

RISIKOHINWEISE

FÜR MITUNTERNEHMERSCHAFTLICHE BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN, DIE VON DER PREMIUM IMMOBILIEN GRUPPE ERRICHTET WURDEN UND DEREN GESCHÄFTSFÜHRUNG VON DER PMV PROJEKTMANAGEMENT GMBH AUSGEÜBT WIRD.

I. ALLGEMEINES

1. Die Informationen richten sich an einen umsichtigen Investor, der über ein Mindestmaß an Verständnis für die Wirtschaftssituation verfügt und das Risiko von mitunternehmerschaftlichen Beteiligungen einschätzen kann. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden ausschließlich die männliche Sprachform verwendet; die männliche Form bezieht die weibliche Form mit ein.
2. Ferner wird vorausgesetzt, dass der Investor das eingesetzte Kapital langfristig (zumindest zehn Jahre) veranlagen möchte. Der Investor sollte nicht auf regelmäßige Ausschüttungen angewiesen sein und keine heute schon feststehende Rückzahlung des investierten Kapitals bzw. keine heute schon feststehende Rendite erwarten.
3. Es wird dem Investor dringend geraten, vor der Veranlagung einen Steuerberater zu kontaktieren, um mit diesem die steuerlichen Auswirkungen des Investments unter Berücksichtigung seiner individuellen Verhältnisse abzuklären. Bei Verwirklichung eines oder mehrerer im Folgenden beschriebenen Risiken kann es dazu kommen, dass der Investor eine Steuerlast zu tragen hat, die nicht von den Einnahmen aus der Veranlagung abgedeckt ist.
4. **Maximaler Verlust:** Der Investor kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen das gesamte eingesetzte Kapital verlieren. Er muss dennoch Steuern zahlen, sowie von der KG für das Projekt aufgenommene Kredite tilgen. Eine Privatinsolvenz kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden.
5. **Kumulierte Risiken, Fremdfinanzierung:** Die nachstehend beschriebenen Risiken können einzeln auftreten; es ist aber auch möglich, dass sich mehrere Risiken zugleich verwirklichen. Dies kann zur Folge haben, dass die prognostizierten Einzahlungen überschritten/Tilgungen nicht erreicht werden können und/oder, dass der Investor mit dem Totalverlust des eingesetzten Kapitals rechnen muss. Allenfalls hat er zusätzlich zum Totalverlust noch Steuerzahlungen zu leisten. Im Fall des Totalverlusts muss der Investor in der Lage sein, die Fremdfinanzierung sowie die allfällige Steuerlast aus anderen Mitteln zu tragen.
6. Es wird empfohlen, vor der Investition einen qualifizierten Vermögensberater zu befragen, der bei der Beratung die individuellen Verhältnisse des Investors (insbesondere die finanziellen Verhältnisse) berücksichtigt.
7. Die Reihenfolge der nachstehend beschriebenen Risiken lässt keine Rückschlüsse auf deren Eintrittswahrscheinlichkeit zu.

II. IMMOBILIENBETEILIGUNG

1. **Risiken der Planrechnung:** Bei den Planrechnungen handelt es sich um Prognoserechnungen für die Zukunft in denen Variablen angenommen werden. Es ist möglich, dass sich diese Variablen, die die Gesellschaft nicht beeinflussen kann (z.B. Förderungen, Baukosten, Mieterträge, Zinsen, Zinsaufschläge) zum Nachteil des Investors entwickeln, sodass insbesondere die zu leistenden Einzahlungen, vorhandene Vermögenswerte, Entwicklung von Immobilienwerten die aushaftenden Fremdmittel schlechter als prognostiziert ausfallen können.
2. **Wertentwicklung:** Der Wert von Immobilienbeteiligungen ist von verschiedenen Faktoren abhängig, welche die Emittentin nicht beeinflussen kann und die sich negativ auswirken können. Die Emittentin übernimmt keine Haftung für die, in die Zukunft gerichteten Variablen der in den Prospekt Daten und Planrechnungen angegeben Werte; vom Investor können daraus keine Ansprüche gegenüber der Emittentin gestellt werden.
3. Bei den allgemeinen, mit einer Immobilienbeteiligung verbundenen Risiken, ist beispielsweise an Folgendes zu denken: geringe Mietnachfrage, sinkendes Mietpreinsniveau, uneinbringliche Mietrückstände, Insolvenz einer Vertragspartei, Änderung der rechtlichen Voraussetzungen (z.B. Änderung bzw. Versagen von behördlichen Bewilligungen), Verschlechterung der Finanzierungskonditionen, Veränderung steuerlicher Gegebenheiten.

4. Wertminderung: Einige Risiken sind durch Versicherungen abgedeckt; verwirklichen sich diese Risiken kann es dennoch zur Wertminderung der betroffenen Immobilie kommen. Dies kann sich negativ auf die dem Investor auszahlenden Erträge auswirken. Sollten sich ein oder mehrere nicht versicherte Risiken (z.B. Krieg, Terroranschläge) verwirklichen, kann dies zum vollständigen Verlust der Immobilie und zum Totalverlust des investierten Kapitals kommen.

5. Verringerter wirtschaftlicher Ertrag: Aufgrund verschiedener, derzeit nicht vorhersehbarer Ereignisse (z.B. Marktgegebenheiten) ist es möglich, dass bei der Veräußerung der Immobilie nicht der prognostizierte Erlös bzw. nicht der ursprüngliche Kaufpreis samt damit verbundenen Kosten und Gebühren lukriert wird. Es ist daher möglich, dass der Investor nicht das gesamte eingesetzte Kapital zurückerhält.

6. Investitionen: Weiters ist zu bedenken, dass es bei Immobilien trotz Realisierung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen zu (unvorhergesehenen) notwendigen Investitionen kommen kann.

7. Eingeschränkte Nutzbarkeit bzw. Verteuerung von Immobilien: Bei Immobilien kann es aufgrund öffentlichrechtlicher Beschränkungen, Umwidmungen, öffentlicher Straßen- und Verkehrsprojekte, Bauten in der Nachbarschaft oder ähnlichem zu einer Beeinflussung des Immobilienwertes und/oder der Nutzungsmöglichkeit kommen. Dies kann dazu führen, dass die Mieter und/oder Käufer für solche Immobilien nicht gefunden oder gehalten werden können oder die Mieterträge in Bezug auf die jeweils betroffene Immobilie sinken. Überdies kann es durch Baumängel oder Prozesse mit Professionisten zu Verzögerungen bzw. Verteuerungen kommen.

8. Ausfall von Mieten: Die Gesellschaft trägt das Risiko für den Fall, dass bei Ausfall von Mietern der Wohnungen kein oder nur nach (längerem) Leerstand neue Mietverhältnisse eingegangen werden. Ferner trägt die Gesellschaft das Risiko nicht einbringlicher Mietrückstände. Außerdem ist es möglich, dass künftig abgeschlossene Mietverträge, z.B. aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen, von den derzeitigen Mietverträgen abweichen können. Diese Umstände können das wirtschaftliche Ergebnis für den Investor, insbesondere den Auszahlungsbetrag, (deutlich) verringern.

9. Instandhaltungskosten: In der Planrechnung sind Instandhaltungskosten für die Immobilien sowie Betriebskosten vorgesehen. Es ist aber möglich, dass diese veranschlagten Kosten überschritten werden. Gründe sind z.B.: unvorhergesehene Mehrkosten für die Instandhaltung, Mieter kommen der vertraglichen Pflicht zur Instandhaltung / Wartung ihrer Wohnung nicht oder nur ungenügend nach. Es ist möglich, dass zusätzliche, nicht vorgesehene Instandhaltungskosten anfallen. In diesen Fällen müssen vom Investor allenfalls höhere Einzahlungen geleistet werden.

10. Baumängel/Altlasten: Trotzdem die Immobilie umfassend saniert wird, können während des Investitionszeitraums Reparaturarbeiten nötig sein, die bei der Planrechnung nicht berücksichtigt sind. Ferner kann es sein, dass die Mieter Mietminderung geltend machen. Der wirtschaftliche Ertrag kann sich daher verringern bzw. die Einzahlung des Investors erhöhen.

11. Behördliche Vorschriften: Es ist möglich, dass während und nach der Bauzeit, aufgrund behördlicher Vorschriften, zusätzliche bauliche Maßnahmen und Nachweise vorgeschrieben werden, die vom Hauseigentümer zu tragen und nicht auf den Mieter umzuwälzen sind (erhöhte Energieanforderungen, Behindertenschutz, ...).

12. Veräußerbarkeit der Immobilien: Die Veräußerung der Immobilien erfolgt durch Mehrheitsbeschluss der Gesellschafter/Kommanditisten entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Es besteht daher das Risiko, dass die Immobilie nicht oder erst später als geplant veräußert wird bzw., dass der prognostizierte Verkaufserlös nicht erreicht wird. Der wirtschaftliche Ertrag kann sich daher verringern und/oder zu einem späteren Zeitpunkt eintreten.

13. Handelbarkeit/Veräußerungsmöglichkeit: Die Beteiligung an der Gesellschaft kann nur mit schriftlicher Zustimmung der PMV Projektmanagement GmbH entgeltlich oder unentgeltlich übertragen oder verpfändet werden. Es ist zu beachten, dass es für die Veräußerung der Beteiligung keinen öffentlichen Markt gibt, weshalb die Handelbarkeit eingeschränkt ist. Ferner kann die Beteiligung nicht an die PMV Projektmanagement GmbH bzw. die Premium Immobilien Gruppe zurückgegeben werden. Auch wenn die PMV Projektmanagement GmbH der Veräußerung der Beteiligung schriftlich zustimmt, kann es sein, dass der Investor keinen Käufer findet. Es ist daher

möglich, dass die Beteiligung während der Projektlaufzeit unverkäuflich ist, da für derartige Veranlagungsprodukte kein Zweitmarkt existiert. Ferner kann es sein, dass der Investor die Beteiligung erst wesentlich später als von ihm beabsichtigt bzw. unter Wert verkaufen kann und daher möglicherweise aus dem Verkauf nicht das gesamte eingesetzte Kapital als Kaufpreis erlangt.

III. UNTERNEHMERISCHES RISIKO

1. Mitunternehmerschaftliche Beteiligung: Bei der Investition in das gegenständliche Produkt handelt es sich um eine mitunternehmerschaftliche Beteiligung. Der Investor tritt der Beteiligungsgesellschaft als Kommanditist bei und trägt somit unternehmerisches Risiko.

2. Keine dingliche Sicherheit: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kommanditgesellschaft Eigentümerin der Immobilien ist. Der Investor ist an dieser Gesellschaft beteiligt und damit nicht dinglich besichert.

3. Vertragsrisiko: Das gegenständliche Veranlagungsmodell basiert auf zahlreichen Verträgen (z.B. Bauvertrag, Mietverträge). Eine der Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Erfolg ist die rechtliche Wirksamkeit der Verträge bzw. einzelner Bestimmungen der Verträge. Weiters ist das Erreichen der prognostizierten Erträge von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Leistungsbereitschaft der einzelnen Vertragspartner abhängig. Es ist möglich, dass ein oder mehrere Vertragspartner ihre finanziellen Verpflichtungen bzw. die geschuldeten Leistungen nicht, mangelhaft oder nur teilweise erfüllen können, wodurch die wirtschaftlichen Erträge (Ausschüttung an den Investor) geschmälert werden können. Sollten daher ein oder mehrere Vertragspartner ausfallen (z.B. durch Insolvenz), können dadurch die Erträge (Ausschüttung) für den Investor verringert werden.

4. Interessenkonflikte: Aufgrund von wirtschaftlichen bzw. personellen Verflechtungen der beteiligten Unternehmen bzw. von Vertragspartnern, kann es zu Interessenkonflikten kommen.

5. Haftung: Als Kommanditist haftet der Investor mit der im Projekt vorgesehenen Haft- bzw. Pflichteinlage. Entsprechend des Gesellschaftsvertrages haftet der Investor jedenfalls bis zur Höhe der ihm zugewiesenen steuerlichen Verluste. Im Rahmen der zu unterfertigenden Garantieerklärung, haftet der Investor der Bank gegenüber für die anteilige Rückführung des Kredites.

6. Mehrheit: In der Regel nimmt der einzelne Investor aufgrund der Höhe des eingesetzten Kapitals eine Minderheitenposition ein und kann möglicherweise seine Interessen nicht oder nur teilweise durchsetzen. Für jeden Gesellschafter – auch für den Investor – sind Gesellschafterbeschlüsse grundsätzlich bindend, auch wenn er nicht zugestimmt hat. Der Investor hat daher unter Umständen die Konsequenzen eines von ihm nicht gewollten Beschlusses mitzutragen.

7. Ausscheiden aus der Gesellschaft: Scheidet der Kommanditist aus der Gesellschaft aus, so wird er nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages abgefunden. Da der Investor unter gewissen Umständen zum Buchwert abgefunden wird, ist es möglich, dass das von ihm eingesetzte Kapital ganz oder teilweise verloren geht. Darüber hinaus hat der Investor die steuerlichen Konsequenzen seines Ausscheidens selbst zu tragen und möglicherweise Steuern zu zahlen. Im Falle des ungeplanten Ausscheidens haftet der Investor den anderen Beteiligten gegenüber für Nachteile, die diese durch sein Ausscheiden erfahren.

8. Förderung: Der Investor trägt das Risiko, dass die geplante Inanspruchnahme von Fördermitteln nicht, nur teilweise und/oder verspätet realisiert werden kann. In diesem Fall können sich höhere Einzahlungen, höhere Fremdmittel und/oder ein geringerer Vermögenswert ergeben.

9. Fremdfinanzierung: Die Gesellschaft nimmt eine Fremdfinanzierung (Kredit) zur Realisierung des Projektes in Anspruch. Der wirtschaftliche Erfolg der Beteiligung ist unter anderem auch von der Bonität bzw. der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des finanzierenden Instituts abhängig. Sollte die finanzierende Bank ausfallen (z.B. durch Insolvenz), muss sich die Gesellschaft eine neue Finanzierungsmöglichkeit suchen. Es ist möglich, dass die neue Finanzierung zu schlechteren Konditionen als die bisherige Finanzierung geschlossen werden kann. Dadurch kann der wirtschaftliche Ertrag (Ausschüttung an den Investor) gegebenenfalls verringert werden.

10. Zinsen: Im Falle einer variablen Zinssatzvereinbarung ist der Zinssatz der Fremdmittel an den entsprechenden variablen Zinsindikator gekoppelt und kann – wenn die Zinsen über den kalkulierten Satz steigen – bewirken, dass die

Einzahlung höher und/oder die Tilgung geringer als geplant ausfällt. Gleiches gilt für die von den Banken verrechneten Bearbeitungs- und Zinsaufschlägen.

11. Besicherung: Der Kredit ist durch den Immobilienbestand, dessen Mieten und der Einzahlungsverpflichtung sowie gegebenenfalls der Garantieerklärung des Investors besichert. Ist die Gesellschaft nicht bzw. nicht vollständig in der Lage, die Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag ordnungsgemäß zu erfüllen, kann die Bank auf den Immobilienbestand (als Besicherung des Kredits) bzw. die gegebene Garantie bzw. Bürgschaft des Investors zugreifen und diese gegebenenfalls verwerten. Dies könnte zum Totalverlust des vom Investor eingesetzten Kapitals plus zusätzlicher Forderungen zur Abdeckung des Kredites führen. Ebenso kann es möglicherweise dazu kommen, dass der Wert einer oder mehrerer Immobilien erheblich unter den Betrag des Kredits sinkt; in diesem Fall ist der Totalverlust des gesamten eingesetzten Kapitals möglich.

12. Versicherungen: Sämtliche Immobilien sind markt- und ortsüblich versichert. Es ist aber möglich, dass es dennoch zu Lücken im Versicherungsschutz kommt. Verwirklicht sich ein Risiko, das nicht oder nicht vollständig versichert bzw. nicht versicherbar ist, hat gegebenenfalls die Gesellschaft (und somit letztlich der Investor) allfällige finanzielle Nachteile zu tragen. Dadurch kann es dazu kommen, dass die wirtschaftlichen Erträge (Ausschüttung an den Investor) verringert werden oder gänzlich entfallen. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass es aufgrund von derzeit nicht vorhersehbaren Ereignissen, die nicht bzw. nicht vollständig versichert sind, dazu kommen kann, dass eine oder mehrere Immobilien nicht oder nur teilweise genutzt (d.h. vermietet) werden können. Ferner ist es möglich, dass sich – insbesondere bei Schadensfällen – die Versicherungsprämien erhöhen und/oder die Gesellschaft Selbstbehalt zu zahlen hat, was sich negativ auf den wirtschaftlichen Ertrag (Ausschüttung an den Investor) auswirken kann. Auch ein nicht von einer Versicherung abgedeckter Schaden kann zum Totalverlust des gesamten eingesetzten Kapitals des Investors führen.

13. Rückabwicklung: Die Premium Immobilien Gruppe hat bis dato mehr als 170 Projekte realisiert. Trotzdem ist es möglich, dass das vorliegende Projekt nicht vollständig platziert wird, die Beteiligung rückabgewickelt wird und der Investor sein Geld zurück erhält. In diesem Fall besteht das Risiko, den erhofften wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung nicht zu realisieren und - da die Einlage unverzinst rückbezahlt wird - Zinsverluste zu erleiden.

IV. SONSTIGE RISIKEN, DIE ZUR VERRINGERUNG DES ERTRAGES/ZUM TOTALVERLUST FÜHREN KÖNNEN

1. Daten Dritter: Für das gegenständliche Prospekt wurde teilweise auf Aussagen und Daten (z.B. Bewertung der Immobilien) von dritten Personen zurückgegriffen. Es ist möglich, dass diese Aussagen und Daten nicht richtig, unvollständig, nicht aktuell oder (sonst) irreführend sein können, was gegebenenfalls den wirtschaftlichen Ertrag (Ausschüttung an den Investor) verringern und die Planrechnung negativ beeinflussen kann. In der Regel ist mit dritten Personen vereinbart, dass sie für die Aussagen bzw. Daten nicht oder nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit haften. Weiters ist zu bedenken, dass sich die den Aussagen bzw. Daten zugrundeliegenden Umstände ändern können, sodass die Aussagen bzw. Daten künftig von den im Prospekt angegebenen Aussagen bzw. Daten abweichen können. Die Aussagen bzw. Daten können sich im Lauf der Zeit ändern, ohne dass die Gesellschaft Kenntnis davon hat.

V. STEUERLICHES RISIKO

1. Steuerliche Rahmenbedingungen: Die steuerliche Konzeption wurde von einer österreichischen Steuerberatungskanzlei erarbeitet. Trotzdem besteht das Risiko, dass diese Konzeption von den Finanzbehörden nicht oder nur in eingeschränktem Umfang anerkannt, sich die Gesetze, behördlichen Bestimmungen bzw. deren Auslegung ändern und das geplante steuerliche Konzept nicht anerkannt wird. Dies hat zur Folge, dass steuerliche Verluste nicht anerkannt und zusätzliche Steuerzahlungen anfallen.

2. Steuerliche Verluste: Das Projekt ist als langfristiges (> 10 Jahre) Ertragsprojekt mit steuerpflichtigen Einkünften und einem steuerlichen Gesamtüberschuss geplant. Etwaige, vom Investor angestrebte Steuervorteile sind weder Geschäftsgrundlage noch kann deren Eintritt gewährleistet werden.

3. Änderung der (steuer-) rechtlichen Vorschriften: Änderungen der (steuer-) rechtlichen Gegebenheiten können für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden (z.B. durch Änderung der einschlägigen Gesetze, Änderungen in der Judikatur). Möglicherweise haben diese Änderungen auch Auswirkung auf die Vergangenheit. Derartige Änderungen können dazu führen, dass der wirtschaftliche Ertrag (Ausschüttung an den Investor) verringert wird.

4. Steuern

4.1 Änderung der Auslegung der steuerrechtlichen Vorschriften: Aufgrund veränderter Praxis der Finanzbehörden bzw. aufgrund einschlägiger Judikatur (z.B. durch andere Interpretation von Bestimmungen) kann es trotz unveränderten Gesetzen und Verordnungen dazu kommen, dass sich die prognostizierte Steuerlast für die Gesellschaft erhöht. Diesbezügliche Sicherheit ist erst nach Rechtskraft der entsprechenden Steuerbescheide gegeben.

4.2 Nachforderungen ohne Gewinne: Aufgrund allfälliger Betriebsprüfungen kann es zur Nachforderung von Einkommenssteuer bei den Investoren kommen. Dadurch wird der wirtschaftliche Ertrag für den Investor möglicherweise verringert.

4.3 Steuerbelastung ohne Gewinne: Es besteht das Risiko, dass den Investor in einem oder mehreren Wirtschaftsjahren eine Steuerbelastung trifft, die nicht durch Ausschüttungen der Gesellschaft abgedeckt ist. Diese Steuerbelastung müsste der Investor aus seinem übrigen Vermögen zahlen.

VI. TREUHÄNDIGE ABWICKLUNG

1. Treuhandschaft: Der Investor nimmt zur Kenntnis, dass seine Beteiligung, sofern er nach der Konzeption des Projektes als Kommanditist in das Firmenbuch eingetragen wird, bis zu seiner Protokollierung als Kommanditist im Firmenbuch, andernfalls auf Dauer der Konzeption, von einem öffentlichem Notar oder Rechtsanwalt, treuhändig für ihn gehalten wird.

2. Treuhandvereinbarung: Der Investor nimmt genehmigend zur Kenntnis, dass die Treuhandabwicklung entweder vom einem öffentlichen Notar gemäß den Treuhandrichtlinien der Österreichischen Notariatskammer vom 8.6.1999 i.d.g.F. erfolgt oder von einem Rechtsanwalt der dem Statut 2010 der Treuhandeinrichtungen der Rechtsanwaltskammer Wien unterliegt und unter Anwendung des bei der Rechtsanwaltskammer Wien eingerichteten elektronischen Anwaltlichen Treuhandbuches (eATHB) abwickelt.

Der Investor hat daher mit dem Treuhänder auch eine Treuhandvereinbarung abzuschließen, und dazu ein entsprechendes Anbot an den Treuhänder zu stellen.

3. Identitätsprüfung: Der Investor nimmt auch genehmigend zur Kenntnis, dass der Treuhänder sich von der Identität der an der Treuhandschaft Beteiligten zu überzeugen und sich über Deviseninländer – oder Ausländereigenschaft der Beteiligten in zumutbarer Weise Information zu verschaffen hat. Der Investor stimmt daher auch zu, dass an den Treuhänder eine Kopie eines gültigen Lichtbildausweises ausgehängt, und diesem die Steuer- und Sozialversicherungsnummer des Investors bekanntgegeben wird.

Ort/Datum: _____ Unterschrift Kunde: _____