

Gesonderte Zusammenfassung des EU-Wachstumsprospekts gemäß Art 21 Abs 3 EU-Prospektverordnung

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

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?	
	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.	
	Wesentliche Finanzinformation	Jahresabschluss zum 31.12.2023 (Geschäftsjahr 01.01.2023 bis zum 31.12.2023)
	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"> • Bonitätsrisiko – Risiko der Nachrangigkeit von Zinsen und Kapital 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. • Risiko der weiteren Aufnahme von Fremdkapital und Bestellung von Kreditsicherheiten 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. • Fehlende Einflussmöglichkeit auf die Emittentin 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. • Veräußerungs- und Kursrisiko

		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.
--	--	--

Abschnitt 4 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN

4.1	Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?	<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>
4.2	Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?	<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 nachrangigen Forderungen der Anleihegläubiger auf Zahlung der Anleihezinsen und des Anleihekaptals 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>