



# *fortuna*

## FIRMENGRUPPE



# Unternehmensanleihe

2022-2027

## DISCLAIMER

Die Information in der folgenden Präsentation der BAUUNTERNEHMEN fortuna Gesellschaft m.b.H. („Gesellschaft“) ist ausschließlich für Personen bestimmt, die ihren Sitz bzw Wohnsitz und Aufenthaltsort in der Europäischen Union haben. Sie dient Werbezwecken in der Europäischen Union in Zusammenhang mit einem Angebot von Schuldverschreibungen der Gesellschaft, stellt aber weder eine Finanzanalyse noch eine auf Finanzinstrumente bezogene Beratung oder Empfehlung dar.

Das Angebot der Schuldverschreibungen erfolgt mit einem Mindestinvestitionsbetrag von [EUR 100.000] ausschließlich an ausgewählte qualifizierte Investoren und daher gemäß Art 1 Abs 4 lit c) und d) Prospektverordnung (Verordnung (EU) 2017/1129) unter Inanspruchnahme einer Ausnahme von der Prospektpflicht. Zeichner haben dies bei ihrer Anlageentscheidung hinsichtlich der Schuldverschreibungen zu berücksichtigen und sich auf andere Weise mit den Risiken des Investments vertraut zu machen. Es wird (unter anderem, aber nicht ausschließlich) dazugeraten, die in dieser Präsentation enthaltenen Risikohinweise genau zu studieren und gegebenenfalls eigene Berater hinzuzuziehen.

Diese Präsentation stellt weder in den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) noch in einem anderen Land oder gegenüber Personen ein Angebot zum Verkauf oder eine Aufforderung zum

Kauf von Wertpapieren der Gesellschaft dar, sofern ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung verboten oder nicht genehmigt ist. Leser sind aufgefordert, sich über derartige Beschränkungen zu informieren und diese einzuhalten.

Weder die BAUUNTERNEHMEN fortuna Gesellschaft m.b.H. („Gesellschaft“) noch deren Geschäftsführer, Mitarbeiter, Berater oder verbundene Unternehmen sind verpflichtet, in diesem Dokument enthaltene Informationen zu aktualisieren oder es an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen und geben weder ausdrücklich noch implizit eine Erklärung, Zusicherung oder Gewährleistung ab, dass die in dieser Präsentation enthaltenen Aussagen richtig, vollständig, ausgewogen oder nicht irreführend sowie für die Zwecke des konkreten Lesers geeignet und ausreichend sind.

Diese Präsentation enthält zukunftsgerichtete Aussagen, wobei die hierin verwendeten Annahmen und Parameter nicht die einzigen sind, die berechtigter Weise hätten gewählt werden können. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten bekannte und unbekanntes Risiken, Unsicherheiten und sonstige Faktoren, die dazu führen können, dass tatsächliche Ergebnisse, Finanzlage, Performance oder Zielerreichung der Gesellschaft oder die Ergebnisse der Immobilienwirtschaft insgesamt wesentlich von den in diesen zukunftsgerichteten

Aussagen ausdrücklich oder implizit beschriebenen Ergebnissen, der Finanzlage, Performance oder Zielerreichung abweichen.

Diese Präsentation wurde von der Gesellschaft ausschließlich zu Werbezwecken erstellt. Sie dient nur der Information des konkreten

Empfängers bzw von dessen Mitarbeitern und Beauftragten, ist von diesen vertraulich zu behandeln und darf für keine anderen Zwecke als für die Investitionsentscheidung betreffend die Schuldverschreibungen verwendet werden.

## EXECUTIVE SUMMARY

Die fortuna Gruppe mit dem Sitz in Stockerau agiert seit 1993 erfolgreich als Bauträger am österreichischen Markt.

Das Unternehmen zeichnet sich durch die hohen Eigenleistungen in der Planung und Bauüberwachung aus. Daraus ergibt sich auch die im Vergleich zu anderen Bauträgern sehr gute Umsatzrentabilität von > 15% über die letzten Jahren.

Es konnte bereits ein Projektvolumen von über 120 Mio. EUR erfolgreich umgesetzt werden.

Darunter große Wohnbauprojekte mit insgesamt über 750 Wohneinheiten, große Gewerbeflächen und Bürostandorte.

Die aktuelle Projekt-Pipeline beträgt ca. 140 Mio. EUR, in den nächsten 2 Jahren sollen Projekte im Ausmaß

von weiteren 150 Mio. EUR zugekauft werden.

Der geografische Fokus der neuen Investitionen befindet sich im Umland von Wien, NÖ und OÖ.

Der Investmentfokus liegt im Bereich des Wohnbaus und gemischter Objekte (Wohnen + Gewerbeanteil wie z.B. Büro- oder Geschäftsflächen).

Um das weitere Wachstum und die bereits sehr erfolgreiche Develop-to-Hold Strategie umsetzen zu können, begibt die fortuna Gruppe eine fixverzinsliche Anleihe für die Laufzeit von 5 Jahren und einem Zinssatz von 5,75% p.a..

Das Volumen der Anleihe beträgt 8 Mio. EUR und die Mindestzeichensumme 100.000 EUR.

## FORTUNA FIRMENGRUPPE

Die fortuna Firmengruppe besteht aus der 1993 gegründeten BAUUNTERNEHMEN fortuna GesmbH sowie den aktuell 18 Tochter- bzw. Projektgesellschaften.

### Fokus

Der Fokus der fortuna Firmengruppe liegt seit Beginn an in der Entwicklung und der Realisierung von Immobilienprojekten im Raum Niederösterreich und Oberösterreich.

Seit ihrer Gründung stellte die fortuna Firmengruppe 35 Wohnhausanlagen bzw. mehr als 750 Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 50.870 m<sup>2</sup>, als auch zwei Lagerflächenanlagen mit einer Vermietungsfläche von insgesamt 4.800 m<sup>2</sup> fertig.

Derzeit befinden sich mehr als 900 Wohneinheiten in zwölf innovativen Wohnhausanlagen, ein Hotel, ein Ärztezentrum, mehrere betreute Wohnhausanlagen und mehrere Storage Places bzw. Lagerflächen mit einer Nutzungsfläche von mehr als

111.300 m<sup>2</sup> in der Entstehungs- und Planungsphase.

### Alleinstellungsmerkmal

Die fortuna Firmengruppe, bekannt für Ihre hochqualitativen und lebenswerten mehrstöckigen Wohnhausanlagen, agiert hier jedoch nicht nur als Bauträger.

Auch die Projektentwicklung, die Konzeptionierung, die Planung bis hin zur Errichtung und der Vermarktung der fertigen Flächen führt das Unternehmen eigenständig durch.

Die einzigartige Kompetenz als Komplettanbieter rund um Wohnbau-, Gewerbe- und Spezialimmobilien gibt Investoren die Sicherheit von klar strukturierten und nachhaltigen Investments.

Im Wohnbau wurde auch ein eigener Systembau entwickelt, der die Baukosten um bis zu 20% reduziert gegenüber herkömmlichen Bauträgerprojekten.

## ■ VERWENDUNGSZWECK DER ANLEIHE

Die Mittel der Anleihe werden für Ankäufe von neuen Großprojekten genutzt.

Die Zielgröße der Projekte liegt bei mindestens 5.000m<sup>2</sup> Nutzfläche, da ab dieser Größenordnung das fortuna Bau- und Planungssystem die höchste Effektivität aufweist.

### **Investitionspolitik**

Die Ankäufe erfolgen direkt in der Gesellschaft oder indirekt in Projektgesellschaften. Hier sind auch Joint-Venture-Deals möglich.

Die Investmentregion ist innerhalb von Niederösterreich, Oberösterreich, angesiedelt.

Ebenfalls finden Entwicklungen in Wien und Umgebung statt.

Der Investmentfokus liegt im Bereich des Wohnbaus und gemischter

Objekte (Wohnen + Gewerbeanteil wie z.B. Büro- oder Geschäftsflächen). Zum Bereich Wohnen zählen ebenfalls die Gruppen betreutes bzw. betreubares Wohnen.

Die fortuna Firmengruppe investiert ebenfalls in rein kommerzielle Immobilien. Dazu zählen Lagerflächenvermietungen oder Storage Places.

### **Diversifikation**

Die fortuna Firmengruppe ist der Ansicht, dass eine gelungene Mischung im Bereich Wohnen im Verkauf und der Vermietung liegt.

Zusätzliche Risikostreuung erfolgt durch Gewerbeflächen und Spezialflächen wie z.B. Storage Places. Auch durch die unterschiedlichen Märkte, in die die fortuna Firmengruppe investiert, erfolgt eine weitere Risikominimierung.

## INFORMATIONEN UND KENNZAHLEN ZUR EMITTENTIN

### Allgemeine Informationen

Emittentin	BAUUNTERNEHMEN fortuna Gesellschaft m.b.H.
Firmenbuchnummer	FN 36265 g
Firmensitz	Rathausplatz 14, 2000 Stockerau
Geschäftsführung	Alexander Waltner
Eigentümer	Alexander Waltner ( 100 % )
Anzahl Mitarbeiter	45
Volumen in Planung / Bau	140 Mio EUR
Volumen abgewickelt	120 Mio EUR

### Kennzahlen

Bilanzsumme Emittentin 2019	14,514 Mio EUR
Bilanzsumme Emittentin 2020	23,145 Mio EUR
Bilanzgewinn Emittentin 2019	4,054 Mio EUR
Bilanzgewinn Emittentin 2020	4,342 Mio EUR
Eigenkapitalquote Emittentin 2019	42,88 %
Eigenkapitalquote Emittentin 2020	24,99 %
Umsatzerlöse Emittentin 2019	3,406 Mio EUR
Umsatzerlöse Emittentin 2020	8,122 Mio EUR
Umsatzerlöse Gruppe 2019	ca. 14 Mio EUR
Umsatzerlöse Gruppe 2020	ca. 18 Mio EUR
progn. Free Cashflow 2022	8,905 Mio EUR
progn. Free Cashflow 2023	10,061 Mio EUR

Alle Kennzahlen wurden aus den ungeprüften Jahresabschlüssen der Emittentin nach UGB entnommen und basieren auf eigenen Berechnungen der Emittentin.

## TERM SHEET ZUR ANLEIHE

### EUR 8.000.000 - 5,75% fixverzinslichten Schuldverschreibungen 2022-2027

Emittentin	BAUUNTERNEHMEN fortuna Gesellschaft m.b.H.
LEI	9845003F9EAF95ED7146
Emissionsvolumen	EUR 8.000.000
Typ/Dokumentation	Inhaberpapiere; nur Anleihebedingungen, kein Prospekt
Status	unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht nachrangigen und nicht besicherten Verbindlichkeiten der Emittentin
Zinssatz	5,75 %
Ausgabepreis	100% des Nennwerts
Stückelung	EUR 100.000
Mindestzeichnung	1 Stück
Ausgabetag	01.06.2022
Zeichnungsfrist	25.04.2022 - 16.05.2022
Laufzeit/Zinsperiode	5 Jahre (01.06.2022 - 31.05.2027)
Zinszahlung	Act./Act., ICMA, nachfolgend unangepasst, jährlich, rückwirkend; erster Kupontermin: 01.06.2023
Rückzahlung	Zu 100% des Nennwerts am 31.05.2027
Börsenotierung	keine
Zahlstelle	Wiener Privatbank SE, FN 84890p
Verwahrstelle	OeKB CSD GmbH
ISIN	AT0000A2XGG2
Geltendes Recht	Österreichisches Recht

## RISIKOHINWEISE

Risikohinweise für Zeichner der EUR [8.000.000] 5,75 % fixverzinslichen Schuldverschreibungen 2022–2027 der BAUUNTERNEHMEN fortuna Gesellschaft m.b.H. („Emittentin“)

### Einleitender Hinweis

Nachfolgend gibt die Emittentin freiwillig einen kurzen Überblick über mit einem Investment in die Emittentin und die Schuldverschreibungen aus ihrer Sicht verbundenen wesentlichsten Risiken. Für eine detaillierte Einschätzung der Schuldverschreibungen und der mit diesen verbundenen Risiken sowie für allfällige weiterführende Fragen wird die Hinzuziehung eigener rechtlicher, finanzieller und steuerlicher Berater empfohlen.

Auch wenn einzelne der nachfolgend angeführten Risiken für sich genommen nur geringe Auswirkungen entfalten mögen, so ist nicht auszuschließen, dass diese Risiken gehäuft auftreten und sich gegenseitig verstärken. Die nachfolgend gewählte Reihenfolge der Risiken sagt nichts über ihre Wichtigkeit und ihre Realisierungswahrscheinlichkeit aus. Die Anleihegläubiger werden zudem darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie nach wie vor schwer abschätzbar sind und diese bislang unbekannte Risiken zutage fördern

oder bereits Bekannte signifikant verschärfen könnte. Die nachfolgend dargestellten Risikohinweise erheben jedenfalls keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### Risikofaktoren betreffend die Emittentin

Die Emittentin als Entwicklerin von Immobilienprojekten ist kein klassischer Bauträger, sondern vergibt bei Bauprojekten nur die Gewerke Baumeister, Installateur, Elektriker sowie kleinere Nebengewerke extern. Sie unterliegt daher nicht nur den typischen, für Bauträger bestehenden Risiken, sondern es können sich für die Emittentin zusätzliche Risiken ergeben. Die aus Sicht der Emittentin wesentlichsten Risiken, deren Eintritt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin sowie ihre Fähigkeit, Zahlungen aus den Schuldverschreibungen zu leisten, erheblich negativ beeinträchtigen könnten, sind nachfolgend kurz zusammengefasst:

- Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften (gemeinsam die „fortuna-Gruppe“) unterliegen in Zusammenhang mit Projektentwicklungen erheblichen Risiken, etwa in Form von Bauzeit- und Baukostenüberschreitungen, mangelnder Bauqualität und versteckter Mängel, behördli-



## RISIKOHINWEISE

cher Auflagen, Insolvenz bauausführender Vertragspartner, Grundstücksbelastungen etc. Im derzeitigen Umfeld besteht ein besonderes Risiko für die fortuna-Gruppe insbesondere in der Knappheit von Ressourcen und dadurch bedingt erhöhten Preisen bei Stahl, Holz und Dämmstoffen. Hierdurch kann es nicht nur zu Verzögerungen mit dem Beginn oder dem Abschluss von Bauprojekten kommen, was Nutzungsrechte und Baubewilligungen der Gruppe gefährden, Rückkaufsrechte auslösen und Bauarbeiten behindern oder aufhalten könnte, sondern es ist auch ein negativer Effekt auf die Gewinnmargen der fortuna-Gruppe zu befürchten.

•Insgesamt können die COVID-19-Pandemie und die damit zusammenhängenden staatlichen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und das Betriebsergebnis der Emittentin haben. Das Ausmaß der Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin wird von zukünftigen Entwicklungen wie der Dauer und Schwere der COVID-19-Pandemie abhängen. Diese Entwicklungen können nicht mit Gewissheit vorhergesagt werden.

•Es könnten Schwankungen auf den Immobilienmärkten auftreten und der Wert der von der fortuna-Gruppe

entwickelten Immobilien kann durch verschiedene externe und interne Faktoren sinken. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen können zudem dazu führen, dass bestimmte Einheiten einer Immobilie bzw. eines Immobilienprojekts vorzeitig oder aber auch verzögert verkauft werden müssen, oder dass geringere Verkaufspreise als vorher kalkuliert erzielt werden.

•Die Emittentin könnte in Zukunft nicht in der Lage sein, geeignete Immobilien zu akquirieren. Ein verstärkter Wettbewerb am Immobilienmarkt verschärft dieses und andere der vorgenannten Risiken noch zusätzlich.

•Im Hinblick auf ihre Bestandsimmobilien und allenfalls zum Verkauf gedachte, jedoch nicht oder nicht sofort veräußerbare Immobilien unterliegt die fortuna-Gruppe dem Risiko, dass Immobilien nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen vermietet werden können.

•Die fortuna-Gruppe ist Umweltrisiken und dem Risiko von Natur- als auch von Menschen verursachten Katastrophen ausgesetzt.

•Es könnte zu erheblichen negativen Änderungen der Gesetzeslage in für die fortuna-Gruppe relevanten Bereichen kommen. Selbes gilt für die steuerliche Situation. Die

## RISIKOHINWEISE

fortuna-Gruppe unterliegt auch dem Risiko aus Rechtsstreitigkeiten in Zusammenhang mit ihrer operativen Geschäftstätigkeit. Die Fehlerhaftigkeit von Verträgen, das Fehlverhalten von Vertragspartnern sowie deren Bonität, unzureichender Versicherungsschutz und hohe Gewinnausschüttungen durch den Gesellschafter der Emittentin sind weitere, hier zu nennende Risiken.

•Die fortuna-Gruppe könnte sich außer Stande sehen, ausreichend Fremdkapital aufzunehmen, um die derzeitigen Entwicklungsprojekte fortzuführen oder Akquisitionen zu finanzieren. Die Geschäftstätigkeit der fortuna-Gruppe kann auch durch mangelnde Verfügbarkeit von Eigenkapitalfinanzierungen erheblich beeinträchtigt werden.

•Die fortuna-Gruppe unterliegt im Hinblick auf variabel verzinsten Finanzierungen ohne Absicherung sowie generell im Hinblick auf künftige Finanzierungen einem Zinsrisiko sowie dem Risiko von höheren Nebenkosten bei Finanzierungen. Zudem besteht das Risiko, dass künftiger Refinanzierungsbedarf nicht oder nicht zu vernünftigen Konditionen gedeckt werden kann.

### Risikofaktoren mit Bezug auf die Schuldverschreibungen

•Die Schuldverschreibungen sind nicht zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen oder in den Handel eines multilateralen Handelssystems einbezogen. Wegen fehlenden oder illiquiden Handels mit den Schuldverschreibungen kann es zu nicht aussagekräftigen Preisindikationen der Schuldverschreibungen kommen oder unmöglich sein, diese weiterzuveräußern. Auch für den Fall, dass sich – wider Erwarten – ein aktiver Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickeln sollte, könnte der erzielbare Marktpreis der Schuldverschreibungen sich negativ entwickeln.

•Risiken bestehen aufgrund der Finanzierungsstruktur der Emittentin, insbesondere sind Forderungen Dritter typischerweise mit dinglichen Sicherungsrechten an Vermögenswerten der Emittentin besichert und die unbesicherten Forderungen der Anleihegläubiger sind somit schlechter gestellt; auch unbesicherte Gläubiger von Tochtergesellschaften der Emittentin sind mit deren Forderungen bessergestellt als die Anleihegläubiger mit ihren Forderungen lediglich gegen die Emittentin.

•Anleihegläubiger unterliegen dem Kreditrisiko in Bezug auf die

## RISIKOHINWEISE

Schuldverschreibungen, und eine Insolvenz der Emittentin kann zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

•Anleihegläubiger sind dem Risiko der fehlenden Einflussnahmemöglichkeit auf die Emittentin ausgesetzt.

•Das ordentliche Kündigungsrecht wird in den Anleihebedingungen für die Schuldverschreibungen ausgeschlossen und Anleihegläubiger haben vor Fälligkeit keine Möglichkeit, Tilgungszahlungen von der Emittentin zu verlangen.

•Anleihegläubiger können Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen. Das Kuratorenrecht („KuratorenG“) und das Kuratorenenergänzungsgesetz

(RGBl 1877/111, zuletzt geändert durch BGBl 1929/222) sehen in verschiedenen Fällen, insbesondere bei einer Insolvenz der Emittentin, vor, dass Anleihegläubiger ihre Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen nicht eigenständig, sondern nur kollektiv durch eine vom zuständigen Gericht bestellten Kurator für alle Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen ausüben können.

•Die Emittentin sichert keine besonderen Eigenschaften der Schuldverschreibungen, etwa im Hinblick auf die Erfüllung von regulatorischen Voraussetzungen (z.B. hinsichtlich Deckungsstockfähigkeit) zu.