

Turnusmäßiger Rechenschaftsbericht des Sicherheitentreuhänders per 06.03.2024

Sicherheitentreuhänder: THV 1 Berlin GmbH (vormals BERGFÜRST Service GmbH)

Vermögensanlage: Mödling

Emittentin/ Schuldnerin: FSS Projektentwicklung GmbH, Auhofstraße 170, 1130 Wien, Österreich

VIB: Vermögensanlagen-Informationsblatt vom 19.05.2020

Emissionsvolumen: EUR 1.550.000,00

Fälligkeit Hauptforderung: Gemäß Darlehensvertrag musste die Schuldnerin die Vermögensanlage mit Fälligkeit zum Stichtag 31.05.2023 innerhalb von sieben Tagen nach Laufzeitende, also spätestens am 07.06.2023 an die Anlegerinnen und Anleger zum Nominalbetrag zurückzahlen. Die Schuldnerin ist seit dem 08.06.2023 mit der Rückzahlung in Verzug.

Fälligkeit Zinsen: Mit dem Laufzeitende der Vermögensanlage zum 31.05.2023 musste die Schuldnerin ebenfalls die seit dem 01.07.2022 aufgelaufenen Zinsen in Höhe von 6,25 % p.a. spätestens sieben Tage nach Laufzeitende an die Anlegerinnen und Anleger auszahlen. Die Schuldnerin ist seit dem 08.06.2023 mit der Zinszahlung in Verzug.

Sicherungsereignis: Über das Vermögen der Schuldnerin wurde das Konkursverfahren beim Handelsgericht Wien am 07.11.2022 eröffnet.

Status: Der Sicherungsfall ist eingetreten.

Verwertungsbericht

Sicherheiten	Betrag	Status	Bemerkungen
Hypothek im zweiten Rang	EUR 1.550.000,00	noch an einer Wohneinheit eingetragen	Es sind 15 der 16 Wohneinheiten veräußert und gemäß österreichischem BTVG pfandfrei gestellt worden. Im Gegenzug wurde eine zweitrangige Besicherung an den Kaufpreisen nach dem erstrangigen Kreditinstitut gestellt (siehe nächster Punkt).
Besicherung an Kaufpreisen		abgerechnet	Während der Projektlaufzeit wurden bis zur Konkurseröffnung Kaufpreise in Höhe von EUR 8.894.432,92 auf das

			Treuhandkonto des Treuhänders eingezahlt bzw. durch Bankbürgschaft sichergestellt. An diesem war das Kreditinstitut erstrangig besichert. Nach Abrechnung des Treuhänders wurde die erste Kaufpreisrate nach österreichischem BTVG i.H.v. insgesamt EUR 933.539,79 an das Kreditinstitut ausgezahlt. Der Restbetrag aus den Kaufpreiszahlungen wurde an die Käuferinnen und Käufer aufgrund nicht erbrachter Bauleistungen zurückgezahlt. Da auch das Kreditinstitut bei weitem nicht in Höhe der offenen Darlehensvaluta (siehe unten) befriedigt wurde, war auch kein Betrag mehr zur Auskehrung an den Sicherheitentreuhänder vorhanden.
Bürgschaft des Herrn Christian Apoloner (Geschäftsführer der Emittentin)	EUR 500.000,00	Bestellt	Ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Herrn Christian Apoloner wurde eröffnet. Masseunzulänglichkeit wurde seitens des Insolvenzverwalters festgestellt. Eine Zahlung aus der Bürgschaft ist daher als aussichtslos zu bewerten.
Pfandrecht am Kontoguthaben der Schuldnerin	EUR 0,00 (Stand 29.02.2024)	Bestellt	Das Guthaben wurde vom Sicherheitentreuhänder eingezogen.

Vorrangiger Finanzierungsgläubiger vorhanden?	Ja
Sparkasse Neunkirchen	Gemäß Forderungsanmeldung EUR 7.790.312,74
Vorrangiger Sicherungsgläubiger vorhanden?	Ja
Sparkasse Neunkirchen	Hypotheken i.H.v.

	EUR 6.630.000,00 vorrangig eingetragen.
--	---

Vorläufige Bewertung zum aktuellen Stand

Am 07.11.2022 wurde das Konkursverfahren gegen die Emittentin beim Handelsgericht Wien mit dem Aktenzeichen 3 S 155/22x eröffnet. Die Forderungsanmeldung durch den Sicherheitentreuhänder erfolgte fristgemäß.

Von den zu errichtenden 16 Wohneinheiten sind 15 verkauft. Der Insolvenzverwalter hat gemäß seines Berichtes den Vertragsrücktritt von den Kaufverträgen hinsichtlich der nicht erbrachten Teil(bau-)leistungen erklärt.

Die Käufer sind durch Zahlung des dem Bautenstand entsprechenden Teilkaufpreises in Höhe von EUR 933.539,79 Eigentümer der Wohnungen und die Hypotheken gemäß österreichischem Bauträgerevertragsgesetz (BTVG) gelöscht geworden. Es bestand ein nachrangiges Pfandrecht an den hinterlegten Kaufpreisen, welches durch den Sicherheitentreuhänder geltend gemacht wurde. Eine Befriedigung daraus konnte nicht erfolgen, da der vorgenannte Betrag an das erstrangig besicherte Kreditinstitut ausgekehrt wurde.

Eine Hypothek lastet nur noch auf einer nicht verkauften Wohneinheit. Gemäß der im Auftrag des Insolvenzverwalters erfolgten Schätzung beträgt der Wert dieser Einheit EUR 215.000,00. Es wurde ein Makler mit der Verwertung beauftragt. Selbst im erfolgreichen Verkaufsfall ist mit einer Zahlung an den Sicherheitentreuhänder nicht zu rechnen, da das vorrangig besicherte Kreditinstitut noch Forderungen im siebenstelligen Euro-Bereich gegen die FSS Projektentwicklung GmbH hat.

Der Insolvenzverwalter hat Masseunzulänglichkeit angezeigt.

Es wurde ein Strafermittlungsverfahren eingeleitet, dem auch der Insolvenzverwalter beigetreten ist.

Über das Vermögen des Herrn Christian Apoloner ist das Insolvenzverfahren eröffnet worden. Der Sicherheitentreuhänder hat die Bürgschaftsforderung angemeldet. Auch hier hat der Insolvenzverwalter Masseunzulänglichkeit angezeigt. Somit ist eine Zahlung aus der Bürgschaft als aussichtslos zu bewerten.

Hinweis:

Die Verwertung der Sicherheiten lässt Ihre schuldrechtlichen Ansprüche gegenüber der Emittentin/Schuldnerin unberührt.

Der Sicherheitentreuhänder, die THV 1 Berlin GmbH, haftet nicht für die Emittentin oder die Darlehensschuld. Der Sicherheitentreuhänder kann aus dem Treuhandvertrag nur für die ordnungsgemäße Verwaltung und ggf. Verwertung der Sicherheiten sowie die Herausgabe des Verwertungserlöses durch die Anleger in Anspruch genommen werden.

Der Sicherheitentreuhänder fertigt im regelmäßigen Turnus von etwa sechs Monaten einen Statusbericht an und stellt diesen den Anlegerinnen und Anlegern der Vermögensanlage zur Verfügung.