



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.

Der Emittent begab seit 1. August 2022 bis 31. Juli 2023 und beabsichtigt nunmehr vom 14. September 2023 bis zum 14. September 2024 ("**Angebotsfrist**") weitere tokenisierte Inhabersubstanzgenussrechte ("**Genussrechte**") im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000 in einer Stückelung von je EUR 1.000 ("**Nennwert**") zu begeben, die zwischen 1. August 2022 und 31. Juli 2023 sowie nunmehr vom 14. September 2023 bis zum 14. September 2024 ("**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.

Mit Zeichnung ihrer Genussrechte ("**Valutatag**"), frühestens jedoch mit 1. Oktober 2022 (für jene Genussrechtsinhaber, die Genussrechte vor diesem Datum erworben haben) 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 SOGENANNTEN 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. SOGENANNTEN 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 zuständiger 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 14. September 2024. 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 14. September 2023

INHALTSVERZEICHNIS

WICHTIGE HINWEISE	4
DEFINITIONEN UND GLOSSAR	7
A. ZUSAMMENFASSUNG	17
B. RISIKOFAKTOREN	25
C. INFORMATIONEN ÜBER DEN EMITTENTEN	62
1 Verantwortliche Personen, Angaben vonseiten Dritter, Sachverständigenberichte und Billigung durch die zuständige Behörde	62
2 Abschlussprüfer	63
3 Risikofaktoren	63
4 Angaben zum Emittenten	63
5 Überblick über die Geschäftstätigkeit	64
6 Organisation und Strukturen.....	72
7 Angaben zur Geschäfts- und Finanzlage	73
8 Eigenkapitalausstattung.....	76
9 Regelungsumfeld	78
10 Trendinformationen	79
11 Gewinnprognosen oder -schätzungen	79
12 Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management	79
13 Vergütungen und sonstige Leistungen	81
14 Praktiken des Leistungsorgans	81
15 Beschäftigte	82
16 Hauptaktionäre	82
17 Geschäfte mit verbundenen Parteien.....	83
18 Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten	83
19 Weitere Angaben.....	85
20 Wesentliche Verträge	86
21 Verfügbare Dokumente	86
D. WERTPAPIERBESCHREIBUNG	88
1 Verantwortliche Personen, Angaben vonseiten Dritter, Sachverständigenberichte und Billigung durch die zuständige Behörde	88
2 Risikofaktoren	89
3 Grundlegende Angaben	89
4 Angaben über die anzubietenden bzw. zum Handel zuzulassenden Wertpapiere	92
5 Konditionen des öffentlichen Angebots von Wertpapieren.....	103
6 Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten	107
7 Wertpapierinhaber mit Verkaufsposition	108
8 Kosten der Emission/des Angebots	108
9 Verwässerung.....	108
10 Weitere Angaben.....	109
E. ZUSTIMMUNG ZUR VERWENDUNG DES PROSPEKTS	110
F. ANLAGEN	112

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 bzw diesem Prospekt vorausgehende Prospekte vom 1. August 2022 bis 31. Juli 2023 sowie erneut vom 14. September 2023 bis 14. September 2024 (kein Angebot zwischen 1. August 2023 und 13. September 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 1 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	Geprüfter Jahresabschluss des Emittenten zum 31.3.2022
Anlage 11	Geprüfter Jahresabschluss des Emittenten für das Geschäftsjahr von 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022.

Anlage 12	Geprüfte Geldflussrechnung des Emittenten zum 30.9.2022.
Anlage 13	Nicht geprüfter Halbjahresabschluss des Emittenten zum Stichtag 31. März 2023.
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 Wirtschaftstreuhand-er 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.
Card Wallet	Alternativ zum Erwerb von SID Token mittels Wallet-Software haben Genussrechtsinhaber die Möglichkeit, eine Card Wallet zu erwerben, die von der Österreichischen Staatsdruckerei herausgegeben wird und die sichere Verwahrung von SID Token ermöglicht, ohne eine Wallet-Software zu verwenden. Auf diese Weise können Genussrechtsinhaber SID Token erhalten, ohne sich um die Einrichtung einer Wallet-Software zu kümmern. Die Card Wallet enthält bereits alle Informationen und Zugangsdaten für den Empfang von SID Token. Auf der Vorderseite der Card Wallet befindet sich die Adresse in Form eines QR-Codes; auf der Rückseite der Card Wallet befindet sich versiegelt der Private Key.
dh	das heißt.

Eigenkapital <i>oder EK</i>	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 <i>oder E</i>	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.
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> beigefügt ist.
ESMA	Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde der Europäischen Union.
Ether <i>oder ETH</i>	Krypto Assets, die in Verbindung mit der Ethereum-Blockchain verwendet werden.
Euro <i>oder EUR</i>	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 <i>oder EU</i>	Politische und wirtschaftliche Union bestehend aus 27 Mitgliedsstaaten.
Europäische Zentralbank	Zentralbank für den Euro, welche die Geldpolitik der Eurozone verwaltet.

Fachgutachten	Gutachten eines renommierten Wirtschaftstreuhanders 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 Inhabersubstanzgenussrechte 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.
Hybridkapital	Hybridkapital ist Kapital, das nur wegen einer vereinbarten Rückzahlungsverpflichtung die Kriterien für einen Ausweis als Eigenkapital iSd § 224 Abs 3 lit A UGB nicht erfüllt. Abgesehen davon erfüllt Hybridkapital die wesentlichen Zwecke von Eigenkapital und ähnelt damit diesem. Insbesondere ist Hybridkapital nachhaltig (langfristig) überlassen, nachrangig (im Falle der Liquidation oder der Insolvenz besteht ein Rückzahlungsanspruch erst nach Befriedigung aller Gläubiger, deren Kapitalüberlassung nicht den Kriterien für einen Eigenkapitalausweis genügt) und sowohl an Gewinn wie auch an Verlust beteiligt. Nach der Stellungnahme des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision der Kammer der Wirtschaftstreuhänder KFS/RL 13 vom 23.07.1997 idF Juni 2016 zur Bilanzierung von Genussrechten und von Hybridkapital ist Hybridkapital unmittelbar nach dem Eigenkapital in einem eigenen Hauptposten als "Hybridkapital" auszuweisen.
Insolvenzordnung oder IO	Bundesgesetz über das Insolvenzverfahren (IO).
Investitionsbedarf	Zum Stichtag dieses Prospekts, die Summe aus (i) gemäß der Planrechnung des Emittenten zur Fertigstellung der Projekte benötigte Finanzbedarf im Ausmaß von rund EUR 15,2 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 30. September 2022 mit einem Betrag in Höhe von insgesamt EUR 592.571,62 aushaftet, zuzüglich Zinsen plus (iv) die Mittel zur Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens, welches zum 30. September 2022 in Höhe von EUR 342.659,87 und zum 31. März 2023 in Höhe von EUR 20.659,87 aushaftet, zuzüglich Zinsen. Der Investitionsbedarf beträgt somit in Summe rund EUR 16,7 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 war noch ein Betrag in der Höhe von EUR 623.117,48 zuzüglich Zinsen aushaftend. Zum Stichtag des geprüften Abschlusses mit 30. September 2022 war noch ein Betrag in der Höhe von EUR 592.571,62 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 ist 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.
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 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 1	Entwicklung der Liegenschaft KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 594, GST-NR 785.
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 ist die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH Tochtergesellschaft des Emittenten, der sämtliche Anteile an dieser hält.
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	<p>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.</p> <p>Alternativ haben Genussrechtsinhaber die Möglichkeit, eine Card Wallet zu erwerben, die von der Österreichischen Staatsdruckerei herausgegeben wird und die sichere Verwahrung von SID Token ermöglicht, ohne eine Wallet-Software zu verwenden. Auf diese Weise können Genussrechtsinhaber SID Token erhalten, ohne sich um die Einrichtung einer Wallet-Software zu kümmern. Die Card Wallet enthält bereits alle Informationen und Zugangsdaten für den Empfang von SID Token. Auf der Vorderseite der Card Wallet befindet sich die Adresse in Form eines QR-Codes; auf der Rückseite der Card Wallet befindet sich versiegelt der Private Key.</p>
Whitepaper	Die Verordnung (EU) 2023/1114 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. Mai 2023 über Märkte für Kryptowerte und zur Änderung der Verordnungen (EU) Nr. 1093/2010 und (EU) Nr. 1095/2010 sowie der Richtlinien 2013/36/EU und (EU) 2019/1937 ("MiCAR"), Abl L 150/40. Nach Art 2 Abs 4 MiCAR gilt diese Verordnung nicht für Kryptowerte, die (unter anderem) Finanzinstrumente sind. SID Token sind als übertragbare Wertpapiere solche Finanzinstrumente. MiCAR ist daher auf SID Token nicht anzuwenden.
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	<p>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:</p> <p>ETH: 0x66a840249CC3Dd54f226EBe7dbed63b49c4fe798</p> <p>BTC: bc1q3wejt8u34xm8d7z7lzerhw0zcp9rxp0nnp8r8</p>
Zeichnungsbankkonto	<p>Das Bankkonto des Emittenten, auf das die Zahlungen für die Zeichnung der unter diesem Prospekt ausgegebenen Genussrechte überwiesen werden können:</p> <p>IBAN: AT92 12000 10033725077</p> <p>BIC: BKAUATWW</p>

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	Zeiträume zwischen 1. August 2022 und 31. Juli 2023 sowie erneut zwischen 14. September 2023 und 14. September 2024, 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 Sandgrubenstraße 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 Rechtsträgerkennung (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 Rechtsträgerkennung (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**

14. September 2023.

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 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). Der Jahresabschluss zum 30. September 2022 wurde durch die Steuerberaterin Mag. Birgit Eichberger, Schöckelbachweg 3, 8045 Graz-Andritz erstellt und durch die Moore Interaudit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Strubergasse 28, 5020 Salzburg (FN 55663 h) geprüft. Der nicht geprüfte Halbjahresabschluss zum 31. März 2023 wurde durch die Steuerberaterin Mag. Birgit Eichberger, Schöckelbachweg 3, 8045 Graz-Andritz erstellt

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

Gewinn- und Verlustrechnung	31.3.2022 (in EUR)	30.9.2022 (in EUR)
Einnahmen insgesamt	EUR 219.444,58	EUR 289.444,98
Operativer Gewinn/Verlust	EUR 87.919,43	EUR -83.753,16
Nettogewinn/-verlust	EUR 57.048,72	EUR -95.421,58
Bilanz	31.3.2022 (in EUR)	30.9.2022 (in EUR)
Vermögenswerte insgesamt	EUR 1.280.938,49	EUR 1.176.689,27
Eigenkapital insgesamt	EUR 260.227,58	EUR 110.342,69
Nettofinanzierungsschulden (Langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten minus Barmittel)	EUR 956.786,55	EUR 994.526,08
Kapitalflussrechnung	31.3.2022 (in EUR)	30.9.2022 (in EUR)
Relevante Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	EUR 12.093,24	EUR 31.349,83
Relevante Netto-Cashflows aus der Investitionstätigkeit	EUR -232.660,97	EUR -204.335,46
Relevante Netto-Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	EUR 264.285,66	EUR 179.308,56

(Quelle: Geprüfter Abschluss des Emittenten zum 31.3.2022, geprüfter Abschluss des Emittenten zum 30.9.2022, geprüfte Geldflussrechnung des Emittenten zum 30.9.2022)

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 15,2 Millionen für vier Immobilienprojekte, die Kreditrückzahlung für den Liegenschaftserwerb in aushaftender Höhe von EUR 592.571,62 zum 30. September 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 342.659,87 zum 30. September 2022 beziehungsweise in Höhe von EUR 20.659,87 zum 31. März 2023 zuzüglich Zinsen, dh seinen Investitionsbedarf von insgesamt rund EUR 16,7 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 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 Valutatag, frühestens jedoch mit dem 1. Oktober 2022 frühestens jedoch mit 1. Oktober 2022 (für jene Genussrechtsinhaber, die Genussrechte vor diesem Datum erworben haben) 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. Unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist können daher die Genussrechte, je nach genauem Datum des Erwerbs und der Kündigung wirksam frühestens zum 31. Dezember 2034 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 zuzüglich der je nach Datum des Erwerbs und der Kündigung anfallenden

Kündigungsfrist gekündigt werden. Eine ordentliche Kündigung ist damit unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist frühestens zum 31. Dezember 2034 möglich (Kündungsverzicht). Genussrechtsinhaber tragen daher das Risiko einer Mindestbindungsdauer ihres Investments von zehn Jahren, unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist von knapp elf 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 konnten von Anlegern zwischen 1. August 2022 bis 31. Juli 2023 und können erneut ab dem 14. September 2023 bis zum 14. September 2024 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.

Alternativ haben Genussrechtsinhaber die Möglichkeit, eine Card Wallet zu erwerben, die von der Österreichischen Staatsdruckerei herausgegeben wird und die sichere Verwahrung von SID Token ermöglicht, ohne eine Wallet-Software zu verwenden. Auf diese Weise können Genussrechtsinhaber SID Token erhalten, ohne sich um die Einrichtung einer Wallet-Software zu kümmern. Die Card Wallet enthält bereits alle Informationen und Zugangsdaten für den Empfang von SID Token. Auf der Vorderseite der Card Wallet befindet sich die Adresse in Form eines QR-Codes; auf der Rückseite der Card Wallet befindet sich versiegelt der Private Key.

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 320.000. 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 18.680.000 und EUR 16.680.000 (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 15,2 Millionen: (i) Brückengasse 25 (Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils fünf Kleinwohnungen inklusive Parkplätzen; Finanzierungsbedarf im Ausmaß von geschätzt 8% des gesamten Finanzierungsbedarfes); (ii) Sandgrubenstraße 4 (Erweiterung eines bestehenden Gastbetriebs um 4 Kegelbahnen, einen Festsaal, eine überdachte Terrasse, eine Kellerbar sowie Neubau von Arbeiter- und Tourismuszimmern; Finanzierungsbedarf im Ausmaß von geschätzt 46% des gesamten Finanzierungsbedarfes); (iii) Sandgrubenstraße 1 (Errichtung von Bürogebäuden sowie eines Lebensmittelgeschäfts; Finanzierungsbedarf im Ausmaß von geschätzt 41% des gesamten Finanzierungsbedarfes) und (iv) Brückengasse 13 (Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohnungen inklusive Parkplätzen; Finanzierungsbedarf im Ausmaß von geschätzt 5% des gesamten Finanzierungsbedarfes). 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 des geprüften Abschlusses zum 30. September 2022 mit einem Betrag von EUR 592.571,62 inklusive Zinsen aus. Der aushaftende Kreditbetrag soll ebenfalls durch die gemäß diesem öffentlichen Angebot aufgenommenen Mittel gedeckt werden. 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 Zeichnungsvertrages 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 15,2 Millionen für vier Immobilienprojekte, die Kreditrückzahlung für den Liegenschaftserwerb in aushaftender Höhe von EUR 592.571,62 zum 30. September 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 342.659,87 zum 30. September 2022 beziehungsweise in Höhe von EUR 20.659,87 zum 31. März 2023 zuzüglich Zinsen, dh seinen Investitionsbedarf von insgesamt rund EUR 16,7 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 hat bislang die Kosten für den Erwerb der Projektliegenschaften im Ausmaß von EUR 592.571,62 (zum Stichtag des geprüften Abschlusses zum 30. September 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 15,2 Millionen zu rechnen. Der Emittent hat zudem sämtliche Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH um einen Kaufpreis in der Höhe von EUR 575.651,41 erworben. Auch hat der Alleingesellschafter dem Emittenten ein Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung der Vorarbeiten für die Projektdurchführung gewährt. Zum Stichtag des geprüften Jahresabschlusses 30. September 2022 haftete das Gesellschafterdarlehen im Ausmaß von EUR 342.659,87 aus, zum Stichtag des ungeprüften Halbjahresabschlusses zum 31. März 2023 im Ausmaß von EUR 20.659,87. Dieses soll zuzüglich fremdüblicher Zinsen ebenfalls zurückgeführt werden. Folglich besteht ein Investitionsbedarf des Emittenten in der Höhe von insgesamt rund EUR 16,7 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. Zum Stichtag des ungeprüften Halbjahresabschlusses zum 31. März 2023 wurden im Zuge des öffentlichen Angebotes zwischen 1. August 2022 und 31. Juli 2023 533 Stück SID Token mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 533.00 ausgegeben. Das so dem Emittenten zugeflossene Kapital konnte als teilweise Finanzierung für die Umsetzung des Geschäftsplanes des Emittenten genutzt werden, deckt den Finanzierungsbedarf entsprechend dem Geschäftsplan jedoch nicht ab. Falls keine ausreichenden weiteren 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 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 Dienstwohnungen oder 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 1, 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 wurde an die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH verpachtet. Zwischen der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH und dem Emittenten wurde 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 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 weitgehenden 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 weitgehenden 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 dem geprüften Abschluss zum 30. September 2022 eine Eigenmittelquote von rund 9,4%. Das Eigenkapital des Emittenten besteht zum 30. September 2022 aus der Stammeinlage (EUR 35.000), der nicht gebundenen Kapitalrücklage (EUR 168.178,86) und abzüglich einem Bilanzverlust (EUR -92.836,17). Die Verbindlichkeiten des Emittenten zum 30. September 2022 betragen insgesamt EUR 1.032.614,58, davon entfallen EUR 592.571,62 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.**

Für die Zwecke dieses Prospekts wurde ein geprüfter Abschluss zum 30. September 2022 erstellt. Dieser deckt den Zeitraum ab 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022 ab. Laut dem geprüften Abschluss zum 30. September 2022 ergibt sich eine Eigenmittelquote von rund 9,4% auf der Grundlage eines Gesamtkapitals von EUR 1.176.689,27 und des Eigenkapitals in der Höhe von EUR 110.342,69, bestehend aus nicht gebundener Kapitalrücklage (EUR 168.178,86), Stammeinlage (EUR 35.000) und abzüglich Bilanzverlust (EUR - 92.836,17). Die Verbindlichkeiten zum 30. September 2022 in der Gesamtsumme von EUR 1.032.614,58 setzen sich zusammen wie folgt: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Anschaffung der Liegenschaften (EUR 592.571,62), Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen (EUR 342.659,87), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (EUR 70.683,02) und sonstige Verbindlichkeiten im Ausmaß von EUR 26.700,07.

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 9,4% zum 30. September 2022 auf rund -4,9%. 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 -4,9%. 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. Die fiktive Schuldentilgungsdauer zum 30. September 2022 beläuft sich aufgrund des negativen Ergebnisses vor Steuern, welches zu einem Mittelabfluss führte, auf -14,1 Jahre. 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 würde 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 Hybridkapital handelt, da es nachhaltig, nachrangig und mit Beteiligung sowohl an Gewinn wie auch Verlust überlassen wird. Folglich führt die Platzierung von Genussrechten gemäß diesem öffentlichen Angebot am Markt zwar nicht zu einer Erhöhung des formellen Eigenkapitals des Emittenten, hat jedoch aufgrund der Ausgestaltung des Genussrechtskapitals (Nachhaltigkeit der Kapitalüberlassung, Nachrangabrede, Verlustbeteiligung) *ceteris paribus* die im Wesentlichen selben Auswirkungen wie eine 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 lag eine Transaktion zwischen verbundenen Personen vor (related party transaction). Dies ergibt sich daraus, dass Herr Dobersek vor der Transaktion sowohl Alleingesellschafter des Emittenten als auch der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH war. 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 hat sämtliche Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH erworben. Die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH wurde damit eine 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten. Verkäufer der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH war der ehemalige alleinige Gesellschafter Herr Dobersek, welcher zugleich Alleingesellschafter und Alleingeschäftsführer des Emittenten ist. Folglich fand 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. 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 bestand 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. Der Emittent hat gemäß dem geprüften Abschluss zum 30. September 2022 ein positives Eigenkapital mit einer Eigenmittelquote von rund 9,4%. Das Eigenkapital des Emittenten besteht zum 30. September 2022 aus der Stammeinlage (EUR 35.000), der nicht gebundenen Kapitalrücklage (EUR 168.178,86) und einem abzuziehenden Bilanzverlust

(EUR -92.836,17). Die Verbindlichkeiten des Emittenten zum 30. September 2022 betragen insgesamt EUR 1.032.614,58, davon entfallen EUR 592.571,62 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.

Darüber hinaus erfolgen im Falle einer Insolvenz des Emittenten Zahlungen an Genussrechtinhaber 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 Genussrechtinhaber 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 30. September 2022 hatte der Emittent Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 592.571,62 und Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 342.659,87. Gemäß dem ungeprüften Halbjahresabschluss zum 31. März 2023 hatte der Emittent Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 923.109,98 und Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 20.659,87.

- **Genussrechte können weder vom Emittenten noch von Genussrechtinhabern vor Ablauf einer Frist von zehn Jahren zuzüglich der je nach Datum des Erwerbs und der Kündigung anfallenden Kündigungsfrist gekündigt werden. Eine ordentliche Kündigung ist damit unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist erstmals zum 31. Dezember 2034 möglich (Kündigungsverzicht). Genussrechtinhaber tragen daher das Risiko einer Mindestbindungsdauer ihres Investments von zehn Jahren, unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist von bis zu elf Jahren. Bei ordentlicher Kündigung ist eine Abgeltung der Genussrechtinhaber abhängig vom bilanziellen Wert des Genussrechtskapitals im Kündigungszeitpunkt. Sollte dieses**

negativ sein, erhalten Genussrechtsinhaber keine Abgeltung, was einem Totalverlust ihres Investments gleichkommt.

Genussrechtsinhaber verzichten für einen Zeitraum von zehn Jahren auf ihr ordentliches Kündigungsrecht. Genussrechte können daher unter Berücksichtigung der jeweils anwendbaren Kündigungsfrist wirksam frühestens zum 31. Dezember 2034 ordentlich gekündigt werden ("**Kündigungsverzicht**"). Genussrechtsinhaber tragen daher das Risiko einer Mindestbindungsdauer ihres Investments von zehn Jahren, unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist von bis zu elf 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 Genussrechtsinhaber, 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 Genussrechtsinhaber 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 Genussrechtsinhabern 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 entwickelt, kann der Marktpreis der Genussrechte sehr volatil sein, sodass Genussrechtsinhaber 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. In den zwölf Monaten zwischen August 2022 und Juli 2023 schwankten die durchschnittlichen Gas-Preise auf der Ethereum-Blockchain für eine einfache Übertragung zwischen ungefähr EUR 0,25 und EUR 6 pro Transaktion.

Alle Gebühren und Nebenkosten für Übertragungen von Genussrechten werden vom Genussrechtsinhaber 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 Genussrechtsinhaber 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 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, 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 vermindernden (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. Genussrechtinhaber 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 Genussrechtinhaber 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 Genussrechtinhaber 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 Genussrechtinhaber vorgenommen werden, wenn der Emittent Ausschüttungen an seine Gesellschafter vornimmt. Wenn der Emittent keine Ausschüttungen an seine Gesellschafter vornimmt, haben Genussrechtinhaber keinen Anspruch auf verpflichtende Ausschüttungen. Genussrechtinhaber tragen daher das Risiko, keine verpflichtenden Ausschüttungen und keine Rendite auf ihr Investment zu erhalten.**

Eine Verpflichtung zur Ausschüttung durch den Emittenten an Genussrechtinhaber besteht dann, wenn Ausschüttungen vom Emittenten an seine Gesellschafter vorgenommen werden ("**verpflichtende Ausschüttungen**"). In einem solchen Fall ist der Emittent verpflichtet, verpflichtende Ausschüttungen an Genussrechtinhaber 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 Genussrechtinhaber 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 Wirtschaftstreuhänder 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**"). 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.

- **Alternativ haben Anleger die Möglichkeit, eine Card Wallet zu erwerben, um SID Token zu verwahren. In diesem Fall ist keine Wallet-Software für die Aufbewahrung des Private Keys**

erforderlich. Anleger tragen in diesem Fall jedoch das Risiko der sicheren Verwahrung der physischen Card Wallet. Ein Diebstahl oder sonstiger Verlust der Card Wallet führt zu einem Totalverlust des Investments der Anleger.

Zur sicheren Verwahrung von SID Token können Anleger eine Card Wallet erwerben, die von der Österreichischen Staatsdruckerei herausgegeben wird. Dies ermöglicht die Verwahrung von SID Token ohne Einrichtung einer Wallet-Software. Anleger tragen jedoch das Risiko der sicheren Verwahrung der Card Wallet. Verlieren Anleger die Card Wallet oder wird diese zerstört, verlieren sie damit jene Token, die die erworbenen Genussrechte repräsentieren. Der Verlust der Card Wallet führt zu einem Totalverlust des Investments der Anleger.

- **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 und wurde am 15. September 2022 abgeschlossen. Anleger tragen 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) und wurde am 15. September 2022 abgeschlossen (Merge). Diese Anpassung des Ethereum-Netzwerks soll zu mehr Skalierbarkeit und Sicherheit der Technologie führen und gleichzeitig den Energieverbrauch reduzieren. Der Emittent hatte 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 des Russisch-Ukrainischen Krieges, aufgrund volatiler Energiepreise, aufgrund allgemeiner Teuerung oder aufgrund Pandemien, können sich negativ auf den Emittenten und damit mittelbar auf die Genussrechte auswirken.**

Der seit 2014 schwelende und mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 eskalierte Krieg Russlands gegen die Ukraine betrifft auch Österreich und damit den Kernmarkt des Emittenten. Die daraus erwachsende politische Ungewissheit und ökonomischen Verwerfungen könnten sich infolge eines allgemeinen Wirtschaftsabschwunges in der Zukunft negativ auf das Geschäft des Emittenten auswirken, insbesondere falls der Krieg noch länger andauert oder noch weiter, etwa über die Ukraine und Russland hinaus, eskaliert.

Die COVID-19 Pandemie betrifft auch Österreich und damit den Kernmarkt des Emittenten. Staatliche Maßnahmen zur Eindämmung der weiteren Ausbreitung und Senkung der Infektionsrate waren zwar zum Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts nicht mehr in Kraft. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei einem erneuten Aufflammen der COVID-19 Pandemie (etwa infolge der Evolution neuer Varianten des verursachenden Coronavirus) oder einer anderen Infektionskrankheit erneut Maßnahmen ergriffen werden, um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Gesundheit zu verhindern und Spitalskapazitäten zu schützen. Solche Maßnahmen, wie verpflichtendes Social Distancing, Reisebeschränkungen, Schließungen von Geschäften und Arbeitsstätten, Quarantäne-Maßnahmen und sogar Ausgangssperren sind von Natur aus einschränkend. Im Besonderen würden

dadurch der Hotel- und Geschäftsimmobiliemarkt sowie der Tourismus stark beeinträchtigt werden. Eine solche Entwicklung könnte insbesondere das Projekt Sandgrubenstraße 4 betreffen, 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 verpachtet die Liegenschaft samt Objekt zu einem fremdüblichen Pachtzins an die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH. Es besteht betreffend das Projekt Sandgrubenstraße 4 nach Fertigstellung und Inbetriebnahme jedoch das Risiko, dass bei erneuten 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. Da die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH eine 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten ist, schlägt sich 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 wäre der Markt für Dienstwohnungen und Arbeiterunterkünfte stark durch eine erstarkte COVID-19 Pandemie oder eine durch eine andere Infektionskrankheit verursachte Pandemie betroffen, da es für Saisonarbeiter und Pendler schwierig sein könnte, 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 Serviceleistungen (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 eine Pandemie die Wirtschaft allgemein. Klein- und Mittelbetriebe sowie Jungunternehmen (Startups) könnten tendenziell schwerer durch einen generellen Wirtschaftsabschwung betroffen sein. Zum Projekt Sandgrubenstraße 1 plant der Emittent die Errichtung eines Co-Working-Space für ebendiese Zielgruppe samt Nebendienstleistungen (wie beispielsweise betreuter Empfang, Postservice, Konferenzdienstleistungen) sowie die Errichtung eines Lebensmittelgeschäfts (Supermarkt). Das zu errichtende Lebensmittelgeschäft wird nicht durch den Emittenten betrieben werden. 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.

Ein durch Krieg, eine Pandemie oder andere negative Ereignisse ausgelöster 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 und die Nachwirkungen der COVID19-Pandemie sich trotz breit angelegter Impfkampagnen und Lockerungen von Beschränkungen, wahrscheinlich in den nächsten Jahren fortsetzt.

Die negativen makroökonomischen Entwicklungen aufgrund und Nachwirkungen 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, der zum Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts nicht vollständig abgeebbt ist. 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 eine Verteuerung der Baurohstoffe sowie der Baudienstleistungen 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 Projektterrichtung, 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 weitere Erhöhung des Marktzinsniveaus, der Notenbankpolitik oder politischer Unsicherheiten von einem signifikanten Wertrückgang betroffen sein.**

Das seit 2022 stark angestiegene Marktzinsniveau, mögliche weitere Erhöhungen des Marktzinsniveaus oder sonstige Änderungen in der Notenbankpolitik können die Ver-

kehrswerte der Immobilien des Emittenten sowie den Wert der Genussrechte negativ beeinflussen und zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Investments führen. Die seit 2022 parallel zum Marktzinsniveau stark angestiegene Inflation führt zwar nicht prinzipbedingt zu einem Absinken der Verkehrswerte der Immobilien des Emittenten, kann jedoch einen stark negativen Einfluss auf das makroökonomische Umfeld haben. Insbesondere könnte eine anhaltend negative makroökonomische Lage die Nachfrage nach den vom Emittenten angebotenen Hotellerie-ähnlichen Leistungen und Dienstleistungen abschwächen, weil potentielle Kunden für solche Produkte und Dienstleistungen weniger Budget zur Verfügung steht. Diese Umstände können die Ertragslage des Emittenten, die Verkehrswerte der Immobilien des Emittenten und 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 Nüchtings- 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 Nüchtings- 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 und Errichtung eines Lebensmittelgeschäfts (Projekt Sandgrubenstraße 1) 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 1 (Gewerbeimmobilie/Co-Working-Space/Lebensmittelgeschäft) 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 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 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. Obwohl diese Auflagen und Erfordernisse zum Zeitpunkt der Billigung dieses Prospektes im Wesentlichen beendet wurden, ist nicht auszuschließen, dass bei einem erneuten Aufflammen der COVID-19 Pandemie (etwa infolge der Evolution neuer Varianten des verursachenden Coronavirus) oder einer anderen Infektionskrankheit erneut Maßnahmen ergriffen werden, um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Gesundheit zu verhindern und Spitalskapazitäten zu schützen. Solche Maßnahmen, wie verpflichtendes Social Distancing, Reisebeschränkungen, Schließungen von Geschäften und Arbeitsstätten, Quarantäne-Maßnahmen und sogar Ausgangssperren sind von Natur aus einschränkend.

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 Nutzern 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 Schwankungsrisiken 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, des Russisch-Ukrainischen Krieges und der mit diesen Ereignissen zumindest teilweise verbundenen Schwächung des Wirtschaftswachstums und Rückgang der Wirtschaftsleistung 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. Solche Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen werden durch den menschengemachten Klimawandel mittel- und langfristig wahrscheinlicher.

Ebenso können Naturkatastrophen, extreme Wettereinwirkungen oder sonstige globale Entwicklungen, welche die Reisefreiheit beschränken (inklusive Restriktionen aufgrund Pandemien), 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 sowie gestiegene regulatorische Pflichten 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 Nächtigungs- 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 Investoren 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 1 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, recht-

lichen, 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, aufgrund von Einschränkungen zur Eindämmung einer Pandemie bzw. die durch die COVID-19-Pandemie verursachte Knappheit und Verteuerung von Baurohstoffen, oder etwa aufgrund einer Eskalation des Russisch-Ukrainischen Krieges mit sich daraus ergebenden ökonomischen Verwerfungen, 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, Abfall, Verkehrsinfrastruktur) 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 oder Naturkatastrophen nur unzureichend 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 einer Pandemie sowie Krieg, Terrorismus und andere Schadensereignisse in Bezug auf seine Immobilien zu verfügen. Aus solchen Ereignissen können dem Emittenten Verluste entstehen. Im Fall eines Verlusts über die Versicherungsdeckung hinaus (etwa bei Naturkatastrophen), oder bei Verlusten für die keine Versicherungsdeckung besteht oder bestehen kann (zB bei Inflation oder Änderung von Rechtsvorschriften), 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 im Falle eines erneuten Aufflammens der COVID-19 Pandemie (etwa infolge der Evolution neuer Varianten des verursachenden Coronavirus) oder einer anderen Infektionskrankheit erneut 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.

- **Einkünfte (Entgelte für die Überlassung von Krypto Assets) und realisierte Wertsteigerungen (Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten) aus Krypto Assets unterliegen 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 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 entspricht der Definition der virtuellen Währung im Finanzmarkt-Geldwäschegesetz ("FM-GwG") an. Ein Krypto Asset/eine Kryptowährung/eine virtuelle Währung ist demnach 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, § 27b Abs 4 EstG).

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 Kryptowährung 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 Kryptowährung/virtuelle Währung qualifizieren. Für den Fall, dass Behörden SID Token als Kryptowährung/virtuelle Währung qualifizieren, fallen Einkünfte aus SID Token sowie realisierte Wertsteigerungen unter das Besteuerungsregime des ÖkoStRefG 2022 Teil I. Gemäß dem ÖkoStRefG 2022 Teil I unterliegen ab 1.4.2022 Einkünfte aus Kryptowährungen nach § 27 Abs 4a, § 27b EstG 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 Kryptos 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.**

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 deckten 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. Staatliche Maßnahmen zur Eindämmung der weiteren Ausbreitung und Senkung der Infektionsrate waren zwar zum Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts nicht mehr in Kraft. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei einem erneuten Aufflammen der COVID-19 Pandemie (etwa infolge der Evolution neuer Varianten des verursachenden Coronavirus) oder einer anderen Infektionskrankheit erneut Maßnahmen ergriffen werden, um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Gesundheit zu verhindern und Spitalskapazitäten zu schützen. Solche Maßnahmen oder Interpretation oder die 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 1 und 4.

Anlage 7 – Bewertungsgutachten Brückengasse 11.

Anlage 8 – Bewertungsgutachten Brückengasse 13.

Anlage 9 – Bewertungsgutachten Brückengasse 25.

Alle Bewertungsgutachten 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 (Anlage 6 bis Anlage 9) wurden auf Ersuchen des Emittenten erstellt und wurden mit Zustimmung der 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 Abschlussprüfer

2.1 Name 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 30. September 2022 gemäß den nationalen Rechnungslegungsvorschriften des UGB betreffend den Emittenten aufgestellt, welcher den Zeitraum 1.10.2021 bis 30.9.2022 abdeckt.

Der nach den anwendbaren nationalen Rechnungslegungsvorschriften des UGB erstellte geprüfte Abschluss des Emittenten zum 30. September 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 Gastronomie" und B.6 "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 mit diesen Immobilien 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. Kernpublikum dieses Angebots sind Personen, die im Einzugsgebiet der Objekte vorübergehend Arbeiten verrichten (zB aus der Bauwirtschaft, im Handwerk, oder für Leih- oder Zeitarbeit) und dafür Unterkunft und die mit der kurzfristigen Beherbergung typischerweise verbundenen Nebendienstleistungen wie oben beschrieben benötigen. 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

erwarb der Emittent im Jahr 2022 sämtliche Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH, welche den Gastronomie- und Freizeitbetrieb als 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten betreibt und führt. Für die Überlassung der errichteten Gebäude und Einrichtungen wurde ein Pachtvertrag zwischen dem Emittenten und der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Zudem wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen dem Emittenten und der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH abgeschlossen.

Der Emittent ist insgesamt daher primär in der Immobilienentwicklung sowie Vermietung (einschließlich Nebendienstleistungen) 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 Tochtergesellschaft Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH ist der Emittent darüber hinaus im Bereich Gastronomie und Freizeiteinrichtungen tätig.

Der Emittent beabsichtigt, die Bewirtschaftung der Liegenschaften wie oben beschrieben grundsätzlich selbst zu besorgen und sich keiner neu geschaffenen Tochtergesellschaften oder externer Unternehmen zu bedienen. Der Emittent schließt jedoch nicht aus, in Zukunft alleinig gehaltene Tochtergesellschaften zu gründen, die die Bewirtschaftung einer oder mehrerer der verwalteten Liegenschaften besorgen, sofern dies aus operativen oder wirtschaftlichen Gründen nützlich erscheint. In jedem Fall beabsichtigt der Emittent, die Liegenschaft Sandgrubenstraße 4 wie bisher durch die alleinig gehaltene Tochtergesellschaft Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH zu bewirtschaften. Schließlich wird der Emittent einzelne Aufgaben der Bewirtschaftung der Liegenschaften an dritte, nicht mit dem Emittenten verbundene Unternehmen auslagern, soweit dies wirtschaftlich zweckmäßig ist. Darunter könnten etwa Instandhaltungs-, Wartungs-Reparatur- oder Reinigungsarbeiten fallen.

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 30. September 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 30.9.2022 und geplante Liegenschaftsentwicklung

Liegenschaft I Entwicklungsprojekte	Nutzungsart I Geplante Entwicklung	Fläche I Nutzung	
KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 503 ("Projekt 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")	<ul style="list-style-type: none"> • Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohnungen inklusive Parkplätzen geplant. • Geplanter Baubeginn zum Stichtag dieses Prospektes ist Juni 2024. 	Wohnfläche: 200 m ² Parkplätze: 65 m ²
KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 695, GST-NR 792/1, 792/12. ("Projekt Brückengasse 25")	<ul style="list-style-type: none"> • Errichtung von zwei Mehrparteienwohnhäusern mit insgesamt 10 Kleinwohnungen inklusive Parkplätzen im Gange. Erstes Wohnhaus soll zum Stichtag dieses Prospektes am 1.9.2023 bezugsfertig sein. 	Wohnfläche: 337 m ² Parkplätze: 115 m ²
KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 594, GST-NR 785. ("Projekt Sandgrubenstraße 1")	<ul style="list-style-type: none"> • Neubau von 14 3-Zimmer Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 67 m² zur allgemeinen Vermietung, zur Vermietung, an Mitarbeiter zu fremdüblichen Konditionen und alternativ als Tourismus-Apartments. • Neubau von einem Lebensmittelgeschäft (Supermarkt) sowie Kleinbüros und gemeinsamen Einrichtungen. • Geplanter Baubeginn zum Stichtag dieses Prospektes ist Juni 2024. 	Lebensmittelgeschäft: 1.000 m ² Bürogebäude: 750 m ² Wohnungen: 938 m ²
KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 1381, EZ 473, EZ 1374 GST-NR 788, 789/1, 789/4, 792/8. ("Projekt Sandgrubenstraße 4")	<ul style="list-style-type: none"> • 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). • Geplanter Baubeginn zum Stichtag dieses Prospektes ist November 2023. 	Nutzfläche: 3.005 m ²

Quelle: Geschäftsplan des Emittenten.

Der Emittent hat die Liegenschaft Sandgrubenstraße 3, auf der sich die Geschäftsanschrift des Emittenten befindet, gegen die Liegenschaft Sandgrubenstraße 1 getauscht. Der Tausch wurde durchgeführt, weil die Liegenschaft Sandgrubenstraße 1 über genügend Freiflächen verfügt, sodass es nicht notwendig ist, ein ehemals geplantes Parkhaus zu errichten. Des Weiteren sind keine Abbrucharbeiten samt aufwendiger Entsorgung durchzuführen, sodass sich im Idealfall die

Bauzeit des auf Sandgrubenstraße 1 geplanten Projekts verkürzt. Die Geschäftsanschrift des Emittenten verbleibt vorerst unverändert an der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka, Österreich und dem Sitz in Seiersberg-Pirka.

Für Angaben zu den Gesellschafterverhältnissen und der Geschäftsführung des Emittenten verweist der Emittent auf Punkt 12.1 unten.

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 nachhaltige 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 Er-

höhung 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 Gebiet der Republik Österreich tätig, wo er seinen gesamten Umsatz erwirtschaftet und weiterhin erwirtschaften wird.

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.

Wie näher unter Punkt 5.1.1 oben beschrieben, hat der Emittent die Liegenschaft Sandgrubenstraße 3, auf der sich die Geschäftsanschrift des Emittenten befindet, gegen die Liegenschaft Sandgrubenstraße 1 getauscht. Die Geschäftsanschrift des Emittenten verbleibt vorerst unverändert an der Geschäftsadresse Sandgrubenstraße 3/1, 8073 Seiersberg-Pirka.

Wie näher unter Punkt 5.4 unten beschrieben, wurden im Jahr 2022 vielfältige Planungstätigkeiten betreffend das Immobilienportfolio des Emittenten gesetzt. 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. Unter diesen Umständen und wegen der nicht gesicherten Finanzierung der Ausbaurkosten mussten die Baustartdaten der Projekte Sandgrubenstraße 1 (um zehn Monate), Brückengasse 13 (um ein Jahr) und Sandgrubenstraße 4 (um ein Jahr) auf die oben angeführten Daten verschoben werden.

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 November 2023 (Sandgrubenstraße 4), Juli 2024 (Sandgrubenstraße 1) und Juni 2024 (Brückengasse 13) zu beginnen. Das Projekt Brückengasse 25 ist zum Stichtag dieses Prospektes fast fertiggestellt, so dass der Emittent die Fertigstellung (bezugsfertig) im September 2023 erwartet. 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 15,2 Millionen. Der Finanzierungsbedarf teilt sich nach Schätzung des Emittenten in etwa wie folgt auf:

- Brückengasse 13: 5% des gesamten Finanzierungsbedarfes
- Brückengasse 25: 8% des gesamten Finanzierungsbedarfes
- Sandgrubenstraße 1: 41% des gesamten Finanzierungsbedarfes
- Sandgrubenstraße 4: 46% des gesamten Finanzierungsbedarfes

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.

Der Finanzbedarf zur Finanzierung des Kaufpreises für die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH belief sich auf EUR 575.651,41. Der Gastronomie- und Freizeitbetrieb der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH wurde schrittweise in Abstimmung mit den jeweils geltenden und zum Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts im Wesentlichen aufgehobenen Beschränkungen zur Eindämmung der COVID-19 Pandemie eröffnet. Besondere Herausforderung für den Emittenten und die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH ist, 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 | Entwicklung	Geplanter Baustart oder geplante Fertigstellung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts
Liegenschaft Brückengasse 11 KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 503	Entwicklung noch offen.
Projekt Brückengasse 13 <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.	Baustart Juni 2024
Projekt Brückengasse 25 <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.	Fertigstellung (bezugsfertig) eines der Häuser im September 2023
Projekt Sandgrubenstraße 1 <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaft: KG 63236 Pirka-Eggenberg, EZ 594, GST-NR 785.• Geplante Entwicklung: Errichtung eines Lebensmittelgeschäfts sowie Bürogebäude inklusive Dienstwohnungen.	Baustart Juli 2024
Projekt Sandgrubenstraße 4 <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).	Baustart November 2023

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. Die derart erhöhten Preise sanken auch nach Aufhebung der staatlichen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie nicht und stiegen durch die stark erhöhte Inflation ab 2022 weiter. Gleichzeitig ist die Verfügbarkeit von entsprechend qualifizierten General- und Subunternehmen im Bausektor aufgrund der verstärkten Bautätigkeit und Auslastung gesunken. Unter diesen Umständen und wegen der nicht gesicherten Finanzierung der Ausbaurkosten mussten die Baustartdaten der Projekte Sandgrubenstraße 1 (um zehn Monate), Brückengasse 13 (um ein Jahr) und Sandgrubenstraße 4 (um ein Jahr) auf die oben angeführten Daten verschoben werden.

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

Gemäß dem geprüften Abschluss zum 30. September 2022 hatte der Emittent Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 592.571,62, welche auf die Anschaffungskosten des Liegenschaftsportfolios (fünf Liegenschaften) des Emittenten zurückzuführen sind.

Die wesentlichen Investitionen des Emittenten bis zum 31. März 2023 sind Anzahlungen an Baumeister und Handwerker (Elektriker, Installateur, etc.) in Höhe von insgesamt etwa EUR 630.000 für die Errichtung der Projektimmobilien einschließlich der Rohbauten und Haustechnik.

Der Emittent, als Käufer, erwarb im Jahr 2022 zudem sämtliche Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH von Herrn Dobersek, als Verkäufer, sodass diese nunmehr eine 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten ist. Der Kaufpreis wurde auf Grundlage eines Gutachtens der Steuerberaterin Mag. Birgit Eichberger zur Unternehmensbewertung betreffend die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH festgelegt. Weiter schloss der Emittent, als Muttergesellschaft, mit der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH, als Tochtergesellschaft, nach Anteilserwerb einen Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag.

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. Dieses Projekt ist zum Stichtag dieses Prospektes fast fertiggestellt, so dass der Emittent die Fertigstellung (bezugsfertig) im September 2023 erwartet.

Die Projekte Sandgrubenstraße 4 und Sandgrubenstraße 1 sowie das Projekt Brückengasse 13 befinden sich in Vorbereitung. 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 eine Tochtergesellschaft, die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH, eine 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.

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	31.3.2022		30.9.2022	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	EUR	6.844,45	EUR	13.100,01
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	EUR	1.027.418,41	EUR	1.028.105,06
2. Technische Anlagen, Maschinen, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	6.402,26	EUR	41.866,01
	EUR	1.040.665,12	EUR	1.083.071,08
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	EUR	500,00	EUR	500,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	EUR	21.034,50	EUR	43.306,00
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	EUR	5.773,24	EUR	4.723,69
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	EUR	34.163,36	EUR	38.088,50
	EUR	61.471,10	EUR	86.618,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	178.802,27	EUR	7.000,00
SUMME AKTIVA	EUR	1.280.938,49	EUR	1.176.689,27

Quelle: Geprüfter Abschluss zum 31.3.2022, geprüfter Abschluss zum 30.9.2022.

Der Zuwachs der immateriellen Vermögensgegenstände und gleichzeitig die Abnahme der Rechnungsabgrenzungsposten ist darauf zurückzuführen, dass der geprüfte Abschluss zum 31.3.2022 An- und Vorauszahlungen für immaterielle Vermögensgegenstände enthielt, 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 Entwicklung wurde danach abgeschlossen, weswegen die Investitionsplattform im geprüften Abschluss zum 30.9.2022 nunmehr als immaterieller Vermögensgegenstand erfasst ist.

Die Zunahme im Sachanlagevermögen ist vor allem auf die Anschaffung von Maschinenwerkzeugen zurückzuführen, die im geprüften Abschluss zum 30.9.2022 mit EUR 34.798,12 erfasst sind.

PASSIVA		31.3.2022		30.9.2022	
A. Eigenkapital					
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	-92.836,17
	davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag	EUR	57.048,72	EUR	2.585,41
		EUR	260.227,58	EUR	110.342,69
B. Hybridkapital					
1.	Verbindlichkeiten aus der Ausgabe von SID Tokens		EUR 0,00		EUR 6.000,00
B. Rückstellungen					
1.	Steuerrückstellungen	EUR	18.761,00	EUR	732,00
2.	Sonstige Rückstellungen	EUR	11.000,00	EUR	27.000,00
C. Verbindlichkeiten					
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	623.117,48	EUR	592.571,62
	<i>davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr</i>	<i>EUR</i>	<i>44.464,00</i>	<i>EUR</i>	<i>44.464,00</i>
	<i>davon mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr</i>	<i>EUR</i>	<i>578.653,48</i>	<i>EUR</i>	<i>548.107,62</i>
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	66.391,20	EUR	70.683,02
	<i>davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr</i>	<i>EUR</i>	<i>66.391,20</i>	<i>EUR</i>	<i>70.683,02</i>
3.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	EUR	293.297,05	EUR	342.659,87
	<i>davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr</i>	<i>EUR</i>	<i>293.297,05</i>	<i>EUR</i>	<i>342.659,87</i>
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	8.144,18	EUR	26.700,07
	<i>davon aus Steuern</i>			<i>EUR</i>	<i>709,06</i>
	<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>EUR</i>	<i>196,40</i>	<i>EUR</i>	<i>2.563,24</i>
	<i>davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr</i>	<i>EUR</i>	<i>657,78</i>	<i>EUR</i>	<i>26.700,07</i>
SUMME PASSIVA		EUR	1.280.938,49	EUR	1.176.689,27

Quelle: Geprüfter Abschluss zum 31.3.2022, geprüfter Abschluss zum 30.9.2022.

Der Abfall des Eigenkapitals des Emittenten auf EUR 110.342,69 zum 30. September 2022 ist auf den Bilanzverlust in Höhe von EUR -92.836,17 zurückzuführen.

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 30. September 2022 beträgt EUR -121.261,58. Im Zeitraum 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 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 ausgelösten 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. Diese Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts nicht mehr in Kraft.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei einem erneuten Aufflammen der COVID-19 Pandemie (etwa infolge der Evolution neuer Varianten des verursachenden Coronavirus) oder einer anderen Infektionskrankheit erneut Maßnahmen ergriffen werden, um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Gesundheit zu verhindern und Spitalskapazitäten zu schützen. Solche Maßnahmen, wie verpflichtendes Social Distancing, Reisebeschränkungen, Schließungen von Geschäften und Arbeitsstätten, Quarantäne-Maßnahmen und sogar Ausgangssperren sind von Natur aus einschränkend. Im Besonderen würden dadurch der Hotel- und Geschäftsimmobilienmarkt sowie der Tourismus stark beeinträchtigt werden. Eine solche Entwicklung könnte insbesondere die Geschäftstätigkeit der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH sowie das Projekt Sandgrubenstraße 4 betreffen.

7.2.2 Wesentliche Veränderungen bei den Nettoumsätzen

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

GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG		31.3.2022		30.9.2022	
A.	Umsatzerlöse	EUR	219.444,58	EUR	237.854,98
B.	Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen	EUR	0,00	EUR	26.590,00
C.	Sonstige betriebliche Erträge	EUR	10.628,06	EUR	25.000,00
a)	davon übrige	EUR	10.628,06	EUR	25.000,00
D.	Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	EUR	-46,41	EUR	-137,61
a)	davon Materialaufwand	EUR	-46,41		
E.	Personalaufwand	EUR	-19.157,85	EUR	-79.007,40
a)	davon Löhne und Gehälter	EUR	-14.762,74	EUR	-61.394,41
b)	davon soziale Aufwendungen	EUR	-4.395,11	EUR	-17.612,99
i)	davon Leistungen an betriebliche Mitarbeiter vor- gekassen	EUR	-199,45	EUR	-844,28
ii)	davon Aufwand für gesetzliche Sozialabgaben, entgeltabhängige Abgaben/Pflichtbeiträge	EUR	-4.195,66	EUR	-16.768,71
F.	Abschreibungen	EUR	-30.026,49	EUR	-23.078,06

G. Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	-92.922,46	EUR	-270.975,07
a) Steuern (soweit nicht unter K)	EUR	-3.932,18	EUR	-3.798,40
b) Übrige	EUR	-88.990,28	EUR	-267.176,67
H. Betriebserfolg (Summe A bis F)	EUR	87.919,43	EUR	-83.753,16
I. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	-11.797,71	EUR	-11.418,42
J. Finanzerfolg (Summe H)	EUR	-11.797,71	EUR	-11.418,42
K. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Summe G und I)	EUR	76.121,72	EUR	-95.171,58
L. Steuern vom Einkommen und Ertrag	EUR	-19.073,00	EUR	-250,00
M. Ergebnis nach Steuern	EUR	57.048,72	EUR	-95.421,58
N. Jahresfehlbetrag	EUR	57.048,72	EUR	-95.421,58
BILANZGEWINN	EUR	57.048,72	EUR	-92.836,17

Quelle: Geprüfter Abschluss zum 31.3.2022, geprüfter Abschluss zum 30.9.2022.

8 Eigenkapitalausstattung

8.1 Eigenkapitalausstattung des Emittenten

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

Eigenkapital		31.3.2022		30.9.2022
I. Eingefordertes Stammkapital	EUR	35.000,00	EUR	35.000,00
Übernommenes Stammkapital	EUR	35.000,00	EUR	35.000,00
Einbezahltes Stammkapital	EUR	35.000,00	EUR	35.000,00
II. Kapitalrücklagen				
1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen	EUR	168.178,86	EUR	168.178,86
III. Bilanzgewinn	EUR	57.048,72	EUR	-92.836,17
Summe Eigenkapital	EUR	260.227,58	EUR	110.342,69

Quelle: Geprüfter Abschluss zum 31.3.2022, geprüfter Abschluss zum 30.9.2022.

8.2 Kapitalfluss des Emittenten

		31.3.2022		30.9.2022
I. Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	EUR	12.093,24	EUR	31.349,83
II. Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit	EUR	-232.660,97	EUR	-204.335,46
III. Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	EUR	264.285,66	EUR	179.308,56
Summe	EUR	293.369,69	EUR	6.322,93

Quelle: Geprüfter Abschluss zum 31.3.2022, geprüfte Geldflussrechnung des Emittenten zum 30.9.2022.

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

Software	EUR	-13.000
Neubau Wohnhaus (Projekt Brückengasse 25)	EUR	-149.069,37
Maschinenwerkzeuge	EUR	-38.664,58

Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	-2.517,87
Geringwertige Wirtschaftsgüter	EUR	1.083,64
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	EUR	-204.335,46

Quelle: Geprüfte Geldflussrechnung des Emittenten zum 30.9.2022.

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

Einzahlung/Rückzahlung Darlehen Dobersek	EUR	224.096,52
Veränderung Genussrechtskapital	EUR	6.000,00
Tilgung Finanzkredite	EUR	-50.787,96
Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	EUR	179.308,56

Quelle: Geprüfte Geldflussrechnung des Emittenten zum 30.9.2022.

Das positive Vorzeichen des Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit ist als Zufluss liquider Mittel in das Unternehmen des Emittenten in Höhe von EUR 179.308,56 zu betrachten, die für Finanzierungszwecke zum Stichtag 30. September 2022 zur Verfügung stehen.

8.3 Fremdfinanzierungsbedarf und Finanzierungsstruktur des Emittenten

Der Emittent hat Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Ausmaß von EUR 592.571,62 zum Stichtag des geprüften Abschlusses zum 30. September 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 zur Vorfinanzierung des Beginns der Projektstätigkeiten ein Gesellschafterdarlehen, das zum Stichtag des geprüften Abschlusses zum 30. September 2022 mit EUR 342.659,87 aushaftete beziehungsweise zum Stichtag des ungeprüften Halbjahresabschlusses zum 31. März 2023 im Ausmaß von EUR 20.659,87.

Die wesentlichen Investitionen des Emittenten bis zum 31. März 2023 sind Anzahlungen an Baumeister und Handwerker (Elektriker, Installateur, etc.) in Höhe von insgesamt etwa EUR 630.000 für die Errichtung der Projektimmobilien einschließlich der Rohbauten und Haustechnik.

Gemäß der ersten Planrechnung des Emittenten ist bis zur Fertigstellung dieser aller aktuell geplanten vier Projekte auf der Grundlage der angenommenen Bruttogeschoßflächen (ohne Außenanlagen) mit einem weiteren Finanzbedarf im Ausmaß von rund EUR 15,2 Millionen zu rechnen.

Der Emittent plant durch dieses öffentliche Angebot seinen Finanzbedarf von rund EUR 15,2 Millionen für vier geplante Immobilienprojekte, die Rückzahlung des Bankkredits für die Anschaffung der Liegenschaften in aushaftender Höhe von EUR 592.571,62 zuzüglich Zinsen zum Stichtag des geprüften Abschlusses am 30. September 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 342.659,87 zum Stichtag des geprüften Abschlusses am 30. September 2022 beziehungsweise in Höhe von EUR 20.659,87 zum Stichtag des ungeprüften Halbjahresabschlusses am 31. März 2023 zuzüglich Zinsen, folglich seinen Investitionsbedarf in der Höhe von rund EUR 16,7 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 1 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).

Schließlich ist die Tochtergesellschaft des Emittenten, die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH, dem Regelungsumfeld der einschlägigen Rechtsnormen für das Gastgewerbe (Beherbergung und Gastronomie) unterworfen, vor allem dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) und der Gewerbeordnung (GewO) betreffend Beherbergung und Gastronomie.

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 (zwar ist MiCAR auf SID Token nicht anwendbar, jedoch können allfällige neue Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung oder Steuergesetzgebung betreffend Krypto Assets nicht ausgeschlossen werden).

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 nach wie vor berücksichtigungswürdig. Die COVID-19 Pandemie, ihre wirtschaftlichen Konsequenzen und die seitens des Staates ergriffenen Maßnahmen können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten auswirken. Dies gilt insbesondere bei einem potentiellen, erneuten Aufflammen der COVID-19-Pandemie. Im Besonderen die durch die COVID-19 Pandemie verursachte und weiterhin andauernde 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 hat für die Zwecke dieses Prospekts einen geprüften Jahresabschluss erstellen lassen, welcher den Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022 abdeckt.

Seit dem Datum des geprüften Abschlusses zum 30. September 2022 bestehen bis zum Datum der Billigung dieses 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 Liegenschaft Sandgrubenstraße 1 wurde im Zuge eines Tauschgeschäftes gegen die Liegenschaft Sandgrubenstraße 3 getauscht; wobei die Liegenschaft Sandgrubenstraße 3 wiederum von Herrn Dobersek im Jahr 2008 aus einer Konkursmasse erworben wurde; der entsprechende Tauschvertrag wurde zwischen dem Emittenten und der Rudolf Kratochwill GmbH, FN 133417b, abgeschlossen. Der Emittent ist seither nicht mehr Eigentümer der Liegenschaft Sandgrubenstraße 3. 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 der Tochtergesellschaft des Emittenten Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH seit 26.8.2006. Die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH wurde im Jahr 2022 an den Emittenten verkauft. Nach Verkauf blieb Herr Dobersek weiterhin Geschäftsführer der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH.
- 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 Tochtergesellschaft des Emittenten 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 die ersten beiden Wirtschaftsjahre 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 die ersten zwei Wirtschaftsjahre des Emittenten vereinbart und wird laufend angepasst.

13.2 Reserven und Rückstellungen

Zum Stichtag des geprüften Abschlusses vom 30. September 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 fünf 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.
- Zwei Reinigungskräfte, deren Tätigkeitsbereich die Reinigung der Tourismuszimmer ist. Ort der Tätigkeit ist 8073 Seiersberg-Pirka, Sandgrubenstrasse 3/1, Sandgrubenstrasse 4 und Brückengasse 25.
- Zwei 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 des geprüften Jahresabschlusses am 30. September 2022 belief sich der ausstehende Betrag des Gesellschafterdarlehens auf EUR 342.659,87, zum Stichtag des ungeprüften Halbjahresabschlusses zum 31. März 2023 auf EUR 20.659,87.

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 30. September 2022 aufgestellt, welcher den Zeitraum ab 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 abdeckt.

Die beigebrachten historischen Finanzinformationen des Emittenten, nämlich der geprüfte Abschluss zum 31. März 2022 sowie der geprüfte Abschluss zum 30. September 2022, decken die vergangenen beiden Geschäftsjahre der Geschäftstätigkeit des Emittenten ab.

- 18.1.2 **Änderung des Bilanzstichtags**
- 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 war daher ein Rumpfgeschäftsjahr, welches die Periode von der Errichtung am 1. Juni 2021 bis zum 30. September 2021 abdeckt. Die beigebrachten historischen Finanzinformationen des Emittenten, nämlich die Eröffnungsbilanz nach Einbringung zum 1. Jänner 2021, der geprüfte Abschluss zum 31. März 2022 sowie der geprüfte Abschluss zum 30. September 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 30. September 2022 enthält die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung des Emittenten.
- 18.1.6 **Konsolidierte Abschlüsse**
- Der Emittent hat zum Datum dieses Prospekts eine Tochtergesellschaft, die Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH. Der Emittent ist 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 30. September 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 geprüfte Abschluss zum 30. September 2022 wurde speziell für die Zwecke dieses Prospekts erstellt und wird als Anlage zu diesem Prospekt erstmals veröffentlicht. Seitdem wurde ein ungeprüfter Halbjahresabschluss zum 31. März 2023 erstellt, der diesem Prospekt als Anlage 13 beigelegt ist.

18.3 Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen

18.3.1 Erklärung, dass die historischen Finanzinformationen geprüft wurden

Der Abschluss des Emittenten zum 30. September 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 30. September 2022 bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Prospekts.

In diesem Prospekt enthaltene Finanzdaten wurden dem geprüften Abschluss des Emittenten zum 31. März 2022 sowie dem geprüften Abschluss des Emittenten zum 30. September 2022 entnommen. Diese Abschlüsse des Emittenten 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. Die Erstellung des Abschlusses erfolgte in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und sondergesetzlichen Bestimmungen. Der Abschluss zum 31. März 2022 und der Abschluss zum 30. September 2022 bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Prospekts.

18.4 Pro-forma-Finanzinformationen

Trifft nicht zu.

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 30. September 2022 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage eingetreten. Es wurden seit dem geprüften Abschluss zum 30. September 2022 ein ungeprüfter Halbjahresabschluss zum 31. März 2023 erstellt, der diesem Prospekt als Anlage 12 beigelegt ist.

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 30. September 2022 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Ausmaß von EUR 592.571,62 ausgewiesen.

Im Jahr 2022 erwarb der Emittent, als Käufer, sämtliche Geschäftsanteile an der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH von Herrn Dobersek, als Verkäufer, sodass diese nunmehr eine 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten ist. Der Erwerb erfolgte zu fremdüblichen Konditionen. Der Kaufpreis wurde auf Grundlage des Gutachtens der Steuerberaterin Mag. Birgit Eichberger festgelegt. Weiter hat der Emittent, als Muttergesellschaft, mit der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH, als Tochtergesellschaft, nach Anteilsverkauf einen Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag abgeschlossen.

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 1 und 4 ([Anlage 6](#))
- Bewertungsgutachten Brückengasse 11 ([Anlage 7](#))
- Bewertungsgutachten Brückengasse 13 ([Anlage 8](#))
- Bewertungsgutachten Brückengasse 25 ([Anlage 9](#))
- Geprüfter Jahresabschluss des Emittenten zum 31.3.2022 ([Anlage 10](#))

- Geprüfter Jahresabschluss des Emittenten zum 30.9.2022 (Anlage 11)
- Geprüfte Geldflussrechnung des Emittenten zum 30.9.2022 (Anlage 12)
- Nicht geprüfter Halbjahresabschluss des Emittenten zum 31.3.2023 (Anlage 13)

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 einschließlich der Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs GmbH wie folgt:

Anlage 6 – Bewertungsgutachten Sandgrubenstraße 1 und 4.

Anlage 7 – Bewertungsgutachten Brückengasse 11.

Anlage 8 – Bewertungsgutachten Brückengasse 13.

Anlage 9 – Bewertungsgutachten Brückengasse 25.

Alle Bewertungsgutachten 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 (Anlage 6 bis Anlage 9) wurden auf Ersuchen des Emittenten erstellt und wurden mit Zustimmung der 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 15,2 Millionen für vier geplante Immobilienprojekte, die Rückzahlung des Bankkredits für die Anschaffung der Liegenschaften in aushaftender Höhe von EUR 592.571,62 zuzüglich Zinsen zum Stichtag des geprüften Abschlusses am 30. September 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 342.659,87 zum Stichtag des geprüften Abschlusses am 30. September 2022 beziehungsweise in Höhe von EUR 20.659,87 zum Stichtag des ungeprüften Halbjahresabschlusses am 31. März 2023 zuzüglich Zinsen, folglich seinen Investitionsbedarf in der Höhe von rund EUR 16,7 Millionen zu decken.

3.2 Kapitalausstattung und Verschuldung

Die folgende Tabelle zeigt die Kapitalausstattung und die Verschuldung des Emittenten zum 31. März 2022 (Stichtag des vorherigen geprüften Abschlusses) sowie zum 30. September 2022 (Stichtag des aktuellen geprüften Abschlusses), 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 31.3.2022		per 30.9.2022	
Summe Verbindlichkeiten (kurzfristig)	EUR	412.296,43	EUR	484.506,96
Garantiert	-		-	
Besichert	-		-	
Nicht garantiert | Nicht besichert	EUR	412.296,43	EUR	484.506,96
Summe Verbindlichkeiten (langfristig)	EUR	578.653,48	EUR	548.107,62
Garantiert	-		-	
Besichert	EUR	578.653,48	EUR	548.107,62

Fremdkapital	per 31.3.2022		per 30.9.2022	
Nicht garantiert | Nicht besichert	-		-	
Summe Verbindlichkeiten	EUR	990.949,91	EUR	1.032.614,58

Quelle: Geprüfter Abschluss zum 31.3.2022, geprüfter Abschluss zum 30.9.2022.

Nettoverschuldung kurz- und langfristig	per 31.3.2022		per 30.9.2022	
A. Zahlungsmittel	EUR	34.163,36	EUR	38.088,50
B. Zahlungsmitteläquivalent				
C. Mittel aus Wertpapieren				
D. Liquidität (A+B+C)	EUR	34.163,36	EUR	38.088,50
E. Kurzfristige Forderungen	EUR	21.034,50	EUR	48.029,69
F. Verbindlichkeiten Kreditinstitute (täglich fällig)	EUR	44.464,00	EUR	44.464,00
G. Kurzfristige Positionen nicht kurzfristiger Verbindlichkeiten				
H. Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	EUR	367.832,43	EUR	440.042,96
I. Kurzfristige Verbindlichkeiten (F+G+H)	EUR	412.296,43	EUR	484.506,96
J. Kurzfristige Nettoverschuldung (I-E-D)	EUR	357.098,57	EUR	398.388,77
K. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, mit vereinbarter Laufzeit	EUR	623.117,48	EUR	548.107,62
L. Verbriefte Verbindlichkeiten				
M. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten				
N. Langfristige Verschuldung (K+L+M)	EUR	623.117,48	EUR	548.107,62
O. Langfristige Nettoverschuldung (J+N)	EUR	980.216,05	EUR	946.496,39
Die Eventualverbindlichkeiten betragen zum 31.3.2022 sowie 30.9.2022 EUR 0.				

Quelle: Eigene Berechnungen des Emittenten auf der Basis der geprüften Abschlüsse jeweils zum 31.3.2022 und 30.9.2022.

Zum 30. September 2022 besteht eine kurzfristige Nettoverschuldung des Emittenten im Ausmaß von EUR 398.388,77. Folglich bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten im Ausmaß von EUR 398.388,77, 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, Vermietung oder Verpachtung 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 30. September 2022 mit EUR 592.571,62 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 einschließlich bereits angefallener Kosten für die Emission auf ca. EUR 320.000. 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 320.000
<i>Zwischensumme</i>	<i>EUR 19.680.000</i>
Kosten für Marketing und Vertrieb (5 – 15% des Bruttoemissionserlöses von EUR 20.000.000)	
Nettoemissionserlöse Variante 1	EUR 18.680.000
Marketing und Vertrieb im Ausmaß von 5% des Bruttoemissionserlöses, folglich im Ausmaß von EUR 1.000.000	
Nettoemissionserlöse Variante 2	EUR 16.680.000
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 16.720.000 und EUR 18.720.000.

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 Valutatag, frühestens jedoch seit dem 1. Oktober 2022 frühestens jedoch mit 1. Oktober 2022 (für jene Genussrechtsinhaber, die Genussrechte vor diesem Datum erworben haben) 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 2034 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 Änderung 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. 12 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

Seit dem 1. Oktober 2022 (jene Genussrechtsinhaber, die Genussrechte vor diesem Datum erworben haben), in jedem Fall aber frühestens mit Zeichnung ihrer Genussrechte (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 aufgebrauchte 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 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 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 Unternehmensgesetzbuch (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:

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

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:

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

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 frühestens mit Wirkung zum 31. Dezember 2034 gekündigt werden, und auch nur dann, wenn die entsprechende Kündigung bis zum 30. Juni 2034 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 Alleingeschafters 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 konnten im Zeitraum vom 1. August 2022 bis 31. Juli 2023 und können erneut vom 14. September 2023 bis 14. September 2024 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 zum Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts ca. 12 Sekunden beträgt, bedeutet dies, dass der Emittent eine Übertragung im Durchschnitt nach 24 Minuten als endgültig betrachtet, nachdem sie durchgeführt wurde.

Alternativ können Empfänger eine Card Wallet erwerben, um SID Token sicher zu empfangen und zu verwahren.

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 Kündungsverzicht. Der Emittent kann die Genussrechte, wie die Genussrechtsinhaber, erst nach einer Frist von zehn Jahren zuzüglich der anwendbaren Kündigungsfrist ordentlich kündigen. Genussrechte können daher auch vom Emittenten frühestens wirksam zum 31. Dezember 2034 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 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 Genussrechtsinhaber keine Zahlung.

4.10 Öffentliche Übernahmeangebote

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 BEZIEHUNGSWEISE 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 konnten bzw können von interessierten Anlegern ("**Zeichner**") nach erfolgter Zeichnungsfreigabe und Übermittlung eines Zeichnungsscheins, beides wie in 5.1.3 unten beschrieben, im Zeitraum seit 1. August 2022 bis 31. Juli 2023 und erneut ab 14. September 2023 bis 14. September 2024 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: bc1q3wejtc8u34xm8d7z7lzerhw0zcp9rxp0nnpn8r8, 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, oder etwa auch eine physische Wallet wie die Card Wallet der Österreichischen Staatsdruckerei erwerben, mit der SID Token verwahrt werden können. "**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 2024 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 fand zwischen 1. August 2022 und 31. Juli 2023 sowie erneut ab 14. September 2023 bis 14. September 2024 ("**Angebotsfrist**") statt. Die Genussrechte konnten im Zeitraum seit 1. August 2022 bis 31. Juli 2023 und können erneut ab 14. September 2023 bis 14. September 2024 ("**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 zu verwalten, muss der Zeichner eine Wallet-Software verwenden, die Token auf der Ethereum-Blockchain unterstützt, oder etwa auch eine physische Wallet wie die Card Wallet der Österreichischen Staatsdruckerei erwerben, mit der SID Token verwahrt werden können. 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 320.000. 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 16.680.000 bis EUR 18.680.000 (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 30.9.2022) wie folgt verwässern:

- rund 25 % des Ergebnisses würden auf den Alleingesellschafter 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

1 Angaben zur Zustimmung des Emittenten

1.1 Zustimmung des Emittenten zur Prospektverwendung

Gemäß Art 5 Abs 1 Prospektverordnung ist bei jeder späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre in Form eines öffentlichen Angebotes eine Verwendung des Prospektes des Emittenten nur dann zulässig, wenn ein gültiger Prospekt im Sinne des Art 12 der Prospektverordnung vorliegt und der Emittent der Verwendung des bezüglichen Prospektes in einer schriftlichen Vereinbarung zugestimmt hat.

Der Emittent erteilt hiermit der ASSETERA GmbH, FN 448308 b, mit Sitz in der Gemeinde Perchtoldsdorf und der Geschäftsanschrift Adolf-Holzer-Gasse 21, 2380 Perchtoldsdorf die ausdrückliche Zustimmung gemäß Art 5 Abs 1 Prospektverordnung zur Verwendung des Prospekts.

Der Emittent erklärt, dass er die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Genussrechte durch Finanzintermediäre übernimmt.

1.2 Angabe des Zeitraums, für den die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erteilt wird.

Die Zustimmung zur Prospektverwendung gilt für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekts.

1.3 Angebotsfrist

Die Angebotsfrist, während der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Genussrechten durch Finanzintermediäre erfolgen kann, lief vom 1. März 2023 bis 31. Juli 2023, beginnt erneut mit 14. September 2023 und endet am 14. September 2024. Der Emittent ist berechtigt, seine Zustimmung jederzeit zu ändern oder zu widerrufen.

1.4 Mitgliedstaaten, in denen die Finanzintermediäre den Prospekt für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Wertpapiere verwenden dürfen.

Die Zustimmung zur Prospektverwendung gilt für Österreich und allfällige weitere Mitgliedstaaten des EWR, in die dieser Prospekt notifiziert wird.

1.5 Sonstige Bedingungen für die Prospektverwendung

Es bestehen keine sonstigen klaren und objektiven Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist und die für die Verwendung des Prospekts relevant sind.

1.6 Hinweis für Anleger

Bietet ein Finanzintermediär die diesem Prospekt zugrundeliegenden Genussrechte an, wird dieser die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

2A Zusätzliche Informationen für den Fall, dass ein oder mehrere spezifische Finanzintermediäre die Zustimmung erhalten

2A.1 Angabe der Identität des Finanzintermediärs, der den Prospekt verwenden darf

ASSETERA GmbH, FN 448308 b
Adolf-Holzer-Gasse 21
2380 Perchtoldsdorf
Österreich

2A.2 Neue Informationen zu Finanzintermediären

Trifft nicht zu.

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 1 und 4

Anlage 7 – Bewertungsgutachten Brückengasse 11

Anlage 8 – Bewertungsgutachten Brückengasse 13

Anlage 9 – Bewertungsgutachten Brückengasse 25

Anlage 10 – Geprüfter Jahresabschluss des Emittenten zum 31.3.2022

Anlage 11 – Geprüfter Jahresabschluss des Emittenten zum 30.9.2022

Anlage 12 – Geprüfte Geldflussrechnung des Emittenten zum 30.9.2022

Anlage 13 – Nicht geprüfter Halbjahresabschluss des Emittenten zum 31.3.2023

SIDO Immobilien GmbH

bis zu EUR 18 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 18.000 tokenisierte Inhabersubstanzgenussrechte ("**Genussrechte**") im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 18.000.000.
- (2) *Stückelung.* Die Genussrechte sind eingeteilt in bis zu 18.000 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. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 ("**Angebotsfrist**") öffentlich in der Bundesrepublik Österreich und der Bundesrepublik Deutschland angeboten.
- (4) *Zeichnung.* Die Genussrechte können von interessierten Anlegern ("**Zeichner**") ab 1. Oktober 2021 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. Genussrechtinhaber werden daher als "**Tokeninhaber**" 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 § 8 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 diesem § 2 Absatz (2) 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 § 11 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: bc1q3wejt8u34xm8d7z7lzerhw0zcp9rxp0n8r8.
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.* 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. Für Empfang und Verwaltung von SID Token wird der Zeichner eine Wallet-Software verwenden, die ERC20-Token unterstützt.
- (4) *Rückgabe der SID Token.* Im Fall einer Kündigung der Genussrechte durch den Genussrechtinhaber nach § 8 dieser Genussrechtsbedingungen 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 § 6 erfolgen für den Emittenten schuldfreiend durch Übertragung des nach § 11 ermittelten Ether-Gegenwerts des auszuschüttenden Eurobetrags an die Ethereum-Adresse, auf der sich der jeweilige SID Token im Zeitpunkt der Ausschüttung befindet.
- (2) *Außerordentliche Ausschüttung.* In Fall einer Ausschüttung des bilanziellen Werts der Genussrechte bei einer ordentlichen Kündigung nach § 8 wird der nach § 11 ermittelte Ether-Gegenwert des auszuschüttenden Eurobetrags mit schuldfreiender 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); und
 - (b) der Anteil eines einzelnen Genussrechts am Gewinn oder Verlust nach § 5 Absatz (5).
- (5) *Ergebnissonderkonto.* Ergibt sich auf Grundlage des Jahresabschlusses ein Gewinn, so ist dieser dem Ergebnissonderkonto hinzuzurechnen, sofern er nicht nach § 7 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 18.000 Genussrechte mit einem Nennwert von je EUR 1.000, folglich im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 18.000.000. Bei einer vollständigen Platzierung aller 18.000 Einzelstücke am Markt im Rahmen des öffentlichen Angebots beträgt der Ergebnisfaktor (in Prozent) "**E**" am Ergebnis, folglich die Beteiligung von Genussrechtinhabern am Gewinn oder Verlust des Emittenten, 75% ("**Ergebnisfaktor**").
- (2) *Ergebnisfaktor bei geringerer Platzierung.* Für den Fall, dass die Genussrechte nicht vollständig im Gesamtausmaß von 18.000 Einzelstücken am Markt platziert werden können, wird der Ergebnisfaktor nach Maßgabe der tatsächlich gezeichneten Stückzahl an Genussrechten "**Gezeichnete Genussrechte [in Stück]**" wie folgt bestimmt:

$$\text{Ergebnisfaktor "E" [in \%]} = \frac{\text{Gezeichnete Genussrechte [in Stück]}}{(18.000 \div 0,75)}$$

- (3) *Genussrechtsfaktor*. Der Genussrechtsfaktor (in Prozent) **G** ("**Genussrechtsfaktor**") misst
- (a) den Bilanziellen Wert **W_G** des Genussrechtkapitals nach § 5 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 § 5 Absatz (3) auf der Grundlage dieses öffentlichen Angebots von SID Token; plus
 - (c) dem Bilanziellen Wert (in Euro) von allfälligen im Rahmen von nach § 7 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 § 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:

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

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.

- (5) *Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtinhaber*. Die Beteiligung des einzelnen Genussrechtsinhabers am Ergebnis bestimmt sich sodann 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}** ("**Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtinhaber**") 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.

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

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

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

- a) der Ergebnisfaktor 75%.
- b) der Genussrechtsfaktor 20% berechnet wie folgt: $(30 / (100 + 30 + 20))$.
- c) die Ergebnisbeteiligung gesamt 15%, berechnet wie folgt: $75\% \times 20\%$.
- d) 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 18.000 angebotenen Einzelstücke am Markt platziert.

In diesem Beispiel beträgt

- a) der Ergebnisfaktor 41,67%, berechnet wie folgt: $(10.000 / (18.000 / 0,75))$.
- b) der Genussrechtsfaktor 20% berechnet wie folgt: $(30 / (100 + 30 + 20))$.
- c) die Ergebnisbeteiligung gesamt 8,33%, berechnet wie folgt: $41,67\% \times 20\%$.
- d) der alle Genussrechtinhaber entfallende Gewinn EUR 1,25, berechnet wie folgt: $(15 \times 15 \%)$.

§ 6. Berechnung Beteiligung am Liquidationsgewinn

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

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

- (2) *Ergebnisbeteiligung pro Genussrechtinhaber.* Die Beteiligung des einzelnen Genussrechtsinhabers 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:

$$\text{Beteiligung Liquidationsgewinn pro Genussrechtinhaber [in EUR]}$$

$$= L \text{ [in EUR]} \times G \text{ [in \%]} \times \left(\frac{W_{EG}}{W_{AG}} \right)$$

Beispiel 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 gesamt 8,33%, berechnet wie folgt: $41,67\% \times 20\%$.
- c) der alle Genussrechtinhaber entfallende Gewinn EUR 1,25, berechnet wie folgt: $(15 \times 15 \%)$.

§ 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 %**"):

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

Die Verpflichtende Ausschüttung in % multipliziert mit dem positiven Saldo am Ergebniskonto ergibt die "**Verpflichtende Ausschüttung an alle 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 Bilanzwerten 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 Genussrechtinhaber 30% (30/100).

§ 7. Kapitalmaßnahmen I Kein Verwässerungsschutz

- (1) *Kein Verwässerungsschutz.* Der Emittent ist neben der Emission zur Ausgabe weiterer unverbrieft oder verbrieft 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 "**GenK_Z**").
- (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.

§ 8. 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 2031 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 Werts 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 Genussrechtinhaber keine Zahlung. Wenn der Genussrechtinhaber die Kosten für die Bewertung des anteiligen Unternehmenswerts der gekündigten Genussrechte durch einen vom Emittenten ausgewählten Wirtschaftsprüfer trägt, so erhält der Genussrechtinhaber 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) *Kündungsverzicht des Emittenten.* Der Emittent verzichtet auf eine Dauer von zehn Jahren auf eine ordentliche Kündigung. Die Genussrechte können daher erstmals wirksam zum 31. Dezember 2031 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. Der anteilige Unternehmenswert wird zum 31. Dezember des Jahres der Kündigung ermittelt. Der Emittent beauftragt hierzu nach Wahl und auf eigene Kosten einen Wirtschaftstreuhänder, der den Unternehmenswert auf Basis des 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 § 4 Absatz (6) ermittelt, die sinngemäß für den Liquidationsergebnis verwendet wird. Die Auszahlung erfolgt innerhalb von zwei Wochen nach der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und des Bilanziellen Werts des Genussrechtskapitals nach § 4 Absatz (1). Gleichzeitig sind in diesem Fall das Fachgutachten sowie die Berechnung des auf das einzelne gekündigte Genussrecht entfallenden Unternehmenswert zu veröffentlichen.

§ 9. 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.

§ 10. Veröffentlichungen

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

§ 11. 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.

§ 12. 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.

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	Dokumentennummer	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 § 3 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, 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
-----	-------	--------------



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	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			<i>davon aus Steuern</i>	<u>3.519,24</u>	
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		5.371,50			674.638,11
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

SIDO Immobilien GmbH

Geschäftsplan für das Geschäftsjahr 2023/24

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 1	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
10.1.	Mitbewerb Nächtigungsbetrieb.....	14
10.2.	Mitbewerb Co-Working-Space	16
1.	Marketing und Vertrieb	17
2.	Gründer/Management und personelle Abhängigkeiten.....	17
3.	Chancen und Risiken	17

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.

Unmittelbar nach der Billigung des Prospekts wurden 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**"), erworben. 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 (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 geworden ist.

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.

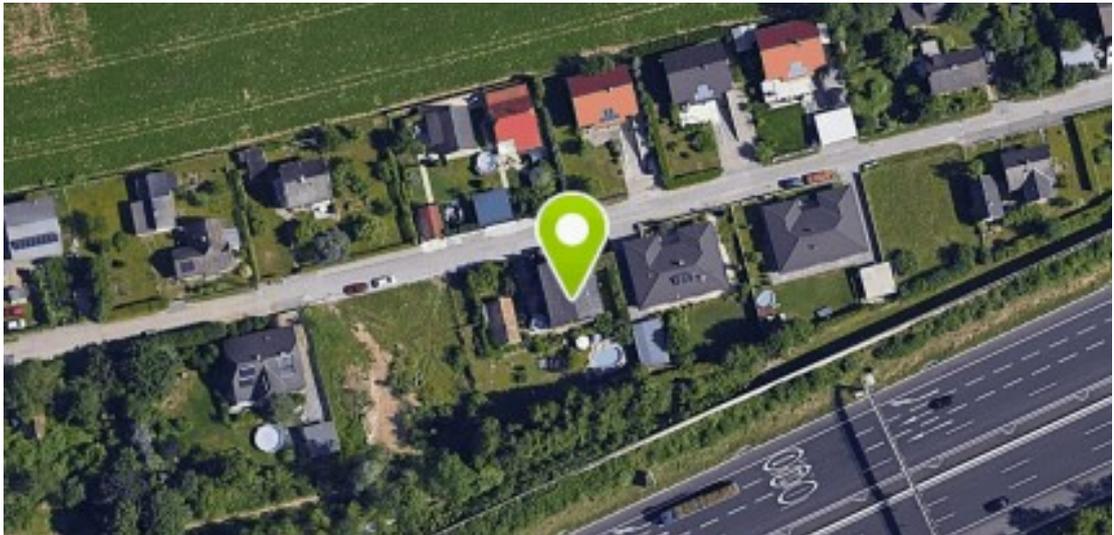
3. ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

<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 hat 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, erworben und übernommen. Der Kauf- und Abtretungsvertrag wurde unmittelbar am Tag der Vertragserrichtung wirksam. Nach Durchführung dieser Transaktion wurde die SIDO Immobilien GmbH Alleingesellschafterin der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH sein. Zudem wurde ein Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag zwischen der SIDO Immobilien GmbH und der Zoißl s Heurigen Schenke Betriebs GmbH abgeschlossen.</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

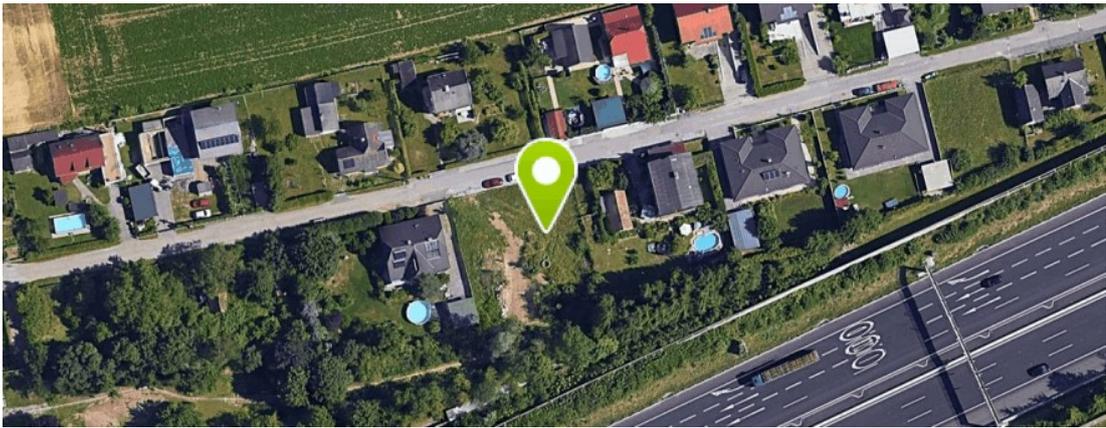
Das Grundstück ist derzeit mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Die künftige Entwicklung des Objekts ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht definiert.



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.

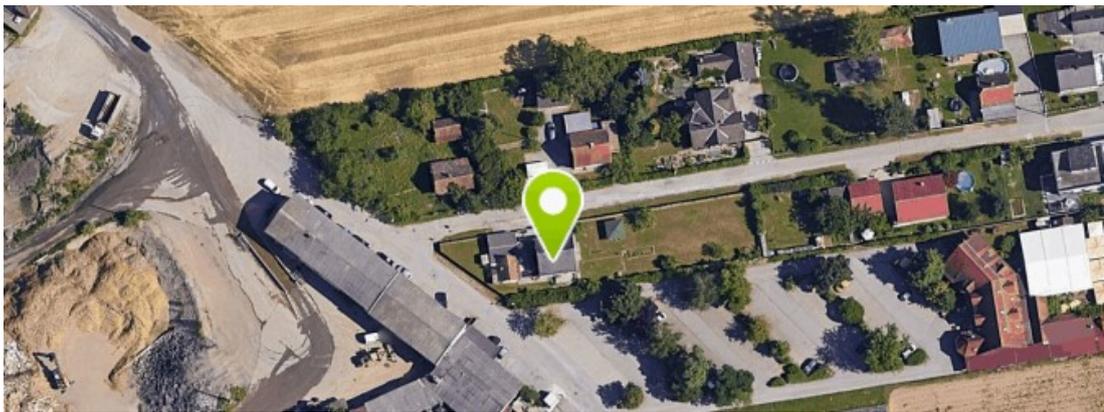
Die Objekte sollen nach Fertigstellung Nächste-weise als Arbeits-, Ferien- oder Dienstwohnungen inklusive Nebendienstleistungen (Handtuchservice, Badeutensilien, Reinigung, Wäscheservice, Minibar, etc) vermietet werden.



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. Die Baugenehmigung wurden bereits erteilt und mit dem Bau des ersten Hauses begonnen.

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



4.4. LIEGENSCHAFT SANDGRUBENSTRASSE 1

Das Grundstück ist derzeit insbesondere mit mehreren Glashäusern bebaut. Der Emittent plant die auf dem Grundstück bestehenden Glashäuser 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), ein Lebensmittelgeschäft (Supermarkt), sowie der Bau von insgesamt 14 Wohnung, mit einer Wohnfläche von jeweils 67 m², geplant. Ebenfalls ist die Neuerrichtung eines angrenzenden Parkplatzes geplant.



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: Juni 2024.	<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. Baustart erfolgt im: November 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 1 KG 63236 Pirka- Eggenberg, EZ 957 GST-NR 785. Geplanter Baustart: Juli 2024.	<ul style="list-style-type: none"> Neubau von 14 3-Zimmer Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 67 m² zur allgemeinen Vermietung, zur Vermietung, an Mitarbeiter zu fremdüblichen Konditionen und alternativ als Tourismus-Apartments. Neubau von einem Lebensmittelgeschäft (Supermarkt) sowie Kleinbüros gemeinsamen Einrichtungen 	Wohnungen:	938 m ²
		Bürogebäude:	750 m ²
		Geschäft:	1.000 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: November 2023	<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 30. September 2022 hatte der Emittent Kreditverbindlichkeiten im Ausmaß von EUR 592.571,62 aus der Liegenschaftsanschaffung. Zudem hat der Emittent zum 30. September 2022 Verbindlichkeiten aus einem Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 342.659,87.

Die wesentlichen Investitionen des Emittenten bis zum 31. März 2023 sind Anzahlungen an Baumeister und Handwerker (Elektriker, Installateur, etc.) in Höhe von insgesamt etwa EUR 630.000 für die Errichtung der Projektimmobilien einschließlich der Rohbauten und Haustechnik.

Gemäß der ersten Planrechnung des Emittenten ist bis zur Fertigstellung dieser ersten vier Projekte basierend auf den angenommenen Bruttogeschosflächen (ohne Außenanlagen) ein Investitionsbedarf im Ausmaß von rund EUR 16,5 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) Baubeginn für das Projekt Brückengasse 25 zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts war: **November 2022**.
- a) Geplanter Baubeginn für das Projekt Sandgrubenstraße 4 zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts ist: **November 2023**.
- b) Geplanter Baubeginn für das Projekt Sandgrubenstraße 1 zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts ist: **Juli 2024**.
- b) Geplanter Baubeginn für das Projekt Brückengasse 13 zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts ist: **Juni 2024**.

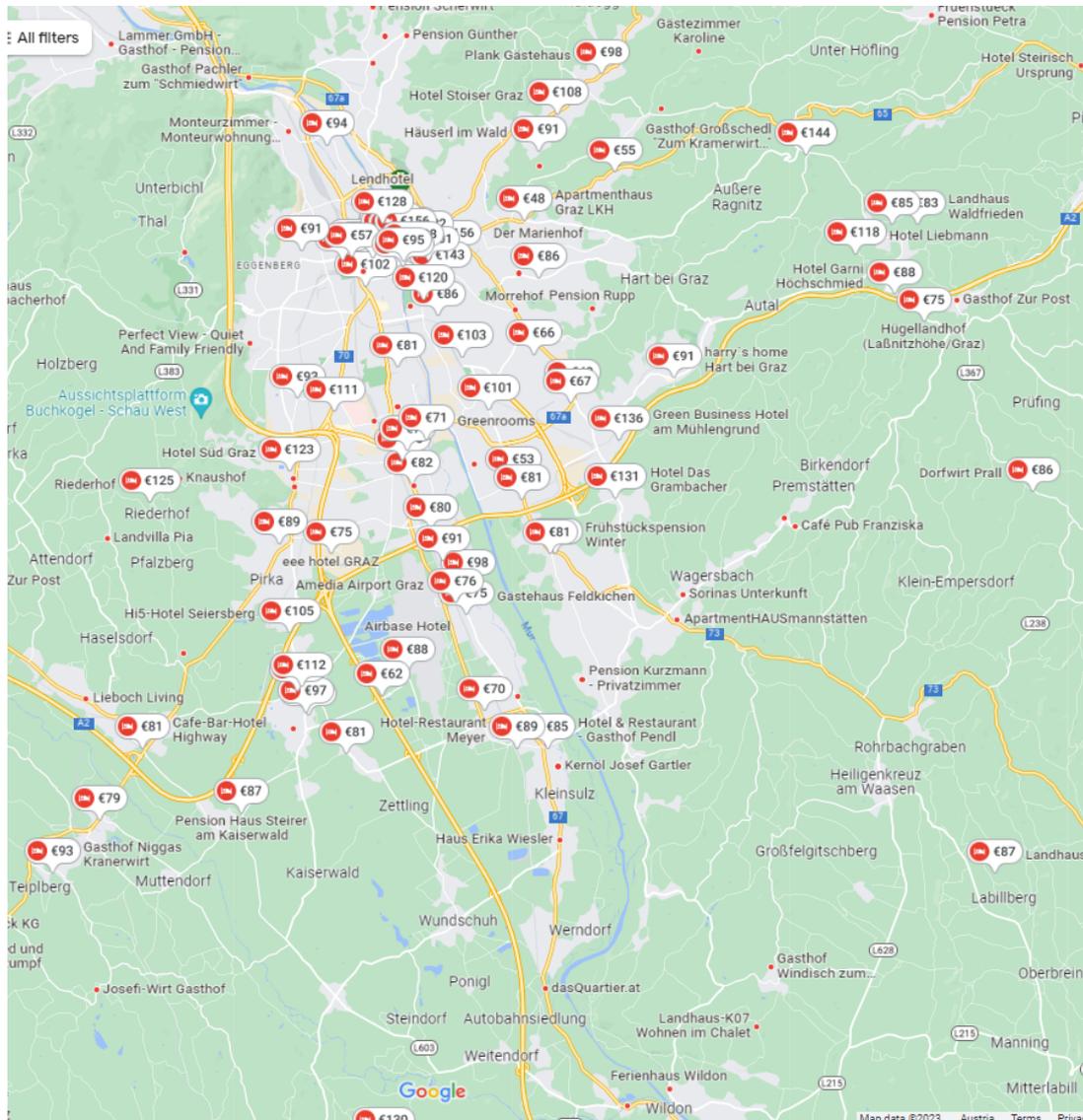
Die oben dargestellte Geschäftsplanung basiert auf folgenden Annahmen:

- 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.
- 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.

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 31.05.2023.

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 1 mit dem zu errichtenden Co-Working-Space soll eine Marktlücke für Kleinbüros für KMUs und Startups, schließen.

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.

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 immobilienscout24.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. 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. Die Liegenschaft Sandgrubenstraße 3 wurde danach mittels Tauchvertrag gegen die Liegenschaft Sandgrubenstraße 1 getauscht. 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.

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-
undsechzig), 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 Einbringungstichtag 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 WF0KXXWPCKLD03533, 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 Krafffahrzeug 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. -----

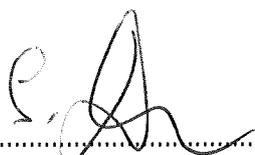
Von diesem Notariatsakt können Herrn **Siegfried DOBERSEK**, der Gesellschaft sowie deren Rechtsnachfolgern über Verlangen beliebig viele Ausfertigungen erteilt werden. -----

Die Identität und das Geburtsdatum des Herrn **Siegfried DOBERSEK** sind mir durch Vorlage eines amtlichen, eigenhändig unterfertigten Lichtbildausweises nachgewiesen worden. -----

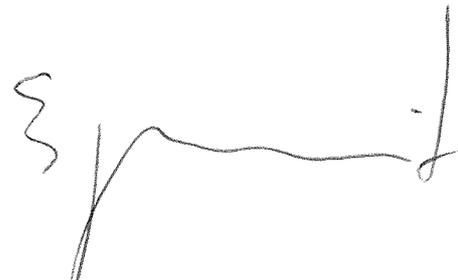
Herr **Siegfried DOBERSEK** erteilt hinsichtlich sämtlicher personenbezogener und sonstiger, mit diesem Protokoll zusammenhängender Daten seine ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung desselben in elektronischer Form und zu deren Überlassung an Gerichte und/oder Behörden, sowie 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). -----

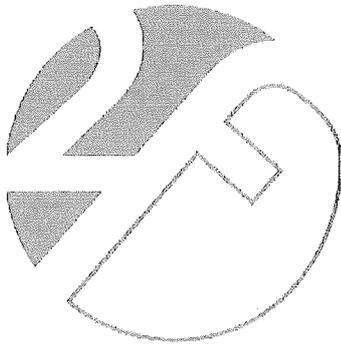


Siegfried DOBERSEK


Öffentlicher Notar



Beilage: 1A



Bilanz
vor Einbringung

31.12.2020

Siegfried Dobersek

8073 Pirka , Sandgrubenstraße 3/1

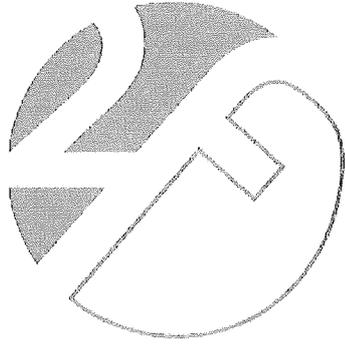
Feldkircher Mag. Birgit

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			B. Rückstellungen		
II. Sachanlagen		4.500,00	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			
		<u>8.807,17</u>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten			Summe Passiva		
Summe Aktiva		<u>10.000,00</u>			<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

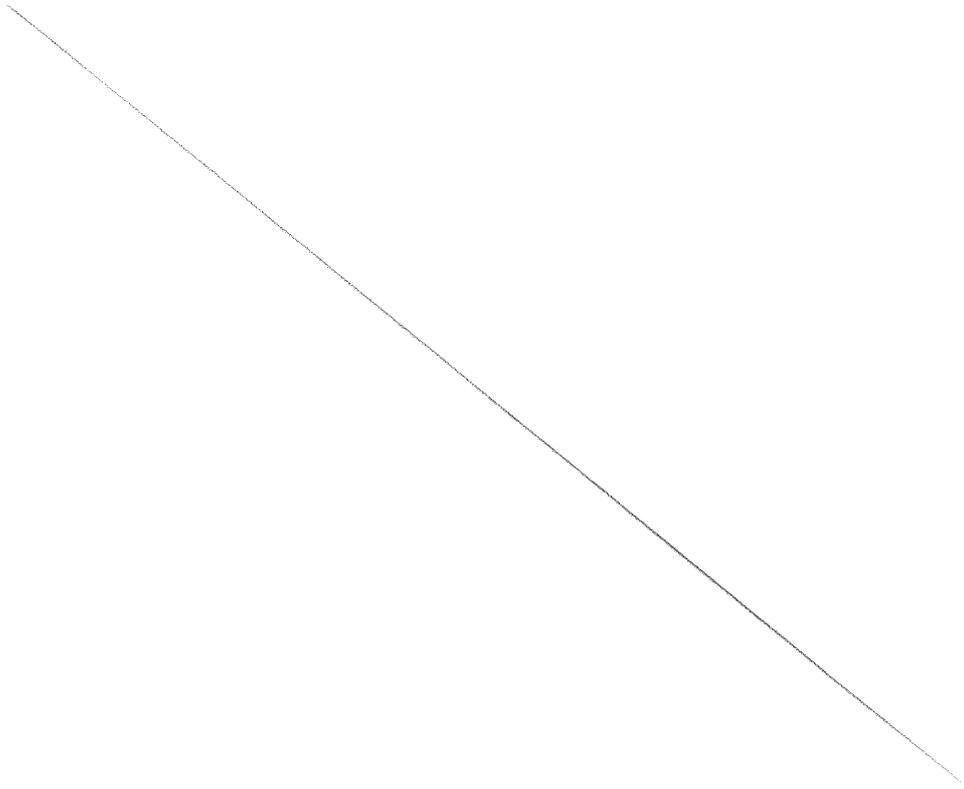
8045 Graz-Andritz Schöckelbachweg 3

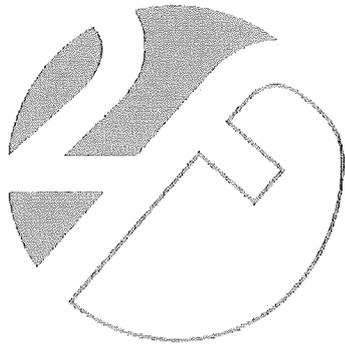
Inhaltsverzeichnis

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

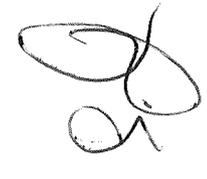
Bilanz

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
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>10.054,61</u>			<u>185.678,86</u>
				3.500,00
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		5.371,50		3.579,24
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>2.538,67</u>		
		<u>8.807,17</u>		<u>674.638,11</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Summe Aktiva		<u>10.000,00</u>		
		<u>863.816,97</u>		<u>863.816,97</u>

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Passiva	€	€	€
A. Eigenkapital			
Kapital zu Beginn des Geschäftsjahres			257.868,54
Jahresverlust			-13.757,53
Privatentnahmen/-einlagen			-58.432,15
			<u>185.678,86</u>
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen			3.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		669.628,87	
2. sonstige Verbindlichkeiten		5.009,24	
<i>davon aus Steuern</i>		<u>3.579,24</u>	
			<u>674.638,11</u>
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>
	674.638,11
Summe Passiva	863.816,97

	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 Fahraufwand	
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&V	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; Arbei tsspeicher	199,99		199,99	V 20	40,00
2	2700 EA	39	2019/02/28	Media Markt; Night hakw Wireless Netw ork	187,48		387,47	V 20	37,50
3	2700 EA	126	2019/06/20	Saturn; Webcam; Mic ro	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 418 77021; 10 Smartpho nes	816,58		1.393,20	V 20	163,32
6	2897 UB	12	2019/12/31	Vida XL R 97200956 98; Schwerlaststüt zrad	38,33		1.431,53	V 20	7,66
Firma 2019/174	Jahr 2019	Jahresbudget	EB-Saldo	Gesamt-So11 1.431,53	Gesamt-Haben 0,00	S a l d o 1.431,53	Konto Seite 7021 3 1		

Siegfried Dobersek
Sandgrubenstraße 3/1
8073 Feldkirchen bei Graz

Mag. Birgit Felckircher
Steuerberatung
Schöckelbachweg 3
8045 Graz-Andritz

2021/04/14
FEE002

09:00
ST02

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; Schrebtü sch, 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 Thermometer	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 2020/174	Jahr 2020	Übertrag			Gesamt-So11 7.639,40	Gesamt-Haben 0,00	S a l d o 7.639,40	Konto Seite 7021 3 1	

Siegfried Dobersek Sandgrubenstraße 3/1 8073 Feldkirchen bei Graz	Mag. Birgit Feldkircher Steuerberatung Schöckelbachweg 3 8045 Graz-Andritz	2021/04/14 FEE002	09:00 ST02
---	---	----------------------	---------------

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		
				83	332,50		7.971,90	V 20	66,50
19	3110 BK	35	2020/12/30	Conrad; R 97185421 30; 2 Stück IP Tube	481,66		8.453,56	V 20	96,33
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

RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Firma
SIDO Immobilien GmbH
Sandgrubenstrasse 3/1
8073 Seiersberg-Pirka

Marktwertanalyse vom 05.06.2023 für
Wohnhaus (Gastronomie)
Sandgrubenstrasse 1 + 4
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 / der Lage	9
2.2) Bodenwert	9
2.3) Neuherstellungskosten des Gebäudes	10
2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes	11
Sonstige relevante Angaben zum Gebäude	11
2.5) Bauwert des Gebäudes	11
2.6) Sanierungen des Objektes	13
2.7) Details zur Altersabwertung (Methode: Vogels)	14
2.8) Außenanlagen	16
3) Sachwert der Liegenschaft	17
Bodenwert (gebunden)	17
Bauwert Gebäude	17
Zeitwert Außenanlagen	17
4) Vorläufiger Verkehrswert	17
5) Verkehrswert der Liegenschaft	17
Vorläufiger Verkehrswert	17
Mikrolage der Liegenschaft	19
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht	20
Statistische Daten zur Katastralgemeinde	21

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

Bewertungstichtag:	05.06.2023
Bezeichnung der Immobilie:	Wohnhaus (Gastronomie)
Plz/ Ort:	8073 Seiersberg-Pirka
Adresse:	Sandgrubenstrasse 1 + 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.

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 / der Lage

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 und wird standardmäßig 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: 15383m ² Bodenpreis: € 250,00/m ²	EUR	3.845.750,00
Bodenwert		EUR	3.845.750,00

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 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
= Neuerstellungskosten je m²	EUR 2.225,00

2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes

Keine detaillierte Ausstattungsbeschreibung verfügbar.

Sonstige relevante Angaben zum Gebäude

Baujahr	1996
---------	------

2.5) Bauwert des Gebäudes

Bezeichnung	Fläche in m ²	Preis / m ²	Summe EUR
Wohnfläche	800,00	€ 2.225 (100%)	€ 1.780.000,00
Keller	150,00	€ 668 (30%)	€ 100.200,00
Neuherstellungswert zum Stichtag	950,00 m²		€ 1.880.200,00

abzüglich Wertminderung wegen Alters	Bewertungsjahr: 2023 Baujahr: 1996 Reelles Alter: 27 Jahre	EUR	-675.744,00
--------------------------------------	--	-----	--------------------

Methode zur Altersabwertung: Vogels
Nutzungsdauer: 80 Jahre
Abwertung: -36,00%

Details siehe Altersabwertungstabelle

zuzüglich Aufwertung durch Sanierungsmaßnahmen	Aufwertung: +2,97% <i>Details siehe Sanierungstabelle</i>	EUR	55.795,00
--	--	-----	------------------

= Sachwert des Gebäudes EUR **1.260.251,00**

= Bauwert des Gebäudes EUR **1.260.251,00**

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

Die Auflistung zeigt eine Zusammenfassung der durchgeführten Sanierungen inklusive Umfang und Jahr der Sanierung. (Sanierfähige Anteile sind alle Ausstattungsrelevanten Teile eines Gebäudes ausschließlich des Rohbaus).

Gebäudeteil	Sanierungsumfang	Jahr d. Sanierung	% Anteil am Gebäude
Dachstuhl & Zimmererarbeiten	Keine Sanierung	-	9%
Dacheindeckung	Keine Sanierung	-	7%
Sanitärinstallationen und Verrohrung	Keine Sanierung	-	3%
Sanitärgeräte, Armaturen, Einrichtung	Keine Sanierung	-	3%
Heizungsverrohrung	Keine Sanierung	-	3%
Heizkörper / Fussbodenheizung	Keine Sanierung	-	4%
Heisanlage / Heizkessel / Tank	100 % saniert	2018	7%
Elektroverkabelung und Schalter	Keine Sanierung	-	5%
Elektroverteiler	100 % saniert	2018	2%
Fenster / Terrassentüren / Balkontüren	Keine Sanierung	-	9%
Haustür	Keine Sanierung	-	2%
Innenverputz	Keine Sanierung	-	8%
Malerarbeiten / Tapeziererarbeiten	30 % saniert	2018	5%
Vollwärmeschutz / Aussenverputz	Keine Sanierung	-	12%
Estrich / Fussbodenaufbau	Keine Sanierung	-	5%
Verfliesung	Keine Sanierung	-	4%
Türstöcke (Innentüren)	Keine Sanierung	-	2%
Türblätter (Innentüren)	Keine Sanierung	-	4%
Bodenbeläge	Keine Sanierung	-	6%

Alle hier angeführten Sanierungen wurden bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt, nähere Details zu den entsprechenden Werterhöhungen lassen sich aus der Altersabwertungstabelle ableiten.

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	1996	+100,00% / +1.880.200 €	€ 1.880.200 (=100,000%)	Jahr der Errichtung
2	1997	-1,49% / -28.085 €	€ 1.852.115 (=98,506%)	
3	1998	-1,48% / -27.851 €	€ 1.824.264 (=97,025%)	
4	1999	-1,47% / -27.615 €	€ 1.796.649 (=95,556%)	
5	2000	-1,46% / -27.380 €	€ 1.769.268 (=94,100%)	
6	2001	-1,44% / -27.145 €	€ 1.742.123 (=92,656%)	
7	2002	-1,43% / -26.910 €	€ 1.715.212 (=91,225%)	
8	2003	-1,42% / -26.675 €	€ 1.688.537 (=89,806%)	
9	2004	-1,41% / -26.440 €	€ 1.662.097 (=88,400%)	
10	2005	-1,39% / -26.205 €	€ 1.635.892 (=87,006%)	
11	2006	-1,38% / -25.970 €	€ 1.609.921 (=85,625%)	
12	2007	-1,37% / -25.735 €	€ 1.584.186 (=84,256%)	
13	2008	-1,36% / -25.500 €	€ 1.558.686 (=82,900%)	
14	2009	-1,34% / -25.265 €	€ 1.533.421 (=81,556%)	
15	2010	-1,33% / -25.030 €	€ 1.508.390 (=80,225%)	
16	2011	-1,32% / -24.795 €	€ 1.483.595 (=78,906%)	
17	2012	-1,31% / -24.560 €	€ 1.459.035 (=77,600%)	
18	2013	-1,29% / -24.325 €	€ 1.434.710 (=76,306%)	
19	2014	-1,28% / -24.090 €	€ 1.410.620 (=75,025%)	
20	2015	-1,27% / -23.855 €	€ 1.386.765 (=73,756%)	
21	2016	-1,26% / -23.620 €	€ 1.363.145 (=72,500%)	
22	2017	-1,24% / -23.385 €	€ 1.339.760 (=71,256%)	
23	2018	+1,88% / +35.430 €	€ 1.375.190 (=73,141%)	Sanierungsmaßnahmen Heisanlage / Heizkessel / Tank (100%) Elektroverteiler (100%) Malerarbeiten / Tapeziererarbeiten (30%)

24	2019	-1,25% / -23.458 €	€ 1.351.732 (=71,893%)
25	2020	-1,24% / -23.223 €	€ 1.328.509 (=70,658%)
26	2021	-1,22% / -22.988 €	€ 1.305.521 (=69,435%)
27	2022	-1,21% / -22.753 €	€ 1.282.769 (=68,225%)
28	2023	-1,20% / -22.518 €	€ 1.260.251 (=67,027%)
Zeitwert zum Stichtag			€ 1.260.251,00

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:

Aussenstellplatz	2.000,00 m ²	EUR	667.500,00
Carport	25,00 m ²	EUR	16.688,00
= Zeitwert der PKW-Stellplätze		EUR	684.188,00

Nebengebäude:

		EUR	0,00
= Zeitwert der Nebengebäude		EUR	0,00

Sonstige Außenanlagen:

Sonstige Außenanlage	Terrasse mit Zelt überdacht	EUR	30.000,00
= Zeitwert der sonstigen Außenanlagen		EUR	30.000,00
Summe aller Außenanlagen		EUR	714.188,00

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	3.845.750,00
Bauwert Gebäude	EUR	1.260.251,00
Zeitwert Außenanlagen	EUR	714.188,00
<hr/>		
Sachwert der Liegenschaft	EUR	5.820.189,00

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	5.820.189,00
---------------------------------	------------	---------------------

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	5.820.189,00
---------------------------------	-----	---------------------

Verkehrswert gerundet	EUR 5.820.000,00
------------------------------	-------------------------

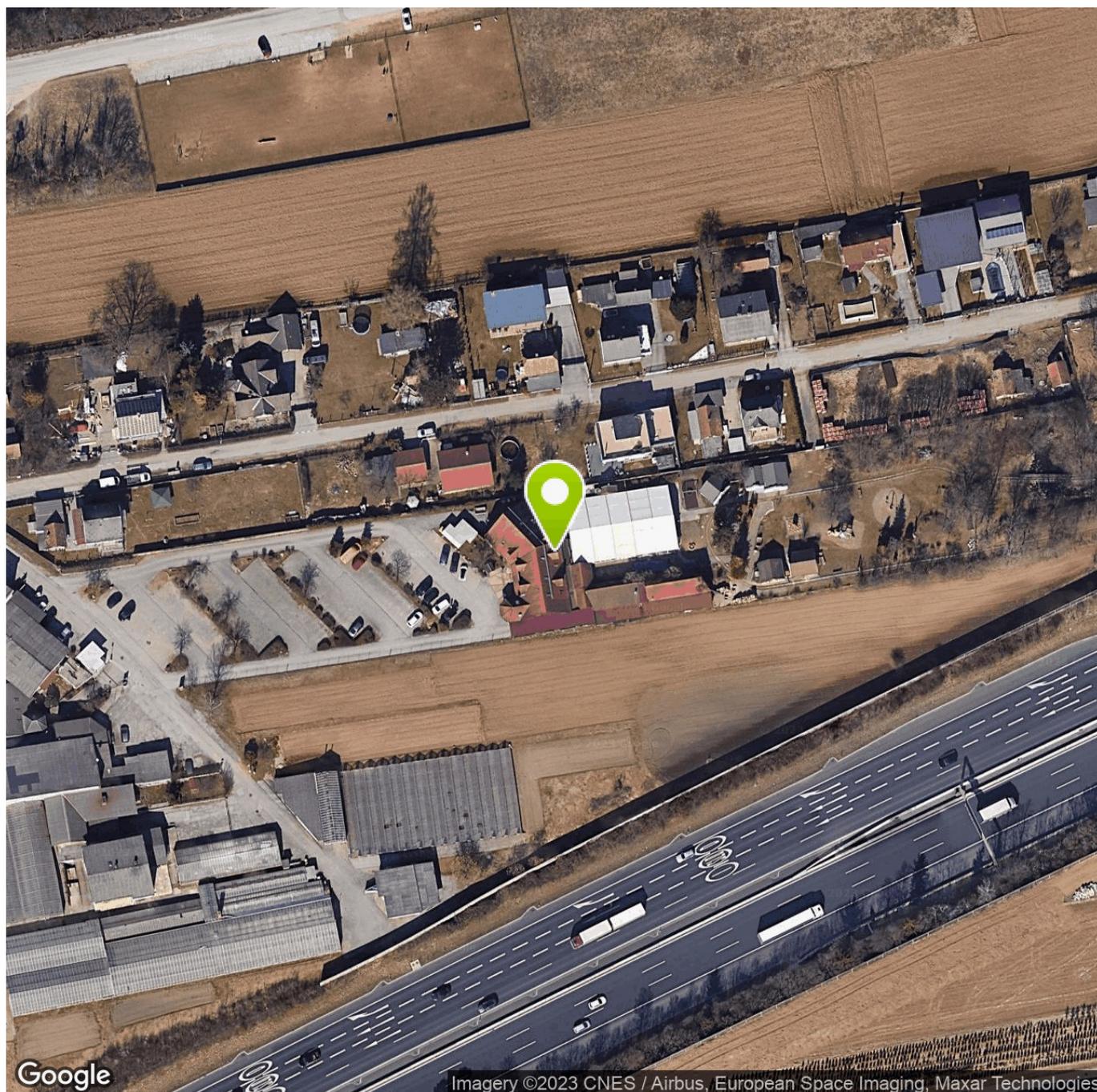
Der Verkehrswert wurde auf die nächstliegende 1.000er Stelle auf- bzw. abgerundet.

Diese Immobilienbewertung wurde am 12.06.2023 erstellt von:

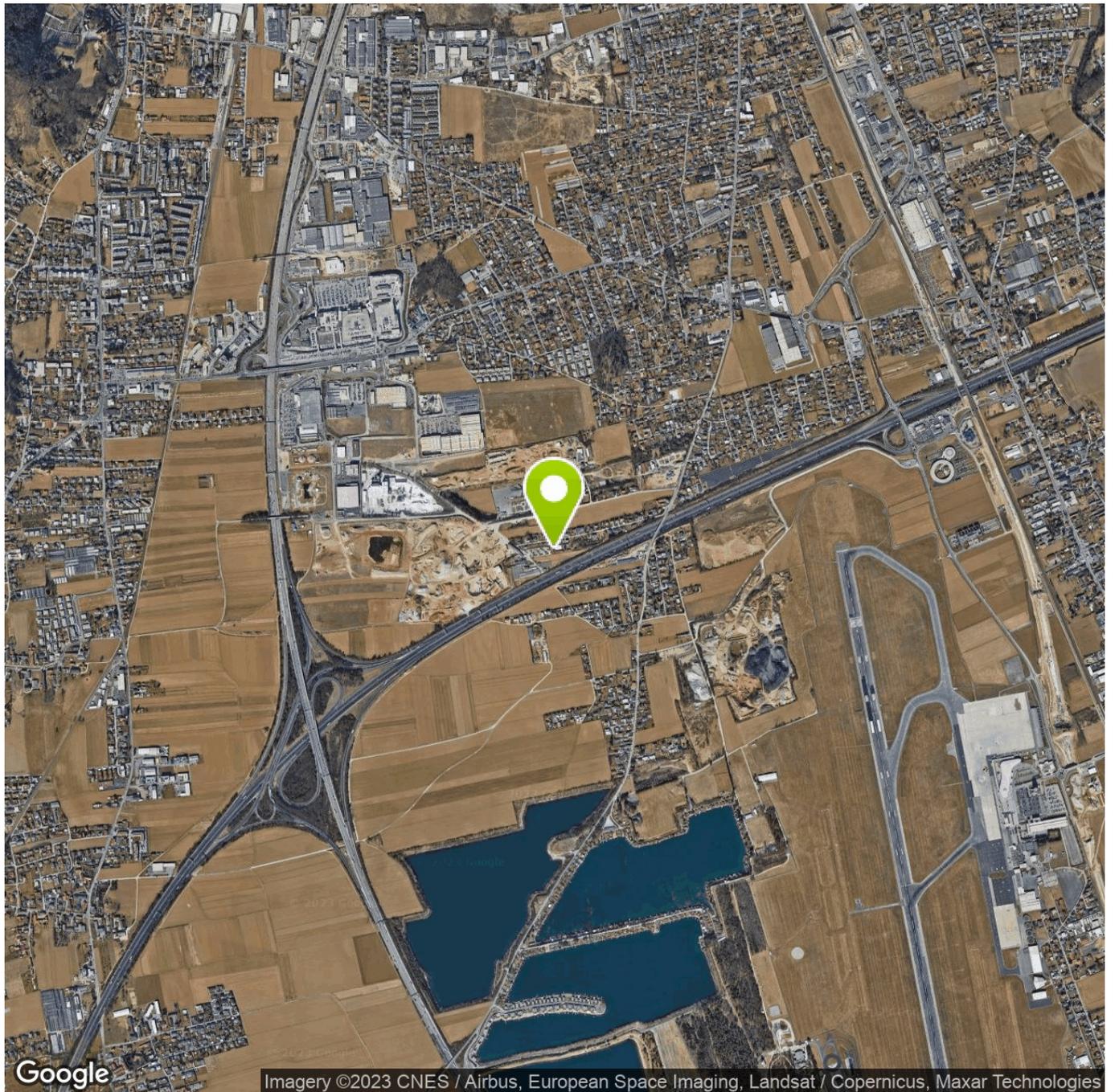
RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Mikrolage der Liegenschaft



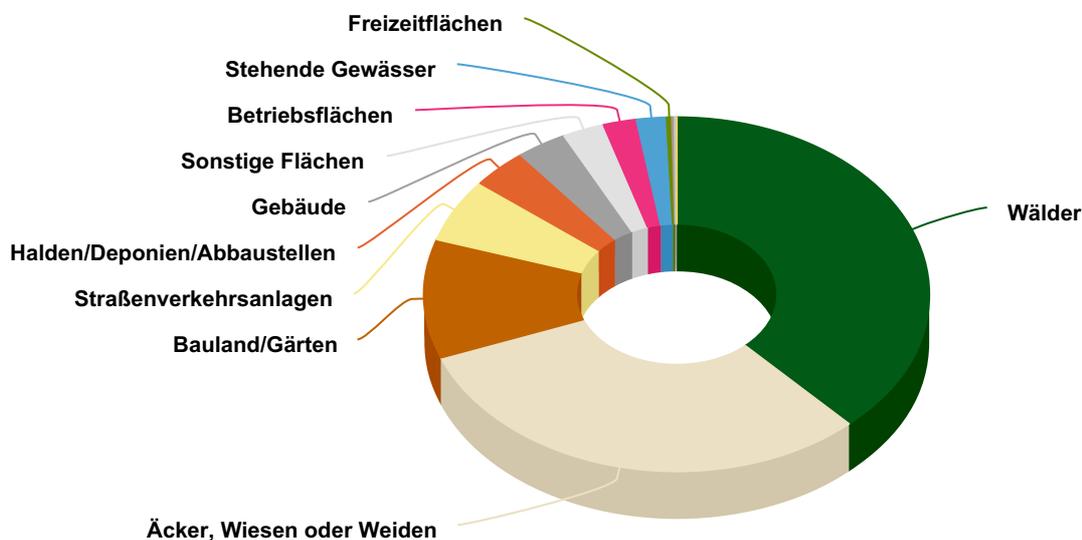
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht



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	

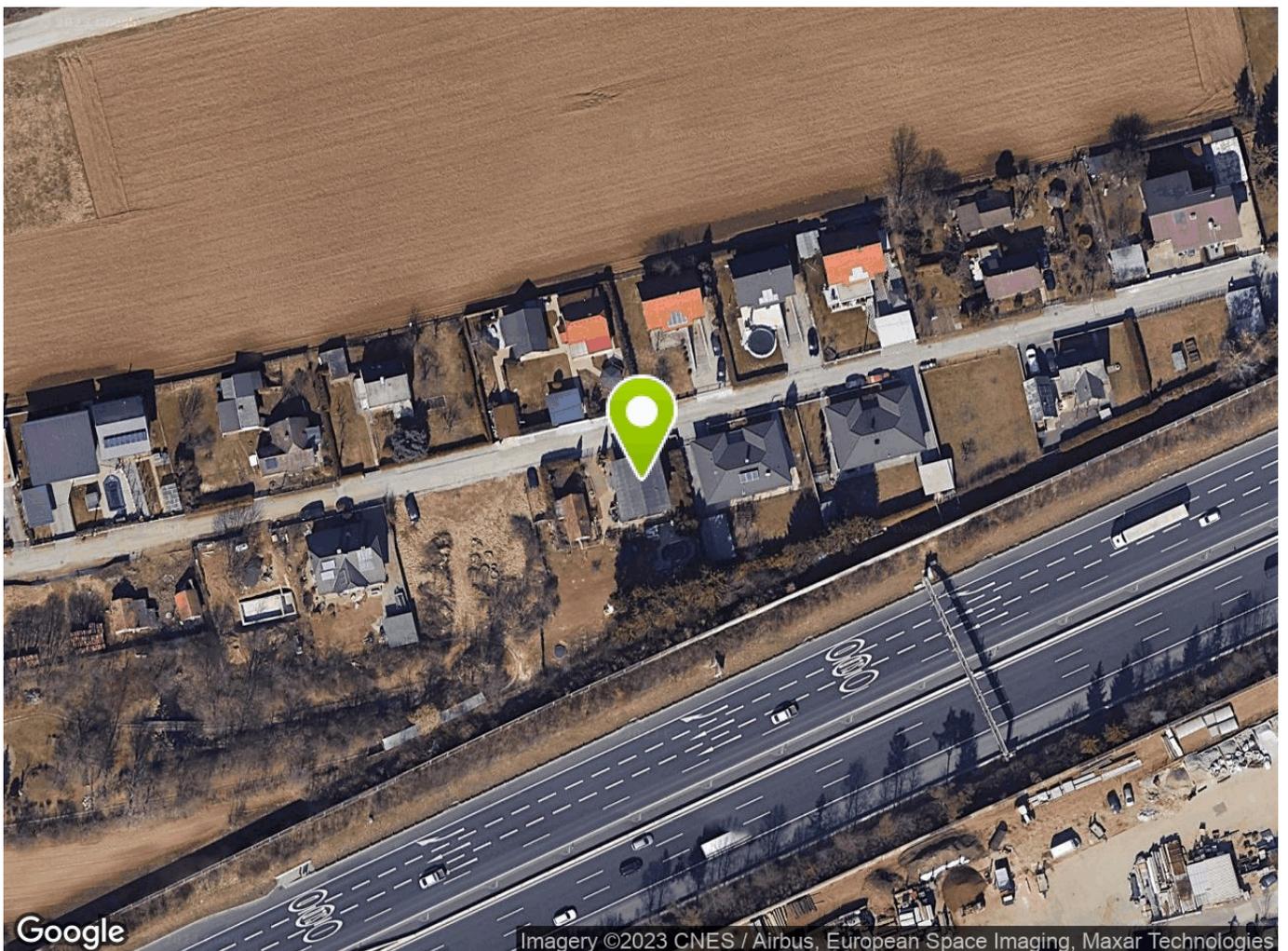
Quelle: Österreichisches Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)

RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Firma
SIDO Immobilien GmbH
Sandgrubenstraße 3/1
8073 Seiersberg-Pirka

Marktwertanalyse vom 12.06.2023 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 / der Lage	9
2.2) Bodenwert	9
2.3) Neuherstellungskosten des Gebäudes	10
2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes	11
Sonstige relevante Angaben zum Gebäude	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:	12.06.2023
Bezeichnung der Immobilie:	Wohnhaus (Einfamilien-Wohnhaus)
Plz/ Ort:	8073 Seiersberg-Pirka
Adresse:	Brückengasse 11
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.

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 / der Lage

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 standardmäßig 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: -10,00%	EUR	-24.475,00
Bodenwert		EUR	220.275,00

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 2.225,00

2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes

Keine detaillierte Ausstattungsbeschreibung verfügbar.

Sonstige relevante Angaben zum Gebäude

Baujahr	1965
---------	------

2.5) Bauwert des Gebäudes

Bezeichnung	Fläche in m ²	Preis / m ²	Summe EUR
Wohnfläche	140,00	€ 2.225 (100%)	€ 311.500,00
Keller	70,00	€ 668 (30%)	€ 46.760,00
Neuherstellungswert zum Stichtag	210,00 m²		€ 358.260,00

abzüglich Wertminderung wegen Alters	Bewertungsjahr: 2023 Baujahr: 1965 Reelles Alter: 58 Jahre Methode zur Altersabwertung: Vogels Nutzungsdauer: 80 Jahre Abwertung: -66,00% <i>Details siehe Altersabwertungstabelle</i>	EUR	-236.380,00
--------------------------------------	--	-----	--------------------

= Sachwert des Gebäudes (vorläufig)		EUR	121.880,00
abzüglich Zustandswertminderung nach Heideck ¹⁾	Zustandsnote: 2.5 Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	EUR	-9.860,00
= Sachwert des Gebäudes		EUR	112.020,00
= Bauwert des Gebäudes		EUR	112.020,00

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% / +358.260 €	€ 358.260 (=100,000%)	Jahr der Errichtung
2	1966	-1,49% / -5.352 €	€ 352.908 (=98,506%)	
3	1967	-1,48% / -5.307 €	€ 347.602 (=97,025%)	
4	1968	-1,47% / -5.262 €	€ 342.340 (=95,556%)	
5	1969	-1,46% / -5.217 €	€ 337.123 (=94,100%)	
6	1970	-1,44% / -5.172 €	€ 331.950 (=92,656%)	
7	1971	-1,43% / -5.128 €	€ 326.823 (=91,225%)	
8	1972	-1,42% / -5.083 €	€ 321.740 (=89,806%)	
9	1973	-1,41% / -5.038 €	€ 316.702 (=88,400%)	
10	1974	-1,39% / -4.993 €	€ 311.709 (=87,006%)	
11	1975	-1,38% / -4.948 €	€ 306.760 (=85,625%)	
12	1976	-1,37% / -4.904 €	€ 301.856 (=84,256%)	
13	1977	-1,36% / -4.859 €	€ 296.998 (=82,900%)	
14	1978	-1,34% / -4.814 €	€ 292.183 (=81,556%)	
15	1979	-1,33% / -4.769 €	€ 287.414 (=80,225%)	
16	1980	-1,32% / -4.725 €	€ 282.690 (=78,906%)	
17	1981	-1,31% / -4.680 €	€ 278.010 (=77,600%)	
18	1982	-1,29% / -4.635 €	€ 273.375 (=76,306%)	
19	1983	-1,28% / -4.590 €	€ 268.785 (=75,025%)	
20	1984	-1,27% / -4.545 €	€ 264.239 (=73,756%)	
21	1985	-1,26% / -4.501 €	€ 259.738 (=72,500%)	
22	1986	-1,24% / -4.456 €	€ 255.283 (=71,256%)	
23	1987	-1,23% / -4.411 €	€ 250.872 (=70,025%)	
24	1988	-1,22% / -4.366 €	€ 246.505 (=68,806%)	
25	1989	-1,21% / -4.321 €	€ 242.184 (=67,600%)	

26	1990	-1,19% / -4.277 €	€ 237.907 (=66,406%)
27	1991	-1,18% / -4.232 €	€ 233.675 (=65,225%)
28	1992	-1,17% / -4.187 €	€ 229.488 (=64,056%)
29	1993	-1,16% / -4.142 €	€ 225.346 (=62,900%)
30	1994	-1,14% / -4.098 €	€ 221.248 (=61,756%)
31	1995	-1,13% / -4.053 €	€ 217.195 (=60,625%)
32	1996	-1,12% / -4.008 €	€ 213.187 (=59,506%)
33	1997	-1,11% / -3.963 €	€ 209.224 (=58,400%)
34	1998	-1,09% / -3.919 €	€ 205.305 (=57,306%)
35	1999	-1,08% / -3.874 €	€ 201.432 (=56,225%)
36	2000	-1,07% / -3.829 €	€ 197.603 (=55,156%)
37	2001	-1,06% / -3.784 €	€ 193.819 (=54,100%)
38	2002	-1,04% / -3.739 €	€ 190.079 (=53,056%)
39	2003	-1,03% / -3.695 €	€ 186.385 (=52,025%)
40	2004	-1,02% / -3.650 €	€ 182.735 (=51,006%)
41	2005	-1,01% / -3.605 €	€ 179.130 (=50,000%)
42	2006	-0,99% / -3.560 €	€ 175.570 (=49,006%)
43	2007	-0,98% / -3.515 €	€ 172.054 (=48,025%)
44	2008	-0,97% / -3.471 €	€ 168.584 (=47,056%)
45	2009	-0,96% / -3.426 €	€ 165.158 (=46,100%)
46	2010	-0,94% / -3.381 €	€ 161.777 (=45,156%)
47	2011	-0,93% / -3.336 €	€ 158.440 (=44,225%)
48	2012	-0,92% / -3.291 €	€ 155.149 (=43,306%)
49	2013	-0,91% / -3.247 €	€ 151.902 (=42,400%)
50	2014	-0,89% / -3.202 €	€ 148.700 (=41,506%)
51	2015	-0,88% / -3.157 €	€ 145.543 (=40,625%)
52	2016	-0,87% / -3.112 €	€ 142.431 (=39,756%)
53	2017	-0,86% / -3.068 €	€ 139.363 (=38,900%)
54	2018	-0,84% / -3.023 €	€ 136.340 (=38,056%)
55	2019	-0,83% / -2.978 €	€ 133.362 (=37,225%)
56	2020	-0,82% / -2.933 €	€ 130.429 (=36,406%)
57	2021	-0,81% / -2.888 €	€ 127.541 (=35,600%)
58	2022	-0,79% / -2.844 €	€ 124.697 (=34,806%)
59	2023	-0,78% / -2.799 €	€ 121.898 (=34,025%)
Zeitwert zum Stichtag			€ 121.898,00

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	53.400,00
= Zeitwert der PKW-Stellplätze		EUR	53.400,00

Sonstige Außenanlagen:

Swimmingpool		EUR	3.000,00
= Zeitwert der sonstigen Außenanlagen		EUR	3.000,00
Summe aller Außenanlagen		EUR	56.400,00

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	220.275,00
Bauwert Gebäude		EUR	112.020,00
Zeitwert Außenanlagen		EUR	56.400,00
Sachwert der Liegenschaft		EUR	388.695,00

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	388.695,00
---------------------------------	------------	-------------------

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	388.695,00
---------------------------------	------------	-------------------

Verkehrswert gerundet	EUR 389.000,00
------------------------------	-----------------------

Der Verkehrswert wurde auf die nächstliegende 1.000er Stelle auf- bzw. abgerundet.

Diese Immobilienbewertung wurde am 12.06.2023 erstellt von:

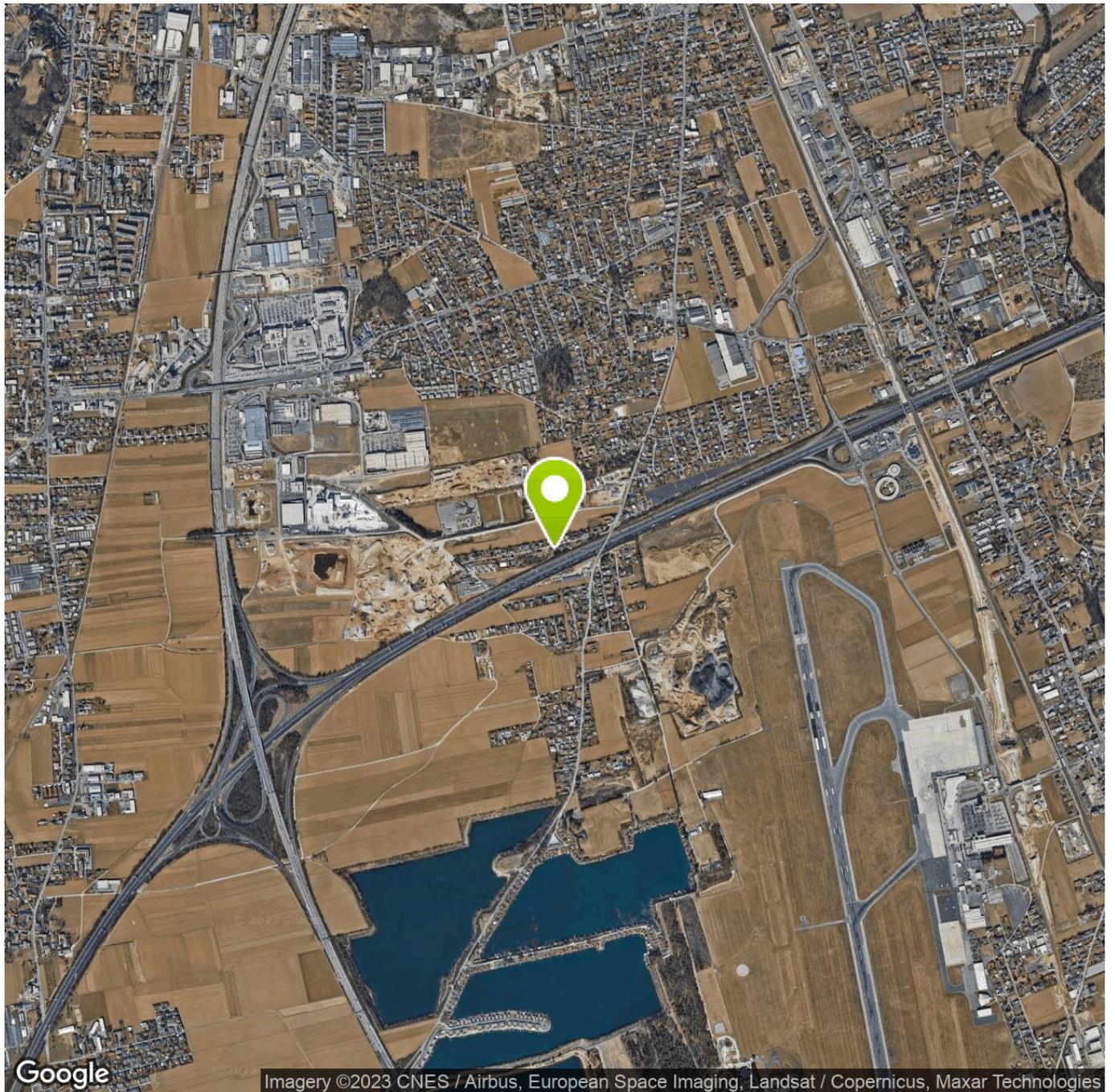
RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Mikrolage der Liegenschaft



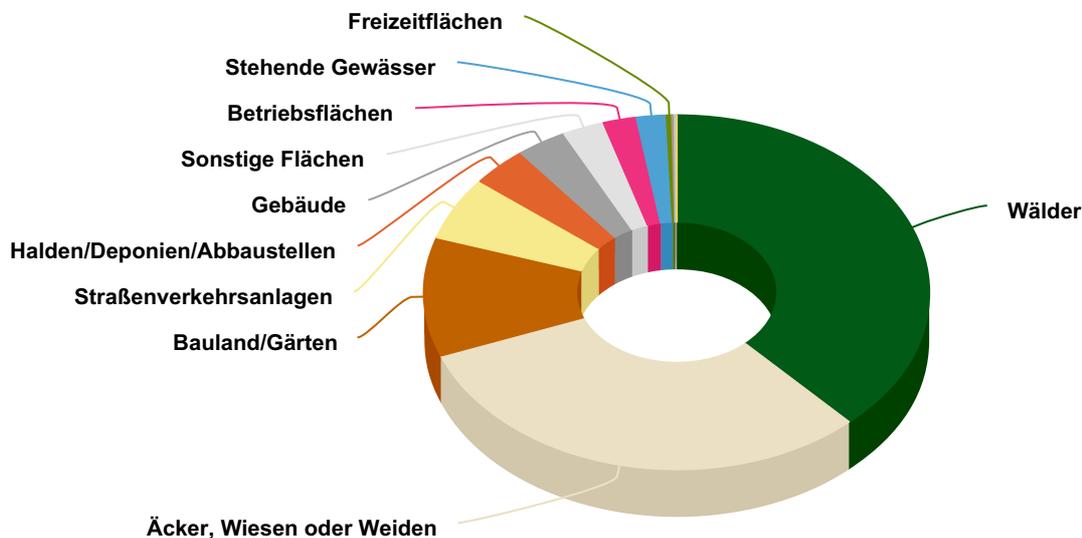
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht



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	

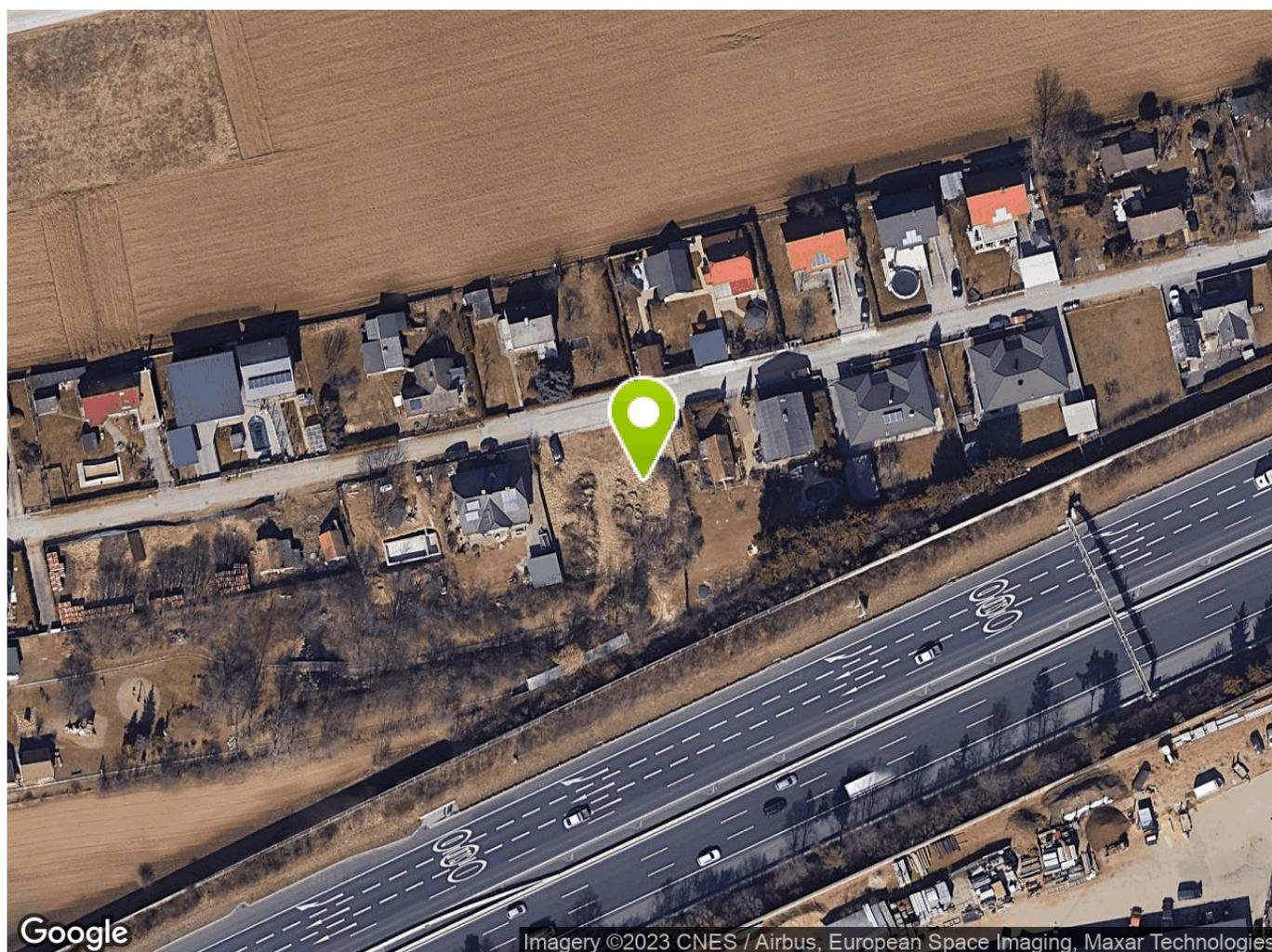
Quelle: Österreichisches Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)

RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Firma
SIDO Immobilien GmbH
Sandgrubenstrasse 3/1
8073 Seiersberg-Pirka

Marktwertanalyse vom 12.06.2023 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 / der Lage	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:	12.06.2023
Bezeichnung der Immobilie:	Grundstück
Plz/ Ort:	8073 Seiersberg-Pirka
Adresse:	Brückengasse 13
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 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 / der Lage

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 standardmäßig 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: -10,00%	EUR	-21.525,00
Bodenwert		EUR	193.725,00

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	193.725,00
Zeitwert Außenanlagen	EUR	0,00
Sachwert der Liegenschaft	EUR	193.725,00

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	193.725,00
---------------------------------	------------	-------------------

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	193.725,00
---------------------------------	-----	-------------------

Verkehrswert gerundet

EUR 194.000,00

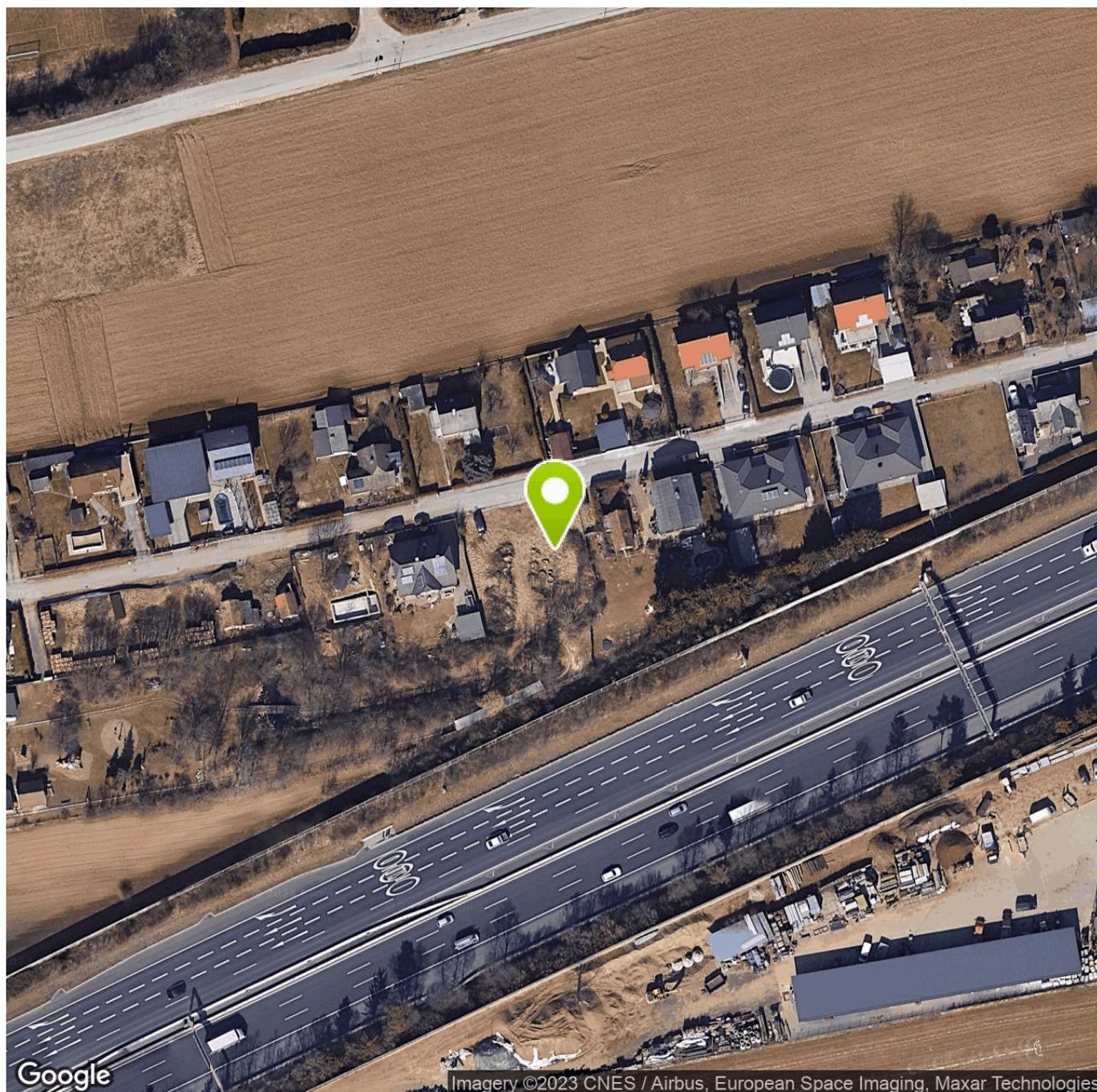
Der Verkehrswert wurde auf die nächstliegende 1.000er Stelle auf- bzw. abgerundet.

Diese Immobilienbewertung wurde am 12.06.2023 erstellt von:

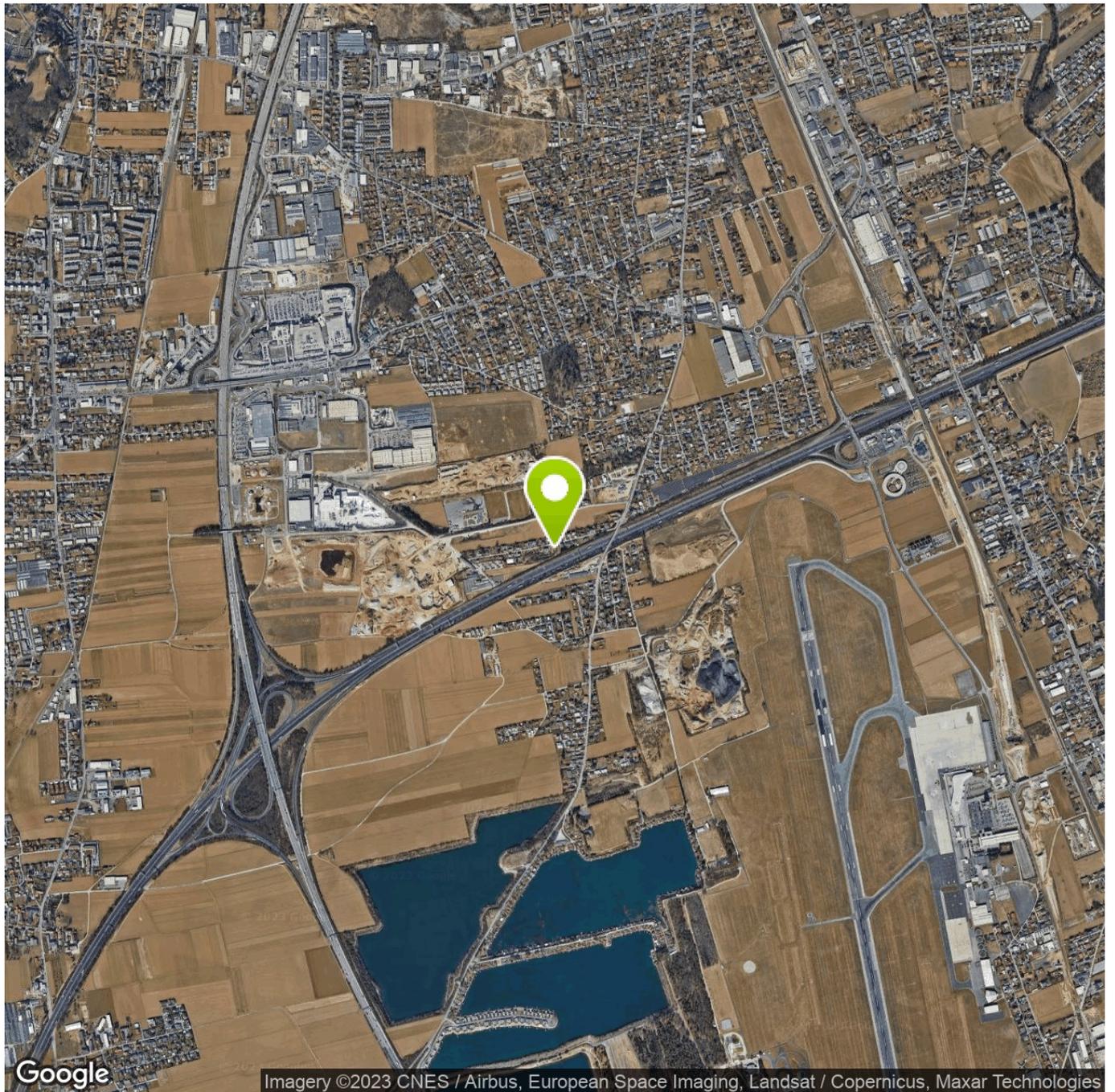
RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Mikrolage der Liegenschaft



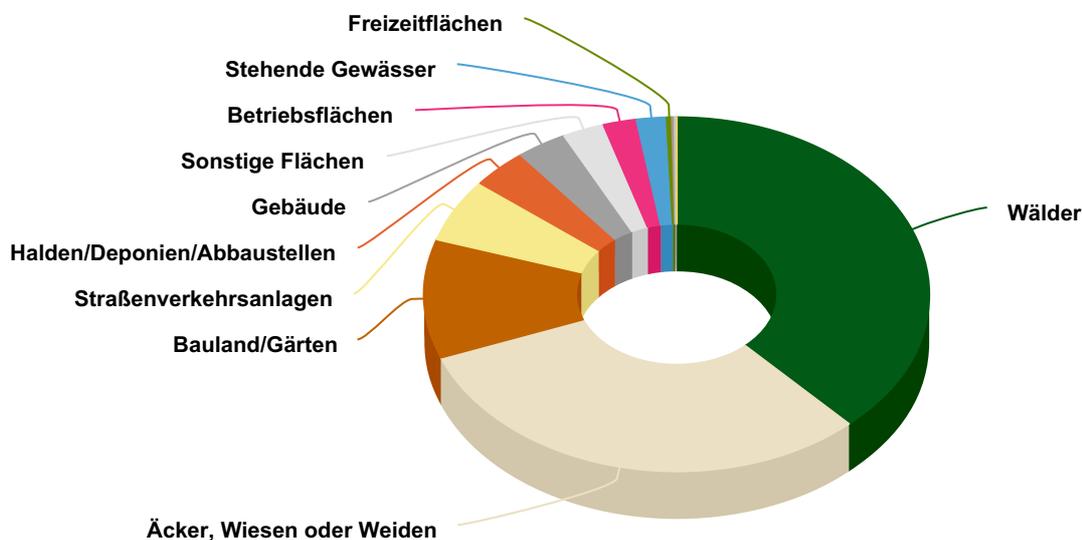
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht



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	

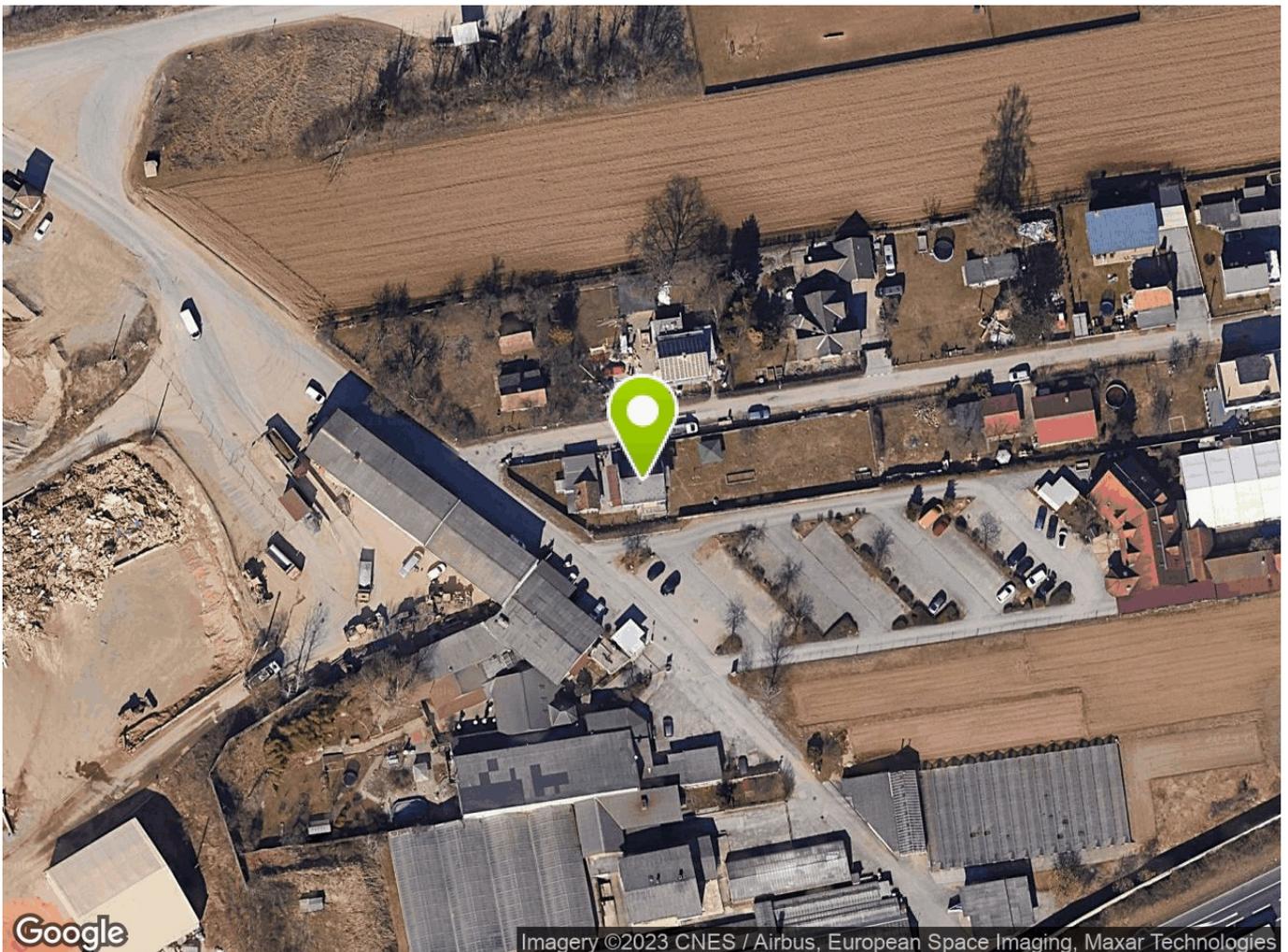
Quelle: Österreichisches Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)

RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Firma
SIDO Immobilien GmbH
Sandgrubenstrasse 3/1
8073 Seiersberg-Pirka

Marktwertanalyse vom 12.06.2023 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 / der Lage	9
2.2) Bodenwert	9
2.3) Neuherstellungskosten des Gebäudes	10
2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes	11
Sonstige relevante Angaben zum Gebäude	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	17
Bodenwert (gebunden)	17
Bauwert Gebäude	17
Zeitwert Außenanlagen	17
4) Vorläufiger Verkehrswert	17
5) Verkehrswert der Liegenschaft	17
Vorläufiger Verkehrswert	17
Mikrolage der Liegenschaft	19
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht	20
Statistische Daten zur Katastralgemeinde	21

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

Bewertungstichtag:	12.06.2023
Bezeichnung der Immobilie:	Wohnhaus (Einfamilien-Wohnhaus)
Plz/ Ort:	8073 Seiersberg-Pirka
Adresse:	Brückengasse 25
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.

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 / der Lage

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 standardmäßig 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: 1057m ² Bodenpreis: € 250,00/m ²	EUR	264.250,00
= vorläufiger Bodenwert		EUR	264.250,00
Sonstige Wertminderung	Autobahn, Schotterwerk Abwertung: -15,00%	EUR	-39.638,00
Bodenwert		EUR	224.612,00

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 2.225,00

2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes

Keine detaillierte Ausstattungsbeschreibung verfügbar.

Sonstige relevante Angaben zum Gebäude

Baujahr	1965
---------	------

2.5) Bauwert des Gebäudes

Bezeichnung	Fläche in m ²	Preis / m ²	Summe EUR
Wohnfläche	140,00	€ 2.225 (100%)	€ 311.500,00
Keller	70,00	€ 668 (30%)	€ 46.760,00
Neuherstellungswert zum Stichtag	210,00 m²		€ 358.260,00

abzüglich Wertminderung wegen Alters	Bewertungsjahr: 2023 Baujahr: 1965 Reelles Alter: 58 Jahre Methode zur Altersabwertung: Vogels Nutzungsdauer: 80 Jahre Abwertung: -66,00% <i>Details siehe Altersabwertungstabelle</i>	EUR	-236.380,00
--------------------------------------	--	-----	--------------------

= Sachwert des Gebäudes (vorläufig)		EUR	121.880,00
--	--	-----	-------------------

abzüglich Zustandswertminderung nach Heideck ¹⁾	Zustandsnote: 2.5 Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	EUR	-9.860,00
--	--	-----	------------------

= Sachwert des Gebäudes		EUR	112.020,00
--------------------------------	--	-----	-------------------

Sonstige Wertminderung	Neubau am gleichen Grund Abwertung: -10,00%	EUR	-11.202,00
------------------------	---	-----	-------------------

= Bauwert des Gebäudes		EUR	100.818,00
-------------------------------	--	-----	-------------------

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% / +358.260 €	€ 358.260 (=100,000%)	Jahr der Errichtung
2	1966	-1,49% / -5.352 €	€ 352.908 (=98,506%)	
3	1967	-1,48% / -5.307 €	€ 347.602 (=97,025%)	
4	1968	-1,47% / -5.262 €	€ 342.340 (=95,556%)	
5	1969	-1,46% / -5.217 €	€ 337.123 (=94,100%)	
6	1970	-1,44% / -5.172 €	€ 331.950 (=92,656%)	
7	1971	-1,43% / -5.128 €	€ 326.823 (=91,225%)	
8	1972	-1,42% / -5.083 €	€ 321.740 (=89,806%)	
9	1973	-1,41% / -5.038 €	€ 316.702 (=88,400%)	
10	1974	-1,39% / -4.993 €	€ 311.709 (=87,006%)	
11	1975	-1,38% / -4.948 €	€ 306.760 (=85,625%)	
12	1976	-1,37% / -4.904 €	€ 301.856 (=84,256%)	
13	1977	-1,36% / -4.859 €	€ 296.998 (=82,900%)	
14	1978	-1,34% / -4.814 €	€ 292.183 (=81,556%)	
15	1979	-1,33% / -4.769 €	€ 287.414 (=80,225%)	
16	1980	-1,32% / -4.725 €	€ 282.690 (=78,906%)	
17	1981	-1,31% / -4.680 €	€ 278.010 (=77,600%)	
18	1982	-1,29% / -4.635 €	€ 273.375 (=76,306%)	
19	1983	-1,28% / -4.590 €	€ 268.785 (=75,025%)	
20	1984	-1,27% / -4.545 €	€ 264.239 (=73,756%)	
21	1985	-1,26% / -4.501 €	€ 259.738 (=72,500%)	
22	1986	-1,24% / -4.456 €	€ 255.283 (=71,256%)	
23	1987	-1,23% / -4.411 €	€ 250.872 (=70,025%)	
24	1988	-1,22% / -4.366 €	€ 246.505 (=68,806%)	
25	1989	-1,21% / -4.321 €	€ 242.184 (=67,600%)	

26	1990	-1,19% / -4.277 €	€ 237.907 (=66,406%)
27	1991	-1,18% / -4.232 €	€ 233.675 (=65,225%)
28	1992	-1,17% / -4.187 €	€ 229.488 (=64,056%)
29	1993	-1,16% / -4.142 €	€ 225.346 (=62,900%)
30	1994	-1,14% / -4.098 €	€ 221.248 (=61,756%)
31	1995	-1,13% / -4.053 €	€ 217.195 (=60,625%)
32	1996	-1,12% / -4.008 €	€ 213.187 (=59,506%)
33	1997	-1,11% / -3.963 €	€ 209.224 (=58,400%)
34	1998	-1,09% / -3.919 €	€ 205.305 (=57,306%)
35	1999	-1,08% / -3.874 €	€ 201.432 (=56,225%)
36	2000	-1,07% / -3.829 €	€ 197.603 (=55,156%)
37	2001	-1,06% / -3.784 €	€ 193.819 (=54,100%)
38	2002	-1,04% / -3.739 €	€ 190.079 (=53,056%)
39	2003	-1,03% / -3.695 €	€ 186.385 (=52,025%)
40	2004	-1,02% / -3.650 €	€ 182.735 (=51,006%)
41	2005	-1,01% / -3.605 €	€ 179.130 (=50,000%)
42	2006	-0,99% / -3.560 €	€ 175.570 (=49,006%)
43	2007	-0,98% / -3.515 €	€ 172.054 (=48,025%)
44	2008	-0,97% / -3.471 €	€ 168.584 (=47,056%)
45	2009	-0,96% / -3.426 €	€ 165.158 (=46,100%)
46	2010	-0,94% / -3.381 €	€ 161.777 (=45,156%)
47	2011	-0,93% / -3.336 €	€ 158.440 (=44,225%)
48	2012	-0,92% / -3.291 €	€ 155.149 (=43,306%)
49	2013	-0,91% / -3.247 €	€ 151.902 (=42,400%)
50	2014	-0,89% / -3.202 €	€ 148.700 (=41,506%)
51	2015	-0,88% / -3.157 €	€ 145.543 (=40,625%)
52	2016	-0,87% / -3.112 €	€ 142.431 (=39,756%)
53	2017	-0,86% / -3.068 €	€ 139.363 (=38,900%)
54	2018	-0,84% / -3.023 €	€ 136.340 (=38,056%)
55	2019	-0,83% / -2.978 €	€ 133.362 (=37,225%)
56	2020	-0,82% / -2.933 €	€ 130.429 (=36,406%)
57	2021	-0,81% / -2.888 €	€ 127.541 (=35,600%)
58	2022	-0,79% / -2.844 €	€ 124.697 (=34,806%)
59	2023	-0,78% / -2.799 €	€ 121.898 (=34,025%)
Zeitwert zum Stichtag			€ 121.898,00

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	40.050,00
= Zeitwert der PKW-Stellplätze		EUR	40.050,00

Nebengebäude:

Neubau fast Belagsfertig		EUR	380.000,00
= Zeitwert der Nebengebäude		EUR	380.000,00

Sonstige Außenanlagen:

Sonstige Außenanlage	Lager ca. 20 m ²	EUR	20.000,00
= Zeitwert der sonstigen Außenanlagen		EUR	20.000,00
Summe aller Außenanlagen		EUR	440.050,00

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	224.612,00
Bauwert Gebäude	EUR	100.818,00
Zeitwert Außenanlagen	EUR	440.050,00
<hr/>		
Sachwert der Liegenschaft	EUR	765.480,00

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	765.480,00
---------------------------------	------------	-------------------

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	765.480,00
---------------------------------	-----	-------------------

Verkehrswert gerundet	EUR 765.000,00
------------------------------	-----------------------

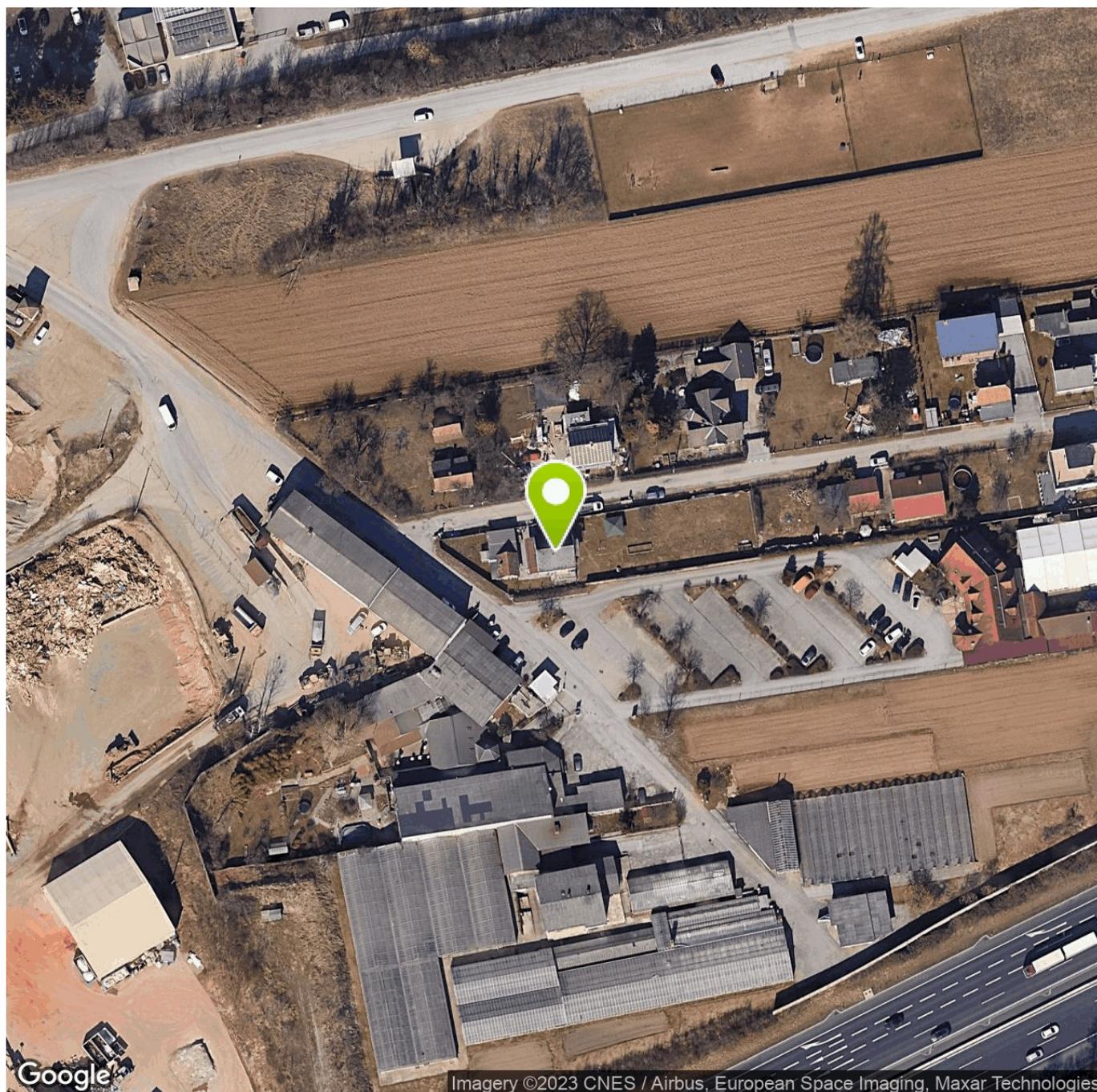
Der Verkehrswert wurde auf die nächstliegende 1.000er Stelle auf- bzw. abgerundet.

Diese Immobilienbewertung wurde am 12.06.2023 erstellt von:

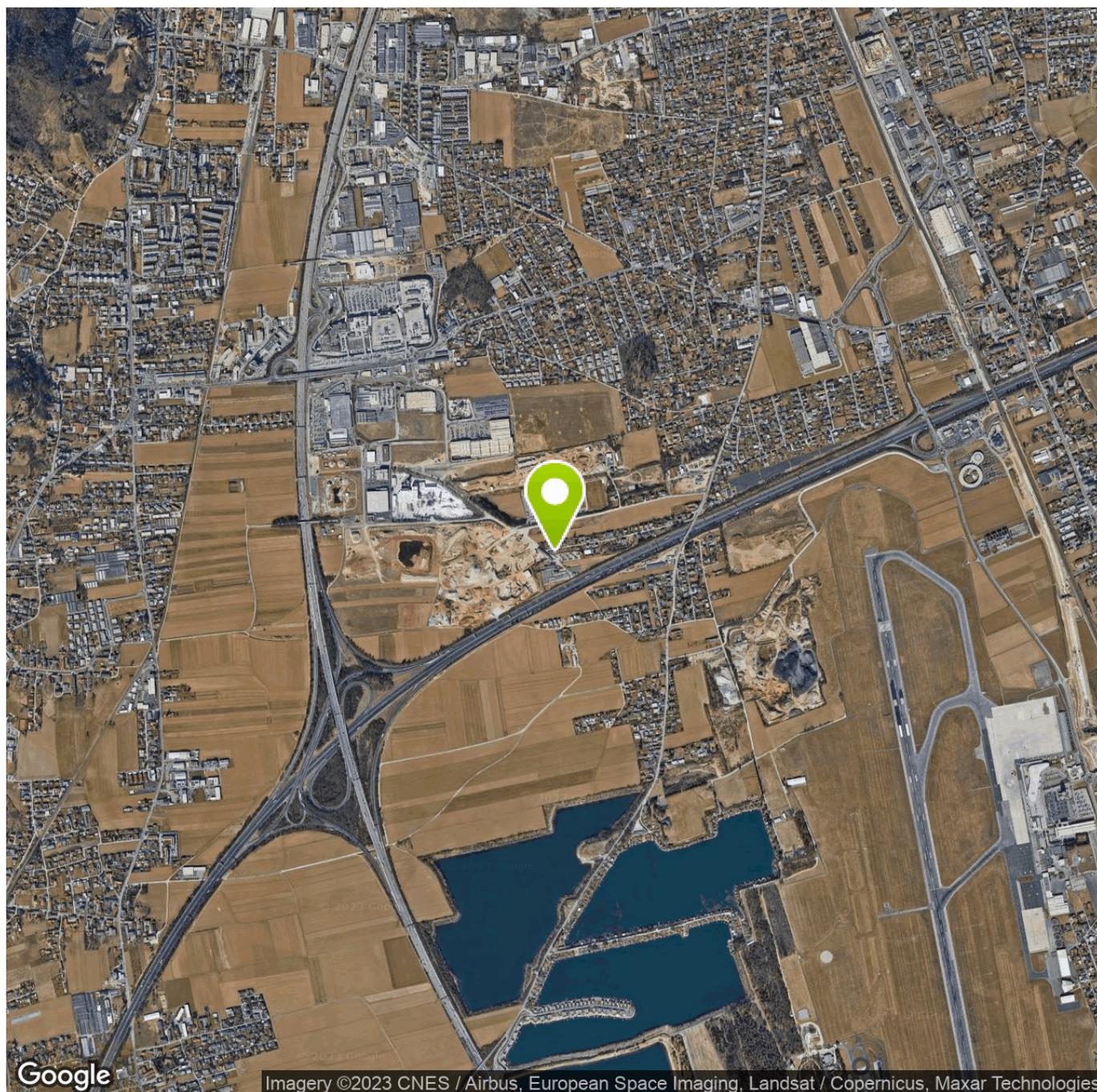
RHI GmbH
Robert Hiendler
Strassgangerstraße 131
8052 Graz

Tel.: 0043 664 392 44 98
r.hiendler@eurobilien.at
www.eurobilien.at

Mikrolage der Liegenschaft



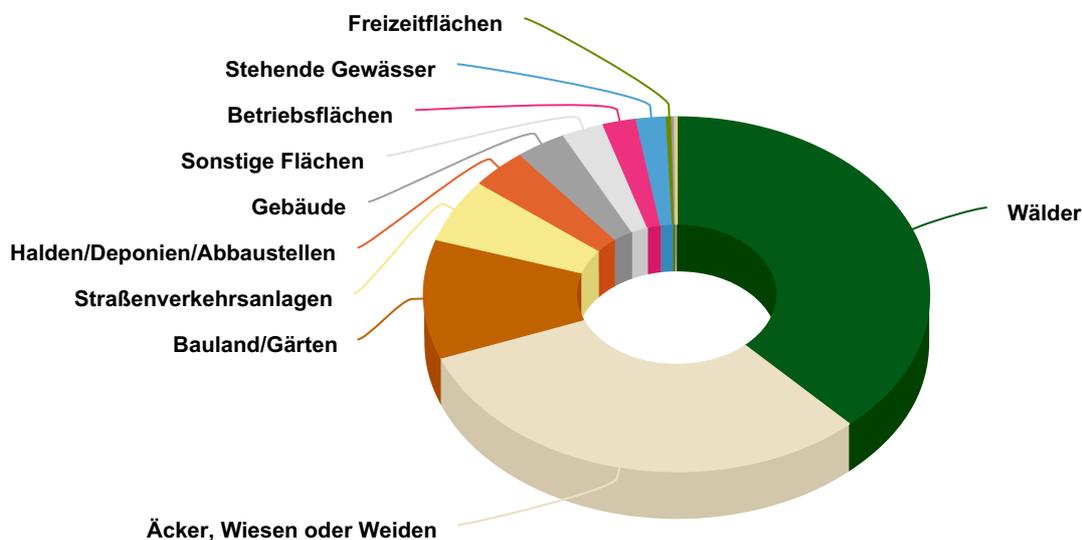
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht



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)

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

AKTIVA

	31.03.2022	
	EUR	
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>
		.....1.040.665,12
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>
		.....61.471,10
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		.....178.802,27
		<u>1.280.938,49</u>

BILANZ zum 31. März 2022

PASSIVA

	31.03.2022
	EUR
A. Eigenkapital	
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. Rückstellungen	
1. Steuerrückstellungen	18.761,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>11.000,00</u>
	.....29.761,00
C. Verbindlichkeiten	
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 <u>EUR</u>
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 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 erstellen.

(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 beruflich üblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den 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 berufssüblichen 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 Mitschulden 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 Unternehmern 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 unzulässig, 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.



SIDO IMMOBILIEN GMBH

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 30.09.2022



SIDO IMMOBILIEN GMBH

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 30.09.2022

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.....	3
3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	4
3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Abschluss.....	4
3.2. Erteilte Auskünfte	4
3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)	4
4. Bestätigungsvermerk.....	5

Beilagenverzeichnis

	Beilage
Abschluss	
Abschluss zum 30.09.2022	
Bilanz zum 30.09.2022	I
Gewinn- und Verlustrechnung für die Periode vom 01.10.2021 bis 30.09.2022	II
Geldflussrechnung für die Periode vom 01.10.2021 bis 30.09.2022	III
Anhang	IV
 Andere Beilagen	
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe	V

An die Geschäftsführung der
SIDO Immobilien GmbH,
Neupirka

Wir haben die Prüfung des Abschlusses zum 30.09.2022 der

**SIDO Immobilien GmbH,
Neupirka,**

(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 30.09.2022 für die Periode vom 01.10.2021 bis zum 30.09.2022 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 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 Juli 2023 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.



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,
Neupirka,**

bestehend aus der Bilanz zum 30.09.2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für die Periode vom 01.10.2021 bis zum 30.09.2022 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 30.09.2022 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für die Periode vom 01.10.2021 bis zum 30.09.2022 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.

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

05.07.2023

Moore Interaudit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



< qualifiziert elektronisch signiert >

Mag. Florian Eder, CPA
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Abschlusses der SIDO Immobilien GmbH zum 30.09.2022 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 30. September 2022

A K T I V A

	30.09.2022		30.09.2021
	EUR		EUR
A. <u>Anlagevermögen</u>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	<u>13.100,01</u>		<u>2.700,01</u>
		13.100,01	2.700,01
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.028.105,06		891.110,95
2. Technische Anlagen und Maschinen	34.798,12		0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>7.067,89</u>		<u>8.002,72</u>
		<u>1.069.971,07</u>	<u>899.113,67</u>
		.....1.083.071,08	.....901.813,68
B. <u>Umlaufvermögen</u>			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	<u>500,00</u>		<u>500,00</u>
		500,00	500,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.306,00		5.179,88
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	<u>4.723,69</u>		<u>21.372,11</u>
		48.029,69	26.551,99
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>38.088,50</u>	<u>31.765,57</u>
		.....86.618,19	.....58.817,56
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		.....7.000,00	.....126.238,95
		<u>1.176.689,27</u>	<u>1.086.870,19</u>

BILANZ zum 30. September 2022

PASSIVA

	30.09.2022 EUR	30.09.2021 EUR
A. <u>Eigenkapital</u>		
I. Stammkapital	35.000,00	35.000,00
II. Kapitalrücklagen		
1. Nicht gebundene	<u>168.178,86</u>	<u>168.178,86</u>
	168.178,86	168.178,86
III. Bilanzverlust (Vj. Bilanzgewinn)		
davon Gewinnvortrag 2.585,41 (Vj. EUR 0,00)	<u>-92.836,17</u>	<u>2.585,41</u>
	.....110.342,69	.....205.764,27
B. <u>Hybridkapital</u>		
1. Verbindlichkeiten aus der Ausgabe von SID Tokens	<u>6.000,00</u>	<u>0,00</u>
	.....6.000,00	.....0,00
C. <u>Rückstellungen</u>		
1. Steuerrückstellungen	732,00	732,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>27.000,00</u>	<u>52.500,00</u>
	.....27.732,00	.....53.232,00
D. <u>Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	592.571,62	643.359,58
davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr:		
44.464,00 (Vj. EUR 44.464,00)		
davon mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr:		
548.107,62 (Vj. EUR 598.895,58)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.683,02	59.315,89
davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr:		
70.683,02 (Vj. EUR 59.315,89)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	342.659,87	123.063,35
davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr:		
342.659,87 (Vj. EUR 123.063,35)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	26.700,07	2.135,10
davon aus Steuern 709,06 (Vj. EUR 179,26)		
davon im Rahmen der sozialen		
Sicherheit 2.563,24 (Vj. EUR 621,99)		
davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr:		
26.700,07 (Vj. EUR 2.135,10)		
	.....1.032.614,58	.....827.873,92
	<u>1.176.689,27</u>	<u>1.086.870,19</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr 2022

	30.09.2022	30.09.2021
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse	237.854,98	118.360,12
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen	26.590,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		
a) übrige	<u>25.000,00</u>	<u>10.628,06</u>
	.....25.000,00	.....10.628,06
4. Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen		
a) Materialaufwand	<u>-137,61</u>	<u>-405,40</u>
	.....-137,61	.....-405,40
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter		
aa) Löhne	<u>-61.394,41</u>	<u>-3.284,00</u>
	<u>-61.394,41</u>	<u>-3.284,00</u>
b) soziale Aufwendungen	<u>-17.612,99</u>	<u>-961,08</u>
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen 844,28 (Vj. EUR 25,12) davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Angaben und Pflichtbeiträge 16.768,71 (Vj. EUR 935,96)		
	.....-79.007,40	.....-4.245,08
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-23.078,06</u>	<u>-21.710,57</u>
	.....-23.078,06	.....-21.710,57
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 12 fallen	-3.798,40	-3.353,16
b) Übrige	<u>-267.176,67</u>	<u>-90.277,18</u>
	.....-270.975,07	.....-93.630,34
8. Zwischensumme aus Z 1 - 7 (Betriebserfolg)	<u>-83.753,16</u>	<u>8.996,79</u>
Übertrag (Betriebserfolg)	-83.753,16	8.996,79

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr 2022

	30.09.2022	30.09.2021
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Übertrag (Betriebserfolg)	-83.753,16	8.996,79
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon betreffend verbundene Unternehmen 0,00 (Vj. EUR 0,00)	<u>-11.418,42</u>	<u>-5.493,38</u>
10. Zwischensumme aus Z 9 - 9 (Finanzerfolg)	<u>-11.418,42</u>	<u>-5.493,38</u>
11. Ergebnis vor Steuern	<u>-95.171,58</u>	<u>3.503,41</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-250,00</u>	<u>-918,00</u>
13. Ergebnis nach Steuern	<u>-95.421,58</u>	<u>2.585,41</u>
14. Jahresfehlbetrag (Vj: Jahresüberschuss)	<u>-95.421,58</u>	<u>2.585,41</u>
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>2.585,41</u>	<u>0,00</u>
16. Bilanzverlust (Vj: Bilanzgewinn)	<u><u>-92.836,17</u></u>	<u><u>2.585,41</u></u>

Anhang

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss 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.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben in Höhe von TEUR 325.787,62 eine Laufzeit von über 5 Jahren.

Hybridkapital

Die SIDO Immobilien GmbH ("**SIDO**" oder der "**Emittent**") begibt seit 1. August 2022 und beabsichtigt nunmehr bis zum 29. Juli 2024 ("**Angebotsfrist**") weitere tokenisierte Inhabersubstanzgenussrechte ("**Genussrechte**") im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000 in einer Stückelung von je EUR 1.000 ("**Nennwert**") anzubieten, die seit 1. August 2022 bis zum 29. Juli 2024 ("**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.

Die Genussrechte sind tokenisiert, das bedeutet, dass sämtliche Rechte aus diesen Genussrechten an die Inhaberschaft des dazugehörigen SID Tokens geknüpft sind.

Ab dem 1. Oktober 2022 ("**Valutatag**") sind Genussrechtsinhaber am Ergebnis und Liquidationserlös des Emittenten gemäß den Genussrechtsbedingungen, die dem Prospekt 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 Genussrechtinhaber haben keinen Anspruch auf Zahlungen, wenn eine solche Zahlung zur Insolvenz des Emittenten führen würde.

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. Der Genussrechtinhaber verzichtet auf eine Dauer von 10 (zehn) Jahren auf eine ordentliche Kündigung. Der frühestmögliche Termin, an dem daher Genussrechte erstmals wirksam von Genussrechtinhabern gekündigt werden könnten, ist der 31. Dezember 2032.

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. 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.

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 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.

Rückstellungen

Es wurde dem Vorsichtsprinzip entsprochen. Es handelt sich bei den Rückstellungen um kurzfristige Rückstellungen im Bereich der Beratungsleistungen.

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert		Buchwert
	1.10.2021 30.9.2022 EUR	Zugänge Abgänge EUR	1.10.2021 30.9.2022 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	1.10.2021 30.9.2022 EUR
Anlagevermögen					
Immaterielle					
Vermögensgegenstände					
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	30.000,00 43.000,00	13.000,00 0,00	27.299,99 29.899,99	2.600,00 0,00	2.700,01 13.100,01
Sachanlagen					
Bauten	1.077.631,52 1.226.700,89	149.069,37 0,00	186.520,57 198.595,83	12.075,26 0,00	891.110,95 1.028.105,06
Maschinen	0,00 38.664,58	38.664,58 0,00	0,00 3.866,46	3.866,46 0,00	0,00 34.798,12

Betriebs- und Geschäftsausstattung	121.070,38	2.517,87	113.067,66	3.452,70	8.002,72
	123.588,25	0,00	116.520,36	0,00	7.067,89
	1.198.701,90	190.251,82	299.588,23	19.394,42	899.113,67
	1.388.953,72	0,00	318.982,65	0,00	1.069.971,07
Summe Anlagenspiegel	1.228.701,90	203.251,82	326.888,22	21.994,42	901.813,68
	1.431.953,72	0,00	348.882,64	0,00	1.083.071,08

Die durchschnittlichen Nutzungsdauern betragen für
immaterielle Wirtschaftsgüter 3 - 5 Jahre
Sachanlage 2 - 67 Jahre

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden keine vorgenommen und Festwerte wurden keine angesetzt.

Umlaufvermögen

Grundsätzlich gibt es keine Vorräte. Die Bewertung des Verbrauchs- und Büromaterials erfolgte im Wege der Schätzung.

Mitarbeiterstand

Im Geschäftsjahr 01.10.2021 bis 30.09.2022 betrug der durchschnittliche Mitarbeiterstand 3 (Vorjahr 1).

Die Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt gemäß Firmenbuch Herrn Siegfried Dobersek, geb. 15.07.1969. Dieser vertritt die Sido Immobilien GmbH seit 01.06.2021 selbständig.

Neu ipka, 05.07.2023

Herr Siegfried Dobersek; Geschäftsführer

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 Bestelladresse) 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 berufsbüchlich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den 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 berufsbüchlichen 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 Unterlaggeber, 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.

(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.

SIDO IMMOBILIEN GMBH

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zur Prüfung der
Geldflussrechnung zum 30.09.2022



SIDO IMMOBILIEN GMBH

**Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zur Prüfung der
Geldflussrechnung zum 30.09.2022**

Elektronische Ausfertigung

Moore Interaudit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
5020 Salzburg

FN 55663h, Landesgericht Salzburg

Beilagenverzeichnis

Beilage

Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.10.2021 bis 30.09.2022

I

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe

II

An die Geschäftsführung der
SIDO Immobilien GmbH,
Neupirka

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zur Prüfung der Geldflussrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Geldflussrechnung der

SIDO Immobilien GmbH,
Neupirka

für das Geschäftsjahr vom 01.10.2021 bis 30.09.2022 geprüft. Die Geldflussrechnung ergänzt den nach unternehmensrechtlichen Grundsätzen aufgestellten Jahresabschluss der SIDO Immobilien GmbH, Neupirka, für das zum 30.09.2022 endende Geschäftsjahr.

Nach unserer Beurteilung wurden die Geldflussrechnungen für das Geschäftsjahr vom 01.10.2021 bis 30.09.2022 in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den diesbezüglichen fachlichen Empfehlungen aufgestellt.

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" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- 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 Vermerks des unabhängigen Prüfers 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 gegenüber der Gesellschaft und auch gegenüber Dritten mit insgesamt 2 Millionen Euro begrenzt

Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir weisen wir darauf hin, dass die Prüfung des Jahresabschlusses, der der Geldflussrechnung zugrunde liegt, nicht Gegenstand dieser Abschlussprüfung ist, und verweisen dazu auf den von uns gesondert erstatteten Bestätigungsvermerk.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters für die Geldflussrechnung

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft ist verantwortlich für die Aufstellung der Geldflussrechnung und dafür, dass diese in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften aufgestellt wurden. Um die Aufstellung einer Geldflussrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des der Geldflussrechnung zugrunde liegenden Jahresabschlusses ist die 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 haben keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung der Geldflussrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Geldflussrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Prüfung 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 dieser Geldflussrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer 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 in der, 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 kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss 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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Florian Eder, CPA.

Salzburg

14.07.2023

Moore Interaudit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

< qualifiziert elektronisch signiert >

Mag. Florian Eder, CPA Wirtschaftsprüfer



	2021/2022 €
1. Ergebnis vor Steuern	-95.171,58
2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	
a. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	
7021 geringwertiges Sachanlagevermögen	1.083,64
7080 Afa immaterielle WG	2.600,00
7081 Abschreibung Anlagevermögen	19.394,42
	<u>23.078,06</u>
Geldfluss aus dem Ergebnis	-72.093,52
b. Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
2000 Lieferforderungen Inland	-11.536,12
2920 Forderungen n.n.abger. Leistungen	-26.590,00
	<u>-38.126,12</u>
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	
2300 Sonstige Forderungen	3.000,00
3520 Umsatzsteuer-Zahllast	13.648,42
	<u>16.648,42</u>
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	
2902 Anzahlung Ford Galaxy	1.500,00
2935 Abgrenzung Projektkosten	117.738,95
	<u>119.238,95</u>
	<u>97.761,25</u>
c. Abnahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	
sonstige Rückstellungen	
3084 Beratungskosten	-35.500,00
3086 Rückstellung Finanzmarktaufsicht	10.000,00
	<u>-25.500,00</u>
d. Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
3300 Lieferverbindlichkeiten Inland	11.367,13
sonstige Verbindlichkeiten	
3491 Darlehen E.U. Dobersek Siegfried	-4.500,00
3540 Verr. Lohnsteuer	228,89
3541 Verr. Dienstgeberbeitrag	132,36
3542 Verr. Dienstgeberzuschlag	12,55
3550 Verr. Kommunalsteuer	156,00
3600 Sozialversicherungsanstalten	1.941,25
3640 Verr. Löhne u. Gehälter	2.609,84
3688 Übernahme 01-06/2021 Einbringung	19.280,08
3700 übrige sonstige Verbindlichkeiten	204,00
	<u>20.064,97</u>
	<u>31.432,10</u>
	126.771,41

	2021/2022 €
3. Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	31.599,83
4. Zahlungen für Steuern	
a. Steuern vom Einkommen	
8500 Körperschaftsteuer	-250,00
5. Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	31.349,83
6. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	
a. Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	
120 Software	-13.000,00
305 Neubau Wohnhaus GRST 792/1 KG Pirka	-149.069,37
500 Maschinenwerkzeuge	-38.664,58
600 Betriebs- und Geschäftsausstattung	-2.517,87
680 geringwertige Vermögensgegenstände, soweit nicht im Erzeugungsprozess verwendet	-1.083,64
	-204.335,46
7. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	
a. Einzahlung/Rückzahlung Einlagen stiller Gesellschafter	
3495 Darlehen Siegfried Dobersek privat	204.500,00
3496 Darlehen ETHEREUM Dobersek	19.596,52
	224.096,52
b. Veränderung Genussrechtskapital	
9408 SID Token	6.000,00
c. Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten	
3111 BACA 51542037637 CHF	-10.727,35
3112 BACA 51607706284	-8.520,00
3113 Bank Austria 10013 623 821	-11.244,00
3114 BACA EUR AT14 1200 0100 3425 0281	-20.296,61
	-50.787,96
	179.308,56
8. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	6.322,93
9. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	
2701 Kassa SIDO	21.609,88
2810 BankAustriaAT92 1200 0100 3372 5077	10.155,69
	31.765,57
10. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	38.088,50

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 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 beruflich üblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den 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 berufssüblichen 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 untenantlich, 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 Unterlagengeber, 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.



Zwischen
ABSCHLUSS

31.03.2023

SIDO Immobilien GmbH

8073 Seiersberg-Pirka , Sandgrubenstraße 3

Eichberger Mag. Birgit

Steuerberatung

8045 Graz-Andritz Schöckelbachweg 3

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. März 2023	1 - 6
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Oktober 2022 bis 31. März 2023	7 - 10
Sachkontenübersicht	11 - 12

	31.3.2023		31.3.2023
Aktiva	€	Passiva	€
A. Anlagevermögen		A. Eigenkapital	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		I. eingefordertes Stammkapital	
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software		9010 Stammkapital	35.000,00
120 Software	11.300,00	<i>einbezahltes Stammkapital</i>	35.000,00
130 Marken	0,01	II. Kapitalrücklagen	
	11.300,01	1. nicht gebundene	
II. Sachanlagen		9650 Einbringungskapital	168.178,86
1. Grundstücke und Bauten		III. Bilanzverlust	
210 Neubau Brückengasse	604.497,36	9371 Jahresverlust	-19.039,51
300 Gebäudekauf Konrad Zoißl	200.102,55	9372 Ergebnissonderkonto	-522,30
301 Gebäudekauf Ilse Zoißl	232.407,37	9380 Gewinnvortrag aus Vorjahren	2.585,41
302 Investitionen	0,03	9381 Verlustvortrag aus Vorjahren	-95.421,58
303 Kaufvertrag Krainz	162.919,74		-112.397,98
304 Kaufvertrag Wruß Helga	205.968,35		90.780,88
306 Um- und Zubau	58.800,00		
	1.464.695,40	B. Substanzgenussrechte	
2. Maschinen		9408 SID Token	533.000,00
500 Maschinenwerkzeuge	30.931,66	C. Rückstellungen	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1. Steuerrückstellungen	
600 Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.215,60	3030 Körperschaftsteuer	64,00
601 Einrichtung	0,03	2. sonstige Rückstellungen	
602 Inventar Brückengasse	0,01	3084 Beratungskosten	4.000,00
605 Solaranlage	4.617,40	3086 Rückstellung Finanzmarktaufsicht	20.000,00
	9.833,04		24.000,00
	1.505.460,10	D. Verbindlichkeiten	
III. Finanzanlagen		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		3112 BACA 51607706284	76.990,00
810 Beteiligung Zoissl GmbH (FN 282281w)	575.651,41	3114 BACA EUR AT14 1200 0100 3425 0281	358.851,44
	575.651,41	3116 Raiba AT223807500002043560	121,21
	2.092.411,52	3117 Raiba AT74 3807 5010 0204 3560	487.147,33
B. Umlaufvermögen			923.109,98
I. Vorräte		2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		3300 Lieferverbindlichkeiten Inland	614.605,08
1300 Hilfsstoffe	500,00		

Aktiva	31.3.2023 €	Passiva	31.3.2023 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		3. sonstige Verbindlichkeiten	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3490 Verrechnung Dobersek Siegfried	19.998,42
2000 Lieferforderungen Inland	9.238,18	3491 Darlehen E.U. Dobersek Siegfried	563,35
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		3495 Darlehen Siegfried Dobersek privat	500,00
3520 Umsatzsteuer-Zahllast	69.148,03	3496 Darlehen ETHEREUM Dobersek	19.596,52
3530 Finanzamt (69) 192/4211	17.468,20	3540 Verr. Lohnsteuer	232,83
	<u>86.616,23</u>	3541 Verr. Dienstgeberbeitrag	186,33
	95.854,41	3542 Verr. Dienstgeberzuschlag	18,13
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3550 Verr. Kommunalsteuer	205,26
2701 Kassa SIDO	6.827,89	3600 Sozialversicherungsanstalten	2.558,19
2810 BankAustriaAT92 1200 0100 3372 5077	8.004,70	3640 Verr. Löhne u. Gehälter	4.235,73
2815 Wallet ETHEREUM	19.569,64	3700 übrige sonstige Verbindlichkeiten	688,00
2895 Schwebende Geldbewegungen	2.072,15		<u>48.782,76</u>
3113 Bank Austria 10013 623 821	2.822,89	<i>davon aus Steuern</i>	
	<u>39.297,27</u>	3540 Verr. Lohnsteuer	232,83
	135.651,68	3541 Verr. Dienstgeberbeitrag	186,33
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3542 Verr. Dienstgeberzuschlag	18,13
2900 aktive Rechnungsabgrenzungsposten	29,50	3550 Verr. Kommunalsteuer	205,26
2902 Anzahlung Ford Galaxy	6.250,00		642,55
	<u>6.279,50</u>	<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	
Summe Aktiva	2.234.342,70	3600 Sozialversicherungsanstalten	2.558,19
			<u>1.586.497,82</u>
		Summe Passiva	2.234.342,70

Aktiva	31.3.2023 €
A. Anlagevermögen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	
120 Software	11.300,00
130 Marken	0,01
	11.300,01
II. Sachanlagen	
1. Grundstücke und Bauten	
210 Neubau Brückengasse	604.497,36
300 Gebäudekauf Konrad Zoißl	200.102,55
301 Gebäudekauf Ilse Zoißl	232.407,37
302 Investitionen	0,03
303 Kaufvertrag Krainz	162.919,74
304 Kaufvertrag Wruß Helga	205.968,35
306 Um- und Zubau	58.800,00
	1.464.695,40
2. Maschinen	
500 Maschinenwerkzeuge	30.931,66
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	
600 Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.215,60
601 Einrichtung	0,03
602 Inventar Brückengasse	0,01
605 Solaranlage	4.617,40
	9.833,04
	1.505.460,10
III. Finanzanlagen	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	
810 Beteiligung Zoissl GmbH (FN 282281w)	575.651,41
	2.092.411,52
B. Umlaufvermögen	
I. Vorräte	
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	
1300 Hilfsstoffe	500,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
2000 Lieferforderungen Inland	9.238,18
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	
3520 Umsatzsteuer-Zahllast	69.148,03

Aktiva	31.3.2023
	€
3530 Finanzamt (69) 192/4211	17.468,20
	86.616,23
	95.854,41
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	
2701 Kassa SIDO	6.827,89
2810 BankAustriaAT92 1200 0100 3372 5077	8.004,70
2815 Wallet ETHEREUM	19.569,64
2895 Schwebende Geldbewegungen	2.072,15
3113 Bank Austria 10013 623 821	2.822,89
	39.297,27
	135.651,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten	
2900 aktive Rechnungsabgrenzungsposten	29,50
2902 Anzahlung Ford Galaxy	6.250,00
	6.279,50
Summe Aktiva	2.234.342,70

Passiva	31.3.2023 €
A. Eigenkapital	
I. eingefordertes Stammkapital	
9010 Stammkapital	35.000,00
<i>einbezahltes Stammkapital</i>	<i>35.000,00</i>
II. Kapitalrücklagen	
1. nicht gebundene	
9650 Einbringungskapital	168.178,86
III. Bilanzverlust	
9371 Jahresverlust	-19.039,51
9372 Ergebnissonderkonto	-522,30
9380 Gewinnvortrag aus Vorjahren	2.585,41
9381 Verlustvortrag aus Vorjahren	-95.421,58
	<u>-112.397,98</u>
	90.780,88
B. Substanzgenussrechte	
9408 SID Token	533.000,00
C. Rückstellungen	
1. Steuerrückstellungen	
3030 Körperschaftsteuer	64,00
2. sonstige Rückstellungen	
3084 Beratungskosten	4.000,00
3086 Rückstellung Finanzmarktaufsicht	20.000,00
	<u>24.000,00</u>
	24.064,00
D. Verbindlichkeiten	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
3112 BACA 51607706284	76.990,00
3114 BACA EUR AT14 1200 0100 3425 0281	358.851,44
3116 Raiba AT223807500002043560	121,21
3117 Raiba AT74 3807 5010 0204 3560	487.147,33
	<u>923.109,98</u>
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
3300 Lieferverbindlichkeiten Inland	614.605,08
3. sonstige Verbindlichkeiten	
3490 Verrechnung Dobersek Siegfried	19.998,42
3491 Darlehen E.U. Dobersek Siegfried	563,35
3495 Darlehen Siegfried Dobersek privat	500,00
3496 Darlehen ETHEREUM Dobersek	19.596,52
3540 Verr. Lohnsteuer	232,83

Passiva

31.3.2023

	€
3541 Verr. Dienstgeberbeitrag	186,33
3542 Verr. Dienstgeberzuschlag	18,13
3550 Verr. Kommunalsteuer	205,26
3600 Sozialversicherungsanstalten	2.558,19
3640 Verr. Löhne u. Gehälter	4.235,73
3700 übrige sonstige Verbindlichkeiten	688,00
	<u>48.782,76</u>
<i>davon aus Steuern</i>	
3540 Verr. Lohnsteuer	232,83
3541 Verr. Dienstgeberbeitrag	186,33
3542 Verr. Dienstgeberzuschlag	18,13
3550 Verr. Kommunalsteuer	205,26
	<u>642,55</u>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	
3600 Sozialversicherungsanstalten	2.558,19
	<u>1.586.497,82</u>
Summe Passiva	<u>2.234.342,70</u>

	2022/2023 €
1. Umsatzerlöse	
Erlöse Inland	
4000 Erlöse 20 %	79.980,67
4010 Erlöse 10 %	103.772,63
4011 Erlöse Ortstaxe	203,50
	<u>183.956,80</u>
Skonti	
4401 Kundenskonto 10 %	-188,00
	<u>183.768,80</u>
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	
4520 Bestandsveränd.n.n.abrechenb.Leist.	-26.590,00
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	
a) Materialaufwand	
Betriebsstoffe	
5401 Betriebsstoffverbrauch	1.631,00
Skonti, Boni und Rabatte	
5800 Skontoertrag 20 %	-2.584,03
	<u>-953,03</u>
4. Personalaufwand	
a) Löhne	
6000 Löhne	41.052,00
6030 Prämien Arbeiter	6.000,00
6040 Sonderzahlungen Arbeiter	6.842,00
	<u>53.894,00</u>
b) soziale Aufwendungen	
6405 Abfertigungsaufwand - Angestellte	732,76
6600 Gesetzl. Sozialaufwand Arbeiter	9.918,99
6620 Dienstgeberbeitrag	1.344,60
6630 Zuschlag zum Dienstgeberbeitrag	128,92
6640 Kommunalsteuer (Arbeiter)	1.436,82
6750 Arbeitskleidung	281,79
	<u>13.843,88</u>
	<u>67.737,88</u>
5. Abschreibungen	
a) auf Sachanlagen	
7020 AfA Sachanlagevermögen	15.606,86
7021 geringwertiges Sachanlagevermögen	182,49
	<u>15.789,35</u>

	2022/2023 €
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	
7150 Grundsteuer	828,67
7180 Sonstige Gebühren u. Abgaben	2.657,88
	3.486,55
Aufwand für Instandhaltung, Betriebskosten	
7200 Instandhaltung	967,84
7206 Software Wartung	29,50
7210 Reinigung durch Dritte	21,67
7220 Wasser, Müll und Kanalgebühren	4.401,97
	5.420,98
Reise- und Fahrtaufwand	
7340 Reisespesen	10.393,17
KFZ-Aufwand	
7322 LKW Aufwand Ford Galaxy GU-518 CK	1.751,03
7330 Kfz-Versicherungen	-934,38
	816,65
Aufwand für Leasing	
7441 Leasingaufwand Ford Galaxy GU-518CK	2.526,90
Aufwand für Büromaterial	
7600 Büromaterial und Drucksorten	734,19
Nachrichtenaufwand	
7380 Telefon und Internet	108,80
Aufwand für Werbung	
7650 Werbung	6.739,83
Aufwand für Versicherungen	
7700 Versicherungen	4.054,70
7710 Lebensversicherungen	2.000,00
7725 Grawe LV 10230559	301,44
	6.356,14
Rechts- und Beratungsaufwand und Buchführung	
7750 Rechts- u. Beratungsaufwand	8.107,59
7755 Buchhaltungsaufwand	3.826,25
7756 Prüfungskosten FMA	10.000,00
	21.933,84
Gebühren und Beiträge	
7186 Ortstaxe/Nächtigungsabgabe	106,50
Spesen des Geldverkehrs	
7790 Spesen des Geldverkehrs	23.944,64
diverse betriebliche Aufwendungen	
7695 Strafen	350,00
7696 Säumnis- u. Verspätungszuschläge	770,93

	2022/2023 €
7841 Berufskleidung	425,02
	<u>1.545,95</u>
	84.114,14
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-9.509,54
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
8280 Zinsen für Bankkredite	9.738,27
9. Zwischensumme aus Z 8 bis 8 (Finanzergebnis)	-9.738,27
10. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 9)	-19.247,81
11. Steuern vom Einkommen	
8500 Körperschaftsteuer	314,00
12. Ergebnis nach Steuern	-19.561,81
13. Jahresfehlbetrag	-19.561,81
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	
9380 Gewinnvortrag aus Vorjahren	2.585,41
9381 Verlustvortrag aus Vorjahren	-95.421,58
	-92.836,17
15. Bilanzverlust	<u>-112.397,98</u>

	2022/2023 €
1. Umsatzerlöse	183.768,80
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	-26.590,00
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	
a) Materialaufwand	-953,03
4. Personalaufwand	
a) Löhne	53.894,00
b) soziale Aufwendungen	13.843,88
	67.737,88
5. Abschreibungen	
a) auf Sachanlagen	15.789,35
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	84.114,14
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-9.509,54
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.738,27
9. Zwischensumme aus Z 8 bis 8 (Finanzergebnis)	-9.738,27
10. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 9)	-19.247,81
11. Steuern vom Einkommen	314,00
12. Ergebnis nach Steuern	-19.561,81
13. Jahresfehlbetrag	-19.561,81
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-92.836,17
15. Bilanzverlust	-112.397,98

Sachkontenübersicht

01.10.2022 bis 31.03.2023

Unternehmensrecht, Zusatzwerte nach Steuerrecht

SIDO Immobilien GmbH

Konto	AHK Anfang Veränderung AHK Ende	Buchwert Abschreibung kum. 01.10.2022	Veränderung	Buchwert Abschreibung kum. 31.03.2023	Bewertungsreserve GFB IFB Zuschuss
120 Software	16.000,00 0,00 16.000,00	13.100,00 2.900,00	AfA -1.800,00	11.300,00 4.700,00	0,00
130 Marken	27.000,00 0,00 27.000,00	0,01 26.999,99	0,00	0,01 26.999,99	0,00
210 Neubau Brückengasse	0,00 446.146,62 161.569,37 -1.981,18 605.734,81	0,00 0,00 0,00	Z U AfA BWM 446.146,62 160.538,16 -206,24 -1.981,18	604.497,36 1.237,45	0,00
300 Gebäudekauf Konrad Zoißl	253.294,35 0,00 253.294,35	201.875,61 51.418,74	AfA -1.773,06	200.102,55 53.191,80	0,00
301 Gebäudekauf Ilse Zoißl	287.717,92 0,00 287.717,92	234.251,06 53.466,86	AfA -1.843,69	232.407,37 55.310,55	0,00
302 Investitionen	12.964,47 0,00 12.964,47	0,03 12.964,44	0,00	0,03 12.964,44	0,00
303 Kaufvertrag Krainz	229.291,78 0,00 229.291,78	164.047,22 65.244,56	AfA -1.127,48	162.919,74 66.372,04	0,00
304 Kaufvertrag Wruß Helga	221.863,00 0,00 221.863,00	206.961,77 14.901,23	AfA -993,42	205.968,35 15.894,65	0,00
305 Neubau Wohnhaus GRST 792/1 KG Pirka	161.569,37 -161.569,37 0,00	161.569,37 0,00	AfA U -1.031,21 -160.538,16	0,00 0,00	0,00
306 Um- und Zubau	60.000,00 0,00 60.000,00	59.400,00 600,00	AfA -600,00	58.800,00 1.200,00	0,00
500 Maschinenwerkzeuge	38.664,58 0,00 38.664,58	34.798,12 3.866,46	AfA -3.866,46	30.931,66 7.732,92	0,00
600 Betriebs- und Geschäftsausstattung	99.896,25 0,00 99.896,25	7.067,85 92.828,40	AfA -1.852,25	5.215,60 94.680,65	0,00
601 Einrichtung	8.692,00 0,00 8.692,00	0,03 8.691,97	0,00	0,03 8.691,97	0,00

Z = Zugang
U = Umbuchung
ao = außerordentliche AfA
VZ = BR VZ AfA

G = Gesamtabgang
sA = sonstige Änderung
Zu = Zuschreibung
GWG = BR GWG

T = Teilabgang
AfA = Planmäßige AfA
Izu = Investitionszuschuss
GFB = Gewinnfreibetrag

AHKM = Anschaffungs-/Herstellungskostenminderung
VZ = vorzeitige AfA
§12 = BR §12
Eb = Ersatzbeschaffung

BWM = Buchwertminderung
GWG = AfA GWG
sK = sonstige Korrektur
IFB = Investitionsfreibetrag

VSTK = Vorsteuerkürzung
ap = außerplanmäßige AfA
ZaU = Zugang aufgrund Umgründung
IFBÖ = IFB Ökologisierung

E = Erweiterung
tw = Teilwert-AfA
AaU = Abgang aufgrund Umgründung

Sachkontenübersicht

01.10.2022 bis 31.03.2023

SIDO Immobilien GmbH

Unternehmensrecht, Zusatzwerte nach Steuerrecht

Konto		AHK Anfang Veränderung AHK Ende	Buchwert Abschreibung kum. 01.10.2022		Veränderung	Buchwert Abschreibung kum. 31.03.2023	Bewertungsreserve GFB IFB Zuschuss
602 Inventar Brückengasse		15.000,00 0,00 15.000,00	0,01 14.999,99		0,00	0,01 14.999,99	0,00
605 Solaranlage	Z	0,00 5.130,45 5.130,45	0,00 0,00	Z AfA	5.130,45 -513,05	4.617,40 513,05	0,00
810 Beteiligung Zoissl GmbH (FN 282281w)	Z	0,00 575.651,41 575.651,41	0,00 0,00	Z	575.651,41	575.651,41 0,00	0,00
Gesamtsumme	Z	1.431.953,72 1.026.928,48	1.083.071,08 348.882,64	Z U	1.026.928,48 160.538,16	2.092.411,52 364.489,50	0,00
	U	161.569,37		AfA	-15.606,86		
	U	-161.569,37		U	-160.538,16		
	AHKM	-1.981,18		BWM	-1.981,18		
		2.456.901,02					

Z = Zugang
U = Umbuchung
ao = außerordentliche AfA
VZ = BR VZ AfA

G = Gesamtabgang
sA = sonstige Änderung
Zu = Zuschreibung
GWG = BR GWG

T = Teilabgang
AfA = Planmäßige AfA
Izu = Investitionszuschuss
GFB = Gewinnfreibetrag

AHKM = Anschaffungs-/Herstellungskostenminderung
VZ = vorzeitige AfA
§12 = BR §12
Eb = Ersatzbeschaffung

BWM = Buchwertminderung
GWG = AfA GWG
sK = sonstige Korrektur
IFB = Investitionsfreibetrag

VSTK = Vorsteuerkürzung
ap = außerplanmäßige AfA
ZaU = Zugang aufgrund Umgründung
IFBÖ = IFB Ökologisierung

E = Erweiterung
tw = Teilwert-AfA
AaU = Abgang aufgrund Umgründung

Signaturwert	HXrRXPAmUis5eQzrat6gvGdDR05M1ma7/myNqntyLFx5uy79IreN6ZJryQyciugx8bPcZp8a9oVvS9Y2+OmceIwit82oodU2Y61VRjk0dOz533Qmg2C17jQ+mJr2/OHbVRzbE+2epgro/29+R3wm63YiKjOMBCsW99ye7VBM5SdjEwILbqONYW8jBAY9bczX9qRQAhrLHbtVWVbGgG6aXOCWTY+/r4C+vdczWullNGVyW+NVJNUOulnT2AFQ+mA3cNvlcSg4K6efeJQDdKdUvAqhGofsPyltuRFMPW/q988hBq15TidrBZb2x3YX1Ky4iKjVhsEXTLqVsWdnVEwqg==	
	Unterzeichner	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde
	Datum/Zeit-UTC	2023-09-14T06:23:15Z
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	676111463
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.fma.gv.at/amtssignatur	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	