

Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH

EU-WACHSTUMSPROSPEKT

für das öffentliche Angebot von nachrangigen Teilschuldverschreibungen der Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH (eine österreichische Gesellschaft mit beschränkter Haftung, FN 196927 z) mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 5.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 8.000.000,00

5,5 % Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH Anleihe 2024-2031

(nachrangige Unternehmensanleihe)

ISIN AT0000A3EPN7

Die Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH, FN 196927z, mit dem Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Parkring 12, 1010 Wien, Österreich (die „**Emittentin**“), beabsichtigt, am 02.12.2024 („**Valutatag**“) eine nachrangige Anleihe mit fixem Zinssatz von 5,5 % im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 5.000.000,00, eingeteilt in 1.000, auf Inhaber lautende und an den jeweiligen Inhaber zahlbare, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen in einer Stückelung von je EUR 5.000,00 (die „**Anleihe**“) zu begeben und vom 28.10.2024 bis zum 27.11.2024 (die „**Angebotsfrist**“) in der Republik Österreich öffentlich anzubieten. Der Emittentin bleibt eine Verkürzung oder Verlängerung der Angebotsfrist in ihrem freien Ermessen vorbehalten. Der Ausgabekurs („**Emissionskurs**“) wird 100 % des Nennbetrags betragen. Die Emittentin behält sich vor, den Gesamtnennbetrag der Anleihe in einer oder mehreren Tranchen innerhalb der Angebotsfrist um bis zu EUR 3.000.000,00 auf maximal EUR 8.000.000,00 zu erhöhen.

Potentielle Anleger sollten bedenken, dass eine Veranlagung in die angebotenen Teilschuldverschreibungen Risiken beinhalten und dass, wenn bestimmte Risiken eintreten, insbesondere die im Kapitel „Risikofaktoren“ näher beschriebenen, die Anleger wesentliche Teile oder ihre gesamte Veranlagungssumme verlieren können. Jeder potentielle Anleger sollte seine Anlageentscheidung erst nach einer eingehenden Prüfung (einschließlich einer eigenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Analyse) unter Berücksichtigung seiner finanziellen und sonstigen Umstände treffen.

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Kauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Teilschuldverschreibungen in Ländern, in denen ein solches Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots rechtswidrig ist. Insbesondere wurden und werden die Anleihen nicht gemäß dem United States Securities Act of 1933 in der jeweils gültigen Fassung registriert. Öffentliche Angebote in Österreich erfolgen erst nach Vorliegen der Billigung dieses Prospekts durch die FMA.

Dieser Prospekt verliert seine Gültigkeit mit Ende der Angebotsfrist am 27.11.2024, spätestens jedoch am 07.10.2025 (somit zwölf Monate nach Billigung). Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht mehr, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

Dieser EU-Wachstumsprospekt („**Prospekt**“) wurde in Übereinstimmung mit Art 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 („**Prospektverordnung**“) und den Anhängen 23, 25 und 27 der Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom

14.3.2019 in der bei der Billigung geltenden Fassung erstellt und durch die österreichische Finanzmarktaufsicht ("FMA") als zuständiger Behörde gebilligt. Die Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin oder Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die FMA im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben. Die FMA prüft den Prospekt nur im Hinblick auf seine Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß Prospektverordnung. Wenn zwischen Billigung und dem endgültigen Schluss des Folgeangebots wichtige neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten auftreten oder festgestellt werden, die die Bewertung der angebotenen Teilschuldverschreibungen beeinflussen können, wird dieser Prospekt gemäß Art 23 Prospektverordnung durch einen Nachtrag aktualisiert.

Prospekt vom 7. Oktober 2024

Hinweise

Die Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH übernimmt als Emittentin für die inhaltliche Richtigkeit aller in diesem Kapitalmarktprospekt gemachten Angaben die ausschließliche Verantwortung. Alle Angaben stammen von der Emittentin und wurden auch von keinem Abschlussprüfer geprüft oder durchgesehen. In diesem Prospekt sind alle Erklärungen und Informationen enthalten, die von der Emittentin im Zusammenhang mit dem Angebot gemacht werden. Niemand ist ermächtigt, irgendwelche Angaben zu machen oder irgendwelche Erklärungen abzugeben, die nicht im vorliegenden Prospekt über das Angebot enthalten sind. Sofern solche Angaben oder Erklärungen trotzdem gemacht oder gegeben werden, darf nicht darauf vertraut werden, dass diese Angaben oder Erklärungen von der Emittentin genehmigt wurden.

Dieser Prospekt muss in Verbindung mit den per Verweis aufgenommenen Dokumenten (siehe den Abschnitt "Per Verweis aufgenommene Dokumente") und etwaigen Nachträgen gelesen werden und ist so auszulegen, als wären diese Dokumente Bestandteile des Prospekts. Dieser Prospekt dient ausschließlich dem Zweck, potenziellen Anlegern Informationen zur Verfügung zu stellen, die entsprechend den Merkmalen der Emittentin und der im Rahmen des Angebots angebotenen Teilschuldverschreibungen erforderlich sind, damit Anleger sich ein fundiertes Urteil über die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die Finanzlage, die Gewinne und Verluste und die Zukunftsaussichten der Emittentin und die mit den angebotenen Teilschuldverschreibungen verbundenen Rechte bilden können. Die Vervielfältigung und Verbreitung der Informationen zu einem anderen Zweck als dem Erwerb von angebotenen Teilschuldverschreibungen sind unzulässig.

Dieser Prospekt darf in keinem Land außerhalb Österreichs veröffentlicht oder zur Verfügung gestellt werden, in dem Vorschriften über die Registrierung, Zulassung oder sonstige Vorschriften im Hinblick auf ein öffentliches Angebot von Wertpapieren bestehen oder bestehen könnten.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sind nur zum oben angeführten Datum dieses Prospekts oder seiner letzten Änderung durch einen Nachtrag gültig, unabhängig davon, wann dieser Prospekt übergeben oder sonst zur Verfügung gestellt wurde. Insbesondere soll weder durch eine spätere Übergabe oder Zur-Verfügung-Stellung dieses Prospekts noch durch das Angebot oder die Lieferung der angebotenen Teilschuldverschreibungen der Eindruck erweckt werden, dass sich nach dem Datum dieses Prospekts, seiner letzten Änderung oder, falls dies früher ist, das Datum auf das sich die entsprechende im Prospekt enthaltene Information bezieht, keine Umstände eingetreten sind, die zu nachteiligen Änderungen bezüglich der Geschäftstätigkeit oder der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin oder ihres Tochterunternehmens geführt haben oder führen könnten.

Die Angaben in diesem Prospekt sind nicht als rechtliche, wirtschaftliche oder steuerliche Beratung auszulegen. Es wird jedem Anleger ausdrücklich empfohlen, vor dem Erwerb von Teilschuldverschreibungen eigene Berater zu konsultieren. Anleger sollten eine eigenständige Beurteilung der rechtlichen, steuerlichen, finanziellen und sonstigen Folgen der mit dem Erwerb der Teilschuldverschreibung verbundenen Risiken durchführen.

In manchen Fällen können diese zukunftsgerichteten Aussagen an der Verwendung von zukunftsgerichteten Ausdrücken erkannt werden, wie beispielsweise „glauben“, „schätzen“, „vorhersehen“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „abzielen“, „können“, „werden“, „annehmen“, „davon ausgehen“, „anpeilen“, „planen“, „fortfahren“ oder „sollen“. Ebenso können zukunftsgerichtete Aussagen an einer negativen Formulierung von den zuvor genannten Wörtern oder Varianten solcher Ausdrücke oder einer vergleichbaren Ausdrucksweise oder durch die Erörterung von Strategien, Plänen, Zielen,

zukünftigen Ereignissen oder Absichten erkannt werden. Die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen schließen alle Aussagen mit ein, die sich nicht auf historische Tatsachen oder Ereignisse beziehen. Das gilt insbesondere für Aussagen über die Absichten, Ansichten oder derzeitigen Erwartungen der Emittentin, die unter anderem das Ergebnis der Geschäftstätigkeit, die finanzielle Lage, die Kapitalisierung, die Liquidität, den Ausblick, das Wachstum, die Strategien und die Dividendenpolitik sowie den Industriezweig und die Märkte, in denen die Emittentin tätig sind, betreffen. Ihrer Natur nach umfassen zukunftsgerichtete Aussagen bekannte und unbekannte Risiken sowie Unsicherheiten, weil sie sich auf Ereignisse, Entwicklungen und Umstände beziehen, die in der Zukunft eintreten oder nicht eintreten können. Solche Risiken und Unsicherheiten können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Leistungen und erreichten Ziele der Emittentin oder die Branchenergebnisse wesentlich von den durch solche zukunftsbezogenen Aussagen ausdrücklich oder implizit umschriebenen Ergebnissen, Leistungen oder Zielen einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin abweichen oder negativer ausfallen können. Zukunftsgerichtete Aussagen sind keine Zusicherungen einer künftigen Wertentwicklung. Potenzielle Anleger sollten sich daher nicht auf solche zukunftsgerichteten Aussagen verlassen. Viele Faktoren können dafür verantwortlich sein, dass sich die tatsächlichen Erträge, die Wertentwicklung oder die Erfolge der Emittentin wesentlich von künftigen Erträgen, Wertentwicklungen oder Erfolgen, die durch solche zukunftsgerichteten Aussagen in Aussicht gestellt oder impliziert werden, unterscheiden. Die aus Sicht der Emittentin wesentlichsten dieser Faktoren werden unter „Risikofaktoren“ (siehe dazu im Detail Punkt 5) genauer beschrieben.

Inhaltsverzeichnis

1. PER VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE	6
2. SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG DES EU-WACHSTUMSPROSPEKTS	7
3. VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACH- VERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE ..	13
3.1 Verantwortliche Personen.....	13
3.2 Angaben von Seiten Dritter und Sachverständigenberichte	13
3.3 Billigung durch die zuständige Behörde.....	13
3.4 Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind.....	13
3.5 Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse und Kosten der Emission	13
3.6 Erlös und Kosten der Emission	13
3.7 An der Emission beteiligte Berater	13
3.8 Rating	14
4. STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD.....	14
4.1 Angaben zur Emittentin.....	14
4.2 Jüngste Ereignisse von besonderer Bedeutung und Relevanz für die Solvenz der Emittentin	14
4.3 Keine Ratings	14
4.4 Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur.....	14
4.5 Beschreibung der erwarteten Finanzierung der Tätigkeit.....	14
4.6 Haupttätigkeitsbereiche	14
4.7 Organisationsstruktur	14
4.8 Trendinformationen	15
4.9 Gewinnprognosen und -schätzungen	15
5. RISIKOFAKTOREN	15
5.1 Emittentenbezogene Risiken.....	16
5.2 Wertpapierbezogene Risiken	17
6. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE	19
6.1 Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren	19
7. EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT / ZUR ZULASSUNG ZUM HANDEL	20
7.1 Konditionen des öffentlichen Angebots	20
7.2 Verteilungs- und Zuteilungsplan.....	21
7.3 Preisfestsetzung.....	22
7.4 Platzierung und Übernahme (Underwriting).....	22
7.5 Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten	22
8. UNTERNEHMENSFÜHRUNG.....	22
9. FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN.....	23
9.1 Historische Finanzinformationen	23
9.2 Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen	23
9.3 Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen.....	23

9.4	Wesentliche Leistungsindikatoren (“KPI”).....	23
9.5	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin	23
10.	ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN	23
10.1	Hauptanteilseigner.....	23
10.2	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren	23
10.3	Potenzielle Interessenkonflikte der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	23
10.4	Wichtige Verträge.....	24
11.	VERFÜGBARE DOKUMENTE.....	24

1. PER VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE

Der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2023 (01. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2023; der „**Jahresabschluss 2023**“) wird in Form eines Verweises in den Prospekt aufgenommen.

Der Jahresabschluss 2023 ist Teil dieses Prospekts, liegt wie dieser kostenlos bei der Emittentin auf und wurde in elektronischer Form bei der FMA hinterlegt. Der Jahresabschluss 2023 wird auf der Homepage der Koordinatorin des Angebots (unter www.wienerprivatbank.com) veröffentlicht.

Informationen in Berichten und auf der Internetseite der Emittentin, die über jene in den in Verweisform aufgenommenen Dokumenten hinausgehen, sind nicht Teil des Prospekts, sofern nicht im Prospekt selbst ausdrücklich anderes angegeben wird. Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzkennzahlen und statistischen Daten zum Geschäft der Emittentin wurden, soweit nicht anders angegeben, dem Jahresabschluss 2023 entnommen, der per Verweis in diesen Prospekt einbezogen ist und einen integrierenden Bestandteil dieses Prospektes bilden.

Die Emittentin erklärt, die erforderliche Sorgfalt angewendet zu haben, um sicherzustellen, dass diese Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospektes wahrscheinlich verändern können.

2. SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG DES EU-WACHSTUMSPROSPEKTS

Abschnitt 1 - EINFÜHRUNG

1.1	Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikations-nummer (ISIN) der Wertpapiere	5,5 % Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH Anleihe 2024-2031 (nachrangige Teilschuldverschreibungen), ISIN: AT0000A3EPN7
1.2	Identität und Kontaktdaten der Emittentin, einschließlich der Rechtsträgerkennung	Emittentin: Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH, eine österreichische GmbH, eingetragen im Firmenbuch unter FN 196927 z. Kontaktdaten: Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH, Parkring 12, 1010 Wien, Telefon +43 (1) 534310, capital.markets@wienerprivatbank.com Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin: 529900MYJQH4J47G7A47
1.3	Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt gebilligt hat.	Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien, Österreich, (Telefon: +43 1 249 59 0; Website: www.fma.gv.at), hat diesen Prospekt als zuständige Behörde gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, gebilligt.
1.4	Datum der Billigung des Prospekts	Dieser Prospekt wurde am 7. Oktober 2024 gebilligt.
1.5	Warnungen	Die Emittentin erklärt hiermit, a) dass die Zusammenfassung als Einleitung zum EU-Wachstumsprospekt verstanden werden sollte und dass sich der Anleger bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzes stützen sollte; b) dass der Anleger das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren könnte; c) dass ein Anleger, der wegen der in einem EU-Wachstumsprospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen muss, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann; d) dass zivilrechtlich nur diejenigen Personen haften, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

Abschnitt 2 – BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN

2.1.	Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?
------	---

2.1.1	Angaben zur Emittentin	<p>Emittentin ist die Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach dem Recht der Republik Österreich. Die Emittentin ist eingetragen in das Firmenbuch der Republik unter der Registernummer FN 196927 z (Handelsgericht Wien).</p> <p>Die Emittentin entwickelt Immobilien im Großraum Wien, wobei der Schwerpunkt auf Wohnungseigentum liegt. Immobilienentwicklung bedeutet, Immobilien zu erwerben, zu entwickeln bzw. Mehrwert zu schaffen, insbesondere durch Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen, und in der Folge gewinnbringend zu veräußern.</p> <p>80 % der Anteile an der Emittentin werden von der Wiener Privatbank SE, 20 % von der ViennaEstate Immobilien AG gehalten. Die Emittentin wird daher von der Wiener Privatbank SE (indirekt) beherrscht. Die Wiener Privatbank SE ist eine im Firmenbuch der Republik Österreich unter FN 84890 p eingetragene Gesellschaft.</p> <p>Die Geschäftsführer der Emittentin sind Helmut Dietler, Sebastian Koch, MA. und Mag. Damian Ferenc, MIM.</p>
2.2	Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?	
<p>Die wesentliche Finanzinformation ist der Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2023. Der Jahresabschluss wurde von einem Prüfer geprüft und mit einem unbeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2023 und sind dem Jahresabschluss zum Stichtag 31.12.2023 entnommen. Für das Geschäftsjahr 2024 gibt es keine Informationen. Eine Zwischengewinn- und Verlustrechnung wurde nicht erstellt. Daher können im Hinblick auf die genannten Angaben keine Vergleichswerte angegeben werden.</p>		
Wesentliche Finanzinformation		<p>Jahresabschluss zum 31.12.2023 (Geschäftsjahr 01.01.2023 bis zum 31.12.2023)</p>
Gewinn- und Verlustrechnung		
Umsatzerlöse	EUR 2.424.710,72	
Betriebsergebnis	EUR 756.266,07	
Ergebnis nach Steuern	EUR – 62.379,45	
Bilanz		
Aktiva	EUR 20.880.439,06	
davon Liegenschaften	EUR 20.100.771,27	
Eigenkapital	EUR 2.576.005,71	
2.3	Welche sind die zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind?	<p>Die nachfolgend dargestellten Risiken stellen aus Sicht der Emittentin die wesentlichsten Risiken, die der Emittentin eigen sind, dar, die sich bei ihrer Realisierung erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und einzeln oder kumuliert zur Insolvenz der Emittentin führen können. Für den Anleger kann dies einen Totalverlust seiner Investition bedeuten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Risiken des Immobiliensektors Die Emittentin unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit der Immobilienentwicklung und dem Immobilienhandel verbunden sind, insbesondere Schwankungen des Immobilienmarktes, Fehleinschätzung von Liegenschaftswerten und Entwicklungspotentialen, unrichtige Bewertung sonstiger Ankaufsrisiken, Risiken in Zusammenhang mit Bau- und Sanierungsprojekten und wirtschaftspolitische Maßnahmen von Gesetzgebung und Regierung, insbesondere Reformen des Liegenschafts- und Mietrechts. • Standort- und Konzentrationsrisiko Die Geschäftstätigkeit der Emittentin konzentriert sich auf Wiener Wohnimmobilien. Sollte die Attraktivität dieser Immobilienklasse sinken, z.B. weil Wien insgesamt an Standortattraktivität verliert, besteht das Risiko, dass sich dies auf wesentliche Teile des Immobilienportfolios auswirkt.

		<ul style="list-style-type: none"> • Risiken in Bezug auf Interessenkonflikte Die Emittentin ist ein (von der Wiener Privatbank SE, welche 80 % der Anteile an der Emittentin hält) kontrolliertes Unternehmen und steht mit dieser unter anderem als Koordinatorin des gegenständlichen Angebots und Finanzierungspartner, sowie, ebenso wie der weitere Gesellschafter der Emittentin, die ViennaEstate Immobilien AG als Asset Manager und bei (potentiellen) Immobilientransaktionen in vertraglicher Beziehung. Sämtliche Geschäftsführer und die Prokuristin der Emittentin haben Organfunktionen in den Gesellschaftergesellschaften oder mit diesen verbundenen Unternehmen. Die Interessen der Gesellschafter der Emittentin können somit in vielerlei Hinsicht im Widerspruch zu den Interessen der Anleihegläubiger stehen. • Verwertungsrisiko – Cash flow Risiko – Refinanzierungsrisiko bei hohem Verschuldungsgrad Immobilien sind illiquide Vermögensgegenstände und kurzfristig nur schwer zu verwerten. Die Emittentin unterliegt insbesondere bei sinkendem Kaufpreisniveau dem Risiko, dass Immobilien nicht zu Kaufpreisen verkauft werden können, die zur Bedienung der Finanzverbindlichkeiten erforderlich wären und angesichts der hohen Fremdkapitalquote der Emittentin Refinanzierung von auslaufenden Finanzverbindlichkeiten nicht oder nur zu wirtschaftlich unattraktiven Konditionen erlangt werden können.
--	--	--

Abschnitt 3 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

3.1	Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?	
3.1.1	Informationen zu den Wertpapieren	<p>Art und Gattung der Wertpapiere: Gegenstand dieses Prospekts sind auf den Inhaber lautende nachrangige Teilschuldverschreibungen der Emittentin im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 5.000.000 mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 8.000.000.</p> <p>Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere: Die Währung der Schuldverschreibungen lautet auf Euro. Das Emissionsvolumen beträgt bis zu EUR 5.000.000 mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 8.000.000, eingeteilt in bis zu 1.000, bei Aufstockung im Höchstausmaß bis zu 1.600, Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 5.000,00.</p> <p>Die Laufzeit beträgt 7 (sieben) Jahre, sie beginnt am 02.12.2024 und endet mit Ablauf des 01.12.2031.</p> <p>Mit den Wertpapieren verbundene Rechte: Die Anleihegläubiger haben insbesondere das Recht auf Zahlung von Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen und auf Rückzahlung des Nennbetrags der Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit. Im Fall des Vorliegens eines oder mehrerer der Gründe gemäß § 8 der Anleihebedingungen haben die Anleihegläubiger zudem das Recht auf Kündigung und sofortige vorzeitige Rückzahlung der jeweiligen Teilschuldverschreibungen. Die Zahlung von Zinsen sowie die Zahlung des jeweiligen Nennbetrags bei Tilgung erfolgen jeweils über Gutschrift durch das jeweilige für den Anleihegläubiger depotführende Kreditinstitut.</p> <p>Zinsen: Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem 02.12.2024 (einschließlich) zu einem Satz von 5,50 % p.a. verzinst und sind jährlich zur Zahlung fällig. Der erste Zinszahlungstag ist der 02.12.2025.</p> <p>Rückzahlung: Die Emittentin wird die Teilschuldverschreibungen am Ende der Laufzeit, dem 02.12.2031 zum Nennbetrag zurückzahlen.</p> <p>Rang der Teilschuldverschreibungen: Der Rang der Teilschuldverschreibungen ist nachrangig. Im Falle der Liquidation oder Insolvenz der Emittentin dürfen das Anleihekapital und Anleihezinsen erst nach Befriedigung oder Sicherstellung der Forderungen aller anderen Gläubiger, soweit diese nicht ebenfalls nachrangig sind, zurückgezahlt werden. Eine Rückführung ist in allen Fällen mit dem einbezahlten Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen begrenzt, eine darüber hinausgehende Beteiligung an der Substanz bzw. am Unternehmenswert ist ausgeschlossen.</p>

3.2	Wo werden die Wertpapiere gehandelt?	Eine Antragstellung auf Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt oder anderen gleichwertigen Märkten ist weder erfolgt noch geplant. Die Emittentin behält sich jedoch das Recht offen, einen Antrag auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen zum Handel am Vienna MTF der Wiener Börse zu stellen. Im Falle einer entsprechenden Antragstellung und Erwirkung der Einbeziehung zum Handel am Vienna MTF, behält sich die Emittentin jedoch ebenso vor, ohne Angabe von Gründen die Einbeziehung zu einem späteren Zeitpunkt zu beenden.
3.3	Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?	Eine Garantie für die Wertpapiere wird nicht gestellt.
3.4	Welches sind die zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind?	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="469 508 1497 763"> <p>• Bonitätsrisiko – Risiko der Nachrangigkeit von Zinsen und Kapital</p> <p>Die Anleihegläubiger unterliegen dem Risiko, dass die Werthaltigkeit ihres Rückzahlungsanspruches ausschließlich von der Bonität und Liquidität der Emittentin abhängig ist und im Falle der Liquidation oder Insolvenz der Emittentin die Anleihezinsen und das Anleihekapital erst nach Befriedigung oder Sicherstellung der Forderungen aller anderen Gläubiger, soweit diese nicht ebenfalls nachrangig sind, zurückgezahlt werden dürfen. Durch den vereinbarten Rangrücktritt tragen die Anleger ein Risiko, das höher ist als das eines regulären Fremdkapitalgebers.</p> <li data-bbox="469 786 1497 1014"> <p>• Risiko der weiteren Aufnahme von Fremdkapital und Bestellung von Kreditsicherheiten</p> <p>Die Emittentin ist hinsichtlich ihrer Berechtigung zur Aufnahme von Fremdkapital während der Anleihelaufzeit nicht beschränkt, was das Risiko der Anleihegläubiger erhöhen kann, dass ihre Forderungen nicht fristgerecht und vollständig bezahlt werden. Die Emittentin nimmt im Rahmen ihres Geschäftsmodelles typischerweise Hypothekarkredite auf, sodass der wesentliche Teil des Gesellschaftsvermögens mit Pfandrechten zugunsten der jeweils finanzierenden Bank(en) besichert ist.</p> <li data-bbox="469 1037 1497 1323"> <p>• Fehlende Einflussmöglichkeit auf die Emittentin</p> <p>Die Teilschuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in deren Gesellschafterversammlung der Emittentin. Die Gläubiger der Teilschuldverschreibungen haben daher – trotz Übernahme eines erheblichen Unternehmensrisikos durch den Rangrücktritt – keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses. Sie unterliegen dadurch dem Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und negative Auswirkungen auf die Gläubiger der Teilschuldverschreibungen haben.</p> <li data-bbox="469 1346 1497 1509"> <p>• Veräußerungs- und Kursrisiko</p> <p>Die Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen ist mangels eines liquiden Marktes stark eingeschränkt. Es besteht daher das Risiko, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen nicht, nur zeitverzögert, nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt.</p>

Abschnitt 4 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN

<p>4.1</p>	<p>Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?</p>	<p>Die Teilschuldverschreibungen können in der Republik Österreich im Rahmen eines öffentlichen Angebots vertrieben und von jedermann erworben werden.</p> <p>Zeitplan: Die Platzierung der Teilschuldverschreibungen beginnt nach der Veröffentlichung des Prospekts, voraussichtlich am 28.10.2024. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich bis 27.11.2024. Eine Verkürzung der Zeichnungsfrist, insbesondere im Falle einer Vollplatzierung, ist vorbehalten.</p> <p>Konditionen: Die Ausgabe der Teilschuldverschreibungen erfolgt zu 100 % des Nennwerts.</p> <p>Die Emittentin stellt den Anlegern keine Kosten in Rechnung. Anlegern, die Teilschuldverschreibungen zeichnen, können übliche Spesen und Gebühren von ihren jeweiligen Kreditinstituten vorgeschrieben werden. Die geschätzten Gesamtkosten der Emission liegen zwischen EUR 200.000 und 230.000 (bei Platzierung von EUR 8.000.000).</p>
<p>4.2</p>	<p>Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?</p>	<p>Zweckbestimmung der Erlöse und geschätzte Nettoerlöse:</p> <p>Das öffentliche Angebot der Wertpapiere dient der Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin. Der Nettoerlös in Höhe von voraussichtlich rund EUR 4.800.000,00 (bei einem Emissionsvolumen von EUR 5.000.000) bis zu EUR 7.770.000,00 (bei vollständiger Ausnutzung des möglichen Aufstockungsvolumens) soll vor allem für den Erwerb von Wohnimmobilien in Wien mit Entwicklungspotential verwendet werden sowie der Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs dienen.</p> <p>Wesentliche Interessenkonflikte hinsichtlich des Angebots oder der Zulassung zum Handel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesellschafterstellung der Koordinatorin: Die Wiener Privatbank SE, welche als Koordinatorin fungiert, hat ein wirtschaftliches Eigeninteresse an der erfolgreichen Durchführung der Emission der angebotenen Teilschuldverschreibungen und hinsichtlich der Konditionen der Emission, da sie zu 80 % an der Emittentin beteiligt ist und damit an den Gewinnen der Emittentin, welche durch die Zinsen für die Teilschuldverschreibungen geschmälert werden, partizipiert. • Entgelt für die Platzierung: für die Vermittlung der Schuldverschreibungen erhält die Wiener Privatbank SE eine erfolgsabhängige Provision in Höhe von 1% des platzierten Volumens sowie ein fixes Entgelt in Höhe von EUR 150.000,00 für Beratung, Strukturierung und sämtliche Compliance-Prüfungshandlungen. Die wirtschaftlichen Interessen der Wiener Privatbank könnten daher mit den Interessen der Anleger an einer objektiven anleger- und anlagegerechten Aufklärung über die Teilschuldverschreibungen kollidieren. <p>Verträge mit Wiener Privatbank SE und ViennaEstate Immobilien AG bzw. mit diesen jeweils verbundenen Unternehmen: Die Wiener Privatbank SE erhält für die Erbringung von Managementdienstleistungen an die Emittentin eine Gebühr in Höhe von jährlich 0,80 % des Buchwertes des Immobilienbestandes sowie ein fixes Honorar von EUR 30.000 p.a. zzgl. USt für die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich des Rechnungswesens und sonstiger kaufmännischer Verwaltung.</p> <p>Die Emittentin hat einen Sub-/Sonderverwaltungsvertrag mit der ViennaEstate Hausverwaltung GmbH über die Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten der Emittentin abgeschlossen, wobei sich das Honorar an der Nutzfläche der verwalteten Objekte orientiert und im Jahr 2023 EUR 28.296,60 betragen hat.</p> <p>Die Ansprüche der Wiener Privatbank SE Gruppe und der ViennaEstate Immobilien AG Gruppe auf Auszahlung der genannten Entgelte aus den Dienstleistungsverträgen sind nicht nachrangig und gehen daher den</p>

		<p>nachrangigen Forderungen der Anleihegläubiger auf Zahlung der Anleihezinsen und des Anleihekapitals vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interessenkonflikte aufgrund von Doppel- und Mehrfachorganschaft: Der Geschäftsführer der Emittentin Helmut Dietler ist gleichzeitig Mitglied des Vorstands der ViennaEstate Immobilien AG, welche an der Emittentin zu 20 % beteiligt ist und im Immobiliengeschäft tätig ist. <p>Der Geschäftsführer der Emittentin Sebastian Koch, MA ist gleichzeitig Mitarbeiter der ViennaEstate Immobilien AG und besetzt Organfunktionen in mit der ViennaEstate Immobilien AG iSv § 228 Abs 3 UGB verbundenen Unternehmen.</p> <p>Der Geschäftsführer der Emittentin Mag. Damian Ferenc, MIM ist gleichzeitig Mitarbeiter der Wiener Privatbank SE und besetzt Organfunktionen in mit der Wiener Privatbank SE iSv § 228 Abs 3 UGB verbundenen Unternehmen.</p> <p>Die Prokuristin der Emittentin, Frau Astrid Schwendenwein, M.A. ist gleichzeitig Mitarbeiterin der Wiener Privatbank SE und besetzt Organfunktionen in mit der Wiener Privatbank SE iSv § 228 Abs 3 UGB verbundenen Unternehmen.</p> <p>Es besteht daher die Gefahr von Interessenkonflikten zwischen der Emittentin und jenen Gesellschaften, in denen die Geschäftsführer bzw. die Prokuristin der Emittentin ebenfalls Leitungsfunktionen ausüben. In solchen Fällen ist nicht sichergestellt, dass die Geschäftsführer bzw. die Prokuristin im ausschließlichen Interesse der Emittentin handeln werden, weil sie verpflichtet sind, die Interessen der anderen Gesellschaften ebenfalls zu wahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Potentieller Erwerb von Liegenschaften von ViennaEstate Immobilien AG und Wiener Privatbank SE: Der von der Emittentin angestrebte Immobilienbesitz könnte teilweise oder auch überwiegend von Rechtsträgern erworben werden, die iSv § 228 Abs 3 UGB verbundene Unternehmen der Wiener Privatbank SE, der ViennaEstate Immobilien AG oder diesen nahestehende Unternehmen sind. Es bestehen hier gegensätzliche Interessen zwischen der Emittentin und der jeweiligen Verkäuferin.
4.3	Wer ist der Anbieter und / oder die die Zulassung zum Handel beantragende Person?	<p>Anbieterin der Wertpapiere ist die Emittentin.</p> <p>Die Wiener Privatbank SE (FN 84890 p, Handelsgericht Wien) übernimmt für die Emittentin den Vertrieb der Wertpapiere und ist daher ebenfalls als Anbieterin der Wertpapiere anzusehen.</p> <p>Die Wiener Privatbank SE ist eine österreichische Bank, die als Europäische Aktiengesellschaft (<i>Societas Europaea</i>) österreichischen Rechts organisiert ist. Die Wiener Privatbank SE ist unter anderem auf Vermögensverwaltung und Asset Management am Kapitalmarkt sowie Immobilieninvestments spezialisiert. Als bei der österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) konzessioniertes Kreditinstitut unterliegt sie insbesondere dem Bankwesengesetz (BWG), dem Wertpapieraufsichtsgesetz (WAG) und dem Zahlungsdienstegesetz (ZaDiG).</p> <p>Adresse der Wiener Privatbank SE: Parkring 12, 1010 Wien</p> <p>Rechtsträgerkennung (LEI) der Wiener Privatbank SE: 529900VYY1MRNR59PN57</p>

3. VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACH-VERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE

3.1 Verantwortliche Personen

Die Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH mit eingetragenem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Parkring 12, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 196927 z, übernimmt gemäß Art 11 Abs 1 der Prospektverordnung als Emittentin die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts.

Die Emittentin erklärt, dass die Angaben in diesem Prospekt ihres Wissens nach richtig sind und der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.

3.2 Angaben von Seiten Dritter und Sachverständigenberichte

In diesen Prospekt sind keine Erklärungen oder Berichte einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt. In diesen Prospekt wurden keine Angaben von Seiten Dritter übernommen.

3.3 Billigung durch die zuständige Behörde

Die Emittentin erklärt, dass

- a) der Prospekt durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien, Österreich, (Telefon: +43 1 249 59 0; Website: www.fma.gv.at), als zuständige Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde;
- b) die FMA diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt;
- c) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Emittentin oder als Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte;
- d) der Prospekt als EU-Wachstumsprospekt gemäß Artikel 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt wurde.
- e) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.

3.4 Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind

Die Emittentin ist ein (von der Wiener Privatbank SE, welche 80 % der Anteile an der Emittentin hält) kontrolliertes Unternehmen. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist in Form von Management- und Dienstleistungsverträgen an die Wiener Privatbank SE ausgelagert, welche ihrerseits teilweise die Erbringung der entsprechenden Dienstleistungen ausgelagert hat, insbesondere an die ViennaEstate Immobilien AG, welche ebenfalls Gesellschafterin der Emittentin ist (20 % der Anteile).

Die Gesellschafter der Emittentin haben ein Interesse an der Durchführung der Emission, weil das aufgebrachte Kapital zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin verwendet wird, wodurch der Wert ihrer Beteiligung steigen könnte.

Die Wiener Privatbank SE erhält als Koordinatorin der Emission eine Vergütung für deren Durchführung. Sie hat daher ein Interesse daran, dass die Emission durchgeführt wird.

3.5 Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse und Kosten der Emission

Das öffentliche Angebot der Wertpapiere dient der Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin, das ist die Entwicklung von Immobilien im Großraum Wien. Der Nettoerlös soll vor allem für den Erwerb von Wohnimmobilien in Wien mit Entwicklungspotential verwendet werden sowie der Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs dienen.

3.6 Erlös und Kosten der Emission

Die Kosten der Emission werden sich auf bei einem Emissionsvolumen von EUR 5.000.000 auf etwa EUR 200.000 belaufen. Bei einem Emissionsvolumen von EUR 8.000.000 (also bei vollständiger Ausnutzung des möglichen Aufstockungsvolumens) werden die Kosten der Emission etwa EUR 230.000 betragen.

Somit ergibt sich bei einem Emissionsvolumen von EUR 5.000.000 ein der Emittentin zugute kommender Nettoerlös aus der Emission in Höhe von etwa EUR 4.800.000. Bei einem Emissionsvolumen von EUR 8.000.000 (also bei vollständiger Ausnutzung des möglichen Aufstockungsvolumens) ergibt sich ein der Emittentin zugute kommender Nettoerlös aus der Emission in Höhe von etwa EUR 7.770.000.

3.7 An der Emission beteiligte Berater

Die Wiener Privatbank SE, Parkring 12, 1010 Wien, Österreich, begleitete die vorliegende Emission als Koordinatorin und beriet die Emittentin bei der Strukturierung. Sie übernimmt zudem den Vertrieb der Wertpapiere. Die DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte GmbH, FN 469254f, Währinger Straße 2-4, 1090 Wien, Österreich, wurde als Rechtsberaterin beigezogen.

3.8 Rating

Im Auftrag der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit der Emittentin ist bis zum Prospektdatum kein Rating für die Emittentin erstellt worden. Ein solches Rating der Emittentin ist zukünftig auch nicht vorgesehen. Auch für die Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, besteht kein Rating und ist auch nicht vorgesehen, dass in Zukunft ein solches Rating erstellt wird.

4. STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD

4.1 Angaben zur Emittentin

Die gesetzliche Bezeichnung der Emittentin lautet Wiener Stadthäuser One GmbH. Im Geschäftsverkehr tritt die Emittentin auch unter dem kommerziellen Namen „Wiener Stadthäuser One“ auf. Die Emittentin ist beim Handelsgericht Wien unter der Nummer FN 196927 z eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Wien. Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin lautet: 529900MYJQH4J47G7A47.

Die Emittentin wurde am 05.7.2000 unter der Firma “K 2 K“ Handels GesmbH in Wien gegründet und seither in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht geführt. Die Änderung der Firma in „Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH“ wurde am 9.01.2014 ins Firmenbuch eingetragen. Die Geschäftsanschrift lautet Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH, Parkring 12, 1010 Wien, Telefon: +43 (1) 534-31—0.

Die Emittentin betreibt keine eigene Website. Informationen zur Emittentin und den Wertpapieren, die Gegenstand dieses Angebots sind, können jedoch auf folgender, von der Wiener Privatbank SE betriebenen Website abgerufen werden:

[Wiener Privatbank | Wiener Stadthäuser 2024-2031](#)

Die Angaben auf der vorgenannten Website sind nicht Teil dieses Prospekts, soweit sie nicht mittels Verweis in diesen Prospekt aufgenommen wurden.

4.2 Jüngste Ereignisse von besonderer Bedeutung und Relevanz für die Solvenz der Emittentin

Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Solvenz der Emittentin hat es in jüngster Zeit nicht gegeben.

4.3 Keine Ratings

Im Auftrag der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit der Emittentin ist bis zum Prospektdatum kein Rating für die Emittentin erstellt worden. Ein solches Rating der Emittentin ist zukünftig auch nicht vorgesehen. Auch für die Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, besteht kein Rating und ist auch nicht vorgesehen, dass in Zukunft ein solches Rating erstellt wird.

4.4 Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur

Seit dem 31.12.2023 gab es keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin.

4.5 Beschreibung der erwarteten Finanzierung der Tätigkeit

Die Emittentin beabsichtigt, ihre Tätigkeiten durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Veräußerungs- und Mieterlöse) sowie dem Nettoemissionserlös aus der gegenständlichen Emission von Teilschuldverschreibungen zu finanzieren. Im Zusammenhang mit dem Ankauf neuer Liegenschaften ist derzeit auch die Aufnahme weiteren Fremdkapitals in Form von Hypothekarkrediten bis zu einem LTV (*loan to value*; das ist das Verhältnis zwischen dem Marktwert einer verpfändeten Immobilie und dem Nominalbetrag des aufgenommenen Darlehens) von 65 % auf Objektebene geplant.

4.6 Überblick über die Geschäftstätigkeit, Haupttätigkeitsbereiche

Unternehmensgegenstand der Emittentin ist die Immobilienentwicklung. Anders als sogenannte „Bestandhalter“ generiert die Emittentin ihre Erträge damit nicht primär aus der Vermietung, sondern aus der Veräußerung von Immobilien. Die Geschäftstätigkeit der Immobilienentwicklung besteht darin, Immobilien zu erwerben, zu entwickeln bzw. Mehrwert zu schaffen, und in der Folge gewinnbringend zu veräußern. Im Fokus der Gesellschaft steht vorrangig Wohnungseigentum. Geographisch ist Emittentin ausschließlich in Österreich, konkret auf dem Wiener Markt, aktiv.

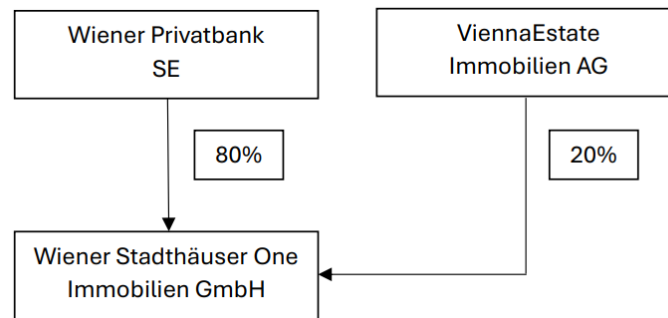
Zum 30.06.2024 verfügte die Emittentin über Immobilien im Gesamtausmaß einer vermietbaren Hauptnutzfläche von rund 9.240,30 m². Der Immobilienbesitz teilt sich, nach Nutzfläche, wie folgt auf: 98,2 % Wohnfläche, 1,8 % gewerblich genutzte Flächen, 0 % Büros, 0 % Garagen.

4.7 Organisationsstruktur

4.7.1 Organisationsstruktur der Emittentin

Die Emittentin ist eine 80 %-ige Tochtergesellschaft der Wiener Privatbank SE. 20 % der Anteile werden von der ViennaEstate Immobilien AG gehalten. Die Emittentin ist operativ tätig, hält die Liegenschaften direkt und hat weder mittelbar noch unmittelbar Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Auch in Zukunft soll die Akquisition von zu

entwickelnden Immobilien direkt durch die Emittentin erfolgen.



Quelle: Wiener Privatbank SE

4.7.2 Abhängigkeit von anderen Unternehmen der Gruppe

Die Emittentin hat einen Bereitstellungs- und Unterstützungsvertrag mit der Wiener Privatbank SE abgeschlossen, im Rahmen dessen die Wiener Privatbank SE umfassend Managementleistungen für die Emittentin besorgt, wobei diese ihrerseits die ViennaEstate Immobilien AG mit der Führung von Geschäften der Emittentin, insbesondere des Asset Managements betraut, hat. Die Wiener Privatbank SE und die ViennaEstate Immobilien AG sowie mit diesen verbundene Unternehmen stellen der Emittentin im Rahmen dieser Verträge die personellen und betrieblichen Ressourcen sowie ihre Marktkenntnisse und Fachwissen im Bereich des Immobilienwesens zur Verfügung. Die Emittentin ist insofern auf den Zugang zu diesen Ressourcen angewiesen. Es handelt sich allerdings bei diesen Leistungen um grundsätzlich der Art nach substituierbare Leistungen die am Markt auch durch andere Anbieter angeboten werden.

Im Bereich der Finanzierung besteht insofern eine Abhängigkeit, als die Einbettung in die Gruppe der Wiener Privatbank SE und das entsprechende Vertrauen des Kapitalmarkts und finanzierenden Banken in die professionelle Gestionierung des Immobilienportfolios durch die Wiener Privatbank SE und die ViennaEstate Immobilien AG den Zugang zu Finanzierungen über Anleihen und Hypothekarkredite erleichtert. Darüber hinaus besteht ein Kontokorrentrahmen der Emittentin bei der Wiener Privatbank SE in Höhe von derzeit EUR 3,5 Mio.

4.8 Trendinformationen

Seit dem Datum des letzten mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlusses zum 31.12.2023 bis zum Datum des Prospektes hat es keine wesentliche Verschlechterung in den Aussichten der Emittentin gegeben.

Ebenso hat es seit dem 31.12.2023 keine wesentliche Veränderung in der Finanz- und Ertragslage der Emittentin gegeben.

4.9 Gewinnprognosen und -schätzungen

Eine Gewinnprognose oder Gewinnschätzung für die Emittentin wird nicht abgegeben.

5. RISIKOFAKTOREN

Potentielle Anleger sollten sich vor einer Anlageentscheidung über den Kauf von angebotenen Teilschuldverschreibungen sorgfältig mit den in diesem Abschnitt beschriebenen Risikofaktoren und sonstigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen vertraut machen. Jeder der in diesem Abschnitt behandelten Risikofaktoren kann erhebliche negative Auswirkung auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin und ihre Zukunftsaussichten haben und ihre Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen beeinträchtigen. Bei den Anlegern könnte ein Teil- oder Totalverlust ihres investierten Kapitals eintreten.

Potentielle Anleger sollten sich bewusst sein, dass die nachstehend beschriebenen Risikofaktoren für die Emittentin und die angebotenen Teilschuldverschreibungen spezifisch sind und die Emittentin diese als wesentlich für eine fundierte Anlageentscheidung einstuft. Die Wesentlichkeit ergibt sich dabei aus dem Verhältnis der von der Emittentin angenommenen Eintrittswahrscheinlichkeit zum Umfang der von der Emittentin angenommenen möglichen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen. Zusätzliche, für die Emittentin derzeit nicht erkennbare oder von dieser nicht als wesentlich eingestufte Risiken können durchaus bestehen und jedes dieser zusätzlichen Risiken kann ebenfalls die oben beschriebenen Auswirkungen haben.

Die Risikofaktoren werden entsprechend ihrer Beschaffenheit in eine begrenzte Anzahl von Kategorien eingestuft. Für jede Kategorie werden die wesentlichsten Risikofaktoren an erster Stelle genannt.

Bevor die Entscheidung, angebotene Teilschuldverschreibungen zu kaufen, gefällt wird, sollte ein zukünftiger Anleger eine gründliche eigene Analyse durchführen, insbesondere eine eigene Finanz-, Rechts- und Steueranalyse, da die Beurteilung der Eignung eines Kaufs von Teilschuldverschreibungen für den potentiellen Anleger sowohl von seiner / ihren entsprechenden Finanz- und Allgemeinsituation wie auch von den besonderen Bedingungen der angebotenen

Teilschuldverschreibungen abhängt. Bei mangelnder Erfahrung in Bezug auf Finanz-, Geschäfts- und Investmentfragen, die es nicht erlauben, solch eine Entscheidung zu fällen, sollte der Anleger fachmännischen Rat einholen, bevor eine Entscheidung hinsichtlich der Eignung eines Kaufs von Teilschuldverschreibungen gefasst wird.

5.1 Emittentenbezogene Risiken

5.1.1 Risiken aus der Geschäftstätigkeit und Branche der Emittentin

Die Emittentin ist zahlreichen allgemeinen Risiken des Immobiliensektors ausgesetzt

Die Emittentin ist schwerpunktmäßig auf dem Gebiet der Immobilienentwicklung tätig und unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit der Verwaltung und Vermietung von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Eigentumswohnungen, dem Ankauf, der Entwicklung einschließlich Umbau, Ausbau und Sanierung sowie dem Abverkauf von bestandsfrei gemachten Liegenschaftsteilen und Eigentumswohnungen einschließlich Vermarktungsdienstleistungen sowie dem Immobilienhandel verbunden sind. Dies umfasst insbesondere:

- Konjunkturabhängige und sonstige Schwankungen des Immobilienmarktes;
- Schäden, Qualitäts- oder Rechtsmängel, wie insbesondere fehlerhafte Eigentums-, Miet- oder Pachtrechte, oder Baumängel bei Objekten und entsprechendes Akquisitionsrisiko;
- wirtschaftspolitische Maßnahmen von Gesetzgebung und Regierung, insbesondere Reformen des Liegenschafts-, Wohn- und Mietrechts, des Baurechts, des Umweltrechts und des Steuerrechts
- allgemeine Verfügbarkeit von Finanzierungen, Mietern und Käufern;
- unrichtige Beurteilung der Attraktivität und/oder des Werts einer Immobilie und/oder deren Entwicklungspotential, sodass die geplanten Erträge in solchen Fällen nicht realisierbar sind;
- demografische Risiken wie Abwanderung oder Einwohnerrückgang, Schwankungen von Erhaltungs- und Energiekosten (Gas, Strom, Wasser, etc.) und damit in Zusammenhang schwankende Kauf- und Mietkraft;
- Kosten bzw. Haftungen im Zusammenhang mit Altlasten, Umweltbeeinträchtigungen und Schädigung durch Naturkatastrophen.

Standortrisiko

Der Wert der von der Emittentin entwickelten Immobilien hängt wesentlich vom Standort ab. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin die Standortattraktivität falsch einschätzt, aber auch, dass sich die Standortattraktivität aufgrund äußerer, von der Emittentin nicht beeinflussbarer Umstände verschlechtert. In diesen Fällen kann die Emittentin die Immobilien möglicherweise nicht zu den kalkulierten Preisen verkaufen. Weiters konzentriert sich die Geschäftstätigkeit der Emittentin auf Wiener Immobilien. Sollte die Attraktivität dieser Immobilienklasse sinken, z.B. weil Wien insgesamt an Standortattraktivität verliert, besteht das Risiko, dass sich dies auf wesentliche Teile des Immobilienportfolios auswirkt.

Unternehmerisches Risiko der Immobilienentwicklung

Um die Immobilienentwicklungstätigkeit plangemäß durchführen zu können, ist die Emittentin davon abhängig, dass ausreichend geeignete Immobilien angeboten und akquiriert werden können. Die Kalkulation und Planung von Immobilienentwicklungsprojekten sind von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die selbst bei Einhaltung der größtmöglichen unternehmerischen Sorgfalt mit erheblichen Unsicherheiten belastet sind. Die Annahmen, aufgrund derer die Emittentin die Immobilienentwicklungsprojekte durchführt, können sich als unrichtig erweisen. Im Gegensatz zum bloßen An- und Verkauf von Immobilien trägt die Emittentin aufgrund der von ihr geplanten und durchgeführten Umbau-, Ausbau-, und Sanierungsprojekte ein größeres betriebswirtschaftliches Risiko. Einerseits müssen diese Projekte zeitgerecht und vertragskonform durchgeführt werden; andererseits muss die Emittentin für die entwickelten Objekte einen Kaufpreis erzielen, der über die Anschaffungskosten hinaus auch die Entwicklungskosten deckt. Zeitliche Verzögerungen und Kostenüberschreitungen sind regelmäßig mit einer erheblichen finanziellen Mehrbelastung der Emittentin verbunden, auch wenn diese außerhalb des Einflussbereichs der Emittentin liegen.

Wettbewerbsrisiko und Risiko der Unternehmensgröße

Die Emittentin steht auf ihren Tätigkeitsfeldern im Wettbewerb mit zahlreichen nationalen und internationalen Gesellschaften bzw. Unternehmensgruppen. Aufgrund der großen Zahl an Wettbewerbern wirken sich auch geringfügige Änderungen des Marktumfelds auf die Immobilienentwicklung und den erzielbaren Preis beim Abverkauf von Objekten aus. Manche Wettbewerber der Emittentin verfügen über größere Ressourcen und können aus diesem Grund möglicherweise flexibler auf ein geändertes Umfeld reagieren. Die Emittentin ist ein KMU (kleine und mittlere Unternehmen) iSd Artikels 2 lit f der EU-Prospekt-Verordnung (EU 2017/1129) mit einer durchschnittlichen Anzahl an

Beschäftigten von weniger als 250 im vergangenen Kalenderjahr, einer Gesamtbilanzsumme von weniger als EUR 43 Mio und einem Jahresnettoumsatz von nicht mehr als EUR 50 Mio. Es besteht keine Gewissheit, dass sich die Emittentin auch in Zukunft erfolgreich im Vergleich mit ihren Wettbewerbern behaupten kann.

5.1.2 Risiken in Bezug auf Interessenskonflikte

Die Emittentin ist ein (von der Wiener Privatbank SE, welche 80 % der Anteile an der Emittentin hält) kontrolliertes Unternehmen. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist in Form von Management- und Dienstleistungsverträgen an die Wiener Privatbank SE ausgelagert, welche ihrerseits teilweise die Erbringung der entsprechenden Dienstleistungen ausgelagert hat, insbesondere an die ViennaEstate Immobilien AG, welche ebenfalls Gesellschafterin der Emittentin ist (20 % der Anteile). Die Gesellschafter der Emittentin, i.e. die Wiener Privatbank SE und die ViennaEstate Immobilien AG sind auch im Geschäftszweig der Emittenten tätig. Insbesondere haben beide Gesellschafter direkt oder indirekt auch Immobilienbesitz, der von der Emittentin erworben werden könnte. Sämtliche Geschäftsführer und die Prokuristin der Emittentin haben Organfunktionen in den Gesellschaftergesellschaften oder mit diesen verbundenen Unternehmen. Die Interessen der Gesellschafter, können somit in vielerlei Hinsicht im Widerspruch zu den Interessen der Anleihegläubiger stehen.

5.1.3 Risiken in Bezug auf die Finanzlage

Verwertungsrisiko – Risiko der nicht vollständigen Abdeckung von Fremdfinanzierungen

Das Vermögen der Emittentin besteht überwiegend aus Immobilien. Diese sind im Vergleich zu anderen Vermögenobjekten illiquide und kurzfristig nur schwer zu verwerten. Die Verwertbarkeit hängt von kaufwilligen Investoren ab, die über die notwendigen Eigen- und Fremdmittel verfügen. Insbesondere können ungünstige Marktbedingungen, sinkende Nachfrage oder Änderungen der Rechtslage die rasche Verwertbarkeit der entwickelten Objekte erschweren. Macht es die Liquiditätslage der Emittentin erforderlich, Immobilien zeitnah zu verwerten, besteht das Risiko, dass die Emittentin einen Verkaufspreis erzielt, der unter dem Verkehrswert der Immobilie liegt. Weiters sind die Immobilienprojekte der Emittentin in der Regel fremdfinanziert. Die Emittentin muss im Fall der Veräußerung der Immobilienobjekte zuerst die entsprechende Fremdfinanzierung zurückführen. Es ist nicht sichergestellt, dass die Emittentin immer einen Kaufpreis erzielt, der die offenen Fremdfinanzierungsverbindlichkeiten abdeckt.

Cash flow-Risiko – Refinanzierungsrisiko

Mit dem Verwertungsrisiko geht ein cash flow-Risiko einher, das sich insbesondere auf die Fähigkeit der Emittentin zur fristgerechten Zahlung von Kreditzinsen und Kreditkapital sowie Anleihezinsen und Anleihekapital auswirken kann. Für die Bedienung dieser Finanzverbindlichkeiten kommt es nicht vorrangig auf die bilanziell korrekte Darstellung der Vermögenslage, sondern auf den cash-flow der Emittentin an. Die Kosten der Emittentin, die neben der Zahlung der Zinsen insbesondere aus Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten, Leerstellungskosten sowie dem Betriebsaufwand bestehen, sollen aus den Mieteinnahmen sowie den Verwertungserlösen abgedeckt werden. Insbesondere können ein sinkendes Miet- oder Kaufpreinsniveau und eine sinkende Nachfrage nach Miet- oder Eigentumswohnungen den cash-flow der Emittentin verringern. Selbst eine gute Vermögenslage der Emittentin kann daher aufgrund der Illiquidität der entwickelten Immobilien dazu führen, dass die Emittentin Anleihezinsen oder Anleihekapital nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht bezahlen kann.

Risiko aufgrund des hohen Anteils an Fremdkapital

Die Emittentin hat eine hohe Fremdkapitalquote, welche sich infolge der gegenständlichen Emission sowie der geplanten Aufnahme weiteren Fremdkapitals bei Ankäufen von Immobilien kurz- mittelfristig weiter erhöhen wird. Ein hoher Verschuldungsgrad erschwert tendenziell die Rückführung und/oder Refinanzierung von auslaufenden Finanzverbindlichkeiten. Es besteht daher das Risiko, dass gegebenenfalls erforderliche Refinanzierungen nicht oder nur zu wirtschaftlich unattraktiven Konditionen erlangt werden können und infolgedessen die Emittentin nicht in der Lage sein wird, die Teilschuldverschreibungen samt Zinsen fristgerecht, gänzlich oder teilweise an die Gläubiger zurückzuzahlen.

5.2 Wertpapierbezogene Risiken

5.1.4 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere

Bonitätsrisiko – Risiko der Nachrangigkeit von Zinsen und Kapital

Die Gläubiger der Teilschuldverschreibungen unterliegen dem Risiko, dass die Werthaltigkeit ihres Rückzahlungsanspruches ausschließlich von der Bonität und Liquidität der Emittentin abhängig ist. Um die Anleihe bei Fälligkeit zur Gänze zurückzahlen zu können, muss die Emittentin entweder während der Laufzeit der Anleihe entsprechende Liquiditätsreserven schaffen oder rechtzeitig vor dem Laufzeitende für die Refinanzierung der

Schuldverschreibung sorgen. Im Falle der Liquidation oder Insolvenz der Emittentin dürfen die Zinsen und das Kapital der Teilschuldverschreibungen erst nach Befriedigung oder Sicherstellung der Forderungen aller anderen Gläubiger, soweit diese nicht ebenfalls nachrangig sind, zurückgezahlt werden. Im Insolvenzfall haben die Anleihegläubiger somit lediglich nachrangige Insolvenzforderungen. Das bedeutet, dass die Gläubiger der Teilschuldverschreibungen das Risiko tragen, dass die Emittentin die Forderungen aller anderen Gläubiger jeweils vollständig und fristgerecht begleichen kann. Reicht das Vermögen der Emittentin im Insolvenzfall nicht zur Bezahlung der Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger aus, werden die Forderungen der Gläubiger der Teilschuldverschreibungen nicht quotenmäßige befriedigt. Die Gläubiger der Teilschuldverschreibungen erleiden diesfalls einen vollständigen Forderungsausfall. Der in solch einem Fall drohende Verlust eines Gläubigers der Teilschuldverschreibungen kann sich noch erhöhen, wenn der Erwerb der Teilschuldverschreibung fremdfinanziert wird. Bei Zahlungsverzug oder Insolvenz der Emittentin muss der Gläubiger der Teilschuldverschreibungen nicht nur den Verlust aus der Teilschuldverschreibungen tragen, sondern darüber hinaus auch die Kreditzinsen bedienen und den Kredit tilgen.

Risiko der weiteren Aufnahme von Fremdkapital und Bestellung von Kreditsicherheiten

Mit dem Risiko der Nachrangigkeit von Zinsen und Kapital der Teilschuldverschreibungen verbunden ist das Risiko der Gläubiger der Teilschuldverschreibungen, dass die Emittentin weiteres Fremdkapital aufnimmt. Konkret geplant ist die Aufnahme weiteren Fremdkapitals bei Ankäufen von Immobilien in Form von hypothekarisch besicherten Kreditfinanzierungen, um ein größeres Immobilienvolumen erwerben zu können. Die Emittentin ist hinsichtlich ihrer Berechtigung zur Aufnahme von Fremdkapital während der Anleihelaufzeit nicht beschränkt. Insbesondere kann die Emittentin auch weitere, auch nicht nachrangige Anleihen begeben. Hierbei kann die Emittentin den Gläubigern von Teilschuldverschreibungen auch Kreditsicherheiten, insbesondere Hypotheken, einräumen. Weil die Forderungen der Gläubiger der gegenständlichen Teilschuldverschreibungen auf Bezahlung der Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nachrangig sind, kann die Aufnahme von nicht nachrangigem Fremdkapital das Risiko der Anleihegläubiger erhöhen, dass ihre Forderungen nicht fristgerecht und vollständig bezahlt werden.

Fehlende Einflussmöglichkeit auf die Emittentin

Durch die Anleihezeichnung erhalten die Gläubiger der Teilschuldverschreibungen keine einem Gesellschafter vergleichbaren Rechte. Die Gläubiger der Teilschuldverschreibungen sind insbesondere nicht zur Teilnahme und Stimmabgabe in der Generalversammlung und zur Beschlussanfechtung berechtigt. Die Gläubiger der Teilschuldverschreibungen haben keinen Einfluss auf die unternehmerische Tätigkeit der Emittentin. Es besteht daher die Gefahr, dass die Emittentin Entscheidungen trifft, mit denen Gläubiger der Teilschuldverschreibungen nicht einverstanden sind. Die Anleihegläubiger unterliegen dadurch dem Risiko, dass sie eine ihren Vorstellungen widersprechende Geschäftstätigkeit der Emittentin nicht verhindern können.

Veräußerungs- und Kursrisiko

Gläubiger der Teilschuldverschreibungen sind dem Risiko ausgesetzt, dass sie die Teilschuldverschreibungen selbst bei einer Einbeziehung zum Handel am Vienna MTF der Wiener Börse nur schwer weiterveräußern können. Die Teilschuldverschreibungen werden nicht zum Handel am Amtlichen Markt zugelassen. Dadurch besteht das Risiko bzw. die Erwartung, dass sich kein liquider Markt für die Teilschuldverschreibungen entwickelt. Damit im Zusammenhang tragen die Gläubiger der Teilschuldverschreibungen auch das Kursrisiko der Anleihe. Sowohl aufgrund der Veränderung des generellen Marktzinses als auch aufgrund der möglicherweise erschwerten Handelbarkeit der Teilschuldverschreibungen kann der Kurs der fix verzinsten Teilschuldverschreibungen sinken. Es ist dadurch nicht gewährleistet, dass Gläubiger der Teilschuldverschreibungen die Teilschuldverschreibungen zu einem aus Sicht des betroffenen Gläubigers der Teilschuldverschreibungen angemessenen Kurs verkaufen können. Ist der Gläubiger der Teilschuldverschreibungen aus welchen Gründen auch immer gezwungen, Teilschuldverschreibungen zeitnah zu verkaufen, kann dies zur Folge haben, dass der erzielte Preis erheblich unter dem Betrag liegt, den der Gläubiger der Teilschuldverschreibungen für den Erwerb der Teilschuldverschreibungen aufgewendet hat.

Transaktionskosten und Steuern

Für Gläubiger der Teilschuldverschreibungen können bei der Zeichnung, der Verwahrung sowie gegebenenfalls dem vorzeitigen Verkauf der Teilschuldverschreibungen Transaktionskosten wie Gebühren, Spesen, etc. anfallen. Weiters hängt die von den Gläubigern der Teilschuldverschreibungen letztlich erzielbare Rendite maßgeblich von der individuellen steuerrechtlichen Situation des Anleihegläubigers ab. So könnten Zinszahlungen auf Teilschuldverschreibungen sowie bei Verkauf oder Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen realisierte Gewinne des Gläubigers der Teilschuldverschreibungen in seinem Heimatland oder in anderen Ländern zu versteuern sein oder sonstigen Abgaben oder Gebühren unterliegen. Die Emittentin übernimmt keinerlei Zusagen oder Haftungen welcher Art auch immer in Bezug auf die vom Gläubiger der Teilschuldverschreibungen nach Abzug von Transaktionskosten und Steuern erzielbare Rendite.

Die steuerrechtlichen Ausführungen in diesem Prospekt sind lediglich genereller Natur und können eine individuelle Steuerberatung nicht ersetzen.

Änderung von Gesetzen, Verordnungen, Rechtsprechungs- und Verwaltungspraxis

Die Anleihebedingungen der Anleihe unterliegen österreichischem Recht, wie es im Zeitpunkt der Prospektbilligung gilt. Änderungen von Gesetzen, Verordnungen, Rechtsprechungspraxis und Verwaltungspraxis können die Gläubiger der Teilschuldverschreibungen negativ beeinträchtigen. Insbesondere können sich Steuergesetze sowie deren Vollzugspraxis künftig verändern. Die Höhe der Rendite, die der Gläubiger der Teilschuldverschreibungen letztlich erzielt, hängt maßgeblich von der individuellen steuerrechtlichen Situation des Gläubigers der Teilschuldverschreibungen ab. Die Emittentin kann keine Aussagen zu den Auswirkungen möglicher Änderungen des österreichischen Rechts und/oder der Rechts- bzw. Verwaltungspraxis treffen. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, Gläubiger der Teilschuldverschreibungen über solche Änderungen, insbesondere auch im Fall von Änderungen der Steuerrechtslage und Vollzugspraxis, zu informieren.

6. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE

6.1 Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren

6.1.1 Art und Gattung der Wertpapiere

Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um **fixverzinsliche, auf den Inhaber lautende, nachrangige Teilschuldverschreibungen** mit einer Laufzeit von 7 (sieben) Jahren.

Die internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der angebotenen Wertpapiere lautet: AT0000A3EPN7.

6.1.2 Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden

Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen, die Anleihebedingungen sowie alle Rechte und Pflichten der Gläubiger der Teilschuldverschreibungen, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts. Auf die im Anhang zu diesem Prospekt angefügten Anleihebedingungen der Emittentin wird verwiesen.

6.1.3 Währung, Stückelung und Gesamtnennbetrag der anzubietenden Wertpapiere

Die Teilschuldverschreibungen werden in Euro (EUR) begeben.

Der Gesamtnennbetrag der Teilschuldverschreibungen beträgt bis zu EUR 5.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit bis zu EUR 8.000.000,00 und die Anzahl der Teilschuldverschreibungen beträgt bis zu 1.000 bzw. bei maximaler Aufstockung bis zu 1.600 und die festgelegte Stückelung der Teilschuldverschreibungen beträgt EUR 5.000,00.

Die Teilschuldverschreibungen werden jeweils zur Gänze in einer Sammelurkunde gemäß § 24 lit. b Depotgesetz verbrieft, welche die firmenmäßige Zeichnung der Emittentin trägt. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die in Österreich ausschließlich gemäß den allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB übertragen werden können. Der Anspruch auf Ausgabe einzelner Teilschuldverschreibungen oder einzelner Zinsscheine ist ausgeschlossen.

6.1.4 Rang der Wertpapiere

Die Forderungen auf Bezahlung der Zinsen und Rückzahlung des Nennwerts am Ende der Laufzeit sind nachrangig. Im Falle der Liquidation oder Insolvenz der Emittentin dürfen das Anleihekaptal und Anleihezinsen erst nach Befriedigung oder Sicherstellung der Forderungen aller anderen Gläubiger, soweit diese nicht ebenfalls nachrangig sind, zurückgezahlt werden.

6.1.5 Rechte aus den Wertpapieren, einschließlich etwaiger Beschränkungen und des Verfahrens zur Ausübung dieser Rechte

Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen haben insbesondere das Recht auf **Zahlung von Zinsen** aus den Teilschuldverschreibungen und auf **Rückzahlung des Nennbetrags** der Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit.

Zahlung von Zinsen: Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen haben einen Anspruch auf Verzinsung des Nennbetrags der Teilschuldverschreibung zum Fixzinssatz von 5,50 % pro Jahr, wobei die Zinsen nachträglich am 02.12. eines jeden Jahres, beginnend mit 02.12.2025 zu zahlen sind. Die Verzinsung beginnt am 02.12.2024 (einschließlich) und endet mit dem der Fälligkeit der Teilschuldverschreibung vorangehenden Tag. Die Zahlung von Zinsen erfolgt über Gutschrift durch das jeweilige depotführende Kreditinstitut. Der Anspruch auf Zahlung von Zinsen verjährt nach Ablauf von drei Jahren ab dem jeweiligen Zeitpunkt seiner Entstehung.

Rückzahlung zum Nennbetrag: Die Teilschuldverschreibungen gewähren ihren Inhabern einen Anspruch auf Zahlung des Nennbetrags der Teilschuldverschreibung am Ende der Laufzeit, dem 02.12.2031 (Fälligkeitstermin). Die Zahlung erfolgt durch Gutschrift durch das jeweilige depotführende Kreditinstitut. Der Rückzahlungsanspruch verjährt nach Ablauf von 30 (dreißig) Jahren ab Fälligkeit.

Kein ordentliches Kündigungsrecht: Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen haben kein ordentliches Kündigungsrecht. Ein Recht der Inhaber von Teilschuldverschreibungen zur Kündigung und auf sofortige vorzeitige Rückzahlung besteht nur bei Vorliegen eines oder mehrerer der Gründe gemäß § 8 der Anleihebedingungen. Kündigungen sind schriftlich in deutscher Sprache zu erklären. Die Inhaber von Teilschuldverschreibungen haben der Kündigung auch einen Nachweis anzuschließen, dass sie Inhaber von Teilschuldverschreibungen sind. Der Nachweis ist durch eine Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise zu erbringen.

6.1.6 Angaben zur Rendite

Die Rendite der Teilschuldverschreibungen unter der Annahme, dass die Teilschuldverschreibungen bis zum Ende der Laufzeit gehalten und zum Emissionskurs von 100 % des Nennbetrages erworben werden beträgt 5,50 %. Provisionen und Steuern wurden in dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

6.1.7 Vertretung der Inhaber von Teilschuldverschreibungen

Die Anleihebedingungen regeln keine besondere Form der Vertretung der Inhaber von Teilschuldverschreibungen. In bestimmten Fällen kann zur Vertretung der Gläubiger von Gericht ein gemeinsamer Kurator gemäß dem Kuratorengesetz, RGBl 1874/49 bestellt werden. Die Zahlstelle handelt nicht als Treuhänderin oder in ähnlicher Eigenschaft für die Anleihegläubiger

6.1.8 Beschlüsse, Ermächtigungen und Billigungen, aufgrund deren die Wertpapiere geschaffen und emittiert werden

Die Gesellschafterversammlung der Emittentin hat am 19.09.2024 beschlossen, die Emission durchzuführen und die Wertpapiere anzubieten.

6.1.9 Voraussichtlicher Emissionstermin

Die Emittentin beabsichtigt, die Anleihe in der Zeit vom 28.10.2024 bis 27.11.2024 in Österreich öffentlich zur Zeichnung anzubieten. Valutatag ist der 02.12.2024.

6.1.10 Beschränkungen der Übertragbarkeit der Wertpapiere

Die Teilschuldverschreibungen sind Inhaberpapiere und grundsätzlich frei übertragbar. Beschränkungen der Übertragbarkeit können sich aus den anwendbaren Regeln des jeweiligen Clearingsystems oder gesetzlichen Vorschriften ergeben.

6.1.11 Steuern

Anleger werden darauf hingewiesen, dass sich die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats des Emittenten auf die Erträge aus den Teilschuldverschreibungen auswirken könnten.

An einem Erwerb der angebotenen Wertpapiere interessierten Anlegern wird empfohlen, sich vor der Entscheidung über die Investition in die angebotenen Wertpapiere über die anwendbaren steuerlichen Regelungen zu informieren und eine Anlageentscheidung nur unter Heranziehung aller verfügbaren Informationen nach Konsultation mit dem eigenen Steuerberater zu treffen.

6.1.12 Anbieterin der Wertpapiere

Die Emittentin ist zugleich Anbieterin der Wertpapiere.

Die Wiener Privatbank SE (FN 84890 p, Handelsgericht Wien) übernimmt für die Emittentin den Vertrieb der Wertpapiere und ist daher ebenfalls als Anbieterin der Wertpapiere anzusehen.

Die Wiener Privatbank SE ist eine österreichische Bank, die als Europäische Aktiengesellschaft (*Societas Europaea*) österreichischen Rechts organisiert ist. Die Wiener Privatbank SE ist unter anderem auf Vermögensverwaltung und Asset Management am Kapitalmarkt sowie Immobilieninvestments spezialisiert. Als bei der österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) konzessioniertes Kreditinstitut unterliegt sie insbesondere dem Bankwesengesetz (BWG), dem Wertpapieraufsichtsgesetz (WAG) und dem Zahlungsdienstegesetz (ZaDiG).

Adresse der Wiener Privatbank SE: Parkring 12, 1010 Wien

Rechtsträgerkennung (LEI) der Wiener Privatbank SE: 529900VYY1MRNR59PN57

7. EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT / ZUR ZULASSUNG ZUM HANDEL

7.1 Konditionen des öffentlichen Angebots

Die Teilschuldverschreibungen werden in Form eines öffentlichen Angebots in Österreich zur Zeichnung angeboten. Der Ausgabekurs (Emissionskurs) beträgt 100 % des Nennbetrags der Teilschuldverschreibungen. Von den Anlegern ist kein Agio zu bezahlen.

Das vorliegende öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in Österreich. Die Teilschuldverschreibungen werden sowohl institutionellen als auch Privatanlegern angeboten. Die Konditionen dieses Angebots unterliegen ausschließlich den Anleihebedingungen, die diesem Prospekt als Anlage 1 beigelegt sind und die Rechtsgrundlage einer Zeichnung der Teilschuldverschreibungen darstellen.

Interessierte Anleger können die Teilschuldverschreibungen während des Angebotszeitraums (siehe Abschnitt 7.1.2) durch Übermittlung eines vollständig ausgefüllten und unterfertigten Zeichnungsantrags an die Emittentin oder Koordinatorin erwerben. Als Zeichnungsantrag ist das von der Emittentin aufgelegte Muster zu verwenden. Voraussetzung für den Erwerb von Teilschuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Teilschuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut eingerichtet werden. Über Gebühren der Depotführung und weitere Transaktionskosten sollte sich der Anleger vorab bei dem jeweiligen Kreditinstitut informieren.

7.1.1 Gesamtemissionsvolumen

Die Emittentin begibt Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 5.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 8.000.000,00.

7.1.2 Angebotszeitraum und Angebotsverfahren

Die Emittentin beabsichtigt, die Anleihe in der Zeit vom 28.10.2024 bis 27.11.2024 in Österreich öffentlich zur Zeichnung anzubieten. Eine vorzeitige Beendigung der Zeichnungsfrist bleibt der Emittentin vorbehalten. Valutatag ist der 02.12.2024. Im Falle einer Überzeichnung endet der Angebotszeitraum vor dem bezeichneten Termin an dem Bankarbeitstag, an dem die Überzeichnung eingetreten ist.

Anleger, die Teilschuldverschreibungen zeichnen wollen, müssen ihre Zeichnungsanträge während des Angebotszeitraums bei der Emittentin stellen. Die eingelangten Zeichnungsanträge werden bei der Emittentin gesammelt. Durch die Annahme der Zeichnungsanträge durch die Emittentin kommt ein Vertrag über die Teilschuldverschreibungen zustande. Erfüllungstag ist der Valutatag, somit der 02.12.2024.

7.1.3 Zeichnungsreduzierung und Erstattung zu viel gezahlter Beiträge

Die Zuteilungen erfolgen nach der Reihenfolge des Einlangens der Zeichnungen. Die Zahlung der Teilschuldverschreibungen erfolgt erst Zug um Zug gegen Lieferung am Valutatag.

Grundsätzlich werden angenommene Zeichnungsaufträge erfüllt. Sofern keine Teilschuldverschreibungen mehr vorhanden sind, werden grundsätzlich auch keine Zeichnungsaufträge mehr angenommen. Eine Überzeichnung der gegenständlichen Emission ist daher an sich ausgeschlossen. Sollten jedoch dennoch mehr Zeichnungsaufträge einlangen als Teilschuldverschreibungen zur Verfügung stehen, behalten sich die Koordinatorin des Angebots und die Emittentin das Recht vor, Zeichnungen zu kürzen oder Zeichnungen nicht anzunehmen. Ferner behalten sich die Koordinatorin des Angebots und die Emittentin das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. In diesem Fall werden die von Anlegern bereit gestellten Mittel an diese zurückgestellt.

7.1.4 Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung

Der Mindestbetrag der Zeichnung beträgt EUR 10.000,00. Ein Höchstbetrag für Zeichnungen ist nicht vorgesehen.

7.1.5 Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihrer Lieferung

Die Teilschuldverschreibungen werden an jene Zeichner geliefert, die am Valutatag den entsprechenden Betrag, der für die Zeichnung der Teilschuldverschreibungen notwendig ist, bei der Depotbank zur Verfügung gestellt haben. Die Depotbank wird in der Folge die entsprechende Anzahl an Teilschuldverschreibungen auf das Wertpapierdepot des Zeichners gutbuchen. Valutatag ist der 02.12.2024. Ein Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen.

7.1.6 Öffentliche Bekanntgabe der Angebotsergebnisse

Spätestens drei Bankarbeitstage nach dem Ende der Angebotsfrist wird das Ergebnis des öffentlichen Angebots auf der Website der Koordinatorin unter öffentlich bekanntgegeben.

7.1.7 Vorzugszeichnungsrechte, die Verhandbarkeit der Zeichnungsrechte und die Behandlung nicht ausgeübter Zeichnungsrechte

Die Emittentin hat keine Vorzugszeichnungsrechte und sonstige Zeichnungsrechte eingeräumt.

7.2 Verteilungs- und Zuteilungsplan

Die Wertpapiere werden ausschließlich in Österreich öffentlich angeboten. Zeichnungen aus Ländern, in denen kein öffentliches Angebot erfolgt, werden nicht angenommen. Die Emittentin behält sich die Kürzung von Zeichnungen vor.

Verfahren zur Meldung gegenüber den Zeichnern über den zugeteilten Betrag und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor der Meldung möglich ist

Die Zeichner werden über die Depotbanken über die Anzahl der ihnen zugeteilten Teilschuldverschreibungen informiert. Jeder Zeichner kann unmittelbar über die Teilschuldverschreibungen verfügen. Die Emittentin behält sich das Recht vor, einen Antrag auf Einbeziehung in den Vienna MTF der Wiener Börse eventuell zu einem späteren Zeitpunkt zu stellen. Im Falle einer entsprechenden Antragstellung und Erwirkung der Einbeziehung in den Vienna MTF, behält sich die Emittentin jedoch ebenso vor, ohne Angabe von Gründen die Einbeziehung zu einem späteren Zeitpunkt zu beenden.

7.3 Preisfestsetzung

Der Emissionskurs wurde mit 100 % des Nennbetrags, das sind EUR 5.000,00 je Teilschuldverschreibung, festgesetzt. Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt EUR 10.000,00. Von den Anlegern ist kein Agio zu bezahlen. Etwaige Depotführungsgebühren und übliche Transaktionsspesen sind beim jeweiligen depotführenden Institut zu erfragen.

7.4 Platzierung und Übernahme (Underwriting)

7.4.1 Koordinatorin des Angebots

Als Koordinatorin des Angebots fungiert die Wiener Privatbank SE, Parkring 12, 1010 Wien, Österreich.

7.4.2 Zahlstellen und Verwahrstellen des Angebots

Zahlstelle ist die Wiener Privatbank SE, Parkring 12, 1010 Wien, Österreich.

Depotstelle ist die OeKB, Am Hof 4, 1010 Wien, Österreich. Die Sammelurkunde wird auf die Dauer der Laufzeit der Anleihe von der OeKB als Wertpapiersammelbank verwahrt. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen (Anleihegläubiger) stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB übertragen werden können.

Bei den genannten Banken handelt es sich um Institute, die dem österreichischen Bankwesengesetz unterliegen.

7.4.3 Emissionsübernahmevertrag

Ein Übernahmevertrag wurde nicht geschlossen.

7.5 Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten

Die Anleihe wird in Österreich öffentlich angeboten. Eine Antragstellung auf Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt oder anderen gleichwertigen Märkten ist weder erfolgt noch geplant. Die Emittentin behält sich das Recht vor, einen Antrag auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Vienna MTF der Wiener Börse eventuell zu einem späteren Zeitpunkt zu stellen. Im Falle einer entsprechenden Antragstellung und Erwirkung der Einbeziehung in den Vienna MTF, behält sich die Emittentin jedoch ebenso vor, ohne Angabe von Gründen die Einbeziehung zu einem späteren Zeitpunkt zu beenden. Der Vienna MTF ist ein von der Wiener Börse AG betriebenes multilaterales Handelssystem und kein geregelter Markt im Sinne der EU-Richtlinie (EU) 2016/1034 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Juni 2016 über Märkte für Finanzinstrumente. Die Emittentin behält sich vor, ohne Angabe von Gründen von der Einbeziehung Abstand zu nehmen oder diese zu einem späteren Zeitpunkt zu beenden.

Es sind keine Wertpapiere der Emittentin derselben Gattung (festverzinsliche, nachrangige) wie die angebotenen Teilschuldverschreibungen in den Handel an einem KMU-Wachstumsmarkt oder MTF einbezogen.

Es bestehen keine festen Zusagen, als Intermediäre im Sekundärhandel tätig zu sein und Liquidität über An- und Verkaufskurse zur Verfügung zu stellen.

8. UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Gesellschaft wird durch ihre Geschäftsführer vertreten. Geschäftsführer sind Herr Helmut Dietler, Herr Sebastian Koch, MA und Mag. Damian Ferenc, MIM. Prokuristin ist Frau Astrid Schwendenwein. Die Mitglieder der Geschäftsführung sowie die Prokuristin sind unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Parkring 12, 1010 Wien, Österreich) erreichbar.

Herr Helmut Dietler, geboren 22.12.1972 vertritt die Emittentin gemeinsam mit einem anderen Geschäftsführer oder einem Prokuristen. Herr Dietler ist Geschäftsführer der Emittentin und Vorstandsmitglied der ViennaEstate Immobilien AG. Operativ ist er für den laufenden Geschäftsbetrieb der Gesellschaft sowie für das Asset Management zuständig.

Herr Sebastian Koch, MA, geboren 23.04.1987 vertritt die Emittentin gemeinsam mit einem anderen Geschäftsführer oder einem Prokuristen. Herr Koch, MA ist als Geschäftsführer der Emittentin mitverantwortlich für den laufenden Geschäftsbetrieb und als Mitarbeiter der ViennaEstate Immobilien AG für das Asset Management zuständig.

Mag. Damian Ferenc, MIM, geboren 17.03.1983 vertritt die Emittentin gemeinsam mit einem anderen Geschäftsführer

oder einem Prokuristen. Herr Mag. Ferenc, MIM ist als Geschäftsführer der Emittentin für den laufenden Geschäftsbetrieb und als Mitarbeiter der Wiener Privatbank SE für die Leitung der Abteilung Immobilien zuständig.

Frau Astrid Schwendenwein, geboren 07.05.1980 vertritt die Emittentin gemeinsam mit einem Geschäftsführer oder einem weiteren Prokuristen mit der Berechtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken gemäß § 49 Abs 2 UGB. Frau Schwendenwein unterstützt die Geschäftsführer im laufenden Geschäftsbetrieb, insbesondere bei Finanzierungsangelegenheiten und Angelegenheiten im Zusammenhang mit den Bankgeschäften der Emittentin. Als Mitarbeiterin der Wiener Privatbank SE ist Frau Schwendenwein als Bereichsleiterin für Private Banking, Capital Markets und Institutional & Family Offices verantwortlich.

9. FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN

9.1 Historische Finanzinformationen

Die historische Finanzinformation ist der mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk, datiert mit 13.08.2024, versehen, nach dem UGB erstellte, Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2023. Dieser wird per Verweis in den Prospekt aufgenommen.

9.2 Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen

Die Emittentin hat seit dem Datum des letzten Jahresabschlusses keine vierteljährlichen oder halbjährlichen Finanzinformationen veröffentlicht.

9.3 Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen

Die historischen Finanzinformationen wurden von der KPMG Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, gemäß den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung geprüft und mit einem unbeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Neben dem Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2013 wurden keine weiteren Angaben von einem Abschlussprüfer geprüft.

9.4 Wesentliche Leistungsindikatoren ("KPI")

Die Emittentin hat keine finanziellen und/oder operativen KPIs veröffentlicht oder in den Prospekt aufgenommen.

9.5 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin

Seit dem Ende des Stichtags zum 31.12.2023 hat es keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin gegeben.

10. ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN

10.1 Hauptanteilseigner

Die Emittentin ist eine 80 %-ige Tochtergesellschaft der Wiener Privatbank SE. Die restlichen 20 % der Anteile an der Emittentin werden von der ViennaEstate Immobilien AG gehalten. Beherrschungs- oder Gewinnabführungsverträge mit den oben benannten Gesellschaften bestehen nicht und sind auch nicht beabsichtigt. Besondere Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der bestehenden Beherrschungsverhältnisse, die über die Instrumentarien des österreichischen Gesellschaftsrechts hinausgehen, wurden nicht getroffen.

Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, die zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Änderung in der Beherrschung der Emittentin führen oder diese verhindern könnte.

10.2 Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

Es gibt keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) statt, die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate stattfanden und die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

10.3 Potenzielle Interessenkonflikte der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

Die Geschäftsführer und Prokuristin der Emittentin sind zugleich auch als Geschäftsführer, Prokuristen und/oder Angestellte der Gesellschafter der Emittentin tätig bzw. nehmen auch sonst Organfunktionen bzw. die Funktion als Prokuristin in Tochtergesellschaften der Wiener Privatbank SE, der ViennaEstate Immobilien AG bzw. der Emittentin wahr. Die Geschäftsführer sind der Emittentin im Rahmen des Managementvertrags zwischen der ViennaEstate Immobilien AG und der Wiener Privatbank SE namhaft gemacht worden.

Interessenskonflikte der genannten Personen können daher nicht ausgeschlossen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass

Beteiligte bei der Abwägung unterschiedlicher, gegebenenfalls gegenläufiger Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Solche Entscheidungen liegen möglicherweise nicht im Interesse der Emittentin und können sich negativ auf deren Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage auswirken.

10.4 Wichtige Verträge

Die Emittentin hat einen Bereitstellungs- und Unterstützungsvertrag mit der Wiener Privatbank SE abgeschlossen, im Rahmen dessen die Wiener Privatbank SE umfassende Managementleistungen für die Emittentin besorgt. Das vereinbarte Entgelt entspricht 0,80 % des Immobilienbestandes auf Basis der Buchwerte zum 31.12. jeden Jahres. Für die Berechnung des Entgelts im Jahr 2024 wird die Volumenaufstockung des Immobilienbestandes im Zuge der Begebung der Anleihe 2024 aliquot für maximal ein Monat berücksichtigt. Die Höhe des Entgelts ist abhängig vom Zeitpunkt des Erwerbs des restlichen Immobilienbestandes.

Darüber hinaus bestehen keine Verträge außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit, welche von wesentlicher Bedeutung sind.

11. VERFÜGBARE DOKUMENTE

Dieser Prospekt (ergänzt oder aktualisiert durch etwaige Nachträge) wird gemäß Artikel 21 Abs 2 lit a) Prospektverordnung veröffentlicht und der Öffentlichkeit in elektronischer Form auf der Website der Koordinatorin unter [Wiener Privatbank | Wiener Stadthäuser 2024-2031](#) kostenlos zur Verfügung gestellt und für mindestens 10 Jahre zugänglich bleiben. Dasselbe gilt für den geprüften Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2023 (01. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2023).

Dieser Prospekt sowie sämtliche allfälligen Nachträge dazu werden zudem vom Tag der Veröffentlichung dieses Prospekts bis zum Ende seiner Gültigkeit während der üblichen Geschäftszeiten kostenlos am Sitz der Emittentin, zur Verfügung gestellt.

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts können zudem folgende Dokumente auf der Website der Koordinatorin unter [Wiener Privatbank | Wiener Stadthäuser 2024-2031](#) eingesehen werden:

- der Gesellschaftsvertrag der Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH
- der Jahresabschluss Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH nach Unternehmensgesetzbuch (UGB) für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr samt Bestätigungsvermerk

Anhang 1: Anleihebedingungen

Bedingungen

für die nachrangige

Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH Anleihe 2024-2031

ISIN: AT0000A3EPN7

§ 1

Gesamtnominale, Stückelung, Sammelverwahrung, Zeichnungsfrist

- (1) Die Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH, FN 196927 z, Parkring 12, 1010 Wien, („Emittentin“) begibt unter der Bezeichnung „Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH Anleihe 2024-2031“ die nachstehende Anleihe in einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 5.000.000,- („Gesamtnominale“), wobei eine Aufstockung um bis zu EUR 3.000.000,- („Aufstockungsbetrag“) auf ein erhöhtes Gesamtnominale von bis zu EUR 8.000.000,- möglich ist.
- (2) Die Gesamtnominale ist unterteilt in 1.000 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen von je Nominale EUR 5.000,- („Nominalbetrag“). Sofern von der Aufstockungsmöglichkeit nach Abs 1 Gebrauch gemacht wird, unterteilt sich das Gesamtnominale in bis zu 1.600 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen von je Nominale EUR 5.000,- („Nominalbetrag“).
- (3) Die Emittentin ist berechtigt, die Stückelung der Teilschuldverschreibungen unter Wahrung der Rechte der Inhaber der Teilschuldverschreibungen zu ändern.
- (4) Die Teilschuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde (§ 24 lit b Depotgesetz) vertreten, die die Unterschriften entweder von zwei Geschäftsführern oder einem Geschäftsführer und einem Prokuristen der Emittentin trägt.
- (5) Ein Anspruch auf Ausfolgung von verbrieften Teilschuldverschreibungen besteht nicht.

§ 2

Zeichnung, Teilzuteilung der Emission

- (1) Die Zeichnung der gegenständlichen Anleihe ist ausschließlich von 28.10. bis 27.11.2024 möglich.
- (2) Die Zeichnung der Teilschuldverschreibungen ist erst ab einer Mindestzeichnungssumme von EUR 10.000,00 möglich („Mindestzeichnungsbetrag“).
- (3) Bei einer das Angebot übersteigenden Nachfrage sind Teilzuteilungen der gezeichneten Teilschuldverschreibungen bis zum Mindestzeichnungsbetrag (Abs 2) möglich.

§ 3

Aussetzung oder Verschiebung der Emission

- (1) Die Emittentin behält sich ausdrücklich vor, die Begebung der Teilschuldverschreibungen zu jedem beliebigen Zeitpunkt bis einschließlich dem 27.11.2024 ohne Angabe von

Gründen abzusagen oder auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Eine derartige Absage oder Verschiebung wird den Zeichnern unverzüglich durch Bekanntmachung (§ 12) mitgeteilt werden.

- (2) Im Falle einer Absage oder Verschiebung der Emission verlieren alle bereits erfolgten Zeichnungen oder erteilten Kaufaufträge ihre Gültigkeit. Die bereits geleisteten Zahlungen werden binnen drei Bankarbeitstagen nach der Absage oder Verschiebung rückerstattet. Etwaige darüber hinausgehende Ansprüche gegen die Emittentin oder sonstige Dritte sind ausgeschlossen.

§ 4

Ausgabekurs, Fälligkeit der Nominale

- (1) Der Ausgabekurs der Teilschuldverschreibungen beträgt 100%.
- (2) Die Zeichner haben den Ausgabekurs binnen 3 Bankarbeitstagen nach Zeichnung, jedoch spätestens am 29.11.2024 auf dem unverzinslichen Sperrkonto IBAN: AT12 1944 0010 0185 1216, BIC WIPBATWWXXX der Emittentin, das bei der Wiener Privatbank SE, Parkring 12, 1010 Wien, geführt wird, zu hinterlegen.

§ 5

Laufzeit, Rückzahlung

Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am 02.12.2024 (der „Ausgabetag“) und endet mit Ablauf des 01.12.2031. Die Teilschuldverschreibungen werden, soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft oder entwertet, am 02.12.2031 („Tilgungstermin“) zum Nennbetrag zurückgezahlt.

§ 6

Verzinsung

- (1) Die Teilschuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag vom Ausgabetag (einschließlich) bis zu dem dem Tilgungstermin vorhergehenden Tag (einschließlich) mit jährlich 5,5 % vom Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind nachträglich am 2.12. eines jeden Jahres zahlbar. Die Zinsen werden ACT/ACT nach der ICMA-Methode ermittelt.
- (2) Im Sinne des Abs 1 bedeutet:
 - a) „ICMA-Methode“: Dies ist die von der International Capital Markets Association (ICMA) entwickelte Zinsberechnungsmethode.
 - b) „ACT/ACT“: Die Abkürzung steht für “actual/actual” und bedeutet, dass die Zinstage taggenau gezählt werden. Für die Zwecke der Zinsberechnung werden die tatsächlich abgelaufenen Tage einer Zinsperiode durch die Tage des Zinsjahres (365 oder 366 bei einem Schaltjahr) dividiert. Der erste Anlagetag wird bei dieser Zinsberechnungsmethode nicht verzinst, der letzte Anlagetag wird verzinst.

§ 7

Nachrangigkeit, Liquidation, Insolvenz

- (1) Die Emittentin haftet für die Forderungen, die den Inhabern der Teilschuldverschreibungen („Anleihegläubiger“) aus den Teilschuldverschreibungen zustehen, mit ihrem gesamten Vermögen.

- (2) Im Falle der Liquidation oder Insolvenz der Emittentin dürfen das Anleihekaptal und Anleihezinsen erst nach Befriedigung oder Sicherstellung der Forderungen aller anderen Gläubiger, soweit diese nicht ebenfalls nachrangig sind, zurückgezahlt werden. Eine Rückführung ist in allen Fällen mit dem einbezahlten Nominale der Teilschuldverschreibungen begrenzt, eine darüber hinausgehende Beteiligung an der Substanz bzw. am Unternehmenswert ist ausgeschlossen.

§ 8

Kündigung

- (1) Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder der Emittentin besteht nicht. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung der Anleihegläubiger oder der Emittentin nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen bleibt davon unberührt.
- (2) Die Teilschuldverschreibungen können aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist jedoch nur mit Wirkung zum Ende eines jeden Kalendermonats („Auflösungszeitpunkt“) jeweils von der Emittentin und den Anleihegläubigern gekündigt werden. Für die Anleihegläubiger liegt ein wichtiger Grund insbesondere dann vor, wenn
- die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht binnen 7 Bankarbeitstagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstag bezahlt; oder
 - die Emittentin eine sonstige Verpflichtung aus den Teilschuldverschreibungen oder den Anleihebedingungen verletzt und die Verletzung länger als 20 Bankarbeitstage fort dauert;
- (3) Kündigt die Emittentin nach den vorstehenden Absätzen die Teilschuldverschreibung, so wirkt diese für und gegen alle Inhaber von Teilschuldverschreibungen. Kündigt ein Inhaber von Teilschuldverschreibungen, so wirkt die Kündigung nur für die vom jeweiligen Anleihegläubiger im Auflösungszeitpunkt gehaltenen Teilschuldverschreibungen.
- (4) Kündigungen sind schriftlich in deutscher Sprache zu erklären. Die Inhaber von Teilschuldverschreibungen haben der Kündigung auch einen Nachweis anzuschließen, dass sie Inhaber von Teilschuldverschreibungen sind. Der Nachweis ist durch eine Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise zu erbringen.
- (5) Im Falle der vorzeitigen Beendigung der Teilschuldverschreibungen gemäß Abs 2 ist die Rückzahlung des Nennbetrages der Teilschuldverschreibungen samt den in der laufenden Zinsperiode (Kalenderjahr) bis zum Auflösungszeitpunkt angefallenen fixen Zinsen innerhalb von 14 Bankarbeitstagen nach dem Auflösungszeitpunkt, zur Zahlung fällig.

§ 9

Bankarbeitstage, Verjährung

- (1) Bankarbeitstag bezeichnet einen Tag, an dem Banken in Wien zum öffentlichen Geschäftsbetrieb geöffnet sind.
- (2) Ansprüche auf die Zahlung von fälligen Zinsen verjähren nach drei Jahren ab Fälligkeit, Ansprüche auf Tilgungszahlungen aus fälligen Teilschuldverschreibungen verjähren nach dreißig Jahren ab Fälligkeit.

§ 10

Einbeziehung in den Handel im Vienna MTF, Übertragbarkeit

- (1) Die Emittentin ist berechtigt, die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Vienna MTF der Wiener Börse zu beantragen.
- (2) Die den Inhabern der Teilschuldverschreibungen zustehenden Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde können in Österreich ausschließlich gemäß den allgemeinen Geschäftsbedingungen der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft als Wertpapiersammelbank und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gemäß den vergleichbaren Vorschriften der Clearstream Banking SA, Luxemburg, oder Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien, übertragen werden.

§ 11

Hinterlegung bei Gericht

Die Emittentin kann fällige, aber nicht behobene Beträge auf Gefahr und Kosten der Inhaber der Teilschuldverschreibungen mit schuldbefreiender Wirkung bei dem für die Emittentin zuständigen Gericht hinterlegen, auch wenn sich die Inhaber der Teilschuldverschreibungen nicht in Annahmeverzug befinden. Bei der Hinterlegung verlieren die Berechtigten jeden Anspruch aus den Teilschuldverschreibungen gegen die Emittentin.

§ 12

Bekanntmachungen

Alle Bekanntmachungen über die Teilschuldverschreibungen werden im auf der Elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes veröffentlicht. Sollte ein anderes Medium für amtliche Bekanntmachungen sein an dessen Stelle treten, so erfolgt dies auch mit Wirkung für die gegenständlichen Teilschuldverschreibungen.

§ 13

Zahlstelle, Abwicklung

- (1) Zahlstelle ist die Wiener Privatbank SE. Die Emittentin ist berechtigt, die Zahlstelle abzurufen und eine andere Bank als Zahlstelle zu benennen, sofern diese die Verpflichtungen als Zahlstelle aus dieser Emission übernimmt.
- (2) Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen bei Fälligkeit in Euro zu bezahlen. Derartige Zahlungen erfolgen, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Zahlstelle zur Weiterleitung an die jeweilige Clearingstelle oder an dessen Order. Die Gutschrift der Kapital- und Zinszahlungen erfolgt durch die jeweilige für den Anleihegläubiger depotführende Stelle.
- (3) Sollte ein Kupontermin, Tilgungstermin oder sonstiger sich im Zusammenhang mit dieser Teilschuldverschreibung ergebender Zahlungstermin auf einen Tag fallen, der kein Bankarbeitstag ist, so haben die Anleihegläubiger erst am darauf folgenden Bankarbeitstag Anspruch auf Zahlung von Kapital und Zinsen. Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, von der Emittentin oder der Zahlstelle weitere Zinsen oder sonstige Zahlungen aufgrund dieser Verspätung zu verlangen.
- (4) Die Zahlstelle handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und übernimmt keinerlei Haftungen gegenüber den Anleihegläubigern.

§ 14

Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Für sämtliche Rechtsverhältnisse aus der Begebung dieser Teilschuldverschreibungen gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen seines internationalen Privatrechts. Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, Innere Stadt.

§ 15

Emission weiterer Teilschuldverschreibungen, Ankauf und Entwertung

- (1) Die Emittentin ist berechtigt, Teilschuldverschreibungen während der gesamten Laufzeit im Markt oder auf sonstige Weise, auch zu Tilgungszwecken, zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbenen Teilschuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder bei der Zahlstelle zwecks Entwertung eingereicht werden.
- (2) Die Emittentin ist, jederzeit und ohne Zustimmung der Anleihegläubiger berechtigt – neben der Emission von weiteren Teilschuldverschreibungen jeglicher Art und Gattung - Teilschuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung (gegebenenfalls mit Ausnahme des Tags der Emission, und/oder des Ausgabekurses) als neue Tranche in der Weise zu emittieren, dass sie mit diesen Teilschuldverschreibungen eine einheitliche Serie bilden.
- (4) Die Emittentin wird die aus Abs 2 und 3 resultierenden Änderungen der Anleihebedingungen unverzüglich gemäß § 12 bekanntmachen.

§ 16

Teilnichtigkeit

Sollte eine Bestimmung dieser Bedingungen, aus welchem Grund auch immer, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Bedingungen nicht berührt.

§ 17

Steuern

Zahlungen von Kapital und Zinsen in Bezug auf die Schuldverschreibungen werden grundsätzlich ohne Einbehalt oder Abzug von Steuern, Abgaben, Festsetzungen oder behördlichen Gebühren jedweder Art (die "Steuern") geleistet, die von der Republik Österreich oder einer ihrer Gebietskörperschaften oder Behörden mit der Befugnis zur Erhebung von Steuern auferlegt, erhoben, eingezogen, einbehalten oder festgesetzt werden. Allerdings wird die Emittentin alle jene Steuern und Abgaben einbehalten oder abziehen (zB KEST), die gegenwärtig gesetzlich vorgeschrieben sind oder zukünftig gesetzlich vorgeschrieben werden. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, wegen eines solchen Einbehalts oder Abzugs zusätzliche Beträge an Kapital und/oder Zinsen an die Inhaber von Teilschuldverschreibungen zu zahlen. Allfällige mit der Emission der Teilschuldverschreibungen verbundene Verkehrssteuern sind von der Emittentin zu tragen.

