

## Informationsblatt für Anleger

Gem. § 4 Abs 1 Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG)

### 1. Angaben über den Emittenten

Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung			
Firma	Alphacenter Investitions-, Beteiligungs- und Marketinggesellschaft m.b.H. (im folgenden „Emittent“)			
Sitz	Hochstraße 48, A-2380 Perchtoldsdorf			
Telefon	+43 (0) 1/907 80 81			
Firmenbuchnummer	FN 189679s			
UID-Nummer	ATU 58000013			
Gewerbeschein(e)	Immobilientreuhänder (eingeschränkt auf Bauträger)			
<b>Kapitalstruktur lt.</b>	<b>Art</b>	<b>TEUR</b>	<b>Stimmrecht</b>	<b>Reihenfolge</b>
vorläufiger Jahresabschluss per 31.12.2016 nach Stimmrecht, Dauer, Reihenfolge im Insolvenzfall (in Tausend EURO)	Stammkapital (Alexander Couroupis)	67,5	90%	3
	Stammkapital (Leonidas Couroupis)	7,5	10%	3
	<b>Eigenkapital</b>	<b>TEUR</b>	<b>Dauer</b>	
	Stammkapital	75	unbefristet	3
	Kapitalrücklagen	145	unbefristet	3
	Bilanzgewinn	90	unbefristet	3
	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>310</b>	unbefristet	3
	<b>Fremdkapital</b>			
	Rückstellungen	97	kurzfristig	1
	Atypisch stille Beteiligung	-16	mittelfristig	3
	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	617	kurzfristig	0
	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	1.370	mittelfristig	0
	Verbindl. Lieferungen und Leistungen	195	kurzfristig	1
	Verbindl. geg. Gesellschaftern	749	mittelfristig	1
	Sonstige Verbindlichkeiten	329	kurzfristig	1
	<b>Summe Fremdkapital</b>	<b>3.341</b>		
<b>Kapitalstruktur lt.</b>	<b>Art</b>	<b>TEUR</b>	<b>Stimmrecht</b>	<b>Reihenfolge</b>
Saldenliste per 30.04.2017 nach Stimmrecht, Dauer, Reihenfolge im Insolvenzfall (in Tausend EURO)	Stammkapital (Alexander Couroupis)	67,5	90%	3
	Stammkapital (Leonidas Couroupis)	7,5	10%	3
	<b>Eigenkapital</b>	<b>TEUR</b>	<b>Dauer</b>	
	Stammkapital	75	unbefristet	3
	Kapitalrücklagen	145	unbefristet	3
	Bilanzgewinn	174	unbefristet	3
	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>394</b>	unbefristet	3
	<b>Fremdkapital</b>			
	Rückstellungen	95	kurzfristig	1
	Atypisch stille Beteiligung	-16	mittelfristig	3
	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	617	kurzfristig	0
	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	1.179	mittelfristig	0
	Verbindl. Lieferungen und Leistungen	260	kurzfristig	1
	Verbindl. geg. Gesellschaftern	781	mittelfristig	1
	Sonstige Verbindlichkeiten	132	kurzfristig	1
	<b>Summe Fremdkapital</b>	<b>3.048</b>		

<b>Kapitalstruktur lt. letzter Veröffentlichung: Jahresabschluss per 31.12.2015 nach Stimmrecht, Dauer, Reihenfolge im Insolvenzfall (in Tausend EURO)</b>	<b>Art</b>	<b>TEUR</b>	<b>Stimmrecht</b>	<b>Reihenfolge</b>
	Stammkapital (Alexander Couroupis)	67,5	90%	3
	Stammkapital (Leonidas Couroupis)	7,5	10%	3
	<b>Eigenkapital</b>	<b>TEUR</b>	<b>Dauer</b>	
	Stammkapital	75	unbefristet	3
	Kapitalrücklagen	95	unbefristet	3
	Bilanzgewinn	45	unbefristet	3
	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>215</b>	unbefristet	3
	<b>Fremdkapital</b>			
	Rückstellungen	102	mittelfristig	1
	Atypisch stille Beteiligung	-29	mittelfristig	3
	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	898	kurzfristig	0
	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	1.928	mittelfristig	0
	Erhalt. Anzahlungen auf Bestellungen	100	kurzfristig	1
	Verbindl. Lieferungen und Leistungen	70	kurzfristig	1
	Verbindl. geg. Gesellschaftern	221	mittelfristig	1, (3*)
Sonstige Verbindlichkeiten	416	kurzfristig	1	
<b>Summe Fremdkapital</b>	<b>3.706</b>			
<b>Die Reihenfolge im Insolvenzfall ist wie folgt definiert:</b>	<p>„0“ – Besicherte Verbindlichkeiten, „1“ – unbesicherte Verbindlichkeiten, „2“ – qualifiziert nachrangige Verbindlichkeiten, „3“ – Eigenkapital                  Eine niedrigere Nummer spiegelt hierbei einen höheren Anspruch auf Rückzahlung wider.                  Die Kapitalstruktur unterliegt laufenden Änderungen. Die Chance auf Befriedigung im Insolvenzfall ist unter anderem von der jeweiligen Kapitalstruktur, den tatsächlich geltend gemachten Forderungen mit höherem Anspruch und den Ergebnissen eines Insolvenzverfahrens abhängig.  <i>*Gesellschafterdarlehen mit effektiven Laufzeiten von mehr als sechs Monaten stellen bei Nicht-Erreichen beider Kennzahlen gemäß §§ 23 und 24 URG (8% EK-Quote, 15 Jahre fikt. Schuldentilgungsdauer) Eigenkapitalersatz nach EKEG dar. Solange nicht zumindest eine dieser Kennzahlen wieder erreicht wird, gilt im Insolvenzfall die Reihenfolge gemäß Klammer“</i></p>			
<b>Die Fristigkeit des Kapitals ist wie folgt definiert:</b>	<p>„unbefristet“ – kein bestimmtes Laufzeitende, „langfristig“ – Laufzeitende &gt; 5 Jahre, „mittelfristig“ – Laufzeitende &lt; 5 Jahre und &gt; 1 Jahr, „kurzfristig“ – Laufzeitende &lt;= 1 Jahr (ausgehend vom jeweiligen Stichtag der Kapitalstruktur)</p>			
Organwalter (zB. Geschäftsführer)	Mag. Alexander Couroupis, geb. 29.05.1975, Geschäftsführer Breitenfurterstraße 445/5/4, 1230 Wien			
Eigentümer	Mag. Alexander Couroupis, geb. 29.05.1975, W.O.  Leonidas Couroupis, geb 18.10.1948, Oldenburggasse 13-27/RH 80, 1230 Wien* *wird ersetzt durch: Lisbeth Simon, geb.26.02.1958, Beim Spitzerriegel 4/52, 2500 Baden (Eintragung beantragt)			
Wirtschaftliche Eigentümer mit Beteiligung von wenigstens 25%	Mag. Alexander Couroupis, geb. 29.05.1975, W.O.			
Unternehmensgegenstand	Immobilienentwicklung			
Beschreibung des geplanten Produkts oder der geplanten Dienstleistung	Der Darlehensnehmer realisiert in der Wienerstraße 61, 3004 Riederberg ein Immobilienprojekt mit 17 Wohnungen und 3 Reihenhäusern.			

## 2. Angaben über das alternative Finanzinstrument

Rechtsform und Art des alternativen Finanzinstruments	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
Laufzeit	12 Monate ab Zuzählung
Kündigungsfristen	Eine Kündigung ist nicht vorgesehen.
Kündigungstermine	Eine Kündigung ist nicht vorgesehen.
Angaben über die Art und Höhe der Verzinsung oder Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses	Feste Verzinsung: 7,5% p.a. Die Zinsen werden am Ende der Laufzeit oder bei vorzeitiger Rückzahlung mit dem Kapital ausbezahlt.
Kosten	Angaben jeweils nach Höhe und Verrechnungsform (Zu- oder Abschlag) bezogen auf die Zeichnungssumme
Etwaige Vertriebskosten	0%
Etwaige Verwaltungskosten	0%
Etwaige Managementkosten	0%
Summe der etwaigen Einmalkosten	0%
Summe der etwaigen laufenden Kosten pro Jahr	0%
Angabe allfälliger Belastungen	Der Anleger hat weder einmalige noch laufende Kosten durch diese Emission. Der Emittent hat mit einmaligen Kosten von etwa 7,5% und laufenden Kosten in Höhe von zirka 0,125% p.m. zu rechnen. Diese Kosten haben keinen Einfluss auf die Zeichnungssumme.
Bestimmungen über die Stellung der Anleger im Insolvenzfall	Im Falle einer Insolvenz erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern und Nachranggläubigern mit einem späteren Zuzählungstichtag.
Etwaige Nachschusspflichten bei Geschäftsanteilen an Genossenschaften	Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.
Kontroll- und Mitwirkungsrechte	Aus dem Darlehensvertrag erwachsen keine Kontroll- und Mitwirkungsrechte. Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt stehenden Angaben. Darüber hinaus wird jährlich der Jahresabschluss gemäß §§277 bis 279 UGB des Emittenten veröffentlicht. Weiters erfolgen quartalsmäßige Berichte.
Darstellung der Möglichkeit und Kosten einer späteren Veräußerung	Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger auf einen Dritten ist mit Zustimmung des Emittenten und der Plattformbetreiberin möglich. Es entstehen dabei keine Kosten seitens des Emittenten oder der Plattformbetreiberin.
Angabe der auf die Einkünfte aus dem alternativen Finanzinstrument zu entrichtenden Steuern	Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind die Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z2 EStG. <b>Veranlagungsfreibetrag</b> gem. § 41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen müssen gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommenssteuerklärung nur dann erstellen, wenn die nicht

	<p>lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,-- übersteigen, oder eine sonstige Bedingung vorliegt.</p> <p>Somit sind Einkünfte bis EUR 730,-- steuerfrei. Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,-- gibt es eine Übergangsbestimmung.</p> <p>Erlöse aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.</p>
--	---

### 3. Sonstige Angaben und Hinweise

Angaben zur Verwendung der durch die Ausgabe alternativer Finanzinstrumente eingesammelten Gelder	Zusätzliche Eigenmittel zur Realisierung des Immobilienprojekts.
Angabe der für den Emittenten im Falle eines Verwaltungsstrafverfahrens örtlich zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde	Bezirkshauptmannschaft Mödling, Bahnstraße 2, 2340 Mödling
<b>Angestrebtes Emissionsvolumen:</b>	<b>EUR 100.000,-- bis EUR 200.000,--</b>
<p><b>Besondere Vertragsbestimmungen:</b></p> <p>Bei vorzeitigem Erreichen von EUR 200.000,-- innerhalb der Zeichnungsfrist kann der angestrebte Höchstbetrag erhöht werden. Eine Verlängerung der Zeichnungsfrist danach ist nicht zulässig.</p> <p>Werden EUR 200.000,-- innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann die Zeichnungsfrist um maximal drei Monate verlängert werden.</p> <p>Wird ein Betrag von EUR 100.000,-- während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Darlehensverträgen zurücktreten.</p> <p>Die Zuzählung der Darlehensbeträge und deren Übergabe in die alleinige Verfügungsmacht des Emittenten ist an aufschiebende Bedingungen geknüpft:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vorliegen einer Baubewilligung für das dargestellte Bauprojekt (<b>bereits erfüllt</b>)</li> <li>2. Vorliegen einer für die Projektumsetzung ausreichenden Bankfinanzierung</li> </ol> <p>Der Emittent hat ohne Angabe von Gründen die Möglichkeit, innerhalb 14 Tagen nach Ende der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist von Darlehensverträgen zurückzutreten.</p> <p>Tritt der Emittent vom Vertrag zurück, erhalten die Anleger ihre erlegten Beträge ohne Abzug auf ihr Referenzkonto zurück.</p>	

### 4. Risikohinweise

<p><b>Der Erwerb alternativer Finanzinstrumente beinhaltet das Risiko des Verlustes des gesamten investierten Kapitals. Grundsätzlich kann angenommen werden, dass höhere mögliche Renditen aus einem höheren Risiko resultieren.</b></p>	
<p>Es liegt keine Beaufsichtigung durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hinsichtlich der Einhaltung des Alternativfinanzierungsgesetzes oder einer aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung vor.</p> <p>Wertpapierdienstleistungsunternehmen, die auf einer Internetplattform alternative Finanzinstrumente vermitteln, unterliegen ausschließlich hinsichtlich der Einhaltung des Wertpapieraufsichtsgesetzes 2007 der Beaufsichtigung durch die FMA.</p>	
Datum der Erstellung des Informationsblatts	14.06.2017

# MANZ Firmenregister

Quelle: Firmenbuch der Republik Österreich  
Lizenzgeber: Republik Österreich vertreten durch Bundesministerium für Justiz  
Lizenznehmer: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

Stichtag 17.01.2017

Auszug mit aktuellen Daten

FN 189679 s

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Letzte Eintragung am 14.09.2016 mit der Eintragsnummer 27  
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

## FIRMA

4 ALPHA CENTER Investitions,  
Beteiligungs- und Marketing GmbH

## RECHTSFORM

1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

## SITZ in

3 politischer Gemeinde Wien

## GESCHÄFTSANSCHRIFT

3 Puchsbaumgasse 25  
1100 Wien

## KAPITAL / GESCHÄFTSFALL/HAFTUNG

14 EUR 75.000

## STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

1 31. Dezember

## JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)

27 zum 31.12.2015 eingereicht am 11.07.2016

## VERTRETUNGSBEFUGNIS

14 Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Gesamtprokuristen vertreten.

Die Generalversammlung kann, auch wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, einzelnen von ihnen selbständige Vertretungsbefugnis erteilen.

1	Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft vom 07.12.1999	001
3	Generalversammlungsbeschluss vom 15.10.2002 Änderung der Erklärung über die Errichtung im Punkt II.	002
4	Generalversammlungsbeschluss vom 25.02.2004 Änderung der Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft in den Punkten Erstens und Drittens.	003
14	Generalversammlungsbeschluss vom 31.01.2008 Kapitalerhöhung um EUR 40.000,- . Neufassung des Gesellschaftsvertrages.	004

## GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

26 D Alexander Couroupis, geb. 29.05.1975  
vertritt seit 06.06.2016 selbständig

	GESELLSCHAFTER/IN	STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
	B	Lisbeth Simon, geb. 26.02.1958	
24		.....	EUR 7.500
24		.....	EUR 7.500
	D	Alexander Couroupis, geb. 29.05.1975	
26		.....	EUR 67.500
26		.....	EUR 67.500
	Summen:	EUR 75.000	EUR 75.000

----- PERSONEN -----

8 B Lisbeth Simon, geb. 26.02.1958  
18 Traiskirchner Straße 4  
2521 Trumau/ Aspangbahn  
26 D Alexander Couroupis, geb. 29.05.1975  
26 Breitenfurterstraße 445/5/4  
1230 Wien

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Landesgericht Wiener Neustadt

1 eingetragen am 22.12.1999                      Geschäftsfall 1 Fr 9883/99 v  
Antrag auf Neueintragung einer Firma    eingelangt am 10.12.1999

Handelsgericht Wien

3 eingetragen am 16.11.2002                      Geschäftsfall 71 Fr 12510/02 h  
Antrag auf Sitzverlegung    eingelangt am 07.11.2002  
4 eingetragen am 19.03.2004                      Geschäftsfall 71 Fr 2506/04 p  
Antrag auf Änderung    eingelangt am 17.03.2004  
8 eingetragen am 16.07.2004                      Geschäftsfall 71 Fr 7030/04 t  
Antrag auf Änderung    eingelangt am 08.07.2004  
14 eingetragen am 08.02.2008                      Geschäftsfall 71 Fr 1518/08 x  
Antrag auf Änderung    eingelangt am 05.02.2008  
18 eingetragen am 12.04.2011                      Geschäftsfall 71 Fr 5732/10 k  
Antrag auf Änderung    eingelangt am 01.06.2010  
24 eingetragen am 22.04.2015                      Geschäftsfall 71 Fr 4072/15 p  
Antrag auf Änderung    eingelangt am 20.04.2015  
26 eingetragen am 15.06.2016                      Geschäftsfall 71 Fr 6122/16 m  
Antrag auf Änderung    eingelangt am 09.06.2016  
27 eingetragen am 14.09.2016                      Geschäftsfall 71 Fr 7715/16 f  
Elektronische Einreichung Jahresabschluss    eingelangt am 11.07.2016

----- INFORMATION DER ÖSTERREICHISCHEN NATIONALBANK -----

zum 17.01.2017 gültige Identnummer: 4498305

----- HINWEIS -----

Diese Auskunft ersetzt nicht den amtlichen Firmenbuchauszug.



**Mag. Harald STEFAN**  
**Öffentlicher Notar**

A-1010 Wien  
Rotenturmstraße 25  
Tel. 01/533 15 36

Gebühreneinzug  
Konto 1-06.026.041 Raiffeisenlandesbank  
NÖ-Wien AG, BLZ 32000  
Code Nr. N 100702  
Postscheckkonto 4463.241  
Maximaler Betrag Euro 38,--  
gilt nur für Eingabengebühr

Code Nr. N 100702

FN 189679 s

An das

## Handelsgericht Wien

### Firmenbuch

Alexander COUROUPIS, geboren 29.5.1975,  
1230 Wien, Breitenfurterstraße 445/5/4,  
als Geschäftsführer der

**ALPHA CENTER Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH**  
mit dem Sitz in Perchtoldsdorf und der Geschäftsanschrift 2380 Perchtoldsdorf, Hochstraße  
48

Änderung bei den Gesellschaftern

Beilagen: 1

Wien, am

09.05.2017

Mit Aufhebungsvertrag von heute, GZ 2973 (2017) des öffentlichen Notars Mag. Harald STEFAN, wurde der Abtretungsvertrag zwischen Frau Lisbeth SIMON und Herrn Leonidas COUROUPIS über einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von € 7.500,-- aufgehoben, sodass Frau Lisbeth SIMON Gesellschafterin ist und einen Geschäftsanteil von € 7.500,-- hält.

Unter Vorlage des Aufhebungsvertrages werden hiermit bei der

**ALPHA CENTER Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH**  
die genannten Veränderungen angemeldet und beantragt, die folgenden Eintragungen durchzuführen:

GESELLSCHAFTER	STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
Lisbeth SIMON, geboren 26.2.1958	€ 7.500,--	€ 7.500,--
# Leonidas COUROUPIS, geboren 18.10.1948	€ 7.500,--	€ 7.500,--
#		

**PERSONEN**

Lisbeth SIMON, geboren 26.2.1958  
2500 Baden, Beim Spitzerriegel 4/52

  
Alexander COUROUPIS

<b>Firma:</b>	ALPHA CENTER Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH
<b>FN:</b>	189679s
<b>Beginn/Ende des GJ:</b>	01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Bilanzart:</b>	Einzelabschluss

### Bilanz zum 31.12.2015

Aktiva			Passiva		
	EUR 2015	EUR 2014		EUR 2015	EUR 2014
<b>Anlagevermögen</b>			<b>Eigenkapital</b>		
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	568,75	1.706,25	<i>Nennkapital (Stammkapital)</i>	75.000,00	75.000,00
<i>Sachanlagen</i>	24.225,18	39.541,38	<i>Kapitalrücklagen</i>	95.000,00	95.000,00
<b>Summe</b>	24.793,93	41.247,63	<i>Bilanzgewinn</i>		
<b>Umlaufvermögen</b>			davon Gewinnvortrag	32.876,54	34.176,20
<i>Vorräte</i>	3.122.358,77	1.884.727,59	<b>Summe</b>	45.332,87	32.876,54
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	757.696,61	644.161,34	<b>Summe</b>	215.332,87	202.876,54
<i>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</i>	14.447,70	9.289,76	<b>Rückstellungen</b>	102.635,00	102.592,00
<b>Summe</b>	3.894.503,08	2.538.178,69	<b>atypisch stille Beteiligung</b>	-29.670,00	-29.670,00
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2.946,69	2.363,21	<b>Verbindlichkeiten</b>	3.633.945,83	2.305.990,99
<b>Bilanzsumme</b>	3.922.243,70	2.581.789,53	<b>Bilanzsumme</b>	3.922.243,70	2.581.789,53



## **Businessplan Alpha Center Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH**

*Seit vielen Jahren beschäftigen wir uns mit Immobilien. Da wir auch Bauträger sind, sind wir mit Kauf, Sanierung und Neubau täglich beschäftigt und können daher Kompetenz in allen Belangen erbringen.*

*Immer auf der Suche nach der Herausforderung und ein Stück weiter auch: „das manchmal scheinbar Unmögliche möglich zu machen“. Auf ein zeitgemäßes, den Wünschen und Bedürfnissen entsprechendes Wohnen mit hoher Lebensqualität legen wir besonderen Wert.*

*Dem „0815“ zu entfliehen, neueste Technik anzuwenden, durchdacht und nicht „schnell-schnell“ zu planen, aber doch zielorientiert um für Jede und Jeden das ideale Nest zu bauen und zu gestalten – DAS IST UND BLEIBT UNSERE TÄGLICHE AUFGABE. Nachdem wir in den verschiedensten schönen Randbezirken Wiens neu bauen, haben wir für jeden Bedarf das Richtige. Es kommt nur darauf an, ob Sie etwas Fertiges haben wollen oder sich Ihr Zeitfenster über einen längeren Zeitraum erstreckt.*

*Für uns ist das Wohnen eine Herzensangelegenheit. Denn schließlich und endlich kaufen Sie bei uns kein Paar Schuhe, sondern mitunter Ihre einzigartige Traumimmobilie – Ihre Investition soll gut überlegt und genauso durchdacht sein, wie Ihre künftigen vier Wände.*

**„Ein Ort, wo das zu Hause sein zum Urlaub in den eigenen vier Wänden wird.“**



## Historische Entwicklung

Die Alpha Center Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH, im Folgenden kurz Alpha Center GmbH genannt, startete 1999 mit einem Bündel an Geschäftsfeldern. Dabei handelte es sich um Unternehmensbeteiligungen, Leasingprojekte und die Bereitstellung von Venture Capital. Im Jahr 2005 kamen die Sanierung und der Verkauf von Wohnungseigentumsobjekten in Wien und dem Wiener Umland dazu. Dieser Geschäftsbereich wurde in den Folgejahren auf Bauprojekte (Doppel- und Mehrfamilienhäuser) ausgedehnt, und verdrängte die ursprünglichen Geschäftsbereiche zusehends. Ihren Abschluss fand diese Entwicklung, als sich die Alpha Center GmbH auch rechtlich zum Bauträger wandelte. Die Projekte haben seither stark an Anzahl und Größe zugenommen - der regionale Fokus blieb aber unverändert.

Im Laufe der Jahre wurden mehr als 30 Wohnungssanierungen durchgeführt: von der kleinen Neubauwohnung im Arbeiterbezirk bis zur luxuriösen Dachterrassen-Altbauwohnung bei Schloss Schönbrunn. Mittlerweile wurden auch drei Bauprojekte erfolgreich abgeschlossen.

Die Firma wurde von 2003 bis 2015 von Frau Lisbeth Simon als Geschäftsführerin maßgeblich geprägt. Im Jahre 2015 gab Frau Lisbeth Simon in Folge schwerer Krankheit die Geschäftsführung an Herrn Mag. Alexander Couroupis ab, der ebenfalls seit 2003 im Unternehmen tätig ist.

## Der Emittent

Die Unternehmensdaten im Überblick:

Firma:	Alpha Center Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuchnummer:	189679 s
Firmenbuchgericht:	Handelsgericht Wiener Neustadt
Sitz der Gesellschaft:	politische Gemeinde Perchtoldsdorf
Geschäftsadresse:	2380 Perchtoldsdorf, Hochstraße 48
Stammkapital:	EUR 75.000,-- – voll einbezahlt
Gründungsdatum:	10.12.1999
Ersteintragung:	22.12.1999
Geschäftsführer:	Mag. Alexander Couroupis, geb. 29.05.1975, Breitenfurterstraße 445/5/4, 1230 Wien

# alpha center

Gesellschafter:	90% Mag. Alexander Couroupis, w.o. 10% Leonidas Couroupis, geb. 18.10.1948, Oldenburggasse 13-27/ RH 80, 1230 Wien
Unternehmensgegenstand:	Erschließung von Grundstücken, Sanierung von Wohneinheiten; Bauträger u. Bauherr
Gewerbeberechtigung:	Teilgewerbe Bauträger gem. §117(4) GewO

Herr Mag. Alexander Couroupis ist alleinvertretungsbefugter Geschäftsführer der Alpha Center GmbH. Er wurde 1975 in Wien geboren. Nach Absolvierung eines Bundesrealgymnasiums wurde er bereits während seines Studiums in der Alpha Center GmbH tätig. Seit 2008 ist er für die Projektakquise zuständig. Im Jahr 2016 übernahm er von der langjährigen Geschäftsführerin/ Gesellschafterin Frau Lisbeth Simon die Geschäftsführung sowie 90 % der Firmenanteile. Die restlichen 10% Anteile entfallen auf seinen Vater, Herrn Leonidas Couroupis, der das Unternehmen seit seiner Gründung in Bau- und Marketingagenden begleitete und sich mittlerweile in Pension befindet. Das Controlling im Unternehmen obliegt Herrn Peter Hermann, der jahrzehntelange Erfahrung im Baurechnungswesen einbringt.

Nahezu sämtliche Aktivitäten abseits des Kerngeschäftes von Projektentwicklung und Vertrieb sind ausgelagert: Bau und Sanierung (zum Teil auch Vermarktung) erfolgen durch langjährige Partnerfirmen. Alle beteiligten Gewerke sind vertraglich ein Jahr lang an die vereinbarten Kosten gebunden, was das kalkulatorische Risiko extrem reduziert. Generalunternehmer gibt es keinen, zukünftig ist das aber nicht ausgeschlossen.

Die Zielgruppe des Unternehmens ist nicht auf Personen eines bestimmten Alters- und Familienstandes begrenzt. So wird stets ein breiter Mix an angebotenen Wohnungsgrößen angestrebt. Lediglich Großwohnungen über 100 m<sup>2</sup> werden in unterdurchschnittlichem Ausmaß bereitgestellt, da hier (durch das Anwachsen von Single-Haushalten) die Nachfrage zurückgegangen ist.

Besonderes Kennzeichen der Bauprojekte ist die absolute Flexibilisierung des Angebotes: Käufer können bei der Raumaufteilung mitbestimmen, darüber hinaus aber auch frei wählen, ob sie z.B. Gartenflächen erwerben wollen. Die Wohnungen werden belagsfertig oder bezugsfertig, mit oder ohne Küche angeboten. Die Bodenbeläge oder Fliesen können analog zu einer jeweils fertig gestellten Musterwohnung verlegt werden, oder ausgehend von vorliegenden Mustern ganz nach Wunsch der Käufer. Selbstverständlich können die Wohnungskäufer auch bloß die Beratung in Anspruch nehmen, sich aber selbst um alles kümmern. Sogar hier sind aber noch Zwischenlösungen möglich.



## **Das Geschäftsmodell**

Die Alpha Center GmbH arbeitet seit Jahren nach einem erprobten Geschäftsmodell:

### **1. Der Ablauf**

Durch die langjährige Erfahrung der Alpha Center GmbH erfolgt die Abwicklung unserer Bau- und Sanierungsprojekte einem standardisierten Muster.

Bei Bauprojekten beträgt die Vorlaufzeit (Auswahl des Grundstückes, Kauf, Planung, Erstellung der Vertriebsunterlagen) zwölf Monate. Für Bau und Verkauf sind weitere 24 Monate eingeplant.

Bei Wohnungssanierungen wird gleich nach Schlüsselübergabe mit der Sanierung begonnen, für die drei Monate geplant sind. Einhergehend damit startet bereits der Vertrieb. Der Verkauf von Einzelwohnungen gelingt in seltenen Fällen schon beim ersten Interessenten, ist aber insgesamt schwer prognostizierbar. Als absolutes Worst-Case-Szenario beim Verkauf werden 24 Monate nach Fertigstellung einkalkuliert.

### **2. Die Auswahl der Objekte**

Aufgrund des allgemein hohen Wiener Preisniveaus verlagert sich der Fokus zusehends auf das Wiener Umland. Für Neubauprojekte kommen vor allem aufgeschlossene Grundstücke, weitgehend ohne Gefälle, mit hohem Verbauungsgrad in Betracht. Wichtige Faktoren sind auch Ruhelage bei gleichzeitig guter Infrastruktur (und hier insbesondere guter öffentlicher Anbindung).

Bei Wohnungssanierungsprojekten sind infrastrukturelle Gegebenheiten ebenfalls sehr wichtig. Weitere Faktoren sind Barrierefreiheit, Außenflächen, Anzahl/ Aufteilung/ Größe der Räume, die Ausrichtung der Wohnung sowie die unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude.

### **3. Der Kaufprozess**

In der Regel werden Angebote für mehrere vielversprechende Grundstücke bzw. Wohnungseigentumsobjekte gemacht. Nur ein kleiner Teil der Verkäufer willigt sofort ein – nicht wenige Angebote laufen ergebnislos aus.

### **4. Die Planung der Projekte**

Die Planung von Bauprojekten, wie Wohnungsumgestaltungen erfolgt ausgelagert durch das stets gleiche Architekten-Team. Die Finanzplanung und Projektkalkulation erfolgt intern. Auftragsausschreibung und Vergabe erfolgen gemeinsam mit dem Architekten. Baukostenüberschreitungen werden über Vorabverträge ausgeschlossen.

### **5. Die Vermarktung**

Als Bauträger kann die Alpha Center GmbH ihre Objekte selbst vermarkten. Das geschieht über Werbetafeln beim Projekt, auf der firmeneigenen Homepage sowie in Form von Print-Annoncen. Die Immobilienplattformen im Internet werden durch konzessionierte Makler abgedeckt, zu denen ein langjähriges Vertrauensverhältnis besteht. Insbesondere bei Bauprojekten betreut die Alpha Center GmbH Interessenten auch gerne in Zusammenarbeit mit den Maklern, um alle Fragen umfassend beantworten zu können. Sind die Kaufabsichten evident, erfolgt im Regelfall eine Einladung ins Büro der Alpha Center GmbH, um Pläne bzw. individuelle Wünsche/ Änderungen zu besprechen.



## **6. Die Bauphase**

Die Arbeiten werden von den Partnerunternehmen ausgeführt und fortwährend durch die Alpha Center GmbH betreut und dokumentiert. Wohnungssanierungsprojekte werden nach Fertigstellung verkauft. Bauprojekte werden nach den Regeln des Bauvertragsgesetzes abgewickelt. Bei bereits verkauften Wohnungen erfolgen die Zahlungen daher sukzessive und in Abhängigkeit vom Baufortschritt. Die Käufer werden fortlaufend über den jeweils aktuellen Baufortschritt informiert.

## **7. Der Abschluss des Projekts**

Mit der Fertigstellung können die Käufer das Objekt beziehen. Schon vor der Kaufvertragsunterzeichnung konnten sie wählen, ob das in der bezugsfertigen oder der belagsfertigen Variante geschieht, bzw. in einer frei konfigurierbaren Zwischenform.

### **Der Finanzierungsbedarf**

Der Finanzierungsbedarf bei den Bauvertragsprojekten der Alpha Center GmbH, ergibt sich aus Grundanschaffungskosten, eventuellen Aufschlusskosten sowie der Vorfinanzierung der Baukosten. Die dabei auftretenden Herausforderungen sind:

- Die geringe zeitliche Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken/ Wohnungen, bzw. als Folge dessen vorgezogene Käufe, die oft erst zeitlich aufeinanderfolgend abgearbeitet werden können.
- Verzögerungen durch rechtliche Einwendungen seitens der Nachbarn oder zusätzliche Vorschriften der Gemeinde.
- Die hohen Eigenkapitalerfordernisse der Banken sowie deren freigegebene Raten gemäß dem Bauvertragsgesetz, die nicht mit den Abrechnungsmodalitäten der Baufirmen synchron laufen.
- Die kostenintensiven Arbeiten für neue Projekte im Planungsstadium, welche den Handlungsspielraum mehr als nötig einengen.

Aus all diesen Gründen sind qualifizierte Nachrangdarlehen eine perfekte Ergänzung zur bestehenden Finanzierungsstruktur der Alpha Center GmbH.

### **Der Geschäftsplan**

Bei der Alpha Center GmbH handelt es sich um eine 1999 gegründete Gesellschaft. Die Firma verschreibt sich fortlaufend der Akquise neuer Projekte.

Da die Projekte auch zusehends größer werden, wurde im vergangenen Jahr die ursprünglich ausgelagerte Buchhaltung weitgehend ins Unternehmen geholt. Interne Richtlinien für das Controlling, gewährleisten seither den tagesaktuellen Überblick über alle Kostenstellen.

Damit der Projektumschlag weiterhin erhöht werden kann, sollen zukünftig die Eigenmittel aus Projekten finanziert werden, bei dem die Geldmittel erst bei Fertigstellung zurückerwartet werden.

# ALPHA center

ALPHA CENTER GmbH		2014	2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019
<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG - ÜBERSICHT</b>	€ K						
Erlöse aus Kundenumsätzen							
Gesamterlös		1242	698	1739	2610	2870	2870
Wareneinsatz		-1020	-456	-1347	-2020	-2230	-2230
Bruttomarge absolut		222	242	392	590	640	640
Bruttomarge %		17,80%	34,70%	22,50%	22,60%	22,30%	22,30%
Personalaufwand		-44	-63	-80	-90	-95	-100
Verkaufs- und allgemeine Verwaltungskosten		-211	-91	-154	-170	-185	-190
Jahresüberschuss vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBDITA)		-33	88	158	330	360	350
Abschreibungen (auf materielle und immaterielle Güter)		-22	-17	-17	-15	-15	-15
Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		-55	71	141	315	345	335
Zinsaufwand Banken		-25	-56	-67	-101	-120	-120
Zinsaufwand Investoren							
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-80	15	74	214	225	215

ALPHA CENTER GmbH		2014	2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019
<b>BILANZAUSZUG</b>	€ K						
<b>AKTIVA</b>							
Anlagevermögen		41	25	14	14	14	14
Umlaufvermögen		1885	3122	2912	3100	3300	3400
Liquide Mittel		45	33	37	50	60	80
Sonstige Forderungen		611	742	682	700	700	700
<b>Summe Aktiva</b>		2582	3922	3645	3864	4074	4194
<b>PASSIVA</b>							
Eigenkapital und Rücklagen		173	185	294	350	470	590
Verbindlichkeiten gegenüber Investoren							
Rückstellungen		103	102	97	110	110	110
kurzfristige Verbindlichkeiten		723	809	1267	1300	1310	1330
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1583	2826	1987	2104	2184	2164
<b>Summe Passiva</b>		2582	3922	3645	3864	4074	4194

>> alle Angaben in 1.000