschaft
+/-	zu-/abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände
+	zuzüglich Barwert von Rechte
-	abzüglich Barwert von Lasten
-	abzüglich Abschlag wegen eingeschränkter Verwertbarkeit aus Nutzungsrechten und Ausgedinge
+/-	zu-/abzüglich Abschläge/Zuschläge zur Anpassung an den Verkehrswert
=	Verkehrswert der Liegenschaft

Ablaufschema Bodenwertermittlung (a)

Alle für die Wertermittlung herangezogenen Preise und Richtwerte stammen aus aktuellen Markterhebungen und Vergleichswerten von Grundstücken anhand von ortsüblichen Kaufpreisen.

Das Schema zur Bodenwertermittlung wird wie folgt angewendet:

Ablaufschema Bodenwertermittlung	
	Bodenwert lt. Fläche / Anteile nach Vergleichswerte ähnlicher Grundstücke
-	Bebauungsabschlag oder Abschlag wegen Minderausnutzung
+	Zuschlag wegen Mehrausnutzung
=	Bodenwert

Ablaufschema Wertermittlung Gebäude und Außenanlagen ^(b, c)

Die Berechnung der Gebäude und Außenanlagen erfolgt im Sachwertverfahren über die Neuwertherstellung unter Berücksichtigung der Altersabwertung nach der Methode von Vogels, Ross oder Linear.

Alternativ kann für die Bewertung der Außenanlagen auch ein Zeitwert angenommen werden.

Das Schema zur Ermittlung des Bauwertes der Gebäude und Außenanlagen wird wie folgt angewendet:

Ablaufschema Wertermittlung Gebäude/Außenanlagen	
	Herstellungskosten der Gebäude/Außenanlagen (Neubaukosten)
-	abzüglich Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel und Bauschäden
=	Gekürzte Herstellungskosten der Gebäude/Außenanlagen
-	abzüglich Wertminderung wegen Alters
=	Sachwert der Gebäude/Außenanlagen
-	abzüglich Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand
+/-	zu-/abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände
-	abzüglich Wertminderung wegen behebbarer Baumängel und Bauschäden
=	Bauwert der Gebäude/Außenanlagen

2.1) Beschreibung des Grundstücks

Straßentyp	Nebenstraße (ruhig)
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	Bus/Bahn (bis 3km)
Umgebung	Industrielage
Nahversorgung	Supermarkt, Fachhandel in der Nähe (bis 3km)
Freizeiteinrichtungen	Sport- u. Kultureinrichtungen in der Nähe (bis 5km)
Bildungseinrichtungen	Kindergarten (bis 3km), Schulen (bis 3km)

2.2) Bodenwert

Der Bodenwert ist der getrennte Grundstückswert dieser Liegenschaft und wird immer im Vergleichsverfahren ermittelt.

Bei bebauten Liegenschaften ist der Bodenwert in Abhängigkeit vom gewähltem Verfahren(Sachwertverfahren / Ertragswertverfahren) getrennt zu ermitteln.

Allfällige Wertanpassung durch besondere Gegebenheiten sowie unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten sind nach Bedarf vorzunehmen.

Bauland	Fläche: 861m ² Bodenpreis: € 250,00/m ²	EUR	215.250,00
= vorläufiger Bodenwert		EUR	215.250,00
Sonstige Wertminderung	Autobahn Abwertung: -15,00%	EUR	-32.288,00
Bodenwert		EUR	182.962,00

2.3) Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen alle zur Liegenschaft bzw. zum Liegenschaftsanteil (bei Wohnungen) gehörenden Anlagen wie bspw. Einfriedungen, Gartentore, Garage, Carport, Einfahrtsstraßen, Gartengestaltungen, Pool usw. welche sich außerhalb des Wohngebäudes befinden.

Es sind keine werterhöhenden Außenanlagen vorhanden.

Summe aller Außenanlagen	EUR	0,00
---------------------------------	------------	-------------

3) Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert einer Liegenschaft beschreibt die Summe aus Bodenwert sowie dem Bauwert vorhandener Gebäude nach Alterswertminderung und dem Bauwert bzw. Zeitwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung von Wertminderungen und Werterhöhungen.

Aus dem Sachwert wird in weiterer Folge der Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft abgeleitet.

Bodenwert	EUR	182.962,00
Zeitwert Außenanlagen	EUR	0,00
Sachwert der Liegenschaft	EUR	182.962,00

4) Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert ist der Wert, der vor Berechnung allfälliger Rechte & Lasten und vor Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation errechnet wurde.

Vorläufiger Verkehrswert	EUR	182.962,00
---------------------------------	------------	-------------------

5) Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert bezeichnet den Wert einer Immobilie zu einem bestimmten Stichtag und ist der Wert, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Vorläufiger Verkehrswert	EUR	182.962,00
---------------------------------	-----	-------------------

Verkehrswert gerundet

EUR 183.000,00

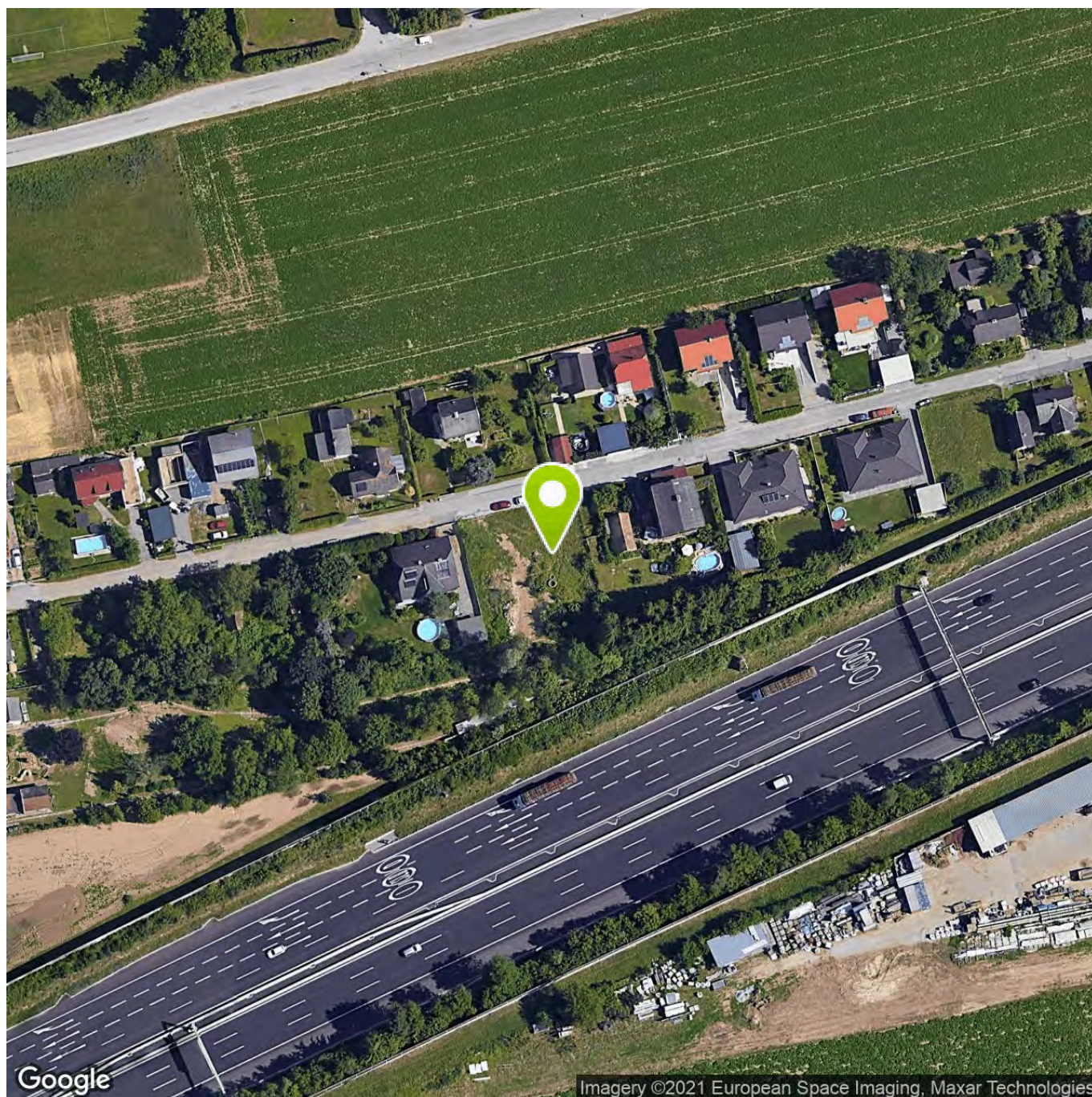
Der Verkehrswert wurde auf die nächstliegende 1.000er Stelle auf- bzw. abgerundet.

Diese Immobilienbewertung wurde am 15.09.2021 erstellt von:

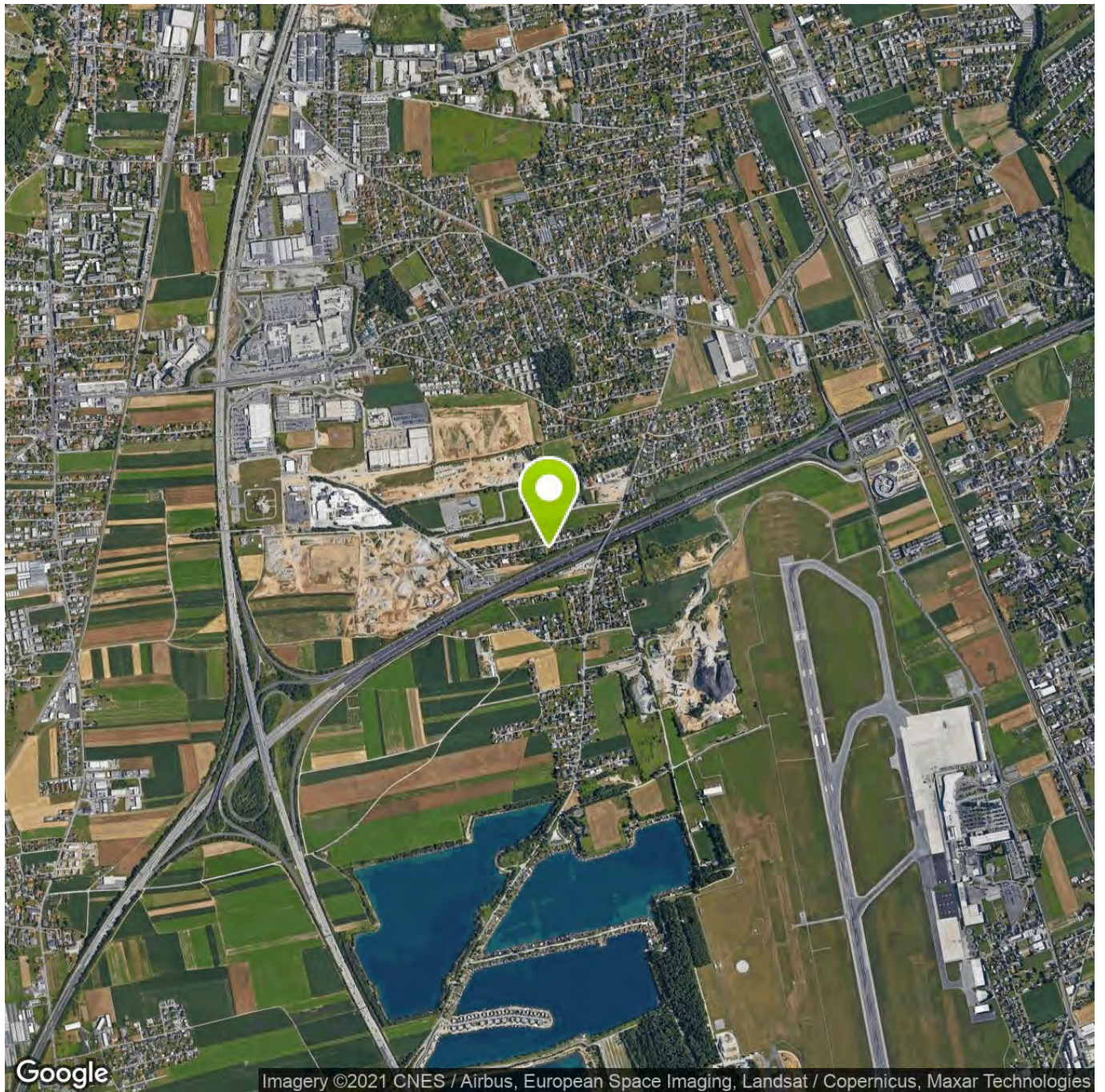
RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Mikrolage der Liegenschaft



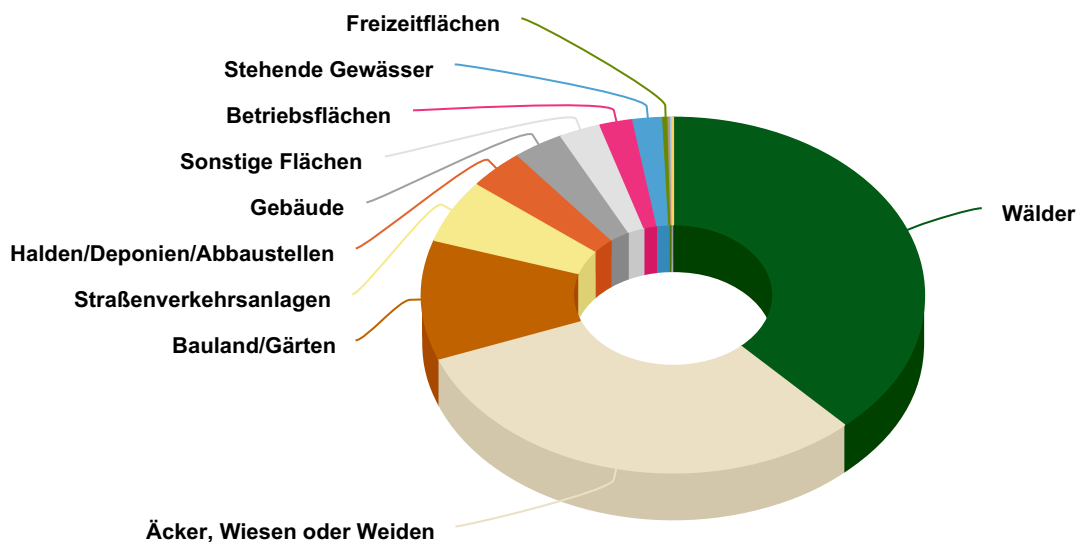
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht



Statistische Daten zur Katastralgemeinde

Flächenaufteilung KG "Pirka-Eggenberg"

KG Nr: 63263



Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Flächenanteil
Wälder	-	3,589 km ²	38,08%
Äcker, Wiesen oder Weiden	-	2,933 km ²	31,12%
Bauland/Gärten	1302	1,021 km ²	10,84%
Straßenverkehrsanlagen	-	0,543 km ²	5,77%
Halden/Deponien/Abbaustellen	57	0,341 km ²	3,62%
Gebäude	1236	0,304 km ²	3,23%
Sonstige Flächen	-	0,252 km ²	2,68%
Betriebsflächen	77	0,200 km ²	2,12%
Stehende Gewässer	28	0,180 km ²	1,91%
Freizeitflächen	9	0,032 km ²	0,34%
Schienenverkehrsanlagen	-	0,015 km ²	0,16%
Fließende Gewässer	5	0,010 km ²	0,11%
Öffentl. Parkplätze	3	0,004 km ²	0,04%
Friedhöfe	-	-	-
Feuchtgebiete	-	-	-
Gewässerrandflächen	-	-	-
Fläche gesamt		9,425 km²	

Quelle: Österreichisches Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)

Anlage 9

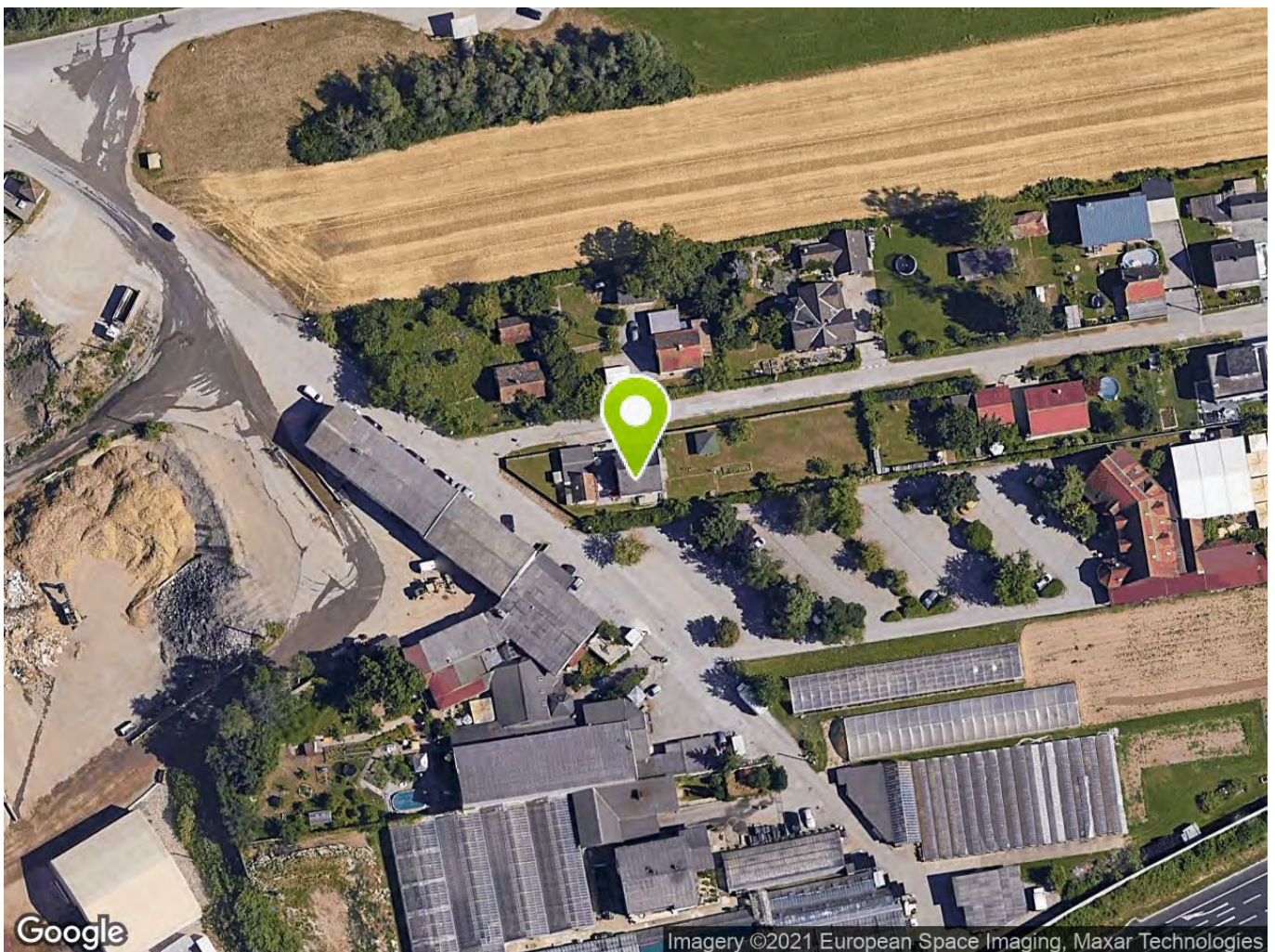
Bewertungsgutachten Brückengasse 25

RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Herr
Siegfried Dobersek
Sandgrubenstraße 3
8073 Seiersberg-Pirka

Marktwertanalyse vom 15.09.2021 für
Wohnhaus (Einfamilien-Wohnhaus)
Brückengasse 25
8073 Seiersberg-Pirka



Inhaltsverzeichnis

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik	3
Haftungsausschluss	3
1) Grundlegende Angaben	4
2) Sachwertverfahren	5
Ablaufschema Sachwertverfahren	6
Ablaufschema Bodenwertermittlung (a)	7
Ablaufschema Wertermittlung Gebäude und Außenanlagen (b, c)	8
2.1) Beschreibung des Grundstücks	9
2.2) Bodenwert	9
2.3) Neuherstellungskosten des Gebäudes	10
2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes	11
2.5) Bauwert des Gebäudes	11
2.6) Sanierungen des Objektes	12
2.7) Details zur Altersabwertung (Methode: Vogels)	13
2.8) Außenanlagen	16
3) Sachwert der Liegenschaft	16
Bodenwert (gebunden)	16
Bauwert Gebäude	16
Zeitwert Außenanlagen	16
4) Vorläufiger Verkehrswert	17
5) Verkehrswert der Liegenschaft	17
Vorläufiger Verkehrswert	17
Mikrolage der Liegenschaft	18
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht	19
Statistische Daten zur Katastralgemeinde	20

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik

Die Bewertung der vorliegenden Immobilie erfolgt in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgehensweisen einer Liegenschaftsbewertung aufgrund der vom Auftraggeber angegebenen Daten und Eingaben. Die Berechnungsmethode erfolgt auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG).

Gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) wird der Verkehrswert einer Immobilie durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit der Liegenschaft, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sowie aus Spekulationsgesichtspunkten zu erzielen ist.

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten.

Bei der Marktwertanalyse sind alle persönlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können.

Die Ermittlung des Verkehrswertes setzt somit einen Markt mit freier Preisbildung voraus, der den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilienmarkt und dem Kapitalmarkt unterliegt.

Haftungsausschluss

Die Immobilienbewertung wurde vom Makler/Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Angaben stammen teilweise von Dritten (Auftraggeber) und können nicht auf Vollständigkeit und auf Richtigkeit überprüft werden.

Trotz sorgfältiger Bearbeitung und Einschätzung durch den Makler/Gutachter sind Abweichungen vom tatsächlichen Marktwert nicht ausgeschlossen.

Der errechnete Immobilienwert stellt den Wert zum angegebenen Stichtag dar.

1) Grundlegende Angaben

Bewertungsstichtag:	15.09.2021
Bezeichnung der Immobilie:	Wohnhaus (Einfamilien-Wohnhaus)
Plz/ Ort:	8073 Seiersberg-Pirka
Adresse:	Brückengasse 25
Katastralgemeinde (KG):	Pirka-Eggenberg (63263)
Einlagezahl (EZ):	695
Eigentümer:	Anteil: 1/1 Siegfried Dobersek Sandgrubenstraße 3, 8073 Seiersberg-Pirka 15.07.1969

2) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird hauptsächlich bei privat genutzten Immobilien (Ein-/Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, usw.) angewendet und berechnet den Wert einer Immobilie aus der Summe des Bodenwertes, des Bauwertes der Gebäude und der Außenanlagen.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich verkauften, ähnlichen Grundstücken welche zeitnah verkauft wurden. Hierbei wird von unbebauten Grundstücken unter Berücksichtigung der Verkehrslage, Verwertbarkeit sowie der Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeit ausgegangen.

Bei der Berechnung des Bauwertes wird von den Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag ausgegangen. Die Herstellungskosten sind die Kosten inkl. Umsatzsteuer je m² die anfallen würden, wenn diese Immobilie an selber Stelle mit selber Größe und Qualitätsstandard zum jetzigen Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) errichtet wird (=Neubauwert).

Dieser Neubauwert wird um die technische Wertminderung reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen und Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. Der Abschlag für die Wertminderung erfolgt prozentuell vom Herstellungswert.

Weicht der ermittelte Sachwert der Liegenschaft zu stark vom Marktwert ab, so muss eine Korrektur in Form einer Marktwertanpassung angewendet werden.

Ablaufschema Sachwertverfahren

Die Wertermittlung wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz nach folgendem Schema angewendet:

Ablaufschema Sachwertverfahren	
	Bodenwert (a)
+	Bauwert der Gebäude (b)
+	Bauwert der Außenanlagen (c)
=	Sachwert der Liegenschaft
+/-	zu-/abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände
+	zuzüglich Barwert von Rechte
-	abzüglich Barwert von Lasten
-	abzüglich Abschlag wegen eingeschränkter Verwertbarkeit aus Nutzungsrechten und Ausgedinge
+/-	zu-/abzüglich Abschläge/Zuschläge zur Anpassung an den Verkehrswert
=	Verkehrswert der Liegenschaft

Ablaufschema Bodenwertermittlung (a)

Alle für die Wertermittlung herangezogenen Preise und Richtwerte stammen aus aktuellen Markterhebungen und Vergleichswerten von Grundstücken anhand von ortsüblichen Kaufpreisen.

Das Schema zur Bodenwertermittlung wird wie folgt angewendet:

Ablaufschema Bodenwertermittlung	
	Bodenwert lt. Fläche / Anteile nach Vergleichswerte ähnlicher Grundstücke
-	Bebauungsabschlag oder Abschlag wegen Minderausnutzung
+	Zuschlag wegen Mehrausnutzung
=	Bodenwert

Ablaufschema Wertermittlung Gebäude und Außenanlagen ^(b, c)

Die Berechnung der Gebäude und Außenanlagen erfolgt im Sachwertverfahren über die Neuwertherstellung unter Berücksichtigung der Altersabwertung nach der Methode von Vogels, Ross oder Linear.

Alternativ kann für die Bewertung der Außenanlagen auch ein Zeitwert angenommen werden.

Das Schema zur Ermittlung des Bauwertes der Gebäude und Außenanlagen wird wie folgt angewendet:

Ablaufschema Wertermittlung Gebäude/Außenanlagen	
	Herstellungskosten der Gebäude/Außenanlagen (Neubaukosten)
-	abzüglich Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel und Bauschäden
=	Gekürzte Herstellungskosten der Gebäude/Außenanlagen
-	abzüglich Wertminderung wegen Alters
=	Sachwert der Gebäude/Außenanlagen
-	abzüglich Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand
+/-	zu-/abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände
-	abzüglich Wertminderung wegen behebbarer Baumängel und Bauschäden
=	Bauwert der Gebäude/Außenanlagen

2.1) Beschreibung des Grundstücks

Straßentyp	Durchfahrtsstraße
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	Bus/Bahn (bis 3km)
Umgebung	Industrielage
Nahversorgung	Supermarkt, Fachhandel in der Nähe (bis 3km)
Freizeiteinrichtungen	Sport- u. Kultureinrichtungen in der Nähe (bis 5km)
Bildungseinrichtungen	Kindergarten (bis 3km), Schulen (bis 3km)

2.2) Bodenwert

Der Bodenwert ist der getrennte Grundstückswert dieser Liegenschaft und wird immer im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bei bebauten Liegenschaften ist der Bodenwert in Abhängigkeit vom gewähltem Verfahren(Sachwertverfahren / Ertragswertverfahren) getrennt zu ermitteln.

Allfällige Wertanpassung durch besondere Gegebenheiten sowie unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten sind nach Bedarf vorzunehmen.

Bauland	Fläche: 1057m ² Bodenpreis: € 250,00/m ²	EUR	264.250,00
= vorläufiger Bodenwert		EUR	264.250,00
Sonstige Wertminderung	Autobahn, Schotterwerk Abwertung: -25,00%	EUR	-66.063,00
Bodenwert		EUR	198.187,00

2.3) Neuherstellungskosten des Gebäudes

Über den Qualitätsstandard des Gebäudes wird die vorliegende Wertigkeit der einzelnen Gebäudeteile mit einem Referenzobjekt verglichen. (siehe Kranewitter, 7. Auflage). Aus diesen Angaben errechnen sich die Neuherstellungskosten des Gebäudes zum jetzigen Zeitpunkt. Die nachfolgende Detailbeschreibung spiegelt nicht die idente Ausstattung wider sondern kategorisiert das Gebäude in die am ehest entsprechende Qualitätskategorie.

Rohbau: Konstruktion/Bauweise (35% Anteil) Massivbauweise, noch zeitgemäße Bautechnik	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Dachstuhl und Dacheindeckung (15% Anteil) Tondachziegel, Betondachsteine, hinterlüftetes Dach (Kaltdach), Unterspannfolie, Faserzementplatten oder ähnliches	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Wärmedämmung und Fassade (8% Anteil) Kalkzementputz oder ähnliches, Standard-Edelputz, einfacher älterer Wärmedämmputz, Blechfensterbänke	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Fenster und Außentüren (10% Anteil) Holz- oder Kunststoffenster mit zeitgemäßen Beschlägen, Isolierverglasung (2-fach)	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Innentüren und Türstöcke (4% Anteil) Stahlzargen, einfache furnierte Leichttüren	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Fußböden (6% Anteil) Laminatböden, Fliesen, Tafelböden, Vinylböden	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Sanitäranlagen und Nassräume (8% Anteil) Bad mit Dusche oder Wanne, getrenntes WC, Wassertemperaturregelung mit Mischer oder ähnliches	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Heizung und Wärmeverteilung (9% Anteil) Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenige Regelungsmöglichkeiten	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Elektroinstallationen (5% Anteil) Stromkreisaufteilung und Absicherung nach DIN-Norm, Ausreichend Steckdosen, zeitgemäße Bedienung und Optik der Schalter und Lampen	Qualitätsstandard Normal bis Gut
= Neuherstellungskosten je m²	EUR 1.767,00

2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes

Keine detaillierte Ausstattungsbeschreibung verfügbar.

2.5) Bauwert des Gebäudes

Bezeichnung	Fläche in m ²	Preis / m ²	Summe EUR
Wohnfläche	140,00	€ 1.767 (100%)	€ 247.380,00
Neuherstellungswert zum Stichtag	140,00 m²		€ 247.380,00
abzüglich Wertminderung wegen Alters	Bewertungsjahr: 2021 Baujahr: 1965 Reelles Alter: 56 Jahre Methode zur Altersabwertung: Vogels Nutzungsdauer: 80 Jahre Abwertung: -64,00% Details siehe Altersabwertungstabelle	EUR	-159.313,00
= Sachwert des Gebäudes (vorläufig)		EUR	88.067,00
abzüglich Zustandswertminderung nach Heideck ¹⁾	Zustandsnote: 2.5 Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	EUR	-7.125,00
= Sachwert des Gebäudes		EUR	80.942,00
= Bauwert des Gebäudes		EUR	80.942,00

¹⁾ Zustandswertminderung nach Heideck:

Die Zustandswertminderung nach Heideck wird angewandt, wenn sich das Gebäude in einem schlechteren Zustand befindet als dem normal üblichen Verschleiß zugerechnet werden kann.

Die Zustandsfaktoren sind wie folgt definiert:

Note	Zustandsbeschreibung	Wertminderung in %
1	Neuwertig, mängelfrei	-0%
1.5	Geringfügige Instandhaltungen notwendig	-0.32%
2	Normal erhalten, übliche Instandhaltung notwendig	-2.4%
2.5	Über Instandhaltungen hinausgehende geringere	-8.09%

Instandsetzungen		
3	Deutlich reparaturbedürftig	-18.17%
3.5	Bedeutende Instandsetzungen erforderlich	-33.09%
4	Umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	-52.49%
4.5	Umfassende Instandsetzungen erforderlich (Komplettsanierung)	-75.32%
5	Abbruchreif/wertlos	-100%

2.6) Sanierungen des Objektes

Keine Sanierungen durchgeführt

2.7) Details zur Altersabwertung (Methode: Vogels)

Um den Prozess der Altersabwertung besser nachvollziehen zu können, gibt die nachfolgende Tabelle zur Abwertung durch das Gebäudealter detaillierte Auskunft über den Verlauf der Wertentwicklung.

Ausgangsbasis ist der aktuelle Gebäudewert, alle dazwischenliegenden Jahrgänge stellen den Wert des Gebäudes im aktuellen Jahr dar - ausgehend vom aktuellen Wert zum Zeitpunkt der Immobilienbewertung. Zeitpunkte der Wertsteigerung durch Sanierungen sind **fett** dargestellt und werten das Gebäude in diesem Jahr entsprechend dem Umfang der Sanierung auf.

Äußere Einflüsse wie z.B. Inflation oder etwaige Währungsumstellungen sind in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Alter	Jahr	Wertentwicklung	Zeitwert (= % v. Neuwert)	Anmerkungen
1	1965	+100,00% / +247.380 €	€ 247.380 (=100,000%)	Jahr der Errichtung
2	1966	-1,49% / -3.695 €	€ 243.685 (=98,506%)	
3	1967	-1,48% / -3.664 €	€ 240.020 (=97,025%)	
4	1968	-1,47% / -3.633 €	€ 236.387 (=95,556%)	
5	1969	-1,46% / -3.602 €	€ 232.785 (=94,100%)	
6	1970	-1,44% / -3.572 €	€ 229.213 (=92,656%)	
7	1971	-1,43% / -3.541 €	€ 225.672 (=91,225%)	
8	1972	-1,42% / -3.510 €	€ 222.163 (=89,806%)	
9	1973	-1,41% / -3.479 €	€ 218.684 (=88,400%)	
10	1974	-1,39% / -3.448 €	€ 215.236 (=87,006%)	
11	1975	-1,38% / -3.417 €	€ 211.819 (=85,625%)	
12	1976	-1,37% / -3.386 €	€ 208.433 (=84,256%)	
13	1977	-1,36% / -3.355 €	€ 205.078 (=82,900%)	
14	1978	-1,34% / -3.324 €	€ 201.754 (=81,556%)	
15	1979	-1,33% / -3.293 €	€ 198.461 (=80,225%)	
16	1980	-1,32% / -3.262 €	€ 195.198 (=78,906%)	
17	1981	-1,31% / -3.231 €	€ 191.967 (=77,600%)	
18	1982	-1,29% / -3.200 €	€ 188.766 (=76,306%)	
19	1983	-1,28% / -3.170 €	€ 185.597 (=75,025%)	
20	1984	-1,27% / -3.139 €	€ 182.458 (=73,756%)	
21	1985	-1,26% / -3.108 €	€ 179.350 (=72,500%)	
22	1986	-1,24% / -3.077 €	€ 176.274 (=71,256%)	
23	1987	-1,23% / -3.046 €	€ 173.228 (=70,025%)	
24	1988	-1,22% / -3.015 €	€ 170.213 (=68,806%)	
25	1989	-1,21% / -2.984 €	€ 167.229 (=67,600%)	

26	1990	-1,19% / -2.953 €	€ 164.276 (=66,406%)
27	1991	-1,18% / -2.922 €	€ 161.354 (=65,225%)
28	1992	-1,17% / -2.891 €	€ 158.462 (=64,056%)
29	1993	-1,16% / -2.860 €	€ 155.602 (=62,900%)
30	1994	-1,14% / -2.829 €	€ 152.773 (=61,756%)
31	1995	-1,13% / -2.799 €	€ 149.974 (=60,625%)
32	1996	-1,12% / -2.768 €	€ 147.207 (=59,506%)
33	1997	-1,11% / -2.737 €	€ 144.470 (=58,400%)
34	1998	-1,09% / -2.706 €	€ 141.764 (=57,306%)
35	1999	-1,08% / -2.675 €	€ 139.089 (=56,225%)
36	2000	-1,07% / -2.644 €	€ 136.446 (=55,156%)
37	2001	-1,06% / -2.613 €	€ 133.833 (=54,100%)
38	2002	-1,04% / -2.582 €	€ 131.251 (=53,056%)
39	2003	-1,03% / -2.551 €	€ 128.699 (=52,025%)
40	2004	-1,02% / -2.520 €	€ 126.179 (=51,006%)
41	2005	-1,01% / -2.489 €	€ 123.690 (=50,000%)
42	2006	-0,99% / -2.458 €	€ 121.232 (=49,006%)
43	2007	-0,98% / -2.427 €	€ 118.804 (=48,025%)
44	2008	-0,97% / -2.396 €	€ 116.408 (=47,056%)
45	2009	-0,96% / -2.366 €	€ 114.042 (=46,100%)
46	2010	-0,94% / -2.335 €	€ 111.708 (=45,156%)
47	2011	-0,93% / -2.304 €	€ 109.404 (=44,225%)
48	2012	-0,92% / -2.273 €	€ 107.131 (=43,306%)
49	2013	-0,91% / -2.242 €	€ 104.889 (=42,400%)
50	2014	-0,89% / -2.211 €	€ 102.678 (=41,506%)
51	2015	-0,88% / -2.180 €	€ 100.498 (=40,625%)
52	2016	-0,87% / -2.149 €	€ 98.349 (=39,756%)
53	2017	-0,86% / -2.118 €	€ 96.231 (=38,900%)
54	2018	-0,84% / -2.087 €	€ 94.144 (=38,056%)
55	2019	-0,83% / -2.056 €	€ 92.087 (=37,225%)
56	2020	-0,82% / -2.025 €	€ 90.062 (=36,406%)
57	2021	-0,81% / -1.994 €	€ 88.067 (=35,600%)
Zeitwert zum Stichtag			€ 88.067,00

Anmerkungen:

Bitte beachten Sie, dass die Werte in der Tabelle gerundet sind und in den einzelnen Berechnungsschritten minimale Abweichungen möglich sind, welche sich auf das Endergebnis jedoch nicht signifikant auswirken.

2.8) Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen alle zur Liegenschaft bzw. zum Liegenschaftsanteil (bei Wohnungen) gehörenden Anlagen wie bspw. Einfriedungen, Gartentore, Garage, Carport, Einfahrtsstraßen, Gartengestaltungen, Pool usw. welche sich außerhalb des Wohngebäudes befinden.

PKW-Stellplätze:

Garage	30,00 m ²	EUR	31.806,00
= Zeitwert der PKW-Stellplätze		EUR	31.806,00

Nebengebäude:

Lager		EUR	20.000,00
= Zeitwert der Nebengebäude		EUR	20.000,00
Summe aller Außenanlagen		EUR	51.806,00

3) Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert einer Liegenschaft beschreibt die Summe aus Bodenwert sowie dem Bauwert vorhandener Gebäude nach Alterswertminderung und dem Bauwert bzw. Zeitwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung von Wertminderungen und Werterhöhungen.

Aus dem Sachwert wird in weiterer Folge der Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft abgeleitet.

Bodenwert (gebunden)	EUR	198.187,00
Bauwert Gebäude	EUR	80.942,00
Zeitwert Außenanlagen	EUR	51.806,00
Sachwert der Liegenschaft	EUR	330.935,00

4) Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert ist der Wert, der vor Berechnung allfälliger Rechte & Lasten und vor Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation errechnet wurde.

Vorläufiger Verkehrswert	EUR	330.935,00
---------------------------------	------------	-------------------

5) Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert bezeichnet den Wert einer Immobilie zu einem bestimmten Stichtag und ist der Wert, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Vorläufiger Verkehrswert	EUR	330.935,00
---------------------------------	------------	-------------------

Verkehrswert gerundet	EUR 331.000,00
------------------------------	-----------------------

Der Verkehrswert wurde auf die nächstliegende 1.000er Stelle auf- bzw. abgerundet.

Diese Immobilienbewertung wurde am 15.09.2021 erstellt von:

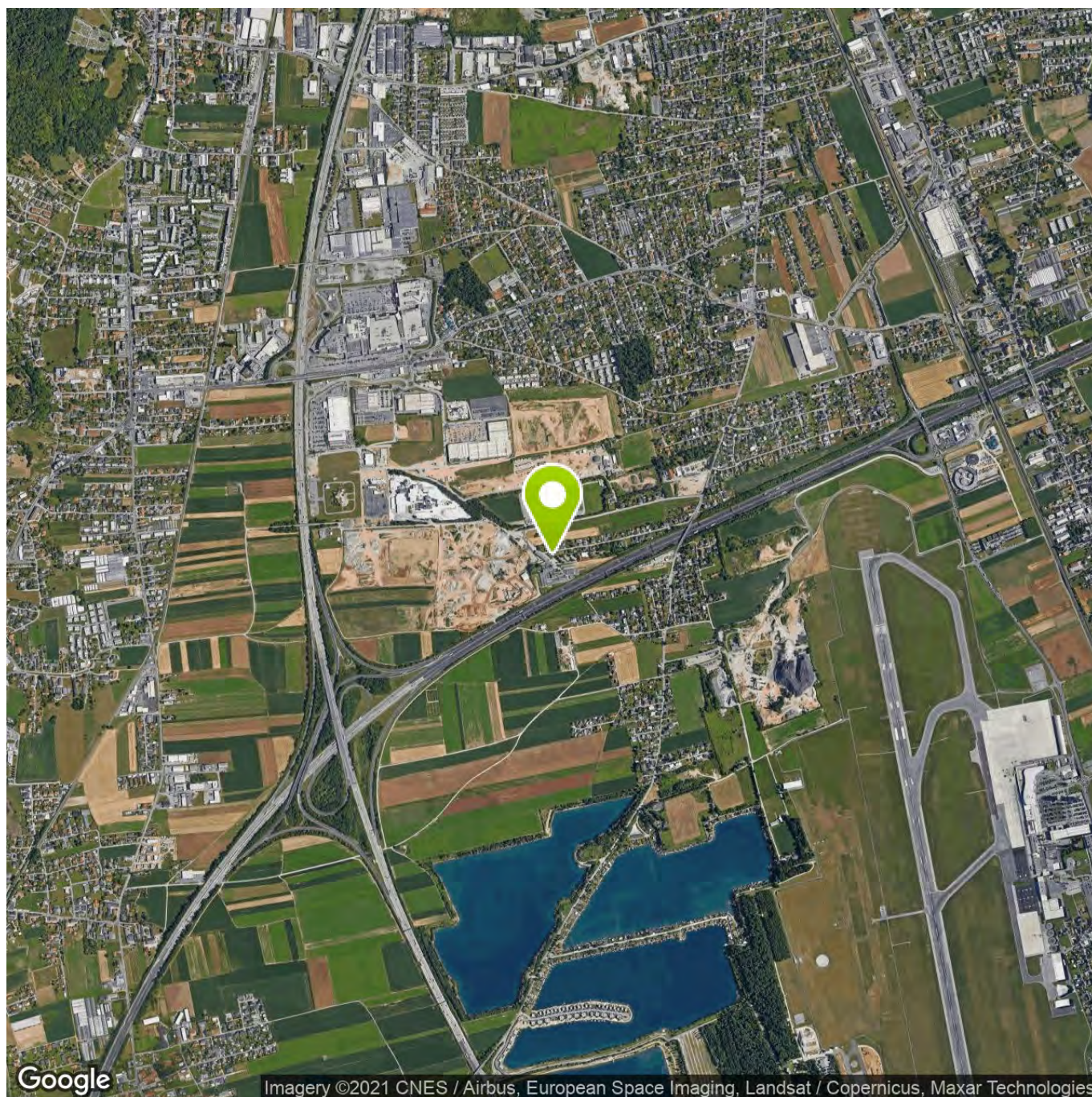
RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Mikrolage der Liegenschaft



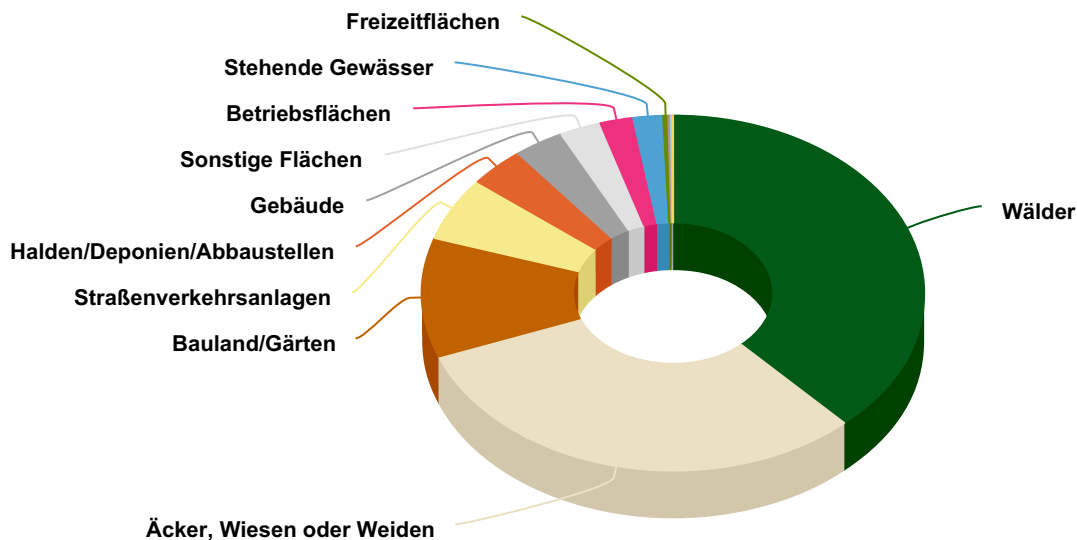
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht



Statistische Daten zur Katastralgemeinde

Flächenaufteilung KG "Pirka-Eggenberg"

KG Nr: 63263

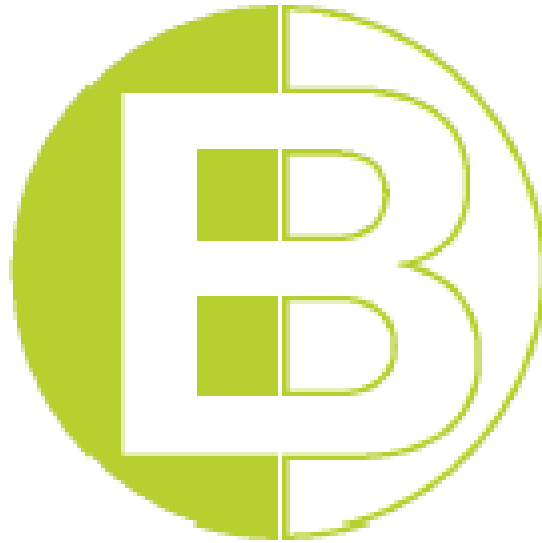


Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Flächenanteil
Wälder	-	3,589 km ²	38,08%
Äcker, Wiesen oder Weiden	-	2,933 km ²	31,12%
Bauland/Gärten	1302	1,021 km ²	10,84%
Straßenverkehrsanlagen	-	0,543 km ²	5,77%
Halden/Deponien/Abbaustellen	57	0,341 km ²	3,62%
Gebäude	1236	0,304 km ²	3,23%
Sonstige Flächen	-	0,252 km ²	2,68%
Betriebsflächen	77	0,200 km ²	2,12%
Stehende Gewässer	28	0,180 km ²	1,91%
Freizeitflächen	9	0,032 km ²	0,34%
Schienenverkehrsanlagen	-	0,015 km ²	0,16%
Fließende Gewässer	5	0,010 km ²	0,11%
Öffentl. Parkplätze	3	0,004 km ²	0,04%
Friedhöfe	-	-	-
Feuchtgebiete	-	-	-
Gewässerrandflächen	-	-	-
Fläche gesamt		9,425 km²	

Quelle: Österreichisches Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)

Anlage 10

Bewertungsgutachten betreffend die
Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH



BEWERTUNG DES UNTERNEHMENS

Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH

Sandgrubenstraße 4
8073 Seiersberg-Pirka

Datenmaterial aufgrund der uns erteilten Informationen

Mag. Birgit Eichberger
Steuerberaterin
Schöckelbachweg 3 8045 Graz
0316/ 26 16 58 – office@2eichberger.at

BEWERTUNG

(alle Zahlen sind in EURO zu sehen)

wesentliche Kennzahlen	2017	2018	2019	2020	2021
Anlagevermögen	116.215,11	89.535,18	101.463,48	164.226,46	139.656,35
Umlaufvermögen	390.705,42	428.397,21	404.803,72	489.759,07	361.605,85
Gewinn	32.711,64	25.017,78	-14.496,46	-3.693,63	28.524,59
Umsatz	1.181.048,48	1.209.180,56	1.274.430,84	678.491,73	1.031.116,83
Afa	46.006,26	39771,84	37.372,82	38.384,73	13.591,94

Ertragswert

Nachhaltige Erträge ohne Lockdowns und unter annähernd normalen Bedingungen auf ein Jahr (höchste Wert – Ertragswert) EUR 1.300.000,00

Substanzwert

Der Substanzwert unter Berücksichtigung der Werterhaltung des Anlagevermögens/Buchwertes ist jedenfalls der Substanzwert mit EUR 139.656,35 + stille Reserven + Firmenwert, d.h. Eigenkapitalwert EUR 223.297,89 ergibt somit einen gesamten Substanzwert von EUR 362.954,24

niedrigster Wert

Gewinn von ca. EUR 30.000,00 ist nachhaltig und rechnet man die AFA mit EUR 34.000,00 hinzu so ergäbe dies einen Wert von EUR 64.000,00

UNTERNEHMENSWERT

Ertragswert	1.300.000,00
Substanzwert	362.954,24
<u>niedrigster Wert</u>	<u>64.000,00</u>
Gesamtsumme v.o.	1.726.954,24 / 3
Durchschnitt der Gesamtsumme v.o.	575.651,41

Für den Unternehmenswert unter Berücksichtigung der „unruhigen Zeiten 2020 und 2021“ (Mischung der Vergangenheitswerte der letzten 5 Jahre) möchte ich, als unabhängiger Steuerberaterin, einen gerundeten Wert des Unternehmens in der Höhe von EUR 576.000,00 bestätigen.

Graz, am 25. März 2022



Mag. Birgit Eichberger

Anlage 11

Entwurf des Kauf- und Abtretungsvertrages
betreffend die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH

KAUF-UND ABTRETUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. **Siegfried Dobersek**, geb.15.7.1969
Sandgrubenstraße 3/1
8073 Seiersberg-Pirka
("Verkäufer")

und

2. **SIDO Immobilien GmbH**, FN 557787 a
Sandgrubenstraße 3/1
8073 Seiersberg-Pirka
("Käuferin")

(jeweils eine "Partei" und gemeinsam die "Parteien")

Präambel

- (A) Die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH mit Sitz in Seiersberg-Pirka und der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 4, 8073 Seiersberg-Pirka ist im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz eingetragen unter FN 282281 w ("**Gesellschaft**"). Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 35.000 und ist zur Gänze einbezahlt.
- (B) Alleingesellschafter der Gesellschaft ist Herr Siegfried Dobersek, geb. 15.7.1969, Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, welcher einen Geschäftsanteil an der Gesellschaft entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 35.000 (Euro fünfunddreißigtausend), folglich eine Beteiligung an der Gesellschaft von 100% (einhundert Prozent) hält.
- (C) Die Gesellschaft betreibt einen Heurigen- und Freizeitbetrieb in Räumlichkeiten und Anlagen, welche von der Käuferin gepachtet werden. Die Käuferin beabsichtigt in den Räumlichkeiten zusätzlich einen Hotelleriebetrieb zu errichten und operativ selbst zu betreiben. Da die Betriebsführung auf sowohl des Heurigen- und Freizeitbetriebs der Gesellschaft als auch des Hotelleriebetriebs der Käuferin im selben Objekt stattfinden, sollen die Gesellschaft und die Käuferin nunmehr auch in ihrer Unternehmensstruktur zusammengeführt werden.
- (D) Der Verkäufer beabsichtigt nunmehr seine gesamte Beteiligung an der Gesellschaft an die Käuferin gemäß den Bedingungen dieses Vertrages zu verkaufen und zu übertragen und die Käuferin beabsichtigt die gesamte Beteiligung des Verkäufers an der Gesellschaft gemäß den Bedingungen dieses Vertrages zu kaufen und zu übernehmen.

Die Parteien vereinbaren daher wie folgt:

§ 1. Vertragsgegenstand | Kauf, Verkauf und Abtretung

- (1) *Vertragsgegenstand.* Der Verkäufer hält an der Gesellschaft einen Geschäftsanteil entsprechend voll einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 35.000 (Euro fünfunddreißigtausend), folglich eine Beteiligung an der Gesellschaft im Ausmaß von 100% (einhundert Prozent) ("**Geschäftsanteil**").
- (2) *Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft.* Der Verkäufer verkauft, überträgt und tritt hiermit den Geschäftsanteil an die Käuferin ab und die Käuferin erwirbt und übernimmt hiermit den Geschäftsanteil vom Verkäufer.
- (3) *Gefahrenübergang und Dividendenberechtigung.* Stichtag für den Erwerb und für die Abtretung des Geschäftsanteils ist der Tag der Vertragserrichtung ("**Stichtag**"). Am Stichtag gehen alle mit dem Geschäftsanteil verbundenen Rechte und Pflichten und auch Gefahr und Zufall sowie Nutzen und Lasten auf die Käuferin über. Ein allfälliger auf den Geschäftsanteil entfallender Bilanzgewinn der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 steht zur Gänze noch dem Verkäufer zu.

§ 2. Kaufpreis | Fälligkeit | Stundung

- (1) *Kaufpreis.* Als Gegenleistung für die Übertragung des Geschäftsanteils vereinbaren die Parteien einen Kaufpreis in der Höhe von EUR 575.651,41 (Euro fünfhundertfünfundsechzigtausend sechshundert-einundfünfzig Komma vier eins) ("**Kaufpreis**").
- (2) *Fälligkeit.* Der Kaufpreis ist am Stichtag fällig und binnen 5 (fünf) Werktagen spesen- und abzugsfrei auf ein vom Verkäufer bekanntzugebendes Bankkonto per Überweisung zu bezahlen.

§ 3. Kein Wertabfluss:

- (1) Der Verkäufer sichert der Käuferin zu, dass seit dem 31.12.2021 ("**Bewertungsstichtag**") bis zum Stichtag kein Wertabfluss stattgefunden hat, und verpflichtet sich sicherzustellen, dass auch zwischen dem Bewertungsstichtag und dem Stichtag ("**Zwischenperiode**") kein Wertabfluss stattfinden wird. Diese Zusicherung bzw. Verpflichtung beinhaltet, dass
 - (a) nach dem Bewertungsstichtag keine Vereinbarungen getroffen oder Verträge abgeschlossen wurden oder in der Zwischenperiode abgeschlossen werden, die zu einem Wertabfluss führen; und
 - (b) die Gesellschaft keine externen Berater- oder ähnliche Honorare und keine Incentive-Zahlungen an Mitarbeiter, die durch die Vorbereitung, Verhandlung und/oder Umsetzung der Transaktion entstanden sind, bezahlt hat oder sich zu bezahlen verpflichtet hat.
- (2) *Wertabfluss*. Wertabfluss bezeichnet alle Zahlungen oder Vorteile, die dem Verkäufer von der Gesellschaft zukommen, insbesondere zum Beispiel Gewinnausschüttungen (ob in bar oder in Form von Sachleistungen) oder Kapitalrückzahlungen (ob durch Kapitalherabsetzung oder durch Einziehung oder Kauf von Geschäftsanteilen) oder die Übernahme von Kosten, es sei denn, es liegt ein zulässiger Wertabfluss vor. Zur Klarstellung: Für die Zwecke dieser Regelung liegt ein Wertabfluss auch bei fremdüblicher Gegenleistung vor, also auch ohne dass der Gesellschaft ein Nachteil entstanden wäre ("**Wertabfluss**").
- (3) *Zulässiger Wertabfluss*. Zulässiger Wertabfluss bedeutet Zahlungen oder sonstige Leistungen, die durch die Gesellschaft an den Verkäufer geleistet wurden, werden oder zu leisten sind und im Folgenden aufgezählt sind ("**Zulässiger Wertabfluss**"):
 - (a) Zahlungen im Rahmen des ordentlichen Geschäftsbetriebs.
- (4) *Rechtsfolgen*. Bei einem Verstoß gegen die Bestimmungen dieses § 3 verpflichtet sich der Verkäufer, der Käuferin jeden Wertabflussbetrag Euro für Euro zu bezahlen, wobei diese Ansprüche von allen Anspruchsbegrenzungen unter diesem Vertrag ausgenommen sind.
- (5) *Verfall*. Ansprüche gegen den Verkäufer aus seiner Haftung gemäß diesem § 3 verfallen binnen 18 (achtzehn) Monaten nach dem Stichtag, es sei denn der Verkäufer hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gegen die Verpflichtungen in diesem § 3 verstoßen.

§ 4. Zusicherungen und Haftung

- (1) *Zusicherungen*. Der Verkäufer leistet im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Übertragung des Geschäftsanteils ausschließlich dafür Gewähr, dass die Erklärungen und Zusicherungen in Anhang./1 am Stichtag richtig sind ("**Zusicherungen**").
- (2) *Keine weiteren Zusicherungen*. Die Parteien halten fest, dass außer den in diesem Vertrag abgegebenen Zusicherungen weder ausdrücklich noch stillschweigend keinerlei weiteren Zusicherungen, Gewährleistungszusagen, Garantien oder Haftungen des Verkäufers welcher Art auch immer, aus welchem Grund auch immer und auf welcher rechtlichen Grundlage auch immer abgegeben werden, insbesondere nicht für einen bestimmten Zustand, bestimmte Eigenschaften oder eine bestimmte Ertragsfähigkeit des Geschäftsanteils, der Gesellschaft sowie des von der Gesellschaft betriebenen Unternehmens.
- (3) *Schadenersatz*. Für den Fall, dass Zusicherungen des Verkäufers zum Stichtag nicht dem tatsächlichen Sachverhalt entsprechen, ist der Verkäufer verpflichtet, die Käuferin so zu stellen, als wären die betreffende Zusicherung nicht verletzt worden und den Tatsachen entsprechend (*Naturalrestitution*). Die Käuferin ist berechtigt, zur Herstellung des vertraglich zugesicherten Zustandes entsprechend der Zusicherungen vom Verkäufer entsprechende Leistungen, nach dem Ermessen der Käuferin entweder an die

Gesellschaft und/oder die Käuferin, aus dem Titel des Schadenersatzes in Geld einzufordern. Dabei umfasst Schadenersatz in Geld den tatsächlich eingetretenen positiven Schaden, einschließlich (Mangel)Folgeschäden Gesellschaft, wobei diese Begriffe im Sinne der am Stichtag geltenden Rechtslage weit zu verstehen sind und auch entgangene Gewinne aus am Stichtag gesicherten Erwerbpositionen sowie Kosten einer allenfalls notwendigen Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen umfassen. Die Möglichkeit des Schadenersatzes in Geld soll dann eröffnet werden, Naturalrestitution durch den Verkäufer innerhalb von drei (3) Monaten, nachdem die Käuferin dem Verkäufer die Verletzung der Zusicherung mitgeteilt hat, nicht erfolgt ist.

- (4) *Schad- und Klagloshaltung Steuern.* Der Verkäufer verpflichtet sich für Steuern und Abgaben welche Perioden bis zum Stichtag betreffen ("**Mehrabgaben**"), nach Ermessen der Käuferin entweder gegenüber der Käuferin oder gegenüber der Gesellschaft zum Ausgleich im Sinne einer Euro-für-Euro Schad- und Klagloshaltung. Ansprüche der Käuferin aus Mehrabgaben sind von den Beschränkungen gemäß diesem § 4 Absatz (6) ausgenommen.
- (5) *Verfahren.* Die Käuferin verpflichtet sich, über Mehrabgaben, die sich im Zuge von Prüfungen der Behörden ergeben können, den Verkäufer rechtzeitig zu informieren, damit diese nach Beurteilung durch deren steuerliche und rechtliche Vertretung entscheiden kann, ob von der Käuferin entsprechende Rechtsmittel eingebracht werden sollen. Der Verkäufer ist verpflichtet, bei der Führung solcher Verfahren die Interessen der Käuferin und der Gesellschaft angemessen zu berücksichtigen und stets eng mit der Käuferin zusammenarbeiten und insgesamt diese Verfahren nach Treu und Glauben zu führen. Gebildete Rückstellungen sind zu einer Minderung von Ansprüchen aus Mehrabgaben heranzuziehen. Im Rahmen einer Betriebsprüfung festgestellte Steuerguthaben der Gesellschaft führen nicht zu an den Verkäufer ausschüttungsfähigen oder entnahmefähigen Gewinnen.
- (6) *Betragliche Beschränkung.* Sofern nicht abweichend in diesem Vertrag vorgesehen, tritt eine Haftung des Verkäufers nicht ein, sofern die Ansprüche im Einzelfall unter Euro 15.000,00 (Euro fünfzehn) ("**Freibetrag**") und in Summe unter Euro 100.000,00 (Euro einhunderttausend) ("**Gesamtfreigrenze**") liegen. Wird die Gesamtfreigrenze überschritten, haftet der Verkäufer für den gesamten Schaden und nicht nur für den die Gesamtfreigrenze übersteigenden Betrag. In jedem Fall ist die Haftung des Verkäufers gemäß diesem Vertrag mit dem Kaufpreis beschränkt.
- (7) *Zeitliche Beschränkung.* Bei Steuer-, Abgaben und Beitragsverbindlichkeiten die auf den Zeitraum bis zum Bewertungsstichtag zurückzuführen sind, beginnt die Frist für die Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber dem Verkäufer gemäß diesem § 4, 18 (achtzehn) Monate nach dem rechtskräftigen Abschluss eines diese Periode betreffenden Verfahrens vor der Abgabebehörde. Für die Geltendmachung aller weiteren Ansprüche gilt eine einheitliche Frist von 18 (achtzehn) Monaten ab dem Stichtag, gleichgültig auf welcher Grundlage der Anspruch geltend gemacht wird.
- (8) *Hauptgewährleistungen.* Die Haftungsbeschränkungen gemäß § 4 Absatz (6) und (7) finden keine Anwendung auf eine Verletzung der Zusicherungen in Anhang 1 Punkt (B). Für diese haftet der Verkäufer unbeschränkt.

§ 5. Vertraulichkeit

- (1) *Vertraulichkeit.* Der Abschluss und der Inhalt dieses Vertrages sind vertraulich. Die Parteien werden den Inhalt dieses Vertrages daher streng vertraulich behandeln und den Inhalt dieses Vertrages (oder Teile davon) an Dritte (i) nur mitteilen, soweit dies zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist und nur nachdem diese Dritten sich entsprechend zur Verschwiegenheit verpflichtet haben oder (ii) nachdem die Parteien der Mitteilung schriftlich oder in reproduzierbarer Form zugestimmt haben.
- (2) *Ausnahmen.* Diese Vertraulichkeitsverpflichtung gilt nicht

- (a) soweit die betreffende Information bereits öffentlich bekannt geworden ist ohne, dass die betreffende Partei ihre Verpflichtungen gemäß diesem Punkt des Vertrages verletzt;
- (b) soweit die offenlegende Partei eine gesetzliche Mitteilungspflicht, insbesondere gegenüber Aufsichtsbehörden, trifft; und
- (c) gegenüber den an der Vorbereitung dieses Vertrages beteiligten Beratern oder gegenüber sonstigen Beratern einer Partei, die einer berufsrechtlichen Verschwiegenheitsverpflichtung unterliegen.

§ 6. Schlussbestimmungen

- (1) *Benachrichtigungen.* Benachrichtigungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich, entweder per eingeschriebenem Brief oder Kurierdienst oder per E-Mail an die nachstehenden Adressen zu übermitteln:

(a) Verkäufer

Herr Siegfried Dobersek
Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka
E-Mail: dobersek@dobersek.at

(b) Käuferin

SIDO Immobilien GmbH
zH Herrn Siegfried Dobersek
Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka
E-Mail: office@sido-immobilien.at

Änderungen der oben angeführten Angaben sind wirksam, wenn sie allen anderen Parteien unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen Punkt mitgeteilt werden.

- (2) *Abschließende Regelung.* Dieser Vertrag enthält sämtliche Vereinbarungen zwischen den Parteien, welche den hierin geregelten Vertragsgegenstand, insbesondere den Verkauf und die Übertragung des Geschäftsanteils, betreffen. Alle anderen früher in diesem Zusammenhang getroffenen Abreden, seien sie schlüssig, mündlich oder schriftlich getroffen worden, werden hiermit aufgehoben.
- (3) *Schriftform.* Soweit nicht nach anwendbaren Rechtsvorschriften eine andere Form zwingend vorgesehen ist, bedürfen Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages (einschließlich dieses Punktes), um wirksam zu sein, einer von allen Parteien unterzeichneten schriftlichen Vereinbarung.
- (4) *Salvatorische Klausel.* Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig, anfechtbar oder nicht durchsetzbar sein, so bleibt davon die Gültigkeit der Vereinbarung unberührt, sofern dies der Absicht der Parteien entspricht, wie sie aus den Bestimmungen dieses Vertrages in ihrem Zusammenhang hervorgeht. Eine solche Bestimmung ist dann durch eine wirksame und durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, welche einen solchen rechtlichen und vor allem wirtschaftlichen Inhalt wie die ungültige hat oder ihr am nächsten kommt.
- (5) *Rechtswahl.* Dieser Vertrag und die Verhältnisse zwischen den Parteien (soweit sie sich direkt oder indirekt auf diesen Vertrag beziehen) unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.
- (6) *Gerichtsstand.* Alle Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben oder sich auf dessen Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, sind ausschließlich vor dem für Wien, Innere Stadt, sachlich zuständigen Gericht auszutragen.

- (7) *Kosten*. Die Kosten einer etwaigen rechtsfreundlichen Beratung trägt jede Partei selbst. Die Kosten für die Errichtung des Notariatsaktes tragen die Parteien zu gleichen Teilen.

_____, am _____

Verkäufer

Siegfried Dobersek, geb. 15.7.1969

Käuferin

Siegfried Dobersek, geb. 15.7.1969
als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer

Anhang 1

Zusicherungen des Verkäufers

(A) Status des Verkäufers

- (1) *Status.* Der Verkäufer ist eine natürliche Person und unbeschränkt rechtsfähig. Der Verkäufer ist dazu berechtigt, im eigenen Namen diesen Vertrag sowie allfällige mit diesem Vertrag in Zusammenhang stehende Rechtsgeschäfte abzuschließen und zu erfüllen beziehungsweise damit in Zusammenhang stehende Rechtshandlungen vorzunehmen.
- (2) *Kein Verstoß gegen Rechtsvorschriften.* Der Abschluss und die Erfüllung dieses Vertrages sowie der Abschluss und die Durchführung der mit diesem Vertrag in Zusammenhang stehenden Rechtsgeschäfte und die Vornahme der damit in Zusammenhang stehenden Rechtshandlungen verstoßen nicht gegen gesetzliche Beschränkungen, welche den Verkäufer betreffen, und unterliegen auch nicht der Anfechtung durch einen Dritten auf welcher rechtlichen, den Verkäufer betreffenden Grundlage auch immer, insbesondere nicht aufgrund von Gläubigerschutzbestimmungen.
- (3) *Keine Insolvenz / Liquidation.* Über das Vermögen des Verkäufers ist zum Stichtag kein Insolvenzverfahren oder vergleichbares Verfahren nach lokalem Recht eröffnet worden noch liegen zum Stichtag Gründe für die Eröffnung eines solchen Verfahrens vor. Der Verkäufer ist nach den anwendbaren lokalen insolvenzrechtlichen Vorschriften nicht überschuldet oder zahlungsunfähig.

(B) Gesellschaft und Geschäftsanteil

- (1) *Eigentum / Keine Verfügungsbeschränkungen.* Der Verkäufer ist alleinige Eigentümerin des Geschäftsanteils und in der Verfügung über den Geschäftsanteil in keiner Weise beschränkt.
- (2) *Lastenfreiheit.* Der Geschäftsanteil und die damit verbundenen Rechte, wie insbesondere das Stimmrecht und das Recht zum Bezug von Dividenden, sind nicht mit irgendwelchen Rechten Dritter belastet.
- (3) *Volleinzahlung / keine Einlagenrückgewähr.* Das auf den Geschäftsanteil entfallende Stammkapital der Gesellschaft ist zur Gänze aufgebracht und wurde – weder offen noch verdeckt – an den Verkäufer zurückgezahlt.
- (4) *Gesellschaftsform / Gesellschaftsrechtliche Dokumente.* Die Gesellschaft ist eine nach den auf sie anwendbaren Rechtsvorschriften ordnungsgemäß errichtete und bestehende Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht. Der aktuelle Gesellschaftsvertrag und der aktuelle Firmenbuchauszug der Gesellschaft wurden der Käuferin vor Abschluss dieses Vertrages offengelegt.
- (5) *Beteiligungsquote.* Der Geschäftsanteil repräsentiert eine Beteiligung am gesamten Stammkapital und den Stimmrechten der Gesellschaft entsprechend einer voll einbezahlten Stammeinlage im Ausmaß von EUR 35.000 (Euro fünfunddreißigtausend), folglich eine Beteiligung an der Gesellschaft im Ausmaß von 100% (einhundert Prozent).
- (6) *Keine Insolvenz / Liquidation.* Über das Vermögen der Gesellschaft ist weder ein Insolvenzverfahren oder ein ähnliches Verfahren eröffnet worden noch liegen Gründe für die Eröffnung eines solchen Verfahrens vor. Die Gesellschaft ist nach den anwendbaren unternehmensrechtlichen und insolvenzrechtlichen Vorschriften weder zahlungsunfähig noch überschuldet und befindet sich nicht in Liquidation.

(C) Jahresabschlüsse

- (1) *Jahresabschlüsse.* Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum Bewertungsstichtag wurde gemäß den geltenden handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Vorschriften sowie den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Buchführung und Bilanzierung sowie unter Beachtung des Grundsatzes der Bilanzkontinuität aufgestellt und vermittelt zum Abschlussstichtag ein getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.
- (2) *Bücher und Geschäftsunterlagen.* Sämtliche nach den gesetzlichen Bestimmungen und den Usancen eines ordentlichen Kaufmannes erforderlichen Geschäftsunterlagen der Gesellschaft, insbesondere die Bücher und Aufzeichnungen und Buchführungs- und Bilanzierungsunterlagen, sind ordnungsgemäß, vollständig und richtig geführt sowie bei der Gesellschaft vorhanden. Die Aufbewahrungsfristen sind eingehalten.
- (3) *Forderungen.* Der Verkäufer haftet für an die Gesellschaft herangetragene Forderungen aus dem operativen Geschäftsbetrieb, die ihren Rechtsgrund vor dem Bewertungsstichtag sowie dem Stichtag haben und nicht im Jahresabschluss gemäß Punkt (C) Absatz (1) ausgewiesen waren.

(D) Steuern

- (1) *Steuern und Abgaben.* Die Gesellschaft hat die Steuererklärungen vollständig und richtig sowie fristgerecht abgegeben. Gegen die Gesellschaft laufen derzeit keine unerledigten Betriebsprüfungsverfahren, auch sind keine Rechtsmittelverfahren oder Höchstgerichtsverfahren in Zusammenhang mit Steuer- und Abgabensachen anhängig oder angekündigt. Sämtliche Steuern und Abgaben wurden nach Maßgabe deren Fälligkeit vollständig bezahlt.
- (2) *Nachforderungen.* Es sind keine Umstände bekannt, welche die zuständigen Steuerbehörden dazu veranlassen könnten, für Veranlagungszeiträume vor dem Stichtag Steuern und Abgaben oder sonstige Beiträge nachzufordern.
- (3) *Fällige Steuern.* Der Verkäufer hat alle anfallenden Steuern und Abgaben betreffend Perioden vor dem Bewertungsstichtag sowie dem Stichtag nach Maßgabe deren Fälligkeit fristgerecht bezahlt.

(E) Mitarbeiter

- (1) *Arbeitsverträge.* Alle Dienstverhältnisse wurden von der Gesellschaft, als Arbeitgeberin, in Einklang mit den Bestimmungen und Vorgaben der anwendbaren Kollektivverträge, insbesondere dem Kollektivvertrag für Gastronomie und Hotellerie, abgeschlossen.
- (2) *Entgelt und Abgaben.* Alle Löhne, Gehälter und sonstigen Leistungen wurden, soweit bis zum Stichtag fällig, von der Gesellschaft als Arbeitgeberin an die bei ihr beschäftigten Mitarbeiter ausbezahlt. Die Gesellschaft hat alle aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Bestimmungen bis zum Stichtag einzubehaltenden Beträge (einschließlich Sozialversicherungsbeiträge) von den Löhnen oder Gehältern der Arbeitnehmer abgezogen und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen an die empfangsberechtigten Stellen abgeführt.
- (3) *Arbeitnehmerstreitigkeiten.* Gegen die Gesellschaft sind weder als Klägerin noch als Beklagte Verfahren im Zusammenhang mit Mitarbeitern, ehemaligen Mitarbeitern oder sonstigen arbeitsrechtlichen Streitigkeiten vor irgendeinem Gericht oder einer Verwaltungsbehörde oder sonstigen Stelle anhängig noch ist die Einleitung derartiger Verfahren absehbar oder angedroht.

(F) Betrieb und Rechtsstreitigkeiten

- (1) *Berechtigungen.* Die Gesellschaft besitzt für die Ausübung ihres Unternehmensgegenstandes sämtliche wesentlichen erforderlichen Berechtigungen, insbesondere jene nach der Gewerbeordnung.
- (2) *Betriebsmittel.* Sämtliche von der Gesellschaft für ihre Unternehmenszwecke genutzten Anlagen und Betriebsmittel entsprechen den wesentlichen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und sämtliche wesentlichen bescheidmäßigen Auflagen (falls vorhanden) sind erfüllt. Die Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und der Sicherheit am Arbeitsplatz werden eingehalten.
- (3) *Rechtsstreitigkeiten.* Die Gesellschaft ist weder als Klägerin, Beklagte oder sonstige Partei in öffentlich-rechtliche, strafrechtliche oder zivilrechtliche Verfahren und Rechtsstreitigkeiten, Verwaltungsverfahren, Schiedsverfahren oder andere Prozesse involviert und die Einleitung derartiger Verfahren gegen die Gesellschaft ist weder absehbar noch angedroht.

Anlage 12

Entwurf des Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages

GEWINNABFÜHRUNGS- UND BEHERRSCHUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. **Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH**, FN 282281 w
Sandgrubenstraße 4
8073 Seiersberg-Pirka
("Untergesellschaft")

und

2. **SIDO Immobilien GmbH**, FN 557787 a
Sandgrubenstraße 3/1
8073 Seiersberg-Pirka
("SIDO Immobilien GmbH")

(jeweils eine "Partei" und gemeinsam die "Parteien")

Präambel

- (A) Die Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH mit Sitz in Seiersberg-Pirka und der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 4, 8073 Seiersberg-Pirka ist im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz eingetragen unter FN 282281 w ("**Untergesellschaft**").
- (B) Alleingeschäftlerin der Gesellschaft ist die SIDO Immobilien GmbH mit Sitz in Seiersberg-Pirka und der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, eingetragen im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Graz unter FN 557787 a ("**SIDO Immobilien GmbH**").
- (C) Die SIDO Immobilien GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks mit der Adresse Sandgrubenstraße 4, 8073 Seiersberg-Pirka ("**Betriebsliegenschaft**"), auf welchem sich aktuell ein Gastronomie- und Freizeitbetrieb der Untergesellschaft befindet. Die SIDO Immobilien GmbH beabsichtigt die Betriebsliegenschaft und die darauf befindlichen Gebäude und Einrichtungen substanziell zu erweitern.
- (D) Im Besonderen sollen die Gebäude, indem die Untergesellschaft ihren Gastronomie- und Freizeitbetrieb führt, umfassend neugestaltet und ausgerichtet werden. Die Betriebsliegenschaft wird an die Untergesellschaft auf der Grundlage eines Pachtvertrages verpachtet werden. Die SIDO Immobilien GmbH wird selbständig in einem Teil der Gebäude auf den Betriebsliegenschaften einen Hotelleriebetrieb im Sinne von kurzfristigen Zimmervermietungen führen.
- (C) Die Untergesellschaft wird gemäß den Bedingungen dieses Vertrages der Leitungsmacht der SIDO Immobilien GmbH unterstellt. Die Generalversammlung der SIDO Immobilien GmbH hat dem Abschluss dieses Vertrages mit Generalversammlungsbeschluss vom 1. August 2022 zugestimmt. Ebenso hat die Generalversammlung der Untergesellschaft mittels Generalversammlungsbeschluss vom 1. August 2022 dem Abschluss dieses Vertrages zugestimmt.

Die Parteien vereinbaren daher wie folgt:

§ 1. Leitungsmacht

- (1) *Leitungsmacht.* Die Untergesellschaft untersteht der einheitlichen Leitung durch die SIDO Immobilien GmbH. Die SIDO Immobilien GmbH ist berechtigt, den Geschäftsführungsorganen der Untergesellschaft im Hinblick auf die Leitung des von ihr betriebenen Unternehmens Weisungen zu erteilen.
- (2) *Weisungsrecht.* Die SIDO Immobilien GmbH wird das ihr hiermit auf der Grundlage dieses Vertrages eingeräumte Weisungsrecht ab 1. August 2022 ausschließlich durch die Mitglieder ihres gesetzlichen Vertretungsorgans ausüben.

§ 2. Gewinnabführung | Verlustübernahme

- (1) *Gewinnabführung.* Die Untergesellschaft verpflichtet sich, ihren gesamten Gewinn an die SIDO Immobilien GmbH abzuführen. Bemessungsgrundlage ist vorbehaltlich der Bestimmung in § 3 Absatz (2) der nach den maßgeblichen unternehmensrechtlichen Bestimmungen ohne die Gewinnabführung entstehende Bilanzgewinn vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr und um den Betrag, der gemäß § 130 Abs 2 AktG in die gesetzliche Rücklage einzustellen ist.
- (2) *Rücklagenbildung.* Die Untergesellschaft kann mit Zustimmung der SIDO Immobilien GmbH Beträge aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen einstellen, wenn dies bei vernünftiger unternehmerischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Während der Dauer dieses Vertrages gebildete freie Rücklagen (andere Gewinnrücklagen gemäß § 224 UGB) sowie Kapitalrücklagen aus Zuzahlungen der SIDO Immobilien

GmbH sind auf Verlangen der SIDO Immobilien GmbH aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages zu verwenden oder als Gewinn abzuführen.

- (3) *Rücklagenauflösung.* Die Auszahlung von Erträgen aus der Auflösung von freien Rücklagen, die vor Abschluss dieses Vertrages gebildet wurden, ist nicht zulässig.
- (4) *Verlustübernahme.* Die SIDO Immobilien GmbH verpflichtet sich, einen nach den unternehmensrechtlichen Vorschriften ohne die Ergebnisabführung ermittelten Verlust der Untergesellschaft zu übernehmen.
- (5) *Gewinnabführung.* Die Verpflichtung zur Gewinnabführung gilt erstmals für den gesamten Gewinn der Untergesellschaft des Geschäftsjahres 2022.
- (6) *Abrechnung.* Die Abrechnung des Ergebnisses erfolgt mit Wertstellung zum Stichtag des Jahresabschlusses. Die sich aus der Abrechnung ergebende Zahlungsverpflichtung ist mit Feststellung des Jahresabschlusses fällig.

§ 3. Laufzeit | Kündigung

- (1) *Laufzeit.* Dieser Vertrag wird bis 31. Dezember 2022 abgeschlossen und verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, falls er nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 (sechs) Monaten vor seinem Ablauf schriftlich von einer Partei gekündigt wird.
- (2) *Außerordentliche Kündigung.* Das Recht zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bleibt unberührt. Die SIDO Immobilien GmbH ist insbesondere zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, wenn
 - (a) sie nicht mehr mehrheitlich an der Untergesellschaft beteiligt ist;
 - (b) sie nach den Bestimmungen des Umgründungssteuergesetzes oder des Umwandlungsgesetzes übertragen oder umgewandelt wird;
 - (c) die Untergesellschaft während zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren keinen abführungsfähigen Gewinn erzielt.
- (3) Die Untergesellschaft ist zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, wenn aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten die SIDO Immobilien GmbH nicht mehr in der Lage ist, Verluste der Untergesellschaft abzudecken.

§ 4. Vertraulichkeit

- (1) *Vertraulichkeit.* Der Abschluss und der Inhalt dieses Vertrages sind vertraulich. Die Parteien werden den Inhalt dieses Vertrages daher streng vertraulich behandeln und den Inhalt dieses Vertrages (oder Teile davon) an Dritte (i) nur mitteilen, soweit dies zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist und nur nachdem diese Dritten sich entsprechend zur Verschwiegenheit verpflichtet haben oder (ii) nachdem die Parteien der Mitteilung schriftlich oder in reproduzierbarer Form zugestimmt haben.
- (2) *Ausnahmen.* Diese Vertraulichkeitsverpflichtung gilt nicht
 - (a) soweit die betreffende Information bereits öffentlich bekannt geworden ist ohne, dass die betreffende Partei ihre Verpflichtungen gemäß diesem Punkt des Vertrages verletzt;
 - (b) soweit die offenlegende Partei eine gesetzliche Mitteilungspflicht, insbesondere gegenüber Aufsichtsbehörden, trifft; und

- (c) gegenüber den an der Vorbereitung dieses Vertrages beteiligten Beratern oder gegenüber sonstigen Beratern einer Partei, die einer berufsrechtlichen Verschwiegenheitsverpflichtung unterliegen.

§ 5. Schlussbestimmungen

- (1) *Benachrichtigungen.* Benachrichtigungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich, entweder per eingeschriebenem Brief oder Kurierdienst oder per E-Mail an die nachstehenden Adressen zu übermitteln:

(a) Untergesellschaft

Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH
zH Herr Siegfried Dobersek
Sandgrubenstraße 4, 8073 Seiersberg-Pirka
E-Mail: office@zoissl.at

(b) SIDO Immobilien GmbH

zH Herrn Siegfried Dobersek
Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka
E-Mail: office@sido-immobilien.at

Änderungen der oben angeführten Angaben sind wirksam, wenn sie allen anderen Parteien unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen Punkt mitgeteilt werden.

- (2) *Abschließende Regelung.* Dieser Vertrag enthält sämtliche Vereinbarungen zwischen den Parteien, welche den hierin geregelten Vertragsgegenstand, insbesondere den Verkauf und die Übertragung des Geschäftsanteils, betreffen. Alle anderen früher in diesem Zusammenhang getroffenen Abreden, seien sie schlüssig, mündlich oder schriftlich getroffen worden, werden hiermit aufgehoben.
- (3) *Schriftform.* Soweit nicht nach anwendbaren Rechtsvorschriften eine andere Form zwingend vorgesehen ist, bedürfen Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages (einschließlich dieses Punktes), um wirksam zu sein, einer von allen Parteien unterzeichneten schriftlichen Vereinbarung.
- (4) *Salvatorische Klausel.* Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig, anfechtbar oder nicht durchsetzbar sein, so bleibt davon die Gültigkeit der Vereinbarung unberührt, sofern dies der Absicht der Parteien entspricht, wie sie aus den Bestimmungen dieses Vertrages in ihrem Zusammenhang hervorgeht. Eine solche Bestimmung ist dann durch eine wirksame und durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, welche einen solchen rechtlichen und vor allem wirtschaftlichen Inhalt wie die ungültige hat oder ihr am nächsten kommt.
- (5) *Rechtswahl.* Dieser Vertrag und die Verhältnisse zwischen den Parteien (soweit sie sich direkt oder indirekt auf diesen Vertrag beziehen) unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.
- (6) *Gerichtsstand.* Alle Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben oder sich auf dessen Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, sind ausschließlich vor dem für Wien, Innere Stadt, sachlich zuständigen Gericht auszutragen.
- (7) *Kosten.* Die Kosten einer etwaigen rechtsfreundlichen Beratung trägt jede Partei selbst.

[Unterschriftenseite folgt]

_____, am _____

Untergesellschaft

Siegfried Dobersek, geb. 15.7.1969
als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer

SIDO Immobilien GmbH

Siegfried Dobersek, geb. 15.7.1969
als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer

Anlage 13

Geprüfter Abschluss des Emittenten zum 31.3.2022



SIDO IMMOBILIEN GMBH

Bericht über die Prüfung des **Abschlusses** zum 31.03.2022



SIDO IMMOBILIEN GMBH

Bericht über die Prüfung des Abschlusses zum 31.03.2022

Elektronische Ausfertigung

Moore Interaudit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
5020 Salzburg

FN 55663h, Landesgericht Salzburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1
2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Abschlusses.....	2
3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses.....	3
3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Abschluss.....	3
3.2. Erteilte Auskünfte	3
3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht).....	3
4. Bestätigungsvermerk.....	4

Beilagenverzeichnis

	Beilage
Abschluss	
Abschluss zum 31.03.2022	
Bilanz zum 31.03.2022	I
Gewinn- und Verlustrechnung für die Periode vom 01.06.2021 bis 31.03.2022	II
Geldflussrechnung für die Periode vom 01.06.2021 bis 31.03.2022	III
Anhang	IV
Andere Beilagen	
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe	V

An die Geschäftsführung der
SIDO Immobilien GmbH,
Seiersberg-Pirka

Wir haben die Prüfung des Abschlusses zum 31.03.2022 der

**SIDO Immobilien GmbH,
Seiersberg-Pirka,**
(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden Bericht:

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Die Gesellschaft, vertreten durch die Geschäftsführung, schloss mit uns einen Prüfungsvertrag, den Abschluss zum 31.03.2022 für die Periode vom 01.06.2021 bis zum 31.03.2022 unter Einbeziehung der Buchführung gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Gesellschaft iSd § 221 UGB.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine freiwillige Abschlussprüfung.

Diese Prüfung erstreckte sich darauf, ob bei der Erstellung des Abschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet wurden.

Bei der durchgeführten Prüfung handelt es sich um eine Erstprüfung, da die Gesellschaft erst am 01.06.2021 gegründet wurde.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und die berufsüblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing (ISAs)). Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Abschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum von Mai und Juni 2022 überwiegend in den Räumen der Kanzlei durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Florian Eder, CPA, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer herausgegebenen "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe" (Beilage V) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Abschlusses

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Abschlusses sind im Anhang des Abschlusses enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang (Beilage V) des Abschlusses.

Der vorliegende Abschluss wurde von der Geschäftsführung spezifisch als Beilage eines Kapitalmarktprospekts der Gesellschaft erstellt und umfasst den Zeitraum vom 01.06.2021 (Gründungsdatum) bis zum 31.03.2022. Der im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft festgelegte Bilanzstichtag der Gesellschaft ist der 30.09. eines Jahres. Der vorliegende Abschluss wurde somit für eine vom Regelgeschäftsjahr der Gesellschaft abweichende Periode aufgestellt und stellt somit keinen gesetzlichen Jahresabschluss der Gesellschaft dar.

3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Abschluss

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir – soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Abschlusses verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

3.2. Erteilte Auskünfte

Der gesetzliche Vertreter erteilte die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine vom gesetzlichen Vertreter unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Re- depflicht)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße des gesetzlichen Vertreters oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Abschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Abschluss der

**SIDO Immobilien GmbH,
Seiersberg-Pirka,**

bestehend aus der Bilanz zum 31.03.2022, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Geldflussrechnung für die Periode vom 01.06.2021 bis zum 31.03.2022 und dem Anhang geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Abschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.03.2022 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für die Periode vom 01.06.2021 bis zum 31.03.2022 in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Unsere Verantwortlichkeit und Haftung ist analog zu § 275 Abs 2 UGB (Haftungsregelungen bei der Abschlussprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Gesellschaft) gegenüber der Gesellschaft und auch gegenüber Dritten mit insgesamt 2 Millionen Euro begrenzt.

Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir verweisen auf die Ausführungen in Abschnitt 1. des Anhangs, in welchem die Geschäftsführung erläutert, dass der vorliegende Abschluss spezifisch als Beilage eines Kapitalmarktprospekts der Gesellschaft erstellt wurde und einen Zeitraum umfasst, der nicht dem Regelgeschäftsjahr der Gesellschaft entspricht. Der im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft festgelegte Bilanzstichtag der Gesellschaft ist der 30.09. eines Jahres. Der vorliegende Abschluss stellt somit keinen gesetzlichen Jahresabschluss der Gesellschaft dar. Unser Prüfungsurteil zum Abschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

Verantwortlichkeiten des gesetzlichen Vertreters für den Abschluss

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft ist verantwortlich für die Aufstellung des Abschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Abschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Abschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der gesetzliche Vertreter beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Abschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Abschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch den gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Abschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere

Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.


- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Abschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Bericht zum Lagebericht

Ein Lagebericht wurde im Einklang mit § 243 UGB nicht erstellt.

Salzburg
13.06.2022

Moore Interaudit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Mag. Florian Eder, CPA
Wirtschaftsprüfer



Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Abschlusses der SIDO Immobilien GmbH zum 31.03.2022 mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Abschluss. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

BEILAGEN

BILANZ zum 31. März 2022

A K T I V A

	31.03.2022	
	<u>EUR</u>	
A. <u>Anlagevermögen</u>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	<u>6.844,45</u>	6.844,45
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.027.418,41	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>6.402,26</u>	
		<u>1.033.820,67</u>
		<u>1.040.665,12</u>
B. <u>Umlaufvermögen</u>		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	<u>500,00</u>	500,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.034,50	
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	<u>5.773,24</u>	
		26.807,74
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>34.163,36</u>
		<u>61.471,10</u>
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		<u>178.802,27</u>
		<u>1.280.938,49</u>

BILANZ zum 31. März 2022

P A S S I V A

	31.03.2022
	<u>EUR</u>
A. <u>Eigenkapital</u>	
I. Stammkapital	35.000,00
II. Kapitalrücklagen	
1. Nicht gebundene	<u>168.178,86</u>
	168.178,86
III. Bilanzgewinn (Vj. Bilanzgewinn)	
davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag 0,00	<u>57.048,72</u>
260.227,58
B. <u>Rückstellungen</u>	
1. Steuerrückstellungen	18.761,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>11.000,00</u>
29.761,00
C. <u>Verbindlichkeiten</u>	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	623.117,48
davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr:	
44.464,00	
davon mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr:	
578.653,48	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66.391,20
davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr:	
66.391,20	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	293.297,05
davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr:	
293.297,05	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	8.144,18
davon aus Steuern 196,40	
davon im Rahmen der sozialen	
Sicherheit 657,78	
davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr:	
8.144,18	
990.949,91
	<u>1.280.938,49</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr vom 01.06.2021 (Gründungsdatum) bis zum 31.03.2022

	31.03.2022 EUR
1. Umsatzerlöse	219.444,58
2. Sonstige betriebliche Erträge	
a) übrige	<u>10.628,06</u>
10.628,06
3. Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen	
a) Materialaufwand	<u>-46,41</u>
-46,41
4. Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	
aa) Löhne	<u>-14.762,74</u>
	<u>-14.762,74</u>
b) soziale Aufwendungen	<u>-4.395,11</u>
davon Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen 199,45	
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben	
sowie vom Entgelt abhängige Angaben und Pflichtbeiträge 4.195,66	
-19.157,85
5. Abschreibungen	
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-30.026,49</u>
-30.026,49
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 11 fallen	-3.932,18
b) Übrige	<u>-88.990,28</u>
-92.922,46
7. Zwischensumme aus Z 1 - 6 (Betriebserfolg)	<u>87.919,43</u>
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
davon betreffend verbundene Unternehmen 0,00	<u>-11.797,71</u>
9. Zwischensumme aus Z 8 - 8 (Finanzerfolg)	<u>-11.797,71</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>76.121,72</u>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-19.073,00</u>
12. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>57.048,72</u>

1. Ergebnis vor Steuern	EUR	76.121,72
2. Überleitung auf den Netto-Gelfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
a.) Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens Abrechnungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlage		
7021 geringwertiges Sachanlagevermögen	EUR	1.966,12
7080 Afa Immaterielle WG	EUR	5.655,55
7081 Abschreibung Anlagevermögen	EUR	22.404,82
	EUR	30.026,49
Geldfluss aus dem Ergebnis	EUR	106.148,21
b.) Zunahme der Vorräte , Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva		
1300 Hilfsstoffe	EUR	397,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
2000 Lieferforderungen Inland	EUR	-21.034,50
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		
2300 sonstige Forderungen	EUR	5.371,50
2308 Vorschüsse DN	EUR	-967,63
3520 Umsatzsteuer-Zahllast	EUR	-7.853,70
	EUR	-3.449,83
aktive Rechnungsabgrenzungsposten		
2902 Anzahlung Ford Galaxy	EUR	2.500,00
2935 Abgrenzung Projektkosten	EUR	-171.302,27
	EUR	-168.802,27
	EUR	-192.889,60
c.) Abnahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen sonstige Rückstellungen	EUR	7.500,00
d.) Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
3300 Lieferverbindlichkeiten	EUR	66.391,20
sonstige Verbindlichkeiten		
2895 Schwebende Geldbewegungen	EUR	7.290,00
3540 Verr. Lohnsteuer	EUR	69,73
3541 Verr. Dienstgeberbeitrag	EUR	67,95
3542 Verr. Dienstgeberzuschlag	EUR	6,45
3550 Verr. Kommunalsteuer	EUR	52,27
3600 Sozialversicherungsanstalten	EUR	657,18
3520 Verrechnung Finanzamt	EUR	-471,15
3700 sonstige Verbindlichkeiten	EUR	-1.490,00
	EUR	6.182,43
	EUR	72.573,63
3. Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	EUR	-82.789,48
	EUR	-6.667,76

4. Zahlungen für Steuern

a.) Steuern vom Einkommen

3030 Körperschaftsteuer

EUR 18.761,00

EUR 18.761,00**5. Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit****EUR 12.093,24****6. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit**

a.) Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)

120 Software

EUR -8.000,00

305 Neubau Wohnhaus GRST 792/1 KG Pirka

EUR -145.000,00

306 Um- und Zubau

EUR -60.000,00

307 GrEst Dobersek Einbringung

EUR -9.641,53

600 Betriebs -und Geschäftsausstattung

EUR -1.074,16

680 Geringwertige WG

EUR -8.453,56

Differenzen aus Übernahme

EUR -491,72

EUR -232.660,97**7. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit**

a.) Veränderung Kapitalrücklage

9650 Einbringungskapital

EUR 17.500,00

b.) Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

3491 Darlehen E.U. Dobersek Siegfried

EUR 75.797,05

3495 Darlehen Siegfried Dobersek privat

EUR 217.500,00

EUR 293.297,05

c.) Einzahlung/Auszahlung für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten

3111 BACA 51542037637 CHF

EUR -396.999,52

3112 BACA 51607706284

EUR -10.650,00

3113 Bank Austria 10013 623 821

EUR -14.055,00

3114 BACA EUR AT14 1200 0100 3425 0281

EUR 375.193,13

EUR -46.511,39**EUR 264.285,66****8. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes****EUR 31.624,69****9. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode**

2701 Kassa Sido

EUR 629,23

3110 BACA 51542037611

EUR 1.909,44

EUR 2.538,67**10. Finanzmittelbestand am Ende der Periode****EUR 34.163,36**

Anhang

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Dieser Abschluss wurde speziell für das Kapitalmarktprospekt erstellt und hat aus diesem Grunde einen nicht regulärer Stichtag.

Der Stichtag des vorliegenden Jahresabschlusses ist der 31.03.2022.

Der Abschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Die Vorräte sind Hilfsstoffe und haben einen Wert von EUR 500,00.

Die offenen Kundenforderungen scheinen mit dem Nennbetrag von EUR 21.034,50 auf und sind alle einbringlich.

Bei den sonstigen Forderungen handelt es sich um kurzfristige, nach dem Bilanzstichtag bereits rückgezahlte Beträge.

Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten zeigen sich die An- und Vorauszahlungen für zukünftige Perioden, sowie die Zahlungen für das zukünftige Projekt.

Positives Eigenkapital

Zum Stichtag 31.03.2022 beträgt das positive Eigenkapital inklusive dem Stammkapital EUR 260.227,58.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Summe der Kreditverbindlichkeiten zum Stichtag beträgt EUR 623.117,48, davon jene mit einer Restlaufzeit von bis zum einem 1 Jahr EUR 44.464,00, mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr in Summe EUR 578.653,48.

Davon ist die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren EUR 356.333,48.

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, übertrug zum Bilanzstichtag bei Weitem den Wert dieser Verbindlichkeiten.

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens können Sie dem beiliegenden Anlagenspiegel entnehmen.

Geldflussrechnung

siehe Beilage

Sonstige Angaben

Ergänzende Angaben, die nicht bilanziert wurden gibt es keine, da es sich um einen speziellen Jahresabschluss handelt. Der Stichtag des Jahresabschlusses weicht vom Stichtag im Firmenbuch ab.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Gesellschaftender Gesellschafter

Siegfried Dobersek, geb. 15.07.1969
Sandgrubenstraße 3/1
8073 Seiersberg-Pirka

Prokuristin

Barbara Zoißl, geb. 30.01.1979
Grazer Straße 33A/2
8101 Gratkorn

.....
Datum, Unterschriften der Geschäftsführer

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31.3.2022 €	kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 1.6.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €		Stand 1.6.2021 €	Abschreibungen €	Zuschreibungen €	Abgänge €	Stand 31.3.2022 €	Stand 1.6.2021 €	Stand 31.3.2022 €
A. Anlagevermögen												
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Software sowie Lizenzen												
120 Software	0,00	8.000,00	0,00	0,00	8.000,00	0,00	1.155,56	0,00	0,00	1.155,56	0,00	6.844,44
130 Marken	27.000,00	0,00	0,00	0,00	27.000,00	26.999,99	0,00	0,00	0,00	26.999,99	0,01	0,01
	27.000,00	8.000,00	0,00	0,00	35.000,00	26.999,99	1.155,56	0,00	0,00	28.155,55	0,01	6.844,45
II. Sachanlagen												
1. Bauten												
300 Gebäudekauf Konrad Zoißl	253.294,35	0,00	0,00	0,00	253.294,35	47.872,62	1.773,06	0,00	0,00	49.645,68	205.421,73	203.648,67
301 Gebäudekauf Ilse Zoißl	287.717,92	0,00	0,00	0,00	287.717,92	49.779,49	1.843,69	0,00	0,00	51.623,18	237.938,43	236.094,74
302 Investitionen	12.964,47	0,00	0,00	0,00	12.964,47	12.964,44	0,00	0,00	0,00	12.964,44	0,03	0,03
303 Kaufvertrag Krainz	229.291,78	0,00	0,00	0,00	229.291,78	62.989,62	1.127,48	0,00	0,00	64.117,10	166.302,16	165.174,68
304 Kaufvertrag Wruß Helga	221.863,00	0,00	0,00	0,00	221.863,00	12.914,40	993,42	0,00	0,00	13.907,82	208.948,60	207.955,18
305 Neubau Wohnhaus GRST 792/1 KG Pirka	0,00	145.000,00	0,00	0,00	145.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.000,00
306 Um- und Zubau	0,00	60.000,00	0,00	0,00	60.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.000,00
307 GrEst Dobersek Einbringung	0,00	9.641,53	0,00	0,00	9.641,53	0,00	96,42	0,00	0,00	96,42	0,00	9.545,11
	1.005.131,52	214.641,53	0,00	0,00	1.219.773,05	186.520,57	5.834,07	0,00	0,00	192.354,64	818.610,95	1.027.418,41
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung												
600 Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.304,22	1.074,16	0,00	0,00	97.378,38	89.196,67	1.779,49	0,00	0,00	90.976,16	7.107,55	6.402,22
601 Einrichtung	8.692,00	0,00	0,00	0,00	8.692,00	8.691,97	0,00	0,00	0,00	8.691,97	0,03	0,03
602 Inventar Brückengasse	15.000,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00	14.999,99	0,00	0,00	0,00	14.999,99	0,01	0,01
630 PKW	8.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	7.999,99	0,00	0,00	0,00	7.999,99	0,01	0,01
	127.996,22	1.074,16	0,00	0,00	129.070,38	120.888,62	1.779,49	0,00	0,00	122.668,11	7.107,60	6.402,27
	1.133.127,74	215.715,69	0,00	0,00	1.348.843,43	307.409,19	7.613,56	0,00	0,00	315.022,75	825.718,55	1.033.820,68
SUMME ANLAGENSPIEGEL	1.160.127,74	223.715,69	0,00	0,00	1.383.843,43	334.409,18	8.769,12	0,00	0,00	343.178,30	825.718,56	1.040.665,13

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über
vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in
Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische
Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von
Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2
oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien
des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen
„Auftraggeber“ genannt).

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für
Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die
Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die
Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers
(Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß
Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr. 140 in
der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine
abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese
durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt,
zu ersetzen.

I. TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der
schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und
Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche
Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die
Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder
Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom
Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom
Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die
Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht
ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen
Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den
unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von
Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten
Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein
Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher
Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu
honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren
Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu
nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger
Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden
insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen
worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche
Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2
und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten
Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei
Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur
Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des
Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des
Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen
(Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des
Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter
im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer
auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit
unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen
ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches
Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu
berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden
schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der
Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder
sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich
abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von
ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der
Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der
Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren
datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen
elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger
Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem
einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder
Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des
Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren,
während und binnen eines Jahres nach Beendigung des
Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm
nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur
Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den
Auftragnehmer verpflichtet.

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer
auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des
Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in
Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt
werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben
wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können.
Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst
während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und
übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere
Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu
Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen
Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt
dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er
allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu
geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu
wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der
vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen
im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit
schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen
Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben
worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken
schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die
Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind
bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart,
nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden
nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle
Kontaktadressen (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der
Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die
Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten
verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene
Adresse vornehmen lassen.

3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissensklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch

mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder berufsüblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die dem Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt. 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufsüblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmerngeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä. gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer

Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder untlunlich, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvorschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvorschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

Anlage 14
Pro-Forma Finanzinformationen



SIDO IMMOBILIEN GMBH

Bericht über die Pro-Forma-Angaben zum Kapitalmarktprospekt



SIDO IMMOBILIEN GMBH

Bericht über die Pro-Forma-Angaben zum Kapitalmarktprospekt

Elektronische Ausfertigung

Moore Interaudit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
5020 Salzburg

FN 55663h, Landesgericht Salzburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft	2
2. Verantwortung des Prüfers.....	2
3. Beurteilung	2
4. Auftragsbedingungen	3

Beilagenverzeichnis

	Beilage
Andere Beilagen	
Pro-Forma-Angaben zum Kapitalmarktprospekt	I
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe	II

An den Geschäftsführer der
SIDO Immobilien GmbH,
Seiersberg-Pirka

Wir haben die Prüfung der der Pro-Forma-Angaben zum Kapitalmarkprospekt der

**SIDO Immobilien GmbH,
Seiersberg-Pirka,**

(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt) durchgeführt.

1. Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft

Die ordnungsgemäße Erstellung der Pro-Forma-Angaben zum Kapitalmarkprospekt der SIDO Immobilien GmbH liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft.

2. Verantwortung des Prüfers

Der Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung der im Kapitalmarkprospekt der SIDO Immobilien GmbH angeführten Pro-Forma-Angaben.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfungshandlungen und der von uns erlangten Nachweise eine Beurteilung darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekanntgeworden sind, die uns zu der Annahme veranlassen, dass die Pro-Forma-Angaben zum Kapitalmarkprospekt in wesentlichen Belangen abweichen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der österreichischen berufsüblichen Grundsätze zu sonstigen Prüfungen (KFS/PG 13) durchgeführt. Danach haben wir unsere Berufspflichten einschließlich Vorschriften zur Unabhängigkeit einzuhalten und den Auftrag unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wesentlichkeit so zu planen und durchzuführen, dass wir unsere Beurteilung mit einer begrenzten Sicherheit abgeben können.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Prüfers.

3. Beurteilung

Auf der Grundlage unserer Prüfungshandlungen und der von uns erlangten Nachweise sind uns keine Sachverhalte bekanntgeworden sind, die uns zu der Annahme veranlassen, dass die Pro-Forma-Angaben zum Kapitalmarkprospekt (lt. Anlage I) nicht ordnungsgemäß oder auf Basis der Rechnungslegungsmethoden des Emittenten inkonsistent erstellt wurden.

Diese Prüfung dient ausschließlich dazu, Ihr Unternehmen beim Nachweis der Pro-Forma-Angaben in Zusammenhang mit der Erstellung des Kapitalmarkprospektes vom 31.03.2022 zu unterstützen. Unser Bericht über die Prüfung mit begrenzter Sicherheit darf nur unter bestimmten Bedingung weitergegeben werden, sodass unsere Gesamtverantwortung Ihnen sowie jedem weiteren Empfänger, der den Bericht mit unserer Zustimmung erhält, gegenüber insgesamt auf den Betrag beschränkt ist, der sich aus den anliegenden „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe“ („AAB“)

ergibt. Eine auszugsweise Weitergabe des Berichts (zB von Beilagen zum Bericht) ist nicht gestattet.

Da unser Bericht ausschließlich im Auftrag und im Interesse des Auftraggebers erstellt wird, bildet er keine Grundlage für ein allfälliges Vertrauen anderer dritter Personen auf seinen Inhalt. Ansprüche anderer dritter Personen können daher daraus nicht abgeleitet werden. Dementsprechend darf dieser Bericht weder gänzlich noch auszugsweise ohne unser ausdrückliches Einverständnis an andere Dritte weitergegeben werden.

4. Auftragsbedingungen

Wir erstatten diesen Bericht auf Grundlage des mit Ihnen geschlossenen Auftrags, dem auch mit Wirkung gegenüber Dritten die diesem Bericht beigefügten AAB zugrunde liegen.

Salzburg
15.06.2022

Moore Interaudit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Mag. Florian Eder, CPA
Wirtschaftsprüfer



Pro-Forma-Bilanz zum 31.03.2022 der SIDO Immobilien GmbH

AKTIVA	31.03.2022	Veränderung	31.03.2022	PASSIVA	31.03.2022	Veränderung	31.03.2022
	IST		Pro Forma		IST		Pro Forma
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	6.844,45	0,00	6.844,45	I. Stammkapital	-35.000,00	0,00	-35.000,00
II. Sachanlagen	1.033.820,67	0,00	1.033.820,67	II. Kapitalrücklagen	-168.178,86	0,00	-168.178,86
III. Finanzanlagen	nb1 nb2 0,00	575.651,41	575.651,41	III. Bilanzgewinn/-verlust	-57.048,72	0,00	-57.048,72
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen	-29.761,00	0,00	-29.761,00
I. Vorräte	500,00	0,00	500,00	C. Verbindlichkeiten			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	26.807,74	0,00	26.807,74	I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-623.117,48	0,00	-623.117,48
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	34.163,36	0,00	34.163,36	II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-66.391,20		-66.391,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten	178.802,27	0,00	178.802,27	III. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern nb3	-293.297,05	-575.651,41	-868.948,46
				IV. Sonstige Verbindlichkeiten	-8.144,18		-8.144,18
	1.280.938,49	575.651,41	1.856.589,90		-1.280.938,49	-575.651,41	-1.856.589,90

nb1 Die Veränderung betrifft den geplanten Zukauf von 100% der Anteile der Zoißls Heurigen Schenke Betriebs GmbH zu einem Kaufpreis von 575.651,41. Der Kaufpreis wurde auf Basis einer Wertermittlung durch einen unabhängigen Wirtschaftstreuhänder festgelegt

nb2 Die erworbenen Anteile werden als Finanzanlagevermögen (Anteile an verbundenen Unternehmen) dargestellt. Eine konsolidierte Darstellung erfolgt nicht, da die Gesellschaft auch nach dem erfolgten Erwerb gemäß § 246 (1) UGB von der Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit ist.

nb3 Die Veränderung betrifft die Verbindlichkeit aus dem geplanten Zukauf Die Gesellschaft erwirbt die Anteile an der Zoißls Heurigen Schenke Betriebs GmbH planmäßig vom aktuellen Alleingesellschafter, Herrn Siegfried Dobersek Hierbei wird unterstellt, dass die Kaufpreisverbindlichkeit zum 31.03.2022 unverändert besteht und keine zwischenzeitliche Tilgung erfolgt ist.

**Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom
01.06.2021 bis zum 31.03.2022 der
SIDO Immobilien GmbH**

	31.03.2022 IST	Veränderung	31.03.2022 Pro Forma
Umsatzerlöse	219.444,58	0,00	219.444,58
übrige betriebliche Erträge	10.628,06	0,00	10.628,06
Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen	-46,41	0,00	-46,41
Personalaufwand	-19.157,85	0,00	-19.157,85
Abschreibungen	-30.026,49	0,00	-30.026,49
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-92.922,46	0,00	-92.922,46
Betriebsergebnis	87.919,43	0,00	87.919,43
Finanzergebnis	-11.797,71	0,00	11.797,71
Ergebnis vor Steuern	76.121,72	0,00	76.121,72
Steuern vom Einkommen	-19.073,00	0,00	-19.073,00
Jahresgewinn/Bilanzgewinn	57.048,72	0,00	57.048,72

Die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung unterstellt, dass

- der Erwerb der Anteile an der Zoißls Heurigen Schenke Betriebs GmbH zu keinen materiellen Anschaffungsnebenkosten führt
- im Zeitraum vom 01.06.2021 bis zum 31.03.2022 keine Gewinnausschüttungen aus der Zoißls Heurigen Schenke Betriebs GmbH erfolgten
- im Zeitraum vom 01.06.2021 bis zum 31.03.2022 keine Wertbeeinträchtigungen der Anteile an der erworbenen Gesellschaft festgestellt wurden

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt.

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr. 140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

I. TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissenserklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch

mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder berufsüblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die dem Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt. 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufsüblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmerngeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä. gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer

Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder untern, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvorschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvorschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.


(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

Signaturwert	avedGzSpkDq0uSYHfkWtgkokCt0LhiSYfd6KxC1Sez0aXW2T8FS0X+UG0N1PPvuX2XsEvbUY7WJFh8CNpxfA A0iaaB2EajkR9CSuD7PUw1SWyYTxRcNP7xi3CSvtqrxukpcF+YDvvbgfJUwV++jqrB13DJsG0lgtNMJXqGx HXn0DQ8QirdILaplWUHo6bqfDilolXN2jnu95FYcuFbcmwA942qSPpUuxeLlZx4Zdh3p8YAqdxpl0xn948zc 0rETRgW3CQzHkGtwU8cLaPVS+B6/2c3Uop6z3YpZCXWtb4RdeI7I/NK/UDoTy3k3QADjh4THknqirDWBTovM HPGMUA==	
	Unterzeichner	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde
	Datum/Zeit-UTC	2022-07-29T04:15:54Z
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	532114608
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	