

## Informationsblatt für AnlegerInnen (DarlehensgeberInnen)

### 1. Angaben über den Emittenten

Rechtsform:	(gemeinnütziger) Verein
Firma Organisation:	SOS-Menschenrechte Österreich
Vereinsregisternummer:	ZVR-Zahl 875657187
Sitz:	4040 Linz, Rudolfstraße 64
Telefon:	+43(0)732/714 274
E-Mail:	office@sos.at
Internet-Adresse:	www.sos.at
UID-Nummer:	--
Gewerbeschein(e):	--

#### Kapitalstruktur in Tausend Euro, differenziert nach

Stimmrecht:	--
Dauer:	--
Eigenkapital:	Auf der Basis des Jahresabschlusses 31.12.2016 € 417.919,64 bei einer Bilanzsumme von € 670.474,88 entspricht einer Eigenkapitalquote von 62,33% <i>(Nachtrag am 1.8.2018: Seit der Erstellung und Bestätigung des Informationsblattes wurde die Bilanz 2017 fertiggestellt und genehmigt. Die wichtigsten Kennzahlen der Bilanz 2017: Eigenkapital auf der Basis des Jahresabschlusses per 31.12.2017: € 691.652,60 bei einer Bilanzsumme von € 1.156.789,82)</i>

#### Reihenfolge im Insolvenzfall

Organwalter:	Gunther Trübswasser, Obmann, per Anschrift: SOS-Menschenrechte, Rudolfstr. 64, 4040 Linz  Mag. Kuno Haas, Kassier per Anschrift: SOS-Menschenrechte, Rudolfstr. 64, 4040 Linz
--------------	---

Eigentümer (Wirtschaftliche Eigentümer mit Beteiligung von wenigstens 25%, im Fall von juristischen Personen mit Firmenbuchauszug): --

#### Unternehmensgegenstand

Zweck des Vereines ist es unter anderem, als Menschenrechtsorganisation benachteiligte und hilfsbedürftige Personen zu begleiten. Ein Schwerpunkt ist die Unterstützung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden durch die Sicherung der Grundversorgung und Betreuung. Darüber hinaus sind die Menschenrechtsbildungs- und diverse Integrationsprojekte wichtige Aufgabenbereiche des Vereines.

*Ein wichtiger Schwerpunkt der Arbeit von SOS-Menschenrechte ist die Unterbringung und Betreuung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden im Rahmen der staatlichen Grundversorgung (Auszug aus den Vereinsstatuten, Punkt 2.1.).*

#### Beschreibung des geplanten Produktes oder der geplanten Dienstleistung

##### Grundversorgung

Österreich sieht die existenzielle Grundversorgung für AsylwerberInnen und Fremde vor. Die Grundversorgung umfasst die Leistungen wie Unterbringung, Verpflegung, Sicherung der Krankenversorgung sowie Beratung und soziale Betreuung.

### *Flüchtlingshäuser*

In Oberösterreich betreibt SOS-Menschenrechte seit 1996 im Auftrag des Landes Oberösterreich in der Rudolfstraße 64 das Erwachsenen-Flüchtlingswohnheim sowie die Wohngemeinschaft für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge (seit 2000).

## **Beschreibung des Finanzierungsprojektes**

### *Sanierung des Hauses der Menschenrechte*

SOS-Menschenrechte beabsichtigt das Flüchtlingswohnheim in Linz in der Rudolfstraße zu sanieren. Die Fenster und die Heizung wurden bereits auf einen gehobenen Standard adaptiert. Nunmehr soll eine Generalsanierung erfolgen.

Sämtliche Sanitär- und Elektroinstallationen werden erneuert. Die Zimmer werden generalsaniert. Ein viertes Obergeschoss soll zusätzlich errichtet werden. Damit stehen dann knapp rund 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche zuzüglich Keller und Garten für dringend benötigten Wohnraum, Küchen, Gemeinschaftsräume und Büros für unsere BewohnerInnen und MitarbeiterInnen zur Verfügung. Das sanierte Haus der Menschenrechte in der Rudolfstraße bietet rund 65 Menschen ein Dach über dem Kopf. Die Flüchtlinge werden hier im Rahmen der Grundversorgung mit einem qualifizierten Betreuungskonzept betreut. Das Haus ist außerdem Stützpunkt des Vereines für Menschenrechtsbildung und Integrationsprojekte.

Die gesamten Investitionskosten betragen voraussichtlich rund 1,8 Millionen Euro. € 500.000,- werden an Eigenmittel eingebracht. Für € 500.000,- wird ein Bankdarlehen aufgenommen. € 800.000,- sollen durch nachrangige Darlehen im Sinne des Alternativfinanzierungsgesetzes finanziert werden.

Der Baubeginn ist für frühestens Oktober 2017 geplant. Die Bauzeit ist mit 12 Monaten anberaunt.

## **2. Angaben über das alternative Finanzinstrument**

### **Rechtsform und Art des alternativen Finanzinstruments**

Qualifizierte Nachrangdarlehen; Nachrangdarlehen sind Darlehen, die im Falle einer Zahlungsunfähigkeit erst nach allen nicht nachrangigen GläubigerInnen bedient und zurückgezahlt werden.

<b>Emissionsvolumen:</b>	€ 800.000,-; SOS-Menschenrechte behält sich das Recht vor, das Emissionsvolumen bei € 600.000,- zu schließen.
<b>Höhe der Einlage:</b>	€ 2.000,- bis € 5.000,- ( <i>individuelle Ausnahme durch Vorstandsbeschluss: Bank für Gemeinwohl ab € 1.000,-</i> )
<b>Laufzeit:</b>	Mindestens 5 Jahre, maximal 20 Jahre; frei wählbar 5,10, 15 oder 20 Jahre
<b>Kündigungsfristen:</b>	3 Monate
<b>Sonderkündigungsfrist:</b>	12 Monate

**Kündigungstermine:** nach Ablauf des Kündigungsverzichtes zu jedem Monatsultimo.

Nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit (5, 10, 15 oder 20 Jahre) kann sowohl die/der DarlehensgeberIn als auch SOS- Menschenrechte das Darlehen mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten jederzeit kündigen. Falls der/die DarlehensgeberIn das Geld aufgrund eines unvorhergesehenen Ereignisses VOR Ablauf der vereinbarten Laufzeit benötigt, räumt SOS-Menschenrechte ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von 12 Monaten ein.

**Angaben über die Art und Höhe der Verzinsung oder Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses:**

Maximal 3% p. a. der Darlehenssumme. Die Berechnung der Zinsen beginnt mit dem Tag des Einlangens des Betrages auf dem Konto von SOS-Menschenrechte. Die Berechnung der Zinsen erfolgt ab diesem Stichtag bis zum darauffolgenden 31.12. anteilmäßig, danach kalenderjährmäßig zum 31.12. Der/Die DarlehensgeberIn kann die Verzinsung zur Unterstützung dieses sozialen Projektes vermindert auf bis zu 0% frei wählen.

**Kosten**

Angaben jeweils nach Höhe und Verrechnungsform (Zu- oder Abschlag) bezogen auf die Zeichnungssumme.

**Etwaige Vertriebskosten:** Vom Emissionsvolumen werden keine Kosten direkt abgezogen oder für den Vertrieb verwendet.

**Etwaige Verwaltungskosten:** Das gesamte Emissionsvolumen wird für den Finanzierungsgegenstand verwendet. Vom Emissionsvolumen wird 1% pro Jahr, das entspricht rund € 8.000,- pro Jahr, für die interne Verwaltung (Drucksorten, Büroaufwand, Buchhaltung, Spesen des Geldverkehrs) verwendet.

**Etwaige Managementkosten:** Vom Emissionsvolumen werden keine Kosten direkt abgezogen oder für das Management verwendet. Das gesamte Emissionsvolumen wird für den Finanzierungsgegenstand verwendet.

**Summe der etwaigen Einmalkosten:** Für den/die DarlehensgeberIn keine

**Summe der etwaigen laufenden Kosten:** Für den/die DarlehensgeberIn keine; für das Haus der Menschenrechte fallen laufende Betriebskosten und Betreiberkosten an, die durch öffentliche Zuschüsse und Spenden abgedeckt werden.

**Angabe allfälliger Belastungen**

Das Finanzierungsprodukt wird nicht direkt belastet. Der Finanzierungsgegenstand wird auf der Grundlage eines grundbücherlichen Baurechtes mit einer Laufzeit von 40 Jahren errichtet bzw. saniert und umgebaut. Wenn das Baurecht vor Ablauf der Laufzeit von 40 Jahren an die Stadt Linz übergeht, wurde eine Abgeltung des Bauwerkes zum Zeitwert vereinbart.

Im Rahmen des Finanzierungskonzeptes wird auch ein hypothekarisch besichertes Bankdarlehen (Höchstbetragshypothek) in der Höhe von € 500.000,- aufgenommen.

**Bestimmungen über die Stellung der Anleger im Insolvenzfall:**

Sie sind Nachrang-GläubigerIn, das heißt Sie sind nach allen Gläubigern gereiht, aber vor dem Eigenkapital des Vereins.

**Etwaige Nachschusspflichten bei Geschäftsanteilen an Genossenschaften:**

-- / Keine Nachschusspflicht

**Kontroll- und Mitwirkungsrechte:** Keine

**Darstellung der Möglichkeit und Kosten einer späteren Veräußerung:**

Rückkauf des Darlehens durch den Verein, sofern die Fortführung des operativen Vereinszweckes nicht gefährdet ist. Eine Veräußerung ist ausschließlich an den

Liegenschaftseigentümer Magistrat Linz zum Zeitwert möglich. Dafür existieren vertragliche Rahmenbedingungen. Kosten fallen dafür keine an.

**Angabe der auf die Einkünfte aus dem alternativen Finanzinstrument zu entrichtenden Steuern:**

Entsprechend der persönlichen Steuerveranlagung des / der DarlehensgeberIn nach österr. Einkommenssteuergesetz, wobei € 730,- Zinseinkünfte pro Jahr steuerfrei sind; (Persönlicher Steuersatz des / der DarlehensgeberIn im Rahmen seiner/ihrer Veranlagung zur Einkommenssteuer)

### **3. Sonstige Angaben und Hinweise**

#### **Angaben zur Verwendung der durch die Ausgabe alternativer Finanzinstrumente eingesammelten**

**Gelder:** Ausschließlich zur Sanierung und Aufstockung des Flüchtlingsheimes in der Rudolfstr. 64, 4040 Linz, sowie 1% für interne Verwaltungskosten.

#### **Angabe der für den Emittenten im Falle eines Verwaltungsstrafverfahrens örtlich zuständigen**

**Bezirksverwaltungsbehörde:** Magistrat Linz, Hauptstr. 1-5, 4040 Linz

Es liegt keine Beaufsichtigung durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hinsichtlich der Einhaltung des Alternativfinanzierungsgesetzes oder einer aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung vor. Diese Anlegerinformation wurde aber von einem Rechtsanwalt hinsichtlich ihrer Kohärenz, Vollständigkeit und Verbindlichkeit geprüft. Dafür besteht eine Bestätigung von Rechtsanwalt Dr. Georg Steininger gemäß § 4 Alternativfinanzierungsgesetz, die auf der Homepage ([www.sos.at](http://www.sos.at)) abgerufen werden kann.

Es ist kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen involviert, dass auf einer Internetplattform alternative Finanzinstrumente vermittelt. Der Vertrieb erfolgt ausschließlich direkt durch die Vereinsorgane und die MitarbeiterInnen des Vereins SOS- Menschenrechte.

Der/die DarlehensgeberIn hat das Recht binnen 14 Tagen ab Unterfertigung des Darlehensvertrages ohne Angabe von Gründen zurückzutreten.

### **4. Risikohinweise**

Der Erwerb alternativer Finanzinstrumente beinhaltet das Risiko des Verlustes des gesamten investierten Kapitals. Bei einem Nachrangdarlehen handelt es sich um ein Darlehen, bei dem der/die DarlehensgeberIn akzeptiert, dass er/sie im Rang hinter die anderen Gläubiger tritt. Die Nachrangklausel bringt zum Ausdruck, dass der/die DarlehensgeberIn im Falle der Insolvenz sein Geld erst zurückbekommt, wenn davor alle anderen Gläubiger ihr Geld erhalten haben. Eine Geldanlage in Form eines Nachrangdarlehens ist durch ein hohes Risiko gekennzeichnet und kann auch zum Totalausfall führen.

Die Einnahmen von SOS-Menschenrechte bestehen zu einem großen Teil aus öffentlichen Zuschüssen für die Betreuung von Flüchtlingen. Sollte die Belegung des Flüchtlingswohnheimes zu gering sein oder die Zuschüsse, ergänzt um Spenden, die laufenden Aufwendungen nicht mehr decken, besteht das Risiko, dass der DarlehensnehmerIn mit seinen Rückzahlungsverpflichtungen in Verzug kommt oder diese nicht mehr erfüllen kann. Dafür wurden alternative Belegungs- und Nutzungskonzepte geplant. Partielle Unterauslastungen werden durch einen stockwerkweisen Beherbergungsbetrieb kompensiert, denn im Zentralraum steigt der Bedarf an leistbarem Wohnraum für Asyl- und Subsidiär Berechtigte kontinuierlich an. Darüber hinaus sind integrationsfördernde Mischkonzepte geplant, wo sich Asylwerbende gemeinsam mit Studierenden bzw. auch anderen Menschen in akuten Notlagen den Wohnraum teilen. Es besteht auch das Risiko, dass diese alternativen Nutzungen nicht umsetzbar sind bzw. die dafür vorgesehenen Erträge zur Deckung der Aufwendungen nicht ausreichen.

Die Sanierung erfolgt in einem älteren Gebäude. Es besteht das Risiko, dass die vorgesehenen und budgetierten Baukosten aufgrund derzeit nicht bekannter, aber zusätzlich erforderlichen Baumaßnahmen für den Umbau überschritten werden und sich damit die Baukosten erhöhen. Dies könnte zur Folge haben, dass sich die Finanzierungskosten und damit die Rückzahlungsraten in einem Ausmaß erhöhen, dass der Rückzahlungsplan nicht eingehalten werden kann.

Es besteht das Risiko, dass das gesamte Volumen für die nachrangigen Darlehen nicht aufgebracht werden kann und damit die Finanzierung nicht vollständig geschlossen wird. Wenn das Emissionsvolumen nicht abgedeckt werden kann, werden zusätzliche Marketingmaßnahmen gesetzt werden und es wird versucht werden, die offenen Mittel durch zusätzliche Spenden, Eigenmittel oder Bankdarlehen abzudecken.

Linz, am 9.8.2017 / 1.8.2018