

# Informationsblatt für Anleger\*innen



## gemäß Alternativfinanzierungs-Informationsverordnung (AltF-InfoV)

Das Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG) regelt seit August 2015 alternative Finanzierungsformen, wie auch Direktkredite bzw. Qualifizierte Nachrangdarlehen. Begleitend zu diesem Gesetz regelt die Alternativfinanzierungs-Informationsverordnung die Informationspflichten der Darlehensnehmer\*innen gegenüber den Darlehensgeber\*innen. Da auch die Reihenfolge der Informationen geregelt ist, stellen wir diese hier alle Informationen noch einmal gesondert dar, auch wenn manche davon bereits anderswo enthalten sind:

### Risikowarnung:

- Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der
- (a) Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt.
  - (b) Investitionen in Wertpapiere oder Veranlagungen sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Geldes oder des Risikos, möglicherweise keine Rendite zu erhalten.
  - (c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme.
  - (d) Es handelt sich nicht um ein Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10% Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren.
  - (e) Sie werden diese Veranlagungen nicht weiterverkaufen können.
  - (f) Der aktuelle und zukünftige Mieter der Räumlichkeiten ist derzeit auf den Erhalt von öffentlichen Förderungen angewiesen ist und es kann nicht garantiert werden, dass diese Förderungen auch in Zukunft ganz oder teilweise fließen werden.

### Teil A: Informationen über den Emittenten und das Projekt:

#### 1) Rechtsform, Kontaktangaben:

Spektral Vermieter - Verein zur Vermietung von Räumlichkeiten an Kulturvereine, Freiräume und Open Spaces

ZVR-Nummer: 1947915675

Obmann:

Peter Grassberger

Obmann Stellvertreter\*innen:

Lisa Hageneder, Marc Pietkiewicz

Spormeister:

Sebastian Waach

Spormeister Stellvertreter:

Niklas Stadler

Adresse: Lendkai 45/1, 8020 Graz

IBAN: AT70 5400 0000 0071 2935

BIC: OBLAAT2L

E-Mail: [zukunft@spektral.at](mailto:zukunft@spektral.at)

Webseite: <https://zukunft.spektral.at>

## 2) **Haupttätigkeiten des Emittenten:**

Erwerb, Renovierung und Instandhaltung von Immobilien und deren Vermietung an Kulturvereine, Freiräume und Open Spaces. Der Verkauf, Spekulation oder Leerstand von Immobilien sind explizit nicht Zweck des Vereins. Ziel ist es, die Schulden des Vereins nach der Anlaufphase jederzeit zu mindestens 90 % durch den Immobilienwert zu decken.

## 3) **Beschreibung des geplanten Projektes:**

Erwerb und Sanierung der Immobilie Lendkai 45, Top 1 in Graz. Damit soll diese Liegenschaft der Verwertung auf dem Immobilienmarkt und damit auch spekulativen Bestrebungen entzogen werden. Der Verein sieht sich im Rahmen seiner Tätigkeit einer sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit verpflichtet. Dementsprechend verfolgt er das Ziel, Räumlichkeiten langfristig zu günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen und ökologische Nachhaltigkeit in allen Aspekten anzustreben. Der Emittent verfolgt keine Absicht der Gewinnerzielung.

## **Teil B: Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung**

### 4) **Mindestziel der Kapitalbeschaffung:**

Der Kaufpreis der Immobilie inklusive Kaufnebenkosten beträgt € 286.000, was auch das Mindestziel der Kapitalbeschaffung darstellt.

Dies ist die erste Kapitalbeschaffung des Emittenten nach AltFG.

### 5) Der o.a. Kaufpreis muss bis zum **31.12.2025** beschafft werden.

### 6) Falls das Ziel der Kapitalbeschaffung nicht fristgerecht erreicht wird, erfolgt unverzüglich die Rückzahlung des Gesamtbetrages der eingelangten Darlehen abzüglich eines Teils der bis dahin getätigten Ausgaben (insgesamt max. € 10.000) an die Anleger\*innen.

### 7) Der Emittent beabsichtigt eine Kapitalbeschaffung von bis zu € 400.000,-. (Funding-Höchstbetrag) durch Annahme qualifizierter Nachrangdarlehen. Damit ist sichergestellt, dass sowohl die Anschaffung als auch notwendige Investitionen und eine vorsorgliche Rücklage gedeckt sind. Etwaige Mehrmittel aus Überzeichnungen werden für zusätzliche ökologische Maßnahmen oder die vorzeitige Rückzahlung hochverzinsten Darlehen verwendet.

### 8) Vom Emittenten werden keine Eigenmittel bereitgestellt.

## **Teil C: Besondere Risikofaktoren**

### 9) Der/Die Anleger\*in hat **keine zusätzlichen Verpflichtungen** über das angelegte Kapital (keine Nachschussverpflichtung).

### 10) Durch den Erwerb der Kaufoption (8000€) liegt negatives Eigenkapital vor. Es ist eine geplante Absicherung gegen eine Preissteigerung. Es liegt kein Bilanzverlust vor. Weder gegen den Verein selbst, noch gegen dessen Obmann oder gegen den mietenden Verein (freefutureforces) wurde in der Vergangenheit je ein Insolvenzverfahren eröffnet.

## **Teil D: Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen**

- 11) Gesamtbetrag und Art der anzubietenden Veranlagung:  
286.000€ bis 400.000€ qualifizierte Nachrangdarlehen, revolving.
- 12) Die Laufzeit, der Zinssatz (0-2%) und die Fristen für die Rückzahlung werden vertraglich individuell vereinbart.
- 13) Es gibt keinen Zeichnungspreis.
- 14) Überzeichnungen werden über einen neuen Vertrag geregelt.
- 15) Es gibt keine Garantie- oder Sicherungsperson.

## **Teil E: Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen**

- 16) Der/Die Anleger\*in wird im jährlichen Abstand über die Tätigkeiten des Vereins informiert. Dazu muss dem Verein eine gültige E-mail-Adresse bekanntgegeben werden.
- 17) Das Darlehen kann jederzeit gekündigt werden und wird mit einer Frist von 6 Monaten inklusive Zinsen zurücküberwiesen.

## **Teil F: Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe**

- 18) Es entstehen für die Anlegenden keine zusätzlichen Kosten.
- 19) Entstehende Kosten für den Emittenten im Zusammenhang mit der Investition:  
Kaufpreis der Liegenschaft: 260.000€  
Kaufnebenkosten: bis zu 10% des Kaufpreises  
Liquiditätsreserve: mind. 10% des Kaufpreises
- 20) Informationen über das geplante Projekt können jederzeit bei [zukunft@spektral.at](mailto:zukunft@spektral.at) angefordert werden.
- 21) Im Falle von Streitigkeiten werden wir uns an ein Schlichtungsbüro im gemeinsamen Einvernehmen wenden.

## **Prüfungsvermerk**

Geprüft iSd §4 Abs. 9 oder des §5 Abs. 3 AltFG

am [Datum]

von [Name, Funktion, Anschrift]

Gerald Moser Unternehmensberatung &  
Management KG

Kefedergrundgasse 5 B 7  
1210 Wien