

PROSPEKT

vom 02.09.2024

6,5% Seeviertel Gmunden Anleihe 2024 bis 2027

Angebotsunterlage
für das öffentliche Angebot
der Seeviertel Gmunden Anleihe 2024 – 2027

im Gesamtnominale von
EUR 10 Millionen mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15 Millionen
der **Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH**

ISIN: AT0000A3AF88

Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben. Die FMA prüft den Prospekt ausschließlich auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß der gesetzlichen Grundlage in der Verordnung (EU) 2017/1129 und im österreichischen Kapitalmarktgesetz 2019.

Der Prospekt wird erforderlichenfalls gemäß den Bestimmungen des Art 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 durch einen oder mehrere Nachträge zum Prospekt aktualisiert.

EINFÜHRUNG

Diese Angebotsunterlage (**“Angebotsunterlage“**) enthält ein öffentliches Angebot in Österreich gemäß Art 2 lit d der VO (EU) 2017/1129 (**“Angebot“**) über Teilschuldverschreibungen mit einem Gesamtnominal von EUR 10 Millionen mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15 Millionen mit Fälligkeit im Jahr 2027, einer Mindestzeichnungssumme von EUR 10.000 und einer Stückelung von jeweils EUR 1.000 (**“Anleihe“** oder **“Teilschuldverschreibungen“**).

Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH, (FN 518423 m) mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schnirchgasse 17, 1030 Wien, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, (**“Emittentin“** oder **“Gesellschaft“**) bietet die Teilschuldverschreibungen zum Nominale an, welches von den Anlegern an die Emittentin zu bezahlen ist. Für weitere Details siehe Punkt D. ANGABEN ÜBER DIE WERTPAPIERE. Die Emittentin ist ein KMU gemäß Artikel 2 lit f (i) der VO (EU) 2017/1129. Demnach fallen unter Definition „kleine und mittlere Unternehmen“ oder „KMU“ Gesellschaften, die laut ihrem letzten Jahresabschluss bzw konsolidierten Abschluss zumindest zwei der nachfolgenden drei Kriterien erfüllen: eine durchschnittliche Beschäftigtenzahl im letzten Geschäftsjahr von weniger als 250, eine Gesamtbilanzsumme von höchstens EUR 43 Millionen und ein Jahresnettoumsatz von höchstens EUR 50 Millionen. Gemäß dem geprüften Jahresabschluss von 31.12.2023 werden all diese Kennzahlen unterschritten und liegen daher die Kriterien für ein KMU vor.

Die Emission der Teilschuldverschreibungen erfolgt zu den im Abschnitt **“Anleihebedingungen“** beschriebenen Bedingungen (**“Anleihebedingungen“**), die diesem Prospekt als Anlage ./1 beigeschlossen sind. Die Anleihebedingungen enthalten Angaben zu den Teilschuldverschreibungen, einschließlich der genauen Bezeichnung, des Gesamtnominals und der Art, des Ausgabekurses, der Verzinsung, des Rangs der Teilschuldverschreibungen und bestimmter sonstiger Bestimmungen im Zusammenhang mit der Ausstattung, dem Angebot und dem Verkauf der Teilschuldverschreibungen.

Die Gesellschaft hat diesen Prospekt nach Maßgabe der Bestimmung der Verordnung (EU) 2017/1129 idgF (**„PVO“**) ausschließlich zum Zweck verfasst, ein öffentliches Angebot der Teilschuldverschreibungen in Österreich (ohne dass ein Handel an einem geregelten Markt beabsichtigt ist) zu ermöglichen.

Dieser Prospekt wurde von der Österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (**„FMA“**) als zuständige Behörde nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß der gesetzlichen Grundlage in der Verordnung (EU) 2017/1129 und dem Bundesgesetz über das öffentliche Anbieten von Wertpapieren und anderen Kapitalveranlagungen (Kapitalmarktgesetz 2019) geprüft und gebilligt. Die Billigung durch die FMA ist nicht als Befürwortung der Emittentin oder des Programms bzw von Teilschuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu verstehen. Die Billigung des Prospektes durch die FMA sollte zudem nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden durch die Gesellschaft und die anderen in diesem Prospekt angegebenen Quellen zur Verfügung gestellt. Die Vervielfältigung und Verbreitung der Informationen zu einem anderen Zweck als dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen sind unzulässig. Anleger sollten jedenfalls ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen.

Dieser Prospekt wurde nach Maßgabe der Anhänge 6, 14, 21 und 22 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 vom 14.03.2019 idgF und den Bestimmungen des KMG 2019 idgF für

das öffentliche Angebot der unter diesem Programm begebenen Teilschuldverschreibungen in Österreich erstellt.

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "**MTF**") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

Die Teilschuldverschreibungen sind durch eine auf den Inhaber lautende Sammelurkunde ohne Zinsscheine verbrieft ("**Sammelurkunde**"). Die Sammelurkunde wird so lange von der OeKB CSD GmbH, Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, Österreich (oder einem ihrer Rechtsnachfolger) als Wertpapiersammelbank ("**Wertpapiersammelbank**") verwahrt, bis sämtliche Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der jeweiligen Sammelurkunde zu, die gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Wertpapiersammelbank und anwendbarem Recht übertragen werden können.

Potentielle Anleger sollten bedenken, dass eine Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen Risiken beinhaltet und dass, wenn bestimmte Risiken, insbesondere die im Kapitel "Risikofaktoren" beschriebenen, eintreten, die Anleger die gesamte Veranlagungssumme oder einen wesentlichen Teil davon verlieren können. Ein zukünftiger Anleger sollte seine Anlageentscheidung erst nach einer eigenen gründlichen Prüfung (einschließlich einer eigenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Analyse) unter Berücksichtigung seiner finanziellen und sonstigen Umstände treffen, bevor er über eine Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen entscheidet, da jede Bewertung der Angemessenheit einer Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen für den jeweiligen Anleger von der zukünftigen Entwicklung seiner finanziellen und sonstigen Umstände abhängt.

Dieser Prospekt ist bis einschließlich 03.09.2025 gültig und berücksichtigt den Informationsstand der Emittentin zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts. Der Prospekt wird im Fall von wichtigen neuen Umständen, wesentlichen Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten in Bezug auf die in einem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung von Teilschuldverschreibungen beeinflussen können und die zwischen der Billigung des Prospekts und dem Auslaufen der Angebotsfrist auftreten oder festgestellt werden, um gemäß Art 23 der VO (EU) 2017/1129 erforderliche Nachträge ergänzt. 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 oder die Angebotsfrist verkürzt und davor beendet wurde.

Jeder Nachtrag ist innerhalb von höchstens fünf Arbeitstagen auf die gleiche Art und Weise wie der Prospekt zu billigen und zumindest gemäß denselben Regeln zu veröffentlichen, wie sie für die Veröffentlichung des ursprünglichen Prospekts gemäß Art 21 der VO (EU) 2017/1129 galten. Auch die Zusammenfassung und etwaige Übersetzungen sind erforderlichenfalls durch die im Nachtrag enthaltenen neuen Informationen zu ergänzen. Die Emittentin beabsichtigt nicht, und übernimmt keine Verantwortung dafür, dass dieser Prospekt nach dem Schluss des öffentlichen Angebots aktualisiert wird.

Anleger, die Erwerb oder die Zeichnung der Wertpapiere bereits vor Veröffentlichung des Nachtrags zugesagt haben, haben das Recht, ihre Zusagen innerhalb von zwei Arbeitstagen nach Veröffentlichung des Nachtrags zurückzuziehen, vorausgesetzt, dass der wichtige neue

Umstand, die wesentliche Unrichtigkeit oder die wesentliche Ungenauigkeit vor dem Auslaufen der Angebotsfrist oder — falls früher — der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist oder festgestellt wurde. Diese Frist kann vom Emittenten oder vom Anbieter verlängert werden. Die Frist für das Widerrufsrecht wird im Nachtrag angegeben. Anleger, die ihr Widerrufsrecht ausüben wollen, können die IFA Invest GmbH oder die Emittentin kontaktieren.

HAFTUNGSERKLÄRUNG

Die Emittentin übernimmt für die inhaltliche Richtigkeit aller in diesem Kapitalmarktprospekt gemachten Angaben die Verantwortung.

Die Emittentin, vertreten durch ihre Geschäftsführer, erklärt, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen bei der Erstellung des Prospekts die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussagen des Prospekts verändern können.

WICHTIGE HINWEISE

Die Aushändigung dieses Prospekts oder ein Verkauf hierunter bedeuten unter keinen Umständen, dass die darin enthaltenen Angaben zu jedem Zeitpunkt nach dem Datum dieses Prospekts zutreffend sind. Insbesondere bedeuten weder die Aushändigung dieses Prospekts noch der Verkauf oder die Lieferung der Teilschuldverschreibungen, dass sich seit dem Datum dieses Prospekts, oder falls dies früher ist, das Datum auf das sich die entsprechende im Prospekt enthaltene Information bezieht, keine nachteiligen Änderungen ergeben haben oder Ereignisse eingetreten sind, die zu einer nachteiligen Änderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen oder führen können. Dies gilt ungeachtet der Verpflichtung der Emittentin zur Erstellung von Nachträgen.

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 abgegeben werden, darf nicht darauf vertraut werden, dass diese Angaben oder Erklärungen von der Emittentin genehmigt wurden. Die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen oder die per Verweis aufgenommenen Dokumente liegen ausschließlich im Verantwortungsbereich der Emittentin und betreffend die Angaben in Punkt E dieses Prospektes (Sicherheit) im Verantwortungsbereich der Holding (wie unten definiert).

Dieser Prospekt muss im Zusammenhang mit allen durch Verweis aufgenommenen Dokumenten gelesen werden (siehe Abschnitt "Durch Verweis aufgenommene Dokumente"). Dieser Prospekt ist so zu lesen und auszulegen, als wären diese Dokumente Bestandteile des Prospekts.

Dieser Prospekt wurde ausschließlich zu dem Zweck verfasst, ein öffentliches Angebot der Teilschuldverschreibungen in Österreich zu ermöglichen. Dieser Prospekt darf daher in keinem Land außerhalb von Österreich veröffentlicht oder in Verkehr gebracht werden, in welchem betreffend die Teilschuldverschreibungen Vorschriften über die Registrierung, Zulassung oder sonstige Vorschriften im Hinblick auf ein öffentliches Zeichnungsangebot bestehen oder bestehen könnten.

Die Anleihen dürfen in keinem Land und/oder in keiner Jurisdiktion direkt oder indirekt verkauft werden, sofern nicht Umstände vorliegen, durch welche die Einhaltung aller geltenden Gesetze, Bestimmungen und Vorschriften des jeweiligen Lands oder der jeweiligen anderen Jurisdiktion gewährleistet ist. Bei der Erstellung dieses Prospekts wurden die Rechtsordnungen einer anderen Jurisdiktion mit Ausnahme von unmittelbar in Österreich anwendbarem Recht der Europäischen Union nicht berücksichtigt.

Kein Teil dieses Prospekts oder der allfällig im Zusammenhang mit den Anleihen verteilten Unterlagen (beispielsweise Informationsbroschüren, Investorenfolder) dürfen als rechtlicher, wirtschaftlicher oder steuerlicher Rat verstanden werden. Jedem Anleger wird ausdrücklich empfohlen, vor dem Erwerb der in der Folge beschriebenen Anleihen, seine eigenen Finanz-, Anlage-, Steuer- und Rechtsberater hinsichtlich der relevanten rechtlichen, geschäftlichen oder steuerlichen Belange zu konsultieren. Anleger sollten eine eigenständige Beurteilung der rechtlichen, steuerlichen, finanziellen und sonstigen Folgen der mit dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen verbundenen Risiken durchführen. Die Anleihen sind von keiner Zulassungs-, Billigungs-, oder Aufsichtsbehörde in Österreich, einem anderen Staat oder in sonstiger Weise empfohlen worden.

Einzelne Zahlenangaben, auch Prozentangaben, in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

Die Entscheidung eines Anleihegläubigers, die Teilschuldverschreibungen zu zeichnen, sollte sich an seinen Lebensumständen, Vermögens- und Einkommensverhältnissen orientieren und seine Anlageerwartungen und die langfristige Bindung des eingezahlten Kapitals berücksichtigen. Wenn Anleihegläubiger die Teilschuldverschreibungen, die mit ihnen verbundenen Risiken oder ihre Ausgestaltung nicht verstehen oder das damit verbundene Risiko nicht abschätzen können, sollten sie fachkundige Beratung einholen und erst dann über die Veranlagung entscheiden. Dieser Prospekt und seine Risikohinweise ersetzen nicht die im individuellen Fall für einen Anleger unerlässliche Beratung durch einen Rechtsanwalt, ein Kreditinstitut, einen Finanz-, Anlage- und/oder Steuerberater.

Potentielle Anleger tragen bezüglich der Ermittlung der Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs der Teilschuldverschreibungen in ihrem Heimatland das alleinige Risiko und können sich diesbezüglich nicht auf die Emittentin oder die mit ihr verbundenen Unternehmen verlassen.

Bei der Berechnung einiger der in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen wurden Rundungsanpassungen vorgenommen. Demnach kann es in bestimmten Fällen vorkommen, dass die Summe der Zahlen in einer Spalte einer Tabelle nicht mit der für diese Spalte angegebenen Gesamtzahl übereinstimmt.

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

Bei allfälligen im vorliegenden Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Annahmen und Aussagen handelt es sich vorwiegend um Meinungen und Prognosen des Managements der Emittentin. Sie stellen die gegenwärtige Auffassung des Managements im Hinblick auf zukünftig mögliche Ereignisse dar, die allerdings noch ungewiss sind. Der tatsächliche Verlauf der Umsetzung und der Geschäftsentwicklung der Emittentin bzw der Projektgesellschaft (wie nachfolgend definiert) und deren Auswirkung auf die Fähigkeit der Emittentin die Forderungen des Anlegers zu erfüllen, ist ein wirtschaftliches Risiko des Anlegers.

Darüber hinaus sollten potentielle Anleger beachten, dass Aussagen über in der Vergangenheit liegende Trends und Ereignisse keine Sicherheit dafür bedeuten, dass sich diese Trends und Ereignisse auch zukünftig fortsetzen oder eintreten.

INHALTSVERZEICHNIS

DEFINITIONEN UND ABKÜRZUNGEN	9
DURCH VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE	13
A. ZUSAMMENFASSUNG.....	16
1. EINLEITUNG MIT WARNHINWEISEN.....	16
2. BASISINFORMATION ÜBER DIE EMITTENTIN.....	16
3. BASISINFORMATION ÜBER DIE WERTPAPIERE	19
4. BASISINFORMATION ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN	22
B. RISIKOFAKTOREN	24
1. RISIKEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN	24
2. BRANCHENSPEZIFISCHE SOWIE MAKROÖKONOMISCHE UND GEOGRAPHISCHE RISIKOFAKTOREN	42
3. RISIKEN IN ZUSAMMENHANG MIT DEN TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN.....	45
C. ANGABEN ZUR EMITTENTIN.....	57
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN	57
2. ABSCHLUSSPRÜFER.....	59
3. RISIKOFAKTOREN.....	59
4. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN	60
5. GESCHÄFTSÜBERBLICK.....	61
6. ORGANISATIONSSTRUKTUR.....	64
7. TRENDINFORMATIONEN.....	65
8. GEWINNPROGNOSEN ODER -SCHÄTZUNGEN.....	66
9. VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANE	66
10. HAUPTAKTIONÄRE.....	69
11. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN	70
12. WEITERE ANGABEN	78
13. WESENTLICHE VERTRÄGE.....	79
14. VERFÜGBARE DOKUMENTE	79
D. ANGABEN ÜBER DIE WERTPAPIERE	81

1.	VERANTWORTLICHE PERSONEN	81
2.	RISIKOFAKTOREN.....	82
3.	GRUNDLEGENDE ANGABEN	82
4.	ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW ZUM HANDEL ZUZULASSENDE WERTPAPIERE	84
5.	KONDITIONEN DES ÖFFENTLICHEN ANGEBOTS VON WERTPAPIEREN	91
6.	ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSMODALITÄTEN	94
7.	WEITERE ANGABEN	94
E.	SICHERHEIT	96
1.	ART DER SICHERHEIT	96
2.	UMFANG DER SICHERHEIT.....	97
3.	OFFENZULEGENDE ANGABEN ZUM SICHERHEITENBESTELLER	98
4.	VERFÜGABER DOKUMENTE	113
F.	ZUSÄTZLICHES ANGABEMODUL FÜR DIE ZUSTIMMUNG GEMÄSS ANHANG 22 DER DELEGIERTEN VERORDNUNG (EU) 2019/980	113
1.	ANGABEN ZUR ZUSTIMMUNG DER EMITTENTIN ODER DER FÜR DIE ERSTELLUNG DES PROSPEKTS ZUSTÄNDIGEN PERSON	113
2A.	ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN FÜR DEN FALL, DASS EIN ODER MEHRERE SPEZIFISCHE FINANZINTERMEDIÄRE DIE ZUSTIMMUNG ERHALTEN.....	114
2B.	ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN FÜR DEN FALL, DASS SÄMTLICHE FINANZINTERMEDIÄRE DIE ZUSTIMMUNG ERHALTEN	115
G.	ANLAGEN	116

ANLAGE 1: ANLEIHEBEDINGUNGEN INKLUSIVE ANLAGEN

- ANLAGE ./6.2 SICHERHEITENVERTRAG INKL ANLAGE ./5.5(II) ENTWÜRFE
STIMMRECHTS- UND SPEZIALVOLLMACHTEN
- ANLAGE ./6.6 TREUHANDVERTRAG
- ANLAGE ./7.2 ZEICHNUNGSERKLÄRUNG

ANLAGE 2: GESELLSCHAFTSVERTRAG DER EMITTENTIN

ANLAGE 3: GRUNDBUCHAUZÜGE

ANLAGE 4: BEWERTUNGSGUTACHTEN

DEFINITIONEN UND ABKÜRZUNGEN

Zum vereinfachten Lesen dieses Prospekts werden Abkürzungen und bestimmte verwendete Begriffe erläutert. Leser des Prospekts sollten immer den vollen Wortlaut der verwendeten Abkürzung oder eines Begriffs beachten.

AktG	Aktiengesetz – AktG, BGBl Nr 98/1965, idgF
Anteilsverpfändung I	die zweitrangige Verpfändung des gesamten Anteils der Holding an der Emittentin, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 35.000, welche zur Hälfte einbezahlt ist, und somit einer Beteiligung von 100 % am Stammkapital der Emittentin entspricht.
Anteilsverpfändung II	die zweitrangige Verpfändung des (i) Komplementäranteils der Emittentin an der Projektgesellschaft, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 6% vermittelt sowie (ii) Kommanditanteil der Holding an der Projektgesellschaft, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 94% vermittelt.
Anteilsverpfändungen	bedeutet Anteilsverpfändung I und Anteilsverpfändung I gemeinsam.
Bankarbeitstag	bedeutet jeden Tag, mit Ausnahme von Samstagen, Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen in Österreich, an dem die Banken in Österreich für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind
Baurechtsvertrag	bedeutet der Baurechtsvertrag vom 24.09.2021, abgeschlossen zwischen der Projektgesellschaft als Bauberechtigte einerseits und der Stadtgemeinde Gmunden als Baurechtsbestellerin unter Beitritt des Vereins zur Förderung zur Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG andererseits.
Emittentin	bezeichnet die Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH (vormals MTHG Holding GmbH) mit dem Sitz in Wien sowie der Geschäftsanschrift Schnirchgasse 17, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 518423 m
ESG	Environmental, Social, Governance
EStG	Einkommensteuergesetz – EStG, BGBl 400/1988, idgF
EU-ProspektVO	Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14.06.2017 idgF
EUR	Euro

Finanzierende Bank	Oberbank AG, FN 79063w
FMA	Finanzmarktaufsichtsbehörde, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien
gem	gemäß
Gesamtprojekt Seeviertel Gmunden	bedeutet Projekt Seeviertel Gmunden Hotel, Projekt Seeviertel Gmunden Wohnungen und Projekt Seeviertel Gmunden Tiefgarage
Geschäftsanteil	bedeutet der Anteil der Holding am Stammkapital der Emittentin, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 35.000, welche zur Hälfte einbezahlt ist, und somit einer Beteiligung von 100% am Stammkapital der Emittentin entspricht.
Gesellschaft	bezeichnet die Emittentin
Gesellschaftsvertrag	bezeichnet den Gesellschaftsvertrag der Emittentin zum Bilanzierungsdatum
 Holding	bedeutet die Seeviertel Gmunden Holding GmbH (vormals SRVG fünf Beteiligungs GmbH), FN 573121 a, Schnirchgasse 17, 1030 Wien, bei der es sich um die 100% Muttergesellschaft der Emittentin handelt.
idgF	in der geltenden Fassung
iHv	in Höhe von
IFRS	International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind
ISA	International Standards on Auditing
ISIN	International Securities Identification Number (internationales Nummerierungssystem zur Wertpapieridentifikation)
iVm	in Verbindung mit
KESt	Kapitalertragsteuer
KFS	Fachsenat für Unternehmensrecht und Revision der Kammer der Wirtschaftstreuhänder
KFS/PG 13	Fachgutachten des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision über die Durchführung von sonstigen Prüfungen
KMG	Kapitalmarktgesetz 2019 – KMG 2019 StF: BGBl. I Nr. 62/2019 idgF

KStG	Körperschaftssteuergesetz – KStG, BGBl 401/1988, idgF
LEI	Legal Entity Identifier
PG	Prüfung-Grundsatzfragen
Projektgesellschaft	bezeichnet die Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH & Co KG (vormals MTHG22 Projektentwicklungs GmbH & Co KG), mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schnirchgasse 17, 1030 Wien eingetragen im Firmenbuch unter FN 540268 m
Projektliegenschaft	Baurechtseinlage EZ 696 der Stammeinlage 207, jeweils KG 42160 Traundorf, welche die Grundstücke Gst-Nr. 227/2, 229/1 und 229/2 umfasst, mit einer Gesamtfläche von rund 7.300 m ² .
Projekt Seeviertel Gmunden Hotel	bedeutet die Errichtung eines Hotels auf der Projektliegenschaft und ist derzeit in der Planungsphase bzw. kurz vor Baubeginn. Dabei soll auf der Projektliegenschaft ein Hotel mit mindestens 80 Zimmern angrenzend an den Traunsee entstehen.
Projekt Seeviertel Gmunden Wohnungen	betrifft die Liegenschaften EZ 658 mit dem Grundstück Gst-Nr. 43/4 sowie EZ 670 mit dem Grundstück Gst-Nr. 227/3 jeweils in der KG 42160 Traundorf und ist derzeit in der Planungsphase bzw. kurz vor Baubeginn. Dabei sollen auf den soeben genannten Liegenschaften Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen nahe des Traunsees entstehen.
Projekt Seeviertel Gmunden Tiefgarage	betrifft die Liegenschaft EZ 671 mit dem Grundstück Gst-Nr. 227/7, KG 42160 Traundorf im Ausmaß von ca 2.510 m ² , auf der der SVG Entwicklung eine Dienstbarkeit zur Errichtung einer Tiefgarage eingeräumt wurde.
Raumordnungsvertrag	Vertrag gemäß § 16 Abs 1 Z 1 Oö ROG über die Verwertung von Liegenschaften im Zusammenhang mit dem Projekt „Seeviertel Gmunden“ vom 15.09.2021, abgeschlossen zwischen einerseits der Projektgesellschaft und der SVG Entwicklung als Projektwerber unter Beitritt von SoReal GmbH, FN 383026 z und andererseits der Stadtgemeinde Gmunden.
Prospekt	bezeichnet diesen Prospekt einschließlich etwaiger Nachträge und der Dokumente, die in Form eines Anhangs einbezogen sind, sowie aller per Verweis inkorporierten Dokumente oder Teile von Dokumenten
PVO	Verordnung (EU) 2017/1129 idgF

Sicherheitenbesteller	bedeutet die (i) Holding und/oder (ii) die Emittentin im Zusammenhang mit den Anteilsverpfändungen
Soravia Konzern / Soravia Gruppe	bedeutet die Soravia Investment Holding GmbH, FN 304129z, sowie sämtliche mit dieser verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB)
Stückzinsen	Stückzinsen sind die anteiligen Zinsen, die einem Zeitraum zwischen zwei Zinszahlungstagen zugerechnet werden. Bei Stückzinsen handelt es sich daher um den Zinsbetrag, der bei Anleihen in der Zeit vom letzten Zinszahlungstermin bis zum Kauftag aufgelaufen ist und vom Käufer an den Verkäufer/Emittentin zu zahlen ist, da sich der im Zinsschein verbriefte Zinsanspruch auf den gesamten Zeitraum zwischen zwei Zinszahlungstagen bezieht. Erfolgt ein Anleihekauf zwischen zwei Zinszahlungstagen - bei jährlicher Zinszahlung am 31.12. zum Beispiel am 01.08. - so bekommt der Käufer zum nächsten Zinstermin (31.12.) zwar die Zinsen für den gesamten Zeitraum zwischen den Zinstermen (hier Jänner bis Dezember) ausgezahlt, die Zinsen für den Zeitraum zwischen dem letzten Zinstermin und dem Kaufdatum (Jänner bis Juli) stehen dem Käufer aber nicht zu. Der entsprechende Zinsbetrag wird daher beim Kauf der Anleihe zwischen dem Anleger und der Emittentin verrechnet.
SVG Entwicklung	bedeutet die Seeviertel Gmunden Entwicklungs GmbH, FN 523796 p, eine Schwestergesellschaft der Emittentin und 100%ige Tochtergesellschaft der Holding.
Treuhänderin	SAXINGER Rechtsanwalts GmbH, FN 185084 h, Wächtergasse 1, 1010 Wien
UGB	Unternehmensgesetzbuch – UGB, BGBl I 120/2005, idgF
Verpfändete Anteile	Erstrangige Verpfändung des Geschäftsanteils an der Emittentin sowie erstrangige Verpfändung der Anteile an der Projektgesellschaft zu Gunsten der Finanzierenden Bank
zzgl	zuzüglich

DURCH VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE

Die nachfolgend genannten Dokumente sind durch Verweis in diesen Prospekt aufgenommen und auf der Homepage der IFA Invest GmbH (www.ifainvest.at) unter „Über Uns“ sowie „Netzwerk“ und in weiterer Folge unter „Unsere Emittenten – Seeviertel Gmunden Hotel Holding GmbH – Mehr erfahren“ und „Download der Finanzdokumente“ abrufbar:

der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2021, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/01_PB_JA_2021_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_\(Emittentin\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/01_PB_JA_2021_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_(Emittentin).pdf)

der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2022, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/02_PB_JA_2022_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_\(Emittentin\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/02_PB_JA_2022_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_(Emittentin).pdf)

der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2023, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/03_JA_2023_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_\(Emittentin\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/03_JA_2023_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_(Emittentin).pdf)

die nach ISA geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2021, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/03_PB_Geldflussrechnung_2021_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH.pdf

die nach ISA geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2022, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/04_PB_Geldflussrechnung_2022_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH.pdf

die nach ISA geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2023, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/20_Geldflussrechnung_2023_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding.pdf

die ungeprüfte Zwischengeldflussrechnung der Emittentin zum 30.06.2022, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/05_CF_30062022_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_\(Emittentin\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/05_CF_30062022_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_(Emittentin).pdf)

die ungeprüfte Zwischengeldflussrechnung der Emittentin zum 30.06.2023, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/06_CF_30062023_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_\(Emittentin\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/06_CF_30062023_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_(Emittentin).pdf)

der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss (Zwischen-Bilanz, Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung), der Emittentin zum 30.06.2022, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/07_BI_30062022_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_\(Emittentin\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/07_BI_30062022_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_(Emittentin).pdf)

der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss (Zwischen-Bilanz, Zwischen-Gewinn-und Verlustrechnung), der Emittentin zum 30.06.2023, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/08_BI_30062023_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_\(Emittentin\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/08_BI_30062023_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_(Emittentin).pdf)

der ungeprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Projektgesellschaft¹ zum 31.12.2021, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/09_JA_2021_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_&_Co_KG.pdf

der ungeprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum 31.12.2022, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/10_JA_2022_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_&_Co_KG_\(SPV\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/10_JA_2022_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_&_Co_KG_(SPV).pdf)

der ungeprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum 31.12.2023, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/11_JA_2023_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbHCoKG_\(SPV\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/11_JA_2023_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbHCoKG_(SPV).pdf)

der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss (Zwischen-Bilanz, Zwischen-Gewinn-und Verlustrechnung), der Projektgesellschaft zum 30.06.2022, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/11_BI_30062022_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_&_Co_KG_v2_\(SPV\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/11_BI_30062022_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_&_Co_KG_v2_(SPV).pdf)

der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss (Zwischen-Bilanz, Zwischen-Gewinn-und Verlustrechnung), der Projektgesellschaft zum 30.06.2023, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/12_BI_30062023_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_&_Co_KG_\(SPV\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/12_BI_30062023_Seeviertel_Gmunden_Hotel-Holding_GmbH_&_Co_KG_(SPV).pdf)

der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Holding zum 31.12.2022, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/13_PB_JA_2022_Seeviertel_Gmunden_Holding_GmbH_\(Pfandbestellerin\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/13_PB_JA_2022_Seeviertel_Gmunden_Holding_GmbH_(Pfandbestellerin).pdf)

der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Holding zum 31.12.2023, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/14_JA_2023_Seeviertel_Gmunden_Holding_GmbH_\(Pfandbestellerin\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/14_JA_2023_Seeviertel_Gmunden_Holding_GmbH_(Pfandbestellerin).pdf)

die nach ISA geprüfte Geldflussrechnung der Holding für das Geschäftsjahr 2022, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/14_PB_Geldflussrechnung_2022_Seeviertel_Gmunden_Holding_GmbH_\(Pfandbestellerin\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/14_PB_Geldflussrechnung_2022_Seeviertel_Gmunden_Holding_GmbH_(Pfandbestellerin).pdf)

die nach ISA geprüfte Geldflussrechnung der Holding für das Geschäftsjahr 2023, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

¹ Die im Jahresabschluss genannte MTHG22 Projektentwicklungs GmbH & Co KG ist die vormalige Firmenbezeichnung der Projektgesellschaft.

https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/19_PB_Geldflussrechnung_2023_Seeviertel_Gmunden_Holding.pdf

der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss (Zwischen-Bilanz, Zwischen-Gewinn-und Verlustrechnung), der Holding zum 30.06.2022, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:
[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/15_BI_30062022_Seeviertel_Gmunden_Holding_GmbH_\(Pfandbestellerin\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/15_BI_30062022_Seeviertel_Gmunden_Holding_GmbH_(Pfandbestellerin).pdf)

der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss (Zwischen-Bilanz, Zwischen-Gewinn-und Verlustrechnung), der Holding zum 30.06.2023, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:
[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/16_BI_30062023_Seeviertel_Gmunden_Holding_GmbH_\(Pfandbestellerin\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/16_BI_30062023_Seeviertel_Gmunden_Holding_GmbH_(Pfandbestellerin).pdf)

die ungeprüfte Zwischengeldflussrechnung der Holding zum 30.06.2022, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:
[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/17_CF_30062022_Seeviertel_Gmunden_Holding_GmbH_\(Pfandbestellerin\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/17_CF_30062022_Seeviertel_Gmunden_Holding_GmbH_(Pfandbestellerin).pdf)

die ungeprüfte Zwischengeldflussrechnung der Holding zum 30.06.2023, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:
[https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/18_CF_30062023_Seeviertel_Gmunden_Holding_GmbH_\(Pfandbestellerin\).pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/finanzdokumente/18_CF_30062023_Seeviertel_Gmunden_Holding_GmbH_(Pfandbestellerin).pdf)

A. ZUSAMMENFASSUNG

1. Einleitung mit Warnhinweisen

Die Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH, eine in Österreich gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schnirchgasse 17, 1030 Wien, seit 24.09.2019 eingetragen im Firmenbuch unter FN 518423 m, („**Emittentin**“ oder „**Gesellschaft**“) begibt die 6,5 % Seeviertel Gmunden Anleihe 2024 bis 2027, ISIN AT0000A3AF88.

Die Emittentin hat diesen Prospekt nach Maßgabe der Bestimmungen des KMG 2019 idGF sowie der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 ausschließlich zum Zweck verfasst, ein öffentliches Angebot der Teilschuldverschreibungen in Österreich (ohne dass ein Handel an einem geregelten Markt beabsichtigt ist) zu ermöglichen. Dieser Prospekt wurde von der österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien, am 02.09.2024 gebilligt.

Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zum Prospekt verstanden werden. Anleger sollten jede Entscheidung zur Anlage in die Teilschuldverschreibungen auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen. Es besteht das Risiko des Totalverlustes. Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. Für den Fall, dass vor Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der EWR-Staaten vor Prozessbeginn die Kosten für die Übersetzung des Prospekts zu tragen haben. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist, nicht alle Schlüsselinformationen enthält oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lässt.

2. Basisinformation über die Emittentin

Wer ist der Emittent der Wertpapiere?

Die Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH, eine in Österreich gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schnirchgasse 17, 1030 Wien, seit 24.09.2019 eingetragen im Firmenbuch unter FN 518423 m, mit der Rechtsträgererkennung (LEI) 875500CNWIP4JH2T9N72. Die Emittentin ist ein KMU gemäß Artikel 2 lit f (i) der VO (EU) 2017/1129. Gegenstand des Unternehmens der Emittentin gemäß Punkt 2.1 ihres Gesellschaftsvertrags ist:

(i) Erwerb und Verwaltung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art, die Übernahme der Geschäftsführung in derartigen Unternehmen, sowie die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und die Vermietung von Betriebsliegenschaften; (ii) Sämtliche mit der Ausübung von Holding-Funktionen verbundene Tätigkeiten, wie insb die Festlegung einer strategischen Unternehmenspolitik für alle Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist; eine einheitliche Weisungsausübung; Tätigkeitsabstimmung und Zielkontrolle; zentrale Finanzhoheit zur Steuerung der Kapitalflüsse sowie Unterstützung bei der Beschaffung von Finanzierungen; Beratung und Erbringung von Managementleistungen für Tochtergesellschaften; Abwicklung von Investitionsvorhaben im In- und Ausland; (iii) Erwerb, Veräußerung, Verwaltung und Verpachtung von Immobilien aller Art, insbesondere im Hinblick auf die Gründe des „Seeviertels Gmunden“; (iv) Beteiligungen an oder Durchführung von Immobilienentwicklungsprojekten, insbesondere in Hinblick auf die Gründe des „Seeviertels Gmunden“; (v) Beratungstätigkeiten hinsichtlich Hotellerie, Beherbergungsbetrieben und Gastronomiebetrieben.

Die Geschäftsführung der Emittentin besteht aus Herrn Julian Ferstl geb. 27.04.1988, welcher die Emittentin seit 14.03.2024, und Herrn DI Christian Blaskovits, geb. 17.06.1985, welcher die Emittentin seit 05.09.2022 jeweils mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen, sofern ein Prokurist bestellt wird, gemeinsam vertritt. Die Emittentin ist als Komplementärin unbeschränkt haftende Gesellschafterin der Projektgesellschaft. Der Komplementäranteil der Emittentin vermittelt eine Beteiligung von 6% am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft. Die Holding ist Kommanditistin der Projektgesellschaft mit einer Haftsumme von EUR 94. Der Kommanditanteil der Holding an der Projektgesellschaft vermittelt eine Beteiligung von 94% am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft. An der Holding sind wiederum die SoReal GmbH, FN 383026 z zu 75 % und die SoHospitality GmbH, FN 522730 zu 25% beteiligt. SoReal GmbH und die SoHospitality GmbH gehören dem übergeordneten Soravia Konzern an. Die Emittentin steht daher unter der indirekten Kontrolle der Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG bzw Erwin Soravia.

Die SoReal GmbH hat im Zuge einer Ausschreibung der Stadtgemeinde Gmunden den Zuschlag zum Bieterverfahren für das Gesamtprojekt Seeviertel Gmunden erhalten. Das Gesamtprojekt Seeviertel Gmunden gliedert sich in drei Bereiche und umfasst eine Hotelliegenschaft, auf welcher ein Baurecht erworben wurde, eine Wohnbauliegenschaft, die im Eigentum erworben wurde sowie eine Liegenschaft, an der eine Dienstbarkeit zur Errichtung einer Tiefgarage eingeräumt wurde.

Die Emittentin beabsichtigt die Umsetzung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel als Teil des Gesamtprojekt Seeviertel Gmunden auf der Projektliegenschaft. Durch Abschluss und Verbücherung des Baurechtsvertrags wurde das Baurecht 2023 auf der Liegenschaft EZ 207, KG 42160 Traundorf, BG Gmunden, einverleibt und hat die Projektgesellschaft Eigentum an der Projektliegenschaft befristet bis zum 31.12.2104 erworben. Im Rahmen des Projekts Seeviertel Gmunden Hotels soll ein Hotel in umweltfreundlicher Holz-Hybrid-Bauweise mit mindestens 80 Betten am Nordufer des Traunsees errichtet werden. Dieses soll zukünftig von der Four Peaks Hospitality GmbH, eine Beteiligung der Soravia Gruppe, in Kooperation mit Marriott als Marriott Autograph Collection betrieben werden. Nach Errichtung des Hotels ist geplant, über die mittelbare Investition in das Projekt Seeviertel Gmunden und anschließende (mittelbare) Veräußerung (zB an einen oder mehrere Investoren) Erträge zu generieren. Direkt hinter der Projektliegenschaft ist geplant, das Projekt Seeviertel Gmunden Wohnungen auszuführen, welches Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen vorsieht. Eigentümerin des Projekts Seeviertel Gmunden Wohnungen ist eine Schwestergesellschaft der Emittentin, die SVG Entwicklung.

Die Jahresabschlüsse der Jahre 2021, 2022 und 2023 wurden von BDO Assurance GmbH, FN 292963 d, Am Belvedere 4, 1100 Wien, Österreich, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Welches sind die wesentlichsten Finanzinformationen über die Emittentin?

Die nachfolgenden Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage wurden jeweilig den gemäß UGB erstellten und geprüften Jahresabschlüssen der Jahre 2021, 2022 und 2023 sowie den ungeprüften nach UGB erstellten Zwischenabschlüssen zum 30.06.2022 und 30.06.2023 entnommen bzw aus Posten dieser abgeleitet (Nettofinanzverbindlichkeiten). Die Angaben zu den Kapitalflüssen ergeben sich aus den geprüften² Geldflussrechnungen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2021, 2022 und 2023 sowie den nach KFS/BW2 erstellten und ungeprüften Zwischengeldflussrechnungen der Emittentin zum 30.06.2022 und 30.06.2023.

(in EUR)	31.12.2023 <i>geprüft</i>	31.12.2022 <i>geprüft</i>	31.12.2021 <i>geprüft</i>	30.06.2023 <i>ungeprüft</i>	30.06.2022 <i>ungeprüft</i>
UGB Bilanz - AKTIVA					
A. Anlagevermögen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
B. Umlaufvermögen					
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	25.646,16	21.072,34	4.000,00	23.304,24	18.980,45
Guthaben bei Kreditinstituten	3.684,25	626,18	13.610,34	5.186,13	2.598,10
Summe AKTIVA	29.336,41	21.704,52	17.616,34	28.490,37	21.584,55
UGB Bilanz – PASSIVA					
A. Eigenkapital					
Eingefordertes Stammkapital	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00
Bilanzverlust	-14.954,53	-1.161,55	-123,66	-180,58	-1.752,09
B. Rückstellungen					
Sonstige Rückstellungen	0,00	0,00	0,00	624,00	0,00
C. Verbindlichkeiten					

² Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der Geldflussrechnung keine Abschlussprüfung dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde.

(in EUR)	31.12.2023 <i>geprüft</i>	31.12.2022 <i>geprüft</i>	31.12.2021 <i>geprüft</i>	30.06.2023 <i>ungeprüft</i>	30.06.2022 <i>ungeprüft</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	148,00	240,00	0,00	749,99
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.997,44	5.218,07	0,00	10.552,95	5.086,65
Sonstige Verbindlichkeiten	15.793,50	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe PASSIVA	29.336,41	21.704,52	17.616,34	28.496,37	21.584,55

Gewinn- und Verlustrechnung

(in EUR)					
Umsatzerlöse	3.500,00	3.500,00	3.500,00	1.750,00	1.750,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.643,05	4.892,29	1.803,02	918,50	3.522,23
Finanzergebnis	350,11	354,40	0,00	149,47	143,80
Bilanzverlust	-14.954,53	-1.161,55	-123,66	-180,58	-1.752,09
EBIT ³	-13.013,57	-819,82	1.696,98	1.315,85	-1.541,78
EBT	-13.792,94	-1.037,89	1.696,98	980,97	-1.628,43
Nettofinanzverbindlichkeiten ⁴	23.106,69	4.739,89	-13.370,34	5.366,82	3.238,54

Geldflussrechnung

Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	-1.997,59	-4.984,29	1.704,48	-442,50	-3.012,24
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	55,66	-12.999,87	5.500,00	2,45	-13.000,00
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	5.000,00	5.000,00	-6,00	5.000,00	5.000,00

Die COVID-19-Pandemie und der anhaltende Ukraine-Konflikt haben sich negativ auf die Immobilienbranche ausgewirkt. Wie bereits im Jahr 2023 spürbar, wird auch im Jahr 2024 eine weitere Abkühlung des Immobilienmarktes, abhängig von der jeweiligen Assetklasse, erwartet. Entscheidend wird auch sein, wie lange die durch die Covid-19-Krise sowie den Russland-Ukraine-Konflikt verursachten Lieferprobleme, Handelsschwierigkeiten sowie Baukosten- und Energiekostensteigerungen – insbesondere im Immobilien- bzw. Bausektor – letztendlich andauern. Es ist daher derzeit nicht absehbar, wann mit einer kompletten Normalisierung der wirtschaftlichen Situation zu rechnen ist.

Nach Einschätzung der Emittentin hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Datum der Veröffentlichung der letzten geprüften Jahresabschlüsse, sowie in der Finanz- und Ertragslage seit dem Ende des letzten Berichtszeitraums, für den bis zum Billigungsdatum veröffentlicht wurden, gegeben.

Welches sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?

- Die Emittentin hat als Gesellschafterin der Projektgesellschaft eine Holdingfunktion und ist von den Liquiditätsrückflüssen seitens der Projektgesellschaft abhängig. Sie ist sohin auf Zuführung von Liquidität

³ Der Posten EBIT ist ungeprüft und ergibt sich aus dem Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsen und ähnlichen Aufwendungen

⁴ Der Posten der Nettofinanzverbindlichkeiten ist ungeprüft und ergibt sich aus den Verbindlichkeiten abzüglich liquiden Mitteln:

(in EUR)	UGB-Bilanz zum				
	31.12.2023 <i>geprüft</i>	31.12.2022 <i>geprüft</i>	31.12.2021 <i>geprüft</i>	30.06.2023 <i>ungeprüft</i>	30.06.2022 <i>ungeprüft</i>
Verbindlichkeiten	26.790,94	5.366,07	240,00	10.552,95	5.836,64
Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	-3.684,25	-626,18	-13.610,34	-5.186,13	-2.598,10
Nettofinanzverbindlichkeit	23.106,69	4.739,89	-13.370,34	5.366,82	3.238,54

und Gewinnen seitens der Projektgesellschaft angewiesen und vom Projekterfolg abhängig.

- Der Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum Stichtag 31.12.2023 weist ein negatives Eigenkapital auf. Es besteht daher das Risiko der Überschuldung und/oder des Reorganisationsbedarfs bei der Projektgesellschaft, was sich wiederum negativ auf die Finanzlage der Emittentin auswirken kann.
- Die Emittentin bzw die Projektgesellschaft sind betreffend die Entwicklung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel von Partnern abhängig und somit Gegenparteirisiken ausgesetzt.
- Die Emittentin ist Risiken aufgrund von Nachwirkungen oder einem neuerlichen Anwachsen der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise oder rückläufiger Finanzmärkte ausgesetzt.
- Die Emittentin hat einen substanziellen Bedarf an Finanzierungen. Eine ungenügende Aufbringung von Kapital könnte die Geschäftstätigkeit, das Wachstum und die Wertentwicklung der Emittentin einschränken oder zu einer unrentablen Kostenstruktur führen. Die Aufnahme zusätzlicher Mittel als Fremdkapital kann sich zudem negativ auf die Emittentin bis hin zur Insolvenz auswirken.
- Die Emittentin ist bei der Investition in das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel erheblichen Risiken im Zusammenhang mit der Auswahl, Planung und Ausführung des Immobilienprojektes sowie Auswirkungen des Immobilienmarktes ausgesetzt. Weiters besteht das Risiko, dass die Emittentin das Potential des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel und die Nutzungsart falsch einschätzt und die Einnahmen und die Profitabilität der Emittentin erheblich beeinträchtigt werden.
- Auflagen aus dem Baurechtsvertrag und/oder dem Raumordnungsvertrag können die finanzielle und geschäftliche Flexibilität der Emittentin bzw der Projektgesellschaft einschränken und bei Verzug des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel die Kündigung des Baurechtsvertrages zur Folge haben.
- Die Emittentin ist dem Risiko der Konzernzugehörigkeit zur Soravia Gruppe und dem Risiko eines Reputationsverlusts ausgesetzt.

3. BASISINFORMATION ÜBER DIE WERTPAPIERE

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Bei den Teilschuldverschreibungen handelt es sich um nicht nachrangige, fixverzinsliche und auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen, die grundsätzlich frei übertragbar sind. Die ISIN lautet AT0000A3AF88. Die Laufzeit beträgt 36 Monate, und beginnt am 01.10.2024 (einschließlich) und endet am 30.09.2027 (einschließlich). Die Währung der Teilschuldverschreibungen ist Euro. Die Teilschuldverschreibungen haben einen Gesamtnennbetrag von EUR 10 Millionen mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15 Millionen und sind durch bis zu 10.000 bzw bis zu 15.000 untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000 eingeteilt. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000 und jeder Betrag, der einem ganzzahligen Vielfachen von EUR 1.000 entspricht. Der Zinssatz wird 6,5% p.a. betragen. Der Zinslauf beginnt am 01.10.2024 (Valutatag). Bei einer Zeichnung nach dem Valutatag fallen Stückzinsen an. Die Zinsen sind halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 31.03. und 30.09. eines Jahres, erstmalig am 31.03.2025 fällig. Die Teilschuldverschreibungen werden am 01.10.2027 zum Nennbetrag zurückgezahlt, sofern nicht vorher vorzeitig gekündigt, zurückgezahlt oder angekauft und entwertet wurde. Zahlungen von Zinsen und Kapital erfolgen durch die Emittentin über die Zahlstelle an das Clearingsystem und werden über die jeweiligen Kreditinstitute den Anleihegläubigern auf deren Konten gutgebucht.

Die Teilschuldverschreibungen gewähren den Anleihegläubigern einen Anspruch auf Verzinsung, welche halbjährlich ausbezahlt wird, sowie einen Anspruch auf Rückzahlung des Nennbetrags am Laufzeitende. Ansprüche auf die Zahlung von fälligen Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche auf das Kapital dreißig Jahre nach Eintritt der Fälligkeit. Als Sicherung der Anleihegläubiger ist geplant, den Geschäftsanteil der Emittentin an der Projektgesellschaft durch Einbeziehung eines Treuhänders zu Gunsten der Anleihegläubiger zu verpfänden. Darüber hinaus sind mit den Teilschuldverschreibungen weder Stimmrechte, Vorzugsrechte bei Angeboten von Zeichnungen von Wertpapieren derselben Kategorie, Rechte auf Beteiligungen am Gewinn der Emittentin, Rechte auf Beteiligungen am Saldo im Fall einer Liquidation, oder Wandlungsrechte verbunden. Auf das Recht der Emittentin, die Teilschuldverschreibungen vorzeitig nach Ablauf von 12 Monaten zur Rückzahlung ordentlich zu kündigen, wird ausdrücklich hingewiesen. Auf das Kündigungsrecht der Emittentin, die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen vorzeitig zu kündigen, wird ebenfalls hingewiesen. Die Inhaber von Teilschuldverschreibungen

sind dahingegen nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibungen zur vorzeitigen Rückzahlung ordentlich zu kündigen. Die Teilschuldverschreibungen begründen, vorbehaltlich anderslautender zwingender gesetzlicher Bestimmungen, unmittelbare, unbedingte, untereinander gleichrangige und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die (i) vorrangig zum Eigenkapital und nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, und (ii) nicht nachrangig zu allen anderen bestehenden und zukünftigen unmittelbaren, unbedingten, nicht besicherten Verbindlichkeiten der Emittentin sind.

Die Emittentin ist eine Holding-Gesellschaft und selbst nicht oder nur eingeschränkt operativ tätig. Sie ist sohin auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen aus der Projektgesellschaft bzw aus dem Verkauf der Projektgesellschaft angewiesen. Zu einer solchen Zuführung von Liquidität und Gewinnen wird es üblicherweise erst dann kommen, wenn die jeweiligen Gläubiger der Projektgesellschaft befriedigt wurden. Daraus ergibt sich, dass die Verbindlichkeiten der Projektgesellschaft strukturell vorrangig gegenüber Verbindlichkeiten der Emittentin sind. Sohin sind die Verbindlichkeiten der Emittentin unter den Teilschuldverschreibungen strukturell nachrangig. Im Fall der Insolvenz der Projektgesellschaft haben die Gläubiger der Projektgesellschaft nämlich einen vorrangigen Zugriff auf die Vermögenswerte der Projektgesellschaft. Der Emittentin bleiben dann nur ihr Komplementäranteil an der Projektgesellschaft, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 6% vermittelt, bzw ein allfälliger Liquidationserlös nach Befriedigung aller Gläubiger der Projektgesellschaft, welcher geringer ausfallen könnte als die Forderungen, die den Anleihegläubigern aus der Anleihe erwachsen.

Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch – ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu – die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – „MTF“) geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

Wird für die Wertpapiere eine Sicherheit gestellt?

Die Emittentin wird ab dem Laufzeitbeginn der 6,5% Seeviertel Gmunden Anleihe 2024 bis 2027 die Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen und darauf entfallende Zinsen durch die Anteilsverpfändungen gemäß Anlage 6.2 (Sicherheitenvertrag) der Anleihebedingungen (Anlage 1 zu diesem Prospekt) durch Einbeziehung der SAXINGER Rechtsanwalts GmbH, FN 185084 h, Wächtergasse 1, 1010 Wien als Treuhänderin gemäß Anlage 6.5 (Treuhandvereinbarung) der Anleihebedingungen (Anlage 1 zu diesem Prospekt), besichern. Sicherheitenbestellerin ist die Emittentin sowie die Holding. Siehe Angaben oben unter Punkt 2. Basisinformation über die Emittentin.

Die Holding wird ab dem Laufzeitbeginn der 6,5% Seeviertel Gmunden Anleihe 2024 bis 2027 die Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen und darauf entfallende Zinsen durch die Anteilsverpfändungen gemäß Anlage 6.2 (Sicherheitenvertrag) der Anleihebedingungen (Anlage 1 zu diesem Prospekt) durch Einbeziehung der SAXINGER Rechtsanwalts GmbH, FN 185084 h, Wächtergasse 1, 1010 Wien als Treuhänderin gemäß Anlage 6.5 (Treuhandvereinbarung) der Anleihebedingungen (Anlage 1 zu diesem Prospekt), besichern.

Die Seeviertel Gmunden Holding GmbH („**Holding**“), eine in Österreich gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schnirchgasse 17, 1030 Wien, seit 26.01.2022 eingetragen im Firmenbuch unter FN 573121 a. Die nachfolgenden Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage wurden jeweilig den gemäß UGB erstellten und geprüften Jahresabschlüssen der Jahre 2022 und 2023 sowie den ungeprüften nach UGB erstellten Zwischenabschlüssen zum 30.06.2022 und 30.06.2023 entnommen bzw aus Posten dieser abgeleitet (Nettofinanzverbindlichkeiten). Die Angaben zu den Kapitalflüssen ergeben sich aus den geprüften⁵ Geldflussrechnungen der Holding für das Geschäftsjahr 2022 und 2023 sowie den nach KFS/BW2 erstellten und ungeprüften Zwischengeldflussrechnungen der Holding zum 30.06.2022 und 30.06.2023.

(in EUR)	31.12.2023 <i>geprüft</i>	31.12.2022 <i>geprüft</i>	30.06.2023 <i>ungeprüft</i>	30.06.2022 <i>ungeprüft</i>
UGB Bilanz - AKTIVA				
A. Anlagevermögen				

⁵ Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der Geldflussrechnung keine Abschlussprüfung dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde.

(in EUR)	31.12.2023 <i>geprüft</i>	31.12.2022 <i>geprüft</i>	30.06.2023 <i>ungeprüft</i>	30.06.2022 <i>ungeprüft</i>
Anteile an verbundenen Unternehmen	35.094,00	35.094,00	35.094,00	35.094,00
B. Umlaufvermögen				
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	11.767.785,49	9.583.028,98	10.724.164,72	3.213.988,63
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	500,00	0,00	0,00
Guthaben bei Kreditinstituten	55.967,09	141.721,54	142.059,48	145.863,49
Summe AKTIVA	11.858.846,58	9.760.344,52	10.901.318,20	3.394.946,12
UGB Bilanz – PASSIVA				
A. Negatives Eigenkapital				
Eingefordertes Stammkapital	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00
Bilanzverlust	-158.933,20	-26.427,31	-80.843,11	-23.047,88
B. Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen	0,00	0,00	624,00	0,00
C. Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	1.062,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.818.545,45	9.769.146,83	10.964.037,31	3.399.432,00
Sonstige Verbindlichkeiten	5.181.734,33	125,00	0,00	0,00
Summe PASSIVA	11.858.846,58	9.760.344,52	10.901.318,20	3.394.946,12
Gewinn- und Verlustrechnung				
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.087,21	8.216,58	1.065,92	5.500,57
Finanzergebnis	-127.409,57	-18.210,73	-53.349,88	-17.547,31
Bilanzverlust	-158.933,20	-26.427,31	-80.843,11	-23.047,88
EBIT ⁶	1.255.860,17	361.066,72	540.474,68	92.488,06
EBT	-132.496,78	-26.427,31	-54.415,80	-23.047,88
Nettofinanzverbindlichkeiten ⁷	11.944.312,69	9.627.550,29	10.821.977,83	3.254.630,51

⁶ Der Posten EBIT ist ungeprüft und ergibt sich aus dem Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsen und ähnlichen Aufwendungen

⁷ Der Posten der Nettofinanzverbindlichkeiten ist ungeprüft und ergibt sich aus den Verbindlichkeiten abzüglich liquiden Mitteln:

(in EUR)	UGB-Bilanz zum			
	31.12.2023 <i>geprüft</i>	31.12.2022 <i>geprüft</i>	30.06.2023 <i>ungeprüft</i>	30.06.2022 <i>ungeprüft</i>
Verbindlichkeiten	12.000.279,78	9.769.271,83	10.964.037,31	3.400.494,00
Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	-55.967,09	-141.721,54	-142.059,48	-145.863,49
Nettofinanzverbindlichkeit	11.944.312,69	9.627.550,29	10.821.977,83	3.254.630,51

(in EUR)	31.12.2023	31.12.2022	30.06.2023	30.06.2022
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-4.445,32	-8.591,58	-66,92	-4.438,57
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-923.809,13	-9.248.839,68	-599.595,14	-3.151.094,00
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	842.500,00	9.399.152,80	600.000,00	3.301.396,06

Für die Sicherheitenbestellerinnen spezifischen wesentlichsten Risikofaktoren:

- Trotz Bestellung einer Sicherheit kann es im Verwertungsfall dazu kommen, dass die Anleihegläubiger aufgrund eingeschränkter Werthaltigkeit der Sicherheit nicht im vollen Ausmaß ihrer Forderungen befriedigt werden können bis hin zum Totalverlust.
- Die Anteilsverpfändungen erfolgen im 2. Rang nach der Sicherheit gegenüber der Finanzierenden Bank. Es kann daher bereits gegenüber der Finanzierenden Bank zu einem Verwertungsfall kommen, wonach die Werthaltigkeit der Sicherheit gegenüber den Anleihegläubigern gefährdet sein könnte.

Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?

- Risiken bestehen aufgrund der strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Projektgesellschaft aufgenommenen Finanzierungen.
- Anleihegläubiger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin und dem von der Emittentin begebenen Wertpapier sowie in Bezug auf das Rückverkaufsrecht dem Kreditrisiko; die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann zu einem Ausfall von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des Investments der Anleihegläubiger in die gegenständlichen Wertpapiere führen (Insolvenzrisiko).
- Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert, kann dies die Höhe des möglichen Verlusts erheblich erhöhen (Maximalrisiko).
- Es besteht keine Gewissheit, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entsteht oder, sofern er entstehen wird, dass er fortbestehen wird. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass Anleihegläubiger ihre Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht zu angemessenen Marktpreisen veräußern können.
- Die Bonität der Emittentin kann sich während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen verschlechtern (Bonitätsänderungsrisiko).

4. BASISINFORMATION ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN

Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Die öffentliche Einladung zur Zeichnung der Teilschuldverschreibungen ergeht einen Bankarbeitstag nach der Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens mit dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Zeichnungsanträge von Anlegern werden während der Angebotsfrist direkt von der Emittentin oder der IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH entgegengenommen.

Der Emissionskurs beträgt 100 %. Bei einem Erwerbetrags für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös des Nominalbetrags bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Transaktionskosten und Gebühren ergibt sich eine jährliche Brutto-Rendite vor Steuern in Höhe von 6,5%. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt im Einzelfall von den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine Aussage über die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.

Die Emittentin trägt die Gesamtkosten der Emission. Die Gesamtkosten der Emission umfassen neben den Zinskosten insbesondere Kosten für die Emissionsvorbereitung wie Prospekterstellungs- und Billigungskosten, Kosten der Rechts- und Steuerberatung sowie Kosten für die Zahlstelle und Marketingkosten sowie Vertriebskosten und damit in Zusammenhang stehende Kosten. Die Emittentin rechnet mit Gesamtkosten von ca 11,5% p.a. des Bruttoemissionsvolumens inklusive Zinskosten (gerechnet auf die gesamte Laufzeit der Teilschuldverschreibungen). Anlegern, die Teilschuldverschreibungen zeichnen, können darüber hinaus Spesen und Gebühren (z.B. Depot- oder Transaktionskosten) von ihren jeweiligen Kreditinstituten vorgeschrieben werden.

Wer ist der Anbieter?

Anbieterin der Teilschuldverschreibungen ist die Emittentin. Zeichnungsanträge von Anlegern werden während der Angebotsfrist direkt von der Emittentin oder der IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH entgegengenommen. Die Emittentin behält sich vor, weiteren Finanzintermediären eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts und sämtlicher allfälliger Nachträge für öffentliche Angebote der diesem Prospekt zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen in Österreich zu erteilen. Diesfalls werden auch von diesen Finanzintermediären Zeichnungsanträge entgegengenommen.

Weshalb wird der Prospekt erstellt?

Die Emittentin hat das Interesse, durch das Angebot der Teilschuldverschreibungen zusätzliches Fremdkapital aufzubringen. Der Erlös aus der Emission der Anleihe wird primär für die Finanzierung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel (insbesondere die Projektentwicklung und -realisierung) auf Ebene der Projektgesellschaft durch Weitergabe des Emissionserlöses an die Projektgesellschaft, voraussichtlich als Eigenmittel im Rahmen eines Zuschusses oder eines (im Sinne des § 67 Abs 3 IO qualifiziert) nachrangigen Gesellschafterdarlehens, verwendet.

Der geschätzte Nettoerlös aus der Emission hängt von der Höhe der Zeichnungen der Anleihen sowie von den Gesamtkosten für die Emission ab und wird voraussichtlich zwischen EUR 4.000.000 und EUR 11.000.000 (unter Berücksichtigung der zu zahlenden Zinsen) betragen. Ein Emissionsübernahmevertrag wurde und wird auch nicht abgeschlossen. Aufgrund organisatorischer, kapitalmäßiger und personeller Verflechtungen zwischen den (indirekten) Gesellschaftern und/oder Geschäftsführern der Emittentin, der Emittentin und der Projektgesellschaft, aber auch der Dienstleister bzw Vertragspartner der Projektgesellschaft, wie die Four Peaks Hospitality GmbH, kann es zu Interessenskonflikten kommen.

Die Omicron Investment Management GmbH soll, unter Heranziehung ihres vertraglich gebundenen Vermittlers IFA Invest GmbH, im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs an der Emission teilnehmen. Sie steht in Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot der Teilschuldverschreibungen in einem vertraglichen Verhältnis mit der Emittentin. Weiters ist beabsichtigt, dass Partnerunternehmen des Soravia Konzerns für die Emittentin durch Namhaftmachung von Personen, die an der Vermittlung von Finanzinstrumenten interessiert sind, tätig werden. Diese Namhaftmachung kann einerseits durch Weitergabe der Kontaktdaten von potentiellen Zeichnern an die von der Emittentin gewählten Vertriebspartner, wie die IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH oder durch Kontaktherstellung zwischen dieser und potentiellen Zeichnern erfolgen. Bei erfolgreicher Durchführung des Angebots erhalten die vorgenannten Partnerunternehmen und Omicron Investment Management GmbH eine Provisionsvergütung für die Namhaftmachung bzw Vermittlung, deren Höhe unter anderem von der Höhe des Gesamtnennbetrags der Teilschuldverschreibungen im Rahmen des Angebots abhängt und die, abhängig vom Zeitpunkt der Platzierung, bis zu gesamt 4 % des Bruttoemissionsvolumens betragen kann. Diese Unternehmen haben daher ein Interesse am Erhalt dieser Provisionsvergütung. Insofern haben die vorgenannten Partnerunternehmen sowie Omicron Investment Management GmbH auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann. Weiters nimmt die Wiener Privatbank SE im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs an der Emission teil, um als Zahlstellenbank Gebühren zu erzielen. Die Wiener Privatbank SE erbringt darüber hinaus im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs verschiedene Bank-, Finanzdienstleistungs- oder ähnliche Dienstleistungen für die Emittentin, oder hat solche Dienstleistungen in der Vergangenheit erbracht, und hält in ihrer Position als Kreditinstitut oder Kreditgeber unter Kreditfazilitäten gewöhnliche Geschäftsbeziehungen mit der Emittentin, wofür sie übliche Vergütungen und Kostenersatz erhalten hat oder erhalten wird, aufrecht. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Treuhänderin in einer laufenden Geschäftsbeziehung mit Gesellschaften des Soravia Konzerns steht.

B. RISIKOFAKTOREN

Potentielle Anleger sollten die in diesem Kapitel beschriebenen Risikofaktoren sowie alle anderen Informationen in diesem Prospekt, einschließlich der Anleihebedingungen sowie der Zusammenfassung sorgfältig abwägen, bevor sie eine Entscheidung über eine Veranlagung in von der Emittentin unter diesem Prospekt begebene Teilschuldverschreibungen treffen. Die nachstehende Darstellung der Risikofaktoren umfasst die der Emittentin gegenwärtig bekannten und von ihr für wesentlich erachteten Risiken. Über die dargestellten Risiken hinaus können weitere, der Emittentin gegenwärtig unbekannt Risiken auftreten. Von der Emittentin derzeit für unwesentlich erachtete Risiken können sich nachträglich als wesentlich herausstellen. Die Emittentin hat einige für wesentlich erachtete Risiken bereits in der Zusammenfassung hervorgehoben. Diese Risiken werden auch in weiterer Folge in der Darstellung der Risiken vorgeordnet (wesentlichster Risikofaktor ist jeweils an erster Stelle geordnet). Abgesehen davon enthält die nachstehende Reihung der Risikofaktoren weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß oder die Bedeutung der einzelnen Risiken. Die Auswirkungen der vergangenen COVID-19-Pandemie sowie des Ukraine-Konflikts können weitere Auswirkungen auf die Einstufung und Reihung der nachfolgenden Risikofaktoren nach ihrer Wesentlichkeit und Eintrittswahrscheinlichkeit haben, die jedoch derzeit für die Emittentin aufgrund der aktuell verfügbaren Informationen nicht erkennbar sind, sodass keine präzisen Aussagen darüber gemacht werden können.

*Risiken können einzeln oder auch kumulativ auftreten. Der Eintritt einzelner oder auch mehrerer Risikofaktoren kann für sich allein oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren aus den Teilschuldverschreibungen resultierenden Verpflichtungen nachzukommen. Der Kurs der Teilschuldverschreibungen könnte fallen. **Anleihegläubiger könnten ihr eingesetztes Kapital auch teilweise oder ganz verlieren.***

Daher sollten Teilschuldverschreibungen der Emittentin nur als Bestandteil eines diversifizierten Portfolios erworben werden. Bei Unsicherheiten in Bezug auf diesen Prospekt und die darin enthaltenen Informationen, insbesondere die nachstehenden Risikohinweise sollten potentielle Anleger eigene Berater (Finanzberater, Steuerberater, Rechtsanwälte) zuziehen. Die in diesem Prospekt und den nachstehenden Risikohinweisen enthaltenen Informationen können eine professionelle Beratung nicht ersetzen.

1. RISIKEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN

Risiken in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin (Bonitäts- und Liquiditätsrisiken)

- 1.1. Die Emittentin hat als Gesellschafterin der Projektgesellschaft eine Holdingfunktion und ist von den Liquiditätsrückflüssen seitens der Projektgesellschaft abhängig. Sie ist sohin auf Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens der Projektgesellschaft angewiesen und vom Projekterfolg abhängig.

Die Emittentin ist aufgrund ihrer Holdingfunktion von den Liquiditätsrückflüssen seitens der Projektgesellschaft abhängig. Die Bonität und die Liquidität der Emittentin hängen im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die geplante mittelbare Investition in das

Projekt Seeviertel Gmunden Hotel planmäßig durchgeführt wird und die Emittentin hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielen kann, um ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Gemäß Bewertungsgutachten (Anlage ./4) übersteigen die erwarteten Erlöse die voraussichtlichen Kosten der Projektgesellschaft einschließlich Finanzierungskosten. Aufgrund der Bankfinanzierung auf Ebene der Projektgesellschaft für das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel erfolgen Liquiditätsrückflüsse jedoch frühestens nach Rückführung der Bankfinanzierung bzw anderer durch die Projektgesellschaft in Zukunft aufgenommenen finanziellen Mittel von Dritten, welche durch die Erlöse aus der Verwertung des Projekts Gmunden Seeviertel Hotel getilgt werden. Erst die danach verbleibenden Erlöse werden an die Emittentin weitergegeben. Die Bedienung der Zinszahlungen an die Anleihegläubiger erfolgt zwischenzeitig durch Zuschüsse und/oder Gesellschafterdarlehen der Holding. Aufgrund der eingeschränkten Geschäftstätigkeit ist die Emittentin auf Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens der Projektgesellschaft angewiesen und vom Projekterfolg abhängig, um Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern bedienen zu können. So kam es beispielsweise zum Anstieg des EURIBORS, was zu einer Zinslasterrhöhung bei der Projektgesellschaft aufgrund der bestehenden Bankfinanzierung geführt hat. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Projektgesellschaft ist somit in Konsequenz ein wirtschaftliches Risiko für die Emittentin vor allem im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit, ihrem Nettovermögen, ihrer Finanzlage, ihrem Cash-Flow und ihrem Betriebsergebnis. Dies kann vor allem die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, wesentlich beeinträchtigen.

- 1.2. Der Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum Stichtag 31.12.2023 weist ein negatives Eigenkapital auf. Es besteht daher das Risiko der Überschuldung und/oder des Reorganisationsbedarfs bei der Projektgesellschaft, was sich wiederum negativ auf die Finanzlage der Emittentin auswirken kann.

Gemäß ungeprüftem Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum Stichtag 31.12.2023 hat die Projektgesellschaft ein negatives Eigenkapital in Höhe von EUR -66.511,65. Ist das Eigenkapital durch Verluste aufgebraucht, so lautet der Posten gemäß § 225 UGB „negatives Eigenkapital“.

Ein negatives Eigenkapital kann auf das Bestehen von finanziellen Problemen hindeuten. Eine solche buchmäßige Überschuldung muss allerdings nicht zwangsläufig auch eine insolvenzrechtliche Überschuldung darstellen.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu einer insolvenzrechtlichen Überschuldung und somit zur Insolvenz der Projektgesellschaft kommt, insbesondere wenn der zu erwartende Projektüberschuss ausbleibt. Eine Insolvenz der Projektgesellschaft könnte ebenso wie eine Insolvenz der Emittentin für die Anleihegläubiger einen Totalverlust ihres Investments bedeuten.

Um die Erfolgs- und Liquiditätssituation der Emittentin bzw der Projektgesellschaft zu verbessern und die Fortführung des Unternehmens zu sichern, liegt es im Ermessen der jeweiligen Geschäftsführung, ein Reorganisationsverfahren einzuleiten. Die Einleitung eines Reorganisationsverfahrens kann für die Emittentin bzw die Projektgesellschaft bedeuten, dass sie das Projekt Gmunden Seeviertel Hotel nicht wie geplant umsetzen kann oder zum Verkauf von Vermögensgegenständen unter Marktwert gezwungen ist, um die

Liquidität zu sichern. Diese Umstände können sich negativ auf die Umsetzung des Projekts Gmunden Seeviertel Hotel und somit auch auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, auswirken.

1.3. Die Emittentin bzw die Projektgesellschaft sind betreffend die Entwicklung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel von Partnern abhängig und somit Gegenparteirisiken ausgesetzt.

Dritte, die der Emittentin und/oder der Projektgesellschaft Geld, Dienstleistungen oder andere Vermögensgegenstände schulden, könnten ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und/oder der Projektgesellschaft wegen Zahlungsunfähigkeit, fehlender Liquidität, Bonitätsverschlechterungen, Wirtschaftsabschwüngen, operationellen Problemen oder aus anderen Gründen nicht erfüllen.

Weiters unterliegt die Emittentin mit zukünftigen unbesicherten Ausleihungen und Forderungen gegenüber der Projektgesellschaft einem Ausfallrisiko der Projektgesellschaft. Aufgrund der (qualifizierten) Nachrangigkeit allfälliger Gesellschafterdarlehen an die Projektgesellschaft tritt die Emittentin mit ihren Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen und der Zinsen unwiderruflich hinter sämtliche Forderungen derzeitiger und künftiger Gläubiger der Projektgesellschaft. Eine Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen ist solange und soweit ausgeschlossen, solange die Projektgesellschaft zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder Reorganisationsbedarf iSd Unternehmensreorganisationsgesetzes besteht oder wenn einer dieser Umstände durch Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen eintreten würde bzw die Rückzahlung einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens bei der Projektgesellschaft herbeiführen würde (Rückzahlungssperre). Die Emittentin kann eine Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen und der Zinsen damit unabhängig von der eingetretenen Fälligkeit nur in Höhe des nach Begleichung sämtlicher vorrangiger Forderungen verbleibenden Vermögens der Projektgesellschaft verlangen. Davon umfasst sind auch die Emissionserlöse, die als Eigenmittel im Rahmen eines Zuschusses oder eines (im Sinne des § 67 Abs 3 IO qualifiziert) nachrangigen Gesellschafterdarlehens an die Projektgesellschaft weitergegeben werden.

Diese Nachrangigkeit hat mittelbar auch Auswirkungen auf die Anteilsverpfändungen zu Gunsten der Anleihegläubiger, insbesondere, da zum einen sowohl der Geschäftsanteil der Emittentin als auch die Anteile an der Projektliegenschaft bereits erstrangig zu Gunsten der Finanzierenden Bank verpfändet wurden. Zum anderen wurde die Projektliegenschaft zu Gunsten der Finanzierenden Bank bis zum Höchstbetrag von EUR 3.125.000 verpfändet. Die Höchstbetragshypothek wurde mit einem Teilbetrag in Höhe von EUR 2.800.000 verbüchert. Kommt es zu einem Zahlungsverzug der Projektgesellschaft gegenüber der Finanzierenden Bank und in weiterer Folge zur Verwertung der Projektliegenschaft und/oder Verpfändeten Anteile, wirkt sich das in weiterer Folge auch auf den Verwertungserlös im Zusammenhang mit dem Geschäftsanteil an der Emittentin sowie mit den Anteilen an der Projektgesellschaft aus, der nach einer allfälligen Versteigerung der Projektliegenschaft und Befriedigung der Finanzierenden Bank, auch aufgrund des zweiten Rangs der Verpfändung hinter der Finanzierenden Bank, wesentlich geringer ausfallen oder zur Gänze ausbleiben kann.

Verspätungen oder Verluste aus den Ausfällen von Gegenparteien hätten somit einen wesentlichen negativen Einfluss auf die Bonität der Emittentin bzw der Projektgesell-

schaft. Damit zusammenhängende Liquiditätsengpässe könnten es der Emittentin erschweren, Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern im Fälligkeitszeitpunkt zu tilgen und somit in weiterer Folge auch ihren Zahlungsverbindlichkeiten gemäß Anleihebedingungen nachzukommen. Zudem könnte es zur generellen Zahlungsunfähigkeit bis hin zur Insolvenz der Emittentin kommen.

1.4. Die Emittentin ist Risiken aufgrund von Nachwirkungen oder einem neuerlichen An-
wachsen der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise oder rückläufiger Finanz-
märkte ausgesetzt.

Nachwirkungen oder eine neuerliche Finanzmarkt-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise können das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel und somit (indirekt) die Emittentin erheblich beeinträchtigen, insbesondere wenn der Zugang zu frischem Kapital weiter verschärft wird oder entsprechende staatliche Förderungen fehlen, wegfallen oder sich als unzureichend herausstellen. Dies kann einen nachteiligen Einfluss auf die Nachfrage nach Immobilienprojekten wie das Projekt Gmunden Seeviertel Hotel haben. Sollte es aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise zu einer weiteren Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und/oder einem weiteren Anstieg der Rohstoffpreise und/oder einem weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit und/oder zu einem geringeren Investitionsvolumen durch Investoren in Bezug auf Immobilien kommen, könnte sich dies negativ auf die Erträge und Zahlungsfähigkeit der Emittentin auswirken und somit die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, wesentlich beeinträchtigen.

1.5. Die Emittentin hat einen substanziellen Bedarf an Finanzierungen. Eine ungenügende
Aufbringung von Kapital könnte die Geschäftstätigkeit, das Wachstum und die Wert-
entwicklung der Emittentin einschränken oder zu einer unrentablen Kostenstruktur füh-
ren. Die Aufnahme zusätzlicher Mittel als Fremdkapital kann sich zudem negativ auf
die Emittentin bis hin zur Insolvenz auswirken.

Die Emittentin plant durch dieses öffentliche Angebot den Finanzbedarf für die Projektentwicklung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel teilweise zu decken. Es ist unklar, ob die Emittentin durch dieses öffentliche Angebot eine entsprechende Platzierung der Teilschuldverschreibungen zur Aufnahme von ausreichend Kapital zur geplanten Abdeckung des Finanzbedarfs erreichen kann.

Die Emittentin bedient sich externer Vertriebspartner im Zusammenhang mit der Platzierung der Teilschuldverschreibung. Die Emittentin ist daher auch von der Performance der Vertriebspartner abhängig. Gelingt es der Emittentin nicht, unter diesem Angebotsprogramm Teilschuldverschreibungen im geplanten Umfang zu platzieren, könnte dies die zukünftige Geschäftstätigkeit der Emittentin einschränken, insbesondere wenn diese zu vergleichbaren Konditionen keine alternative Finanzierung (etwa durch Bankkredite) erlangen kann. Das kann zu einer unrentablen Kostenstruktur, vermindertem Wachstum und einer langsameren Wertentwicklung der Emittentin führen und damit das Projekt Seeviertel Gmunden erheblich beeinträchtigen.

Sollte die Begebung der Teilschuldverschreibungen mangels ausreichender Nachfrage unter dem geplanten Emissionsvolumen erfolgen, so sind fixe Aufwandspositionen im Verhältnis zu den Teilschuldverschreibungen höher als bei prognostizierter Vollemission der Teilschuldverschreibungen.

Sollte es der Emittentin mangels ausreichender Nachfrage nach Teilschuldverschreibungen nicht möglich sein, Teilschuldverschreibungen in einem wirtschaftlich sinnvollen Ausmaß aufzubringen, um dadurch ausreichend Kapital einzuwerben, steht es der Emittentin frei, von der Emission abzusehen.

In Zeiten einer sich verändernden Zinslandschaft und unsicherer Immobilienmärkte, sind Fremdkapitalgläubiger unter Umständen nicht bereit, Kredite zu günstigen Konditionen für die Emittentin und/oder die Projektgesellschaft abzuschließen. Dies kann insbesondere zu dem Erfordernis führen, weitere Sicherheiten unter bestehenden Kreditverträgen der Emittentin bzw der Projektgesellschaft zu bestellen und/oder Finanzierungen mit höheren Zinsen, welche beispielsweise durch einen Anstieg des Zinsumfelds entstehen können, aufzunehmen. Generell kann es auch zu einem Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten kommen.

Die Möglichkeiten bzw Konditionen der Finanzierung der Emittentin bzw der Projektgesellschaft sind sohin abhängig vom jeweils vorherrschenden Kapitalmarktumfeld. In soweit die Emittentin außerstande ist, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur erforderlichen Zeit zu generieren bzw zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen.

Werden die Teilschuldverschreibungen nicht in geplanter Höhe emittiert, kann dies negative Auswirkungen auf den Projekterfolg haben. Eine Aufnahme zusätzlicher Mittel als Fremdkapital kann sich zudem negativ auf die Emittentin bis hin zur Insolvenz auswirken. Eine Insolvenz könnte für die Anleihegläubiger einen Totalverlust ihres Investments bedeuten.

1.6. Die Emittentin ist Liquiditätsrisiken ausgesetzt.

Durch eine Inkongruenz von Zahlungseingängen und Zahlungsausgängen (beispielsweise aufgrund verspäteter Zahlungen oder unerwartet hoher Abflüsse sowie bei unzureichendem Zugang zu Kreditlinien bzw zum Kapitalmarkt oder verzögerter Realisierung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel aufgrund von mangelnder Liquidität des Immobilienmarkts) kann es zu Liquiditätsengpässen oder -stockungen kommen, die dazu führen, dass die Emittentin Zahlungspflichten nicht mehr oder nicht rechtzeitig erfüllen kann und in Verzug gerät oder flüssige Mittel zu schlechteren Konditionen anschaffen muss. Die Liquiditätssituation der Projektgesellschaft hat maßgeblichen Einfluss auf die Emittentin. Liquiditätsprobleme der Projektgesellschaft können sich auf die Emittentin und somit auch auf ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, negativ auswirken.

1.7. Wird der Emissionserlös nicht effizient eingesetzt, kann dies zu erheblichen Nachteilen der Emittentin führen.

Der Erlös aus der Emission der Anleihe wird primär für die Finanzierung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel (insbesondere die Projektentwicklung und -realisierung) auf Ebene der Projektgesellschaft durch Weitergabe des Emissionserlöses an die Projektgesellschaft, voraussichtlich als Eigenmittel im Rahmen eines Zuschusses oder eines (im Sinne des § 67 Abs 3 IO qualifiziert) nachrangigen Gesellschafterdarlehens, verwendet.

Gelingt es der Emittentin nicht, die Mittel aus der Ausgabe dieser Teilschuldverschreibungen effizient einzusetzen, zum Beispiel durch bei der Projektentwicklung und/oder dem weiteren Verkauf auftretenden Verzögerungen, die zu einer unerwarteten Bindung von Kapital führen, kann das negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

- 1.8. Auflagen aus Finanzierungsverträgen der Emittentin können ihre finanzielle und geschäftliche Flexibilität einschränken. Ihre Verletzung kann die Finanzlage der Emittentin beeinträchtigen.

Kreditverträge mit Banken enthalten üblicherweise dem Kreditnehmer für die Zeit des Kredits auferlegte Verpflichtungen (auch Covenants genannt). Diese beinhalten Auflagen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen. Eine Verletzung solcher Auflagen kann unter anderem zu einer Kündigung des verletzten Kreditvertrags durch den Kreditgeber bzw zu einer sofortigen Fälligkeitstellung des unter dem verletzten Kreditvertrag gewährten Kreditbetrags führen. Auch der Projektgesellschaft sind solche Verpflichtungen auferlegt. Diese Auflagen können die Flexibilität der Emittentin bzw der Projektgesellschaft bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit und der Deckung ihres Finanzierungsbedarfs im Falle besonderer Geschäftschancen beschränken. Die Berechnung derartiger in den Covenants enthaltener Finanzkennzahlen kann auch durch Änderungen regulatorischer und bilanzierungsrechtlicher Normen bzw durch veränderte Einschätzungen negativ beeinflusst werden. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Finanzlage der Projektgesellschaft bzw der Emittentin und somit auf ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

Projektspezifische Risiken

- 1.9. Die Emittentin ist bei der Investition in das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel erheblichen Risiken im Zusammenhang mit der Auswahl, Planung und Ausführung des Immobilienprojektes sowie Auswirkungen des Immobilienmarktes ausgesetzt. Weiters besteht das Risiko, dass die Emittentin das Potential des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel und die Nutzungsart falsch einschätzt und die Einnahmen und die Profitabilität der Emittentin erheblich beeinträchtigt werden.

In der Anfangsphase von Immobilienentwicklungsprojekten entstehen typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in einer späteren Projektphase erzielt. Entwicklungsprojekte, wie das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel, sind oft mit Kostenüberschreitungen und Verzögerungen der Fertigstellung verbunden, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle der Projektgesellschaft und somit auch der Emittentin liegen (wie etwa der durch die starke Nachfrage verursachte Anstieg von Baukosten in den letzten Jahren; so sind beispielweise die Preise in Österreich im Jahr 2022 für Baumaterial gegenüber dem Vorjahr um 16% gestiegen⁸). Sollten die Emittentin bzw die Projektgesellschaft derartige Risiken der Immobilienentwicklung nicht ausreichend durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel adressieren, und/oder keine entsprechenden Vertragsbestim-

⁸ Hagen Luckert (2023): Entwicklung der Baukosten: in Österreich 2000 – 2023, <https://www.infina.at/trends/entwicklung-der-baukosten/> (abgerufen am 11.04.2023).

mungen in Kauf- bzw Bestandverträgen mit (potentiellen) Käufern/Bestandnehmern/Betreiber betreffend allfällige Verzögerungen und/oder Kostenüberschreitungen vorsehen, kann der wirtschaftliche Erfolg des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel erheblich beeinträchtigt werden. Auch bedient sich die Emittentin bzw die Projektgesellschaft externer Vertriebspartner im Zusammenhang mit dem zukünftigen Verkauf des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel. Die Emittentin ist daher auch von der Performance dieser Vertriebspartner abhängig. Die Vertriebstätigkeit dieser Vertriebspartner könnten hinter den Erwartungen der Emittentin bzw der Projektgesellschaft zurückbleiben.

Bei Immobilien kann es zudem aufgrund öffentlich-rechtlicher Beschränkungen, Umwidmungen (inklusive Nichterlangung der projektierten Widmung), öffentlicher Straßen- und Verkehrsprojekte, Bauten in der Nachbarschaft oder Ähnlichem zu einer Beeinflussung des Immobilienwertes und der Nutzungsmöglichkeiten kommen. Dies kann dazu führen, dass Bestandnehmer/Betreiber und/oder Käufer für das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel nicht gefunden oder gehalten werden können.

Die Emittentin könnte weiters die mögliche Nachfrage oder das Potential des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel falsch einschätzen oder falsch eingeschätzt haben. Sollte die Emittentin gezwungen sein, den geplanten Verkaufspreis für das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel bei einem späteren Verkauf zu senken, um einen Käufer zu gewinnen, kann der Marktwert der Projektliegenschaft erheblich sinken. Diese Entwicklung würde die Einnahmen und Profitabilität der Emittentin aus dem Projekt Seeviertel Gmunden Hotel erheblich beeinträchtigen. Zudem wurden im Allgemeinen die Kaufkraft und Mietkraft sowie die Verfügbarkeit geeigneter Bestandnehmer/Betreiber und/oder Käufer stark negativ durch die die Änderungen in der Zinslandschaft und damit in Zusammenhang stehende makroökonomischen Auswirkungen beeinträchtigt.

All dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, auswirken.

- 1.10. Auflagen aus dem Baurechtsvertrag und/oder dem Raumordnungsvertrag können die finanzielle und geschäftliche Flexibilität der Emittentin bzw der Projektgesellschaft einschränken und bei Verzug des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel die Kündigung des Baurechtsvertrages zur Folge haben.

Der Baurechtsvertrag sowie der Raumordnungsvertrag enthält für die Projektgesellschaft, wie nachfolgend gezeigt, diverse auferlegte Verpflichtungen.

Die Projektgesellschaft hat an die Stadtgemeinde Gmunden den jährlichen Bauzins in Höhe von EUR 150.000 zu bezahlen. Dieser wurde im Grundbuch als Reallast sicher gestellt.

Eine gänzliche oder teilweise Veräußerung des Baurechts sowie im Wesentlichen jede grundbücherliche Belastung des Baurechts bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadtgemeinde Gmunden. Damit die Zustimmungsverpflichtung sichergestellt wird, wurde zu Gunsten der Stadtgemeinde Gmunden ein Vorkaufsrecht verbüchert. Eine Veräußerung des Baurechts vor der Fertigstellung der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

An der Projektliegenschaft bestehen bürgerliche und außerbürgerliche Belastungen wie

beispielsweise die Belastung hinsichtlich dem Leitungsrecht betreffend die Wasserleitung der Stadtgemeinde Gmunden, die zwar im Wasserbuch jedoch nicht im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen ist. Damit die Projektliegenschaft baureif gemacht werden kann, besteht die faktische Notwendigkeit für die Projektgesellschaft die Wasserleitung neu zu verlegen, da der Verlauf der derzeitigen Wasserleitung dem geplanten Hotelbau bautechnisch entgegensteht. Eine weitere Belastung gibt es hinsichtlich dem Reinwasserkanal. Auch dieser muss für die Baureife neu verlegt werden, da auch hier der derzeitige Verlauf des Kanals bautechnisch entgegensteht. Die Projektgesellschaft trägt jegliches Risiko im Zusammenhang mit der Projektliegenschaft.

Das Baurecht erlischt, wenn die Projektgesellschaft mit der Zahlung der monatlichen Bauzinsraten für zwei aufeinanderfolgende Jahre in Verzug ist. Der Baurechtsvertrag kann aber auch vorzeitig aus wichtigem Grund aufgelöst werden. Bei vorzeitigem Erlöschen des Baurechts kann die Stadtgemeinde Gmunden die Rückgabe der Projektliegenschaft verlangen. Bei Auflösung des Baurechtsvertrages übernimmt die Stadtgemeinde Gmunden nicht die obligatorische Haftung für die ob dem Baurecht bürgerlich sichergestellten Verbindlichkeiten wie Pfandrechte.

Bei (vorzeitiger) Beendigung des Baurechtsvertrags erhält die Projektgesellschaft grundsätzlich keine Entschädigung. Die Stadtgemeinde Gmunden ersetzt lediglich die in den letzten 20 Jahren vor Beendigung des Baurechtsvertrages getätigten Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung des Bauwerks und der Betriebs- und Geschäftsausstattung des Hotels, wenn diese über die durch Zeitablauf erfolgende Beendigung des Baurechtsvertrages hinaus wirksam und von Nutzen sind. In diesem Fall kann es dazu kommen, dass die Projektgesellschaften ihre Kosten möglicherweise nicht decken kann.

Gemäß dem Baurechtsvertrag sind auch Dienstbarkeiten einzuverleiben, wie beispielsweise zu Gunsten der Stadtgemeinde Gmunden die unentgeltliche Dienstbarkeit für die Dauer des Baurechts unter der Baurechtsliegenschaft eine Parkanlage zu errichten, belassen, umgestalten und auch mit hierfür üblichen Maschinen und Geräten, zu pflegen und zu benützen. Eine andere Dienstbarkeit, stellt die Benützung der „Hotelauffahrt 1“ dar. Es besteht das Risiko, dass notwendige Dienstbarkeiten für die Umsetzung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel nicht eingeräumt werden. Dies kann sich negativ auf das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel auswirken.

Neben den Baurechtsvertrag enthält auch der Raumordnungsvertrag diverse Verpflichtungen für die Projektgesellschaft. Die Projektgesellschaft ist verpflichtet es zu unterlassen, die Projektliegenschaft auf andere Weise als mit einem Vollhotel mit zumindest 80 Zimmern und voller gastronomischer Versorgung zu bebauen sowie auch als solches zu benützen. Die Projektgesellschaft verpflichtet sich zur Durchführung sämtlicher baulicher Maßnahmen auf der Projektliegenschaft, die außenwirksam sind bis zum 29.02.2024 abzuschließen, wobei sich diese Frist abhängig von dem Erhalt der wasserrechtlichen Genehmigung, entsprechend nach hinten verschiebt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde bis zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts noch nicht erteilt. Die Stadtgemeinde Gmunden ist ab dem 30.06.2026 zur Ersatzvornahme der Bauarbeiten berechtigt, sofern die Projektgesellschaft die Vorgaben zur Errichtung der Hotelanlage nicht einhält. Im Falle von baulichen Verzögerungen sind Bauarbeiten vom 01.03.2024 bis zum 01.01.2025 in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Gmunden durchzuführen, da in diesem Zuge auf die „Kulturhauptstadt 2024“ größtmögliche Rücksicht genommen werden soll. Zur Sicherstellung der sich aus Punkt 4 und Punkt 6 ergebenden Verpflichtungen des Projektvertrages, hat die Projektgesellschaft abstrakte

Erfüllungsgarantien abgegeben. Die beigebrachte Erfüllungsgarantie für die Projektliedenschaft weist einen Betrag von EUR 2.000.000 auf. Diese Erfüllungsgarantie hinsichtlich der Projektliedenschaft ist jedenfalls bis zum 30.06.2032 gültig. Die Stadtgemeinde Gmunden ist zur Ziehung der Erfüllungsgarantie berechtigt, wenn es zu einem Verstoß gegen die Unterlassungsverpflichtung durch die Projektgesellschaft ab dem 30.06.2026 kommt. Verstößt die Projektgesellschaft gegen die Unterlassungsverpflichtung hinsichtlich der Projektliedenschaft, so hat diese eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 50.000 (netto) für jedes angefangene Monat des Verstoßes, an die Stadtgemeinde Gmunden zu bezahlen. Die Vertragsstrafe ist in Summe mit höchstens EUR 2.000.000 (netto) beschränkt. Die Projektgesellschaft kann sich jedoch von ihrer Schuld des Verstoßes gegen die Unterlassungsverpflichtung freibeweisen und dadurch einer Vertragsstrafe entkommen. Die Vertragsstrafe ist wertgesichert. Die Vertragsstrafen bestehen zusätzlich zu den Ansprüchen der Stadtgemeinde Gmunden ob der Unterlassungs- bzw. Leistungsverpflichtung. Im Falle einer verspäteten Übergabe der Erfüllungsgarantien durch die Projektgesellschaft, ist eine Vertragsstrafe an die Stadtgemeinde Gmunden zu bezahlen. Die Vertragsstrafe ist verschuldensunabhängig und beträgt für den Verzug je Tag EUR 35.000 (netto). Die Summe dieser Strafe ist jedoch mit EUR 3.500.000 (netto) beschränkt. Die Projektgesellschaft verzichtet auf Entschädigungsansprüche wegen der nachträglichen Änderung der Flächenwidmung für das Gesamtprojekt Seeviertel Gmunden gegenüber der Stadtgemeinde Gmunden, wenn die Flächenwidmung für das Gesamtprojekt Seeviertel Gmunden nicht bis zum Ablauf von 18 Monaten nach Kundmachung der entsprechenden Planungsakte der Stadtgemeinde Gmunden durch eine entsprechende Baueinreichung zur Gänze ausgeschöpft und die Flächenwidmung auf den tatsächlichen konsumierten Umfang angepasst wird oder das bewilligte Bauvorhaben nicht innerhalb der nach der Oö. BauO bzw den Baubewilligungsbescheiden vorgesehenen Fristen fertiggestellt werden oder die Projektgesellschaft, aus welchen Gründen auch immer, ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen und sich damit die Voraussetzungen für die Flächenwidmung (inkl Bebauungspläne) intendierte Nutzung als nicht gegeben erweisen.

Sollte die Projektgesellschaft gegen die oben genannten Auflagen verstoßen bzw mit dem Projekt in Verzug geraten, kann sich das negativ auf die Emittentin auswirken.

1.11. Die Emittentin bzw die Projektgesellschaft unterliegen betreffend die Entwicklung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel privatrechtlichen Beschränkungen.

Die Projektgesellschaft ist laufend bemüht, das gegenständliche Projekt Seeviertel Gmunden Hotel unter Einhaltung der sie treffenden Rahmenbedingungen zu optimieren. Dabei unterliegt die Projektgesellschaft nicht nur öffentlich-rechtlichen, sondern auch privatrechtlichen Beschränkungen. Für allfällige Projektoptimierungen, die über die Grenzen dieser privatrechtlichen Beschränkungen hinaus gehen, bedarf es der Zustimmung Dritter. Es ist unsicher, ob bzw unter welchen Bedingungen Dritte allfällige erforderliche Zustimmungen erteilen werden. Stimmen Dritte einer zustimmungspflichtigen Projektoptimierung nicht zu, müsste die Projektgesellschaft von derartigen Projektoptimierungen Abstand nehmen oder diese ohne Einholung der dafür erforderlichen Zustimmung umsetzen. Werden Projektoptimierungen ohne Einholung der dafür erforderlichen Zustimmungen umgesetzt, besteht das Risiko, dass die Projektgesellschaft gegenüber Dritten schadenersatzpflichtig wird oder Dritte andere Rechtsbehelfe gegen derartige Handlungen der Projektgesellschaft erhebt. Erlangt die Projektgesellschaft die für die Umsetzung von Projektoptimierungen erforderlichen Zustimmungen nicht oder

holt die Projektgesellschaft die erforderlichen Zustimmungen nicht ein, kann dies negative Folgen für den Projekterfolg haben und sich somit nachteilig auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, auswirken.

- 1.12. Das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel ist Teil des Gesamtprojekts Seeviertel Gmunden. Es kann zu Störungen aus den anderen Teilprojekten kommen.

Das Gesamtprojekt Seeviertel Gmunden besteht aus der Errichtung einer Hotelanlage, Wohnungen, Gewerbeflächen und einer Tiefgarage. Die Bauführung der Hotelanlage darf nur zeitgleich mit der Bauführung der Wohnungen und Gewerbeflächen stattfinden. Dafür wurden auch Bankgarantien begeben, für die die Projektgesellschaft und die SVG Entwicklung gemeinsam haften. Sollte daher die SVG Entwicklung mit dem Seeviertel Gmunden Projekt Wohnungen in Verzug sein, kann sich das auch auf das Seeviertel Gmunden Projekt Hotel und somit indirekt auf die Emittentin negativ auswirken.

Hinsichtlich der Errichtung der Tiefgarage gibt es keine zeitliche Einschränkung. Die Tiefgarage bietet für das Hotel 100 Stellplätze sowie die Möglichkeit von Anlieferungen. Eine spätere Errichtung der Tiefgarage kann sich daher ebenfalls negativ auf das Seeviertel Gmunden Projekt Hotel und somit indirekt auf die Emittentin negativ auswirken.

- 1.13. Die Emittentin könnte Haftungsrisiken und anderen rechtlichen Risiken, wie beispielsweise Gewährleistungs-, Schadenersatz-, Rückabwicklungsrisiken ausgesetzt sein.

Die Emittentin sowie auch die Projektgesellschaft können Partei in Rechtsstreitigkeiten werden, in denen ihnen Sorgfaltsverstöße und andere Rechtsverletzungen vorgeworfen werden, die mit erheblichen Kosten zu verteidigen sind und zu finanziellen Schäden führen können. Die Emittentin sowie auch die Projektgesellschaft können Partei in Gewährleistungs-, Schadenersatz- und anderen Prozessen werden, die nicht versicherbar sind oder durch den bestehenden Versicherungsschutz nicht oder nicht zur Gänze abgedeckt werden. Diese Risiken können sich finanziell auf die Emittentin durchschlagen.

Die Emittentin kann darüber hinaus Beklagte in Anlegerprozessen sein.

Zahlungen aufgrund von gegebenen Sicherheiten bzw finanzielle Verluste und mögliche Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten bzw vollständiges oder weitgehendes Unterliegen in den genannten oder zukünftigen Rechtsstreitigkeiten, können sich wesentlich nachteilig auf die Ertragslage der Emittentin und somit auch auf die Fähigkeit, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, auswirken.

- 1.14. Die Emittentin unterliegt einem Verwertungsrisiko, da sich die Immobilienbewertungen in einer Weise ändern können, die für die Emittentin nicht oder nicht in dieser Form vorhersehbar waren.

Bei der Vermarktung und Verwertung ist insbesondere der für die Hotelimmobilie einschließlich ihres operativen Hotelbetriebs erzielbare Verkaufspreis von Bedeutung, welcher das wirtschaftliche Gesamtergebnis der Emittentin maßgeblich beeinflusst.

Bewertungen von Immobilien stellen in der Regel die Grundlage für die Ankaufentscheidung, aber auch für die spätere Verwertung durch Platzierung im Markt und die dafür erforderliche Preisbildung, dar. Die Bewertung von Immobilien ist abhängig von der Art der angewandten Bewertungsmethode. Es besteht das Risiko, dass eine andere als die gewählte Bewertungsmethode zu einer geringeren Bewertung der Projektliegenschaft führen würde.

Die Bewertung von Immobilien hängt einerseits von Marktgegebenheiten ab, andererseits von rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen und auch in hohem Maße von Annahmen und Einschätzungen, die zu einem großen Teil subjektiven Betrachtungen unterliegen und sich als unrichtig herausstellen können. Die Festsetzung des Werts einer Immobilie zum angegebenen Stichtag durch ein Bewertungsgutachten ist nicht immer zwingend vollständig und korrekt.

Die wachsende Bedeutung der Themen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung („ESG“ – Environmental, Social, Governance) sowie damit einhergehender Anforderungen, wie etwa der EU-Taxonomie-Verordnung, spiegeln sich auch in der Immobilienbranche wider. Bei ESG handelt es sich um die Evaluierung der unternehmerischen Sozialverantwortung. Hierbei geht es um den (freiwilligen) Beitrag der Wirtschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung, der über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht. Die zunehmende Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei der Bewertung von Immobilien kann aufgrund strengerer Kriterien in weiterer Folge zu einem geringeren Verwertungserlös einer Liegenschaft führen. Dies liegt daran, dass unter Berücksichtigung der ESG-Kriterien umfassende Analysen der ökologischen Nachhaltigkeit, sozialen Verantwortung und der Unternehmensführung im Zusammenhang mit Immobilien erforderlich sind. Im Rahmen solcher Analysen könnten beispielsweise Defizite im Bereich Energieeffizienz aufgedeckt werden. Solche Mängel können die Attraktivität der Immobilie für potenzielle Käufer mindern und somit den Marktwert negativ beeinflussen. Käufer sind zunehmend sensibilisiert für ESG-Risiken und könnten lediglich bereit sein, weniger als den vom Verkäufer gewünschten Kaufpreis zu zahlen, um zukünftig Kosten und Risiken zu minieren. Die Taxonomie ist ein EU-weit gültiges System zur Klassifizierung von nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten. Nachhaltiges Bauen und/oder Sanieren von Gebäuden zur Verwirklichung der europäischen Energie- und Klimaziele werden immer relevanter. Die (Nicht-)Einhaltung nachhaltiger Gebäudestandards kann sich, insbesondere bei stärker gewichteter Berücksichtigung in den Bewertungskriterien, die den Bewertungsgutachten zu Grunde gelegt werden, auf den Wert von Immobilien auswirken.

Ändern sich die Annahmen, die im aktuellen Bewertungsgutachten gestellt wurden, beispielsweise dadurch, dass die Entwicklungskosten, zu welchen auch die Kosten der Kapitalbeschaffung gehören, höher sind als erwartet, oder die Verwertungserlöse z.B. aufgrund der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Streichung von Förderungen, strengere Vorschriften für Immobilienfinanzierungen) geringer sind als erwartet, kann dies die Ertragsentwicklung der Projektgesellschaft und somit auch der Emitentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, negativ beeinflussen.

- 1.15. Die Eigentumsansprüche und sonstigen Rechte der Emittentin bzw der Projektgesellschaft in Zusammenhang mit der Projektliegenschaft können Gegenstand von Anfechtungen sein, Genehmigungen können rechtswidrig erwirkt worden sein.

Immobilientransaktionen können aus verschiedenen Gründen angefochten werden, beispielsweise, weil der Verkäufer oder sonst vermeintlich an der Immobilie Berechtigte nicht berechtigt waren, diese zu veräußern oder der Verkäufer ein Recht hat, aus welchen Gründen auch immer, den Verkauf rückabzuwickeln. Jede erfolgreiche Anfechtung des Baurechtsvertrags, des Eigentums eines Vorbesitzers der Projektliegenschaft, durch eine staatliche Behörde oder Dritte, könnte dazu führen, dass die Projektgesellschaft und somit auch (indirekt) die Emittentin Rückabwicklungsansprüchen und/oder Restitutionsansprüchen ausgesetzt ist, deren Ausgang nicht vorhersehbar ist.

Weiters ist es möglich, dass Baubewilligungen, Genehmigungen, Widmungen oder ähnliche Voraussetzungen rechtswidrig, beispielsweise gegen rechtswidrige Vorteilsgewährung, erwirkt wurden. Derartige Vorgänge könnten im Nachhinein angefochten werden. Ähnliches ist in Zusammenhang mit Privatisierungen, Bieterverfahren und Auktionen in Zusammenhang mit der Akquisition von Bodennutzungs- und Entwicklungsrechten möglich. Werden Baubewilligungen, Genehmigungen, Widmungen oder ähnliche Voraussetzungen erfolgreich angefochten, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf Projekt Seeviertel Gmunden Hotel und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

- 1.16. Die Projektliegenschaft kann mit Umweltschäden, Altlasten und/oder Schadstoffrisiken belastet sein.

Es besteht das Risiko, dass an der Projektliegenschaft verdeckte Umweltbelastungen zum Vorschein kommen. Zudem befindet sich die Projektliegenschaft in einem Gebiet mit 100-jährlichem Hochwasser (siehe auch Seite 26, 27 und 29 des Bewertungsgutachten gem Anlage ./4).

Sanierungskosten für Umweltschäden können sehr hoch sein, wodurch diese negativen Auswirkungen auf die finanzielle Lage der Projektgesellschaft und damit auch auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, haben können.

Es besteht das Risiko, dass vor, während oder nach Durchführung der mittelbaren Investition in das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel sowie während der Errichtung und/oder nach Abschluss dieser Maßnahmen bzw während der Betriebsphase des Hotels nicht unerhebliche Baumängel oder Belastungen der Projektliegenschaft und Gebäudes mit Altlasten oder Schadstoffen auftreten. Hierbei kann es sich um nicht entdeckte Altlasten und/oder gesundheitsgefährdende Stoffe in- und außerhalb des Hotels oder auf dem Grundstück handeln. Dies kann zu entsprechenden Haftungsrisiken sowie zu außerplanmäßigen Kosten und Liquiditätsabflüssen bei der Projektgesellschaft (oder dem Hotel) sowie zu einem eingeschränkten oder verzögerten Betrieb und/oder einer schlechteren Veräußerbarkeit des Hotels bis hin zur Unverwertbarkeit oder Nichtinbetriebnahme führen. Auch können etwaige Gebäudeschäden nicht ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass etwaige Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten nicht realisiert werden können. Es besteht weiterhin das Risiko, dass, soweit etwaig be-

auftragte Generalunternehmer für Mängel einzustehen haben, diese ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können und die geplanten Mehrkosten bei der Projektgesellschaft verbleiben. Auch das kann die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, erheblich beeinträchtigen.

1.17. Bewirtschaftungsrisiken.

Die plangemäße wirtschaftliche Entwicklung der mittelbaren Investition in das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel ist wesentlich von der Erfüllung der Annahmen abhängig, welche der Prognoserechnung des Projekt Seeviertel Gmunden Hotel und der mittelbaren Investition in dieses zugrunde liegen. Grundsätzlich besteht die Gefahr, dass die angenommenen Einnahmen geringer ausfallen, und/oder dass die angenommenen Ausgaben höher ausfallen als kalkuliert. Einzeln oder kumuliert würde dies dazu führen, dass das wirtschaftliche Ergebnis der Investition nicht wie geplant ausfallen wird.

Die planmäßige wirtschaftliche Entwicklung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel hängt auch von zukünftigen Vertragspartnern der Projektgesellschaft ab, insbesondere im Zusammenhang mit der derzeit vorgesehenen Betreuung des Hotels durch die Four Peaks Hospitality GmbH, ab.

Eine schlechte Betreiberqualität kann zur Einschränkung der Nutzbarkeit und zur Verringerung der Attraktivität des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel führen. Die Zufriedenheit eines Käufers (bzw Bestandnehmer) ist wesentlich davon abhängig, dass die genannten Vertragspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachkommen. Es ist nicht auszuschließen, dass es zu Leistungsstörungen innerhalb der Vertragsverhältnisse kommen kann, und/oder dass der jeweilige Vertragspartner seine vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommen kann. Bei einem etwaigen Ausfall eines Vertragspartners oder bei Vertragsbeendigung muss für die von den Vertragspartnern erbrachten Leistungen ein neuer Vertragspartner gesucht werden, welcher möglicherweise nicht, nur zu schlechten Konditionen und/oder mit nicht unerheblichen zeitlichen Verzögerungen gefunden werden kann. Dies kann sich nicht nur auf das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel negativ auswirken, sondern in allfälligen Ansprüchen der Käufer gegenüber der Projektgesellschaft resultieren, was sich wiederum negativ auf die Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, auswirken kann.

1.18. Die Emittentin bzw die Projektgesellschaft könnten Risiken im Zusammenhang mit Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt sein.

Die Projektgesellschaft hat 2023 die Projektliegenschaft zur Realisierung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel erworben. Nach Realisierung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel ist geplant, das Hotel (mittelbar) zu verkaufen (zB an einen oder mehrere Investoren).

Jede Immobilien-Akquisition birgt Unsicherheiten und Risiken in sich. Im Rahmen der von der Emittentin bzw der Projektgesellschaft im Zuge des Kaufs der Projektliegenschaft durchgeführten Due Diligence Prüfung könnten die Emittentin bzw die Projektgesellschaft oder ihre Berater und Sachverständigen, die mit der Akquisition der Projektliegenschaft verbundenen Risiken falsch eingeschätzt haben. Vertragliche Bestimmungen können Gewährleistungs- und Haftungsansprüche wegen wesentlicher Mängel

der Projektliegenschaft auf einen nicht angemessenen Betrag beschränken, und derartige Ansprüche können gegen die Verkäuferin nicht durchsetzbar sein.

Auch jede Verkaufstransaktion birgt Unsicherheiten und Risiken in sich, einschließlich des Risikos, dass ein Verkauf nicht abgeschlossen wird, nachdem die Emittentin beträchtliche Investitionen in eine üblicherweise im Vorfeld durchgeführte Due Diligence Prüfung getätigt hat. Werden das geplante Hotel bzw. die Projektgesellschaft verkauft, kann die Emittentin bzw. die Projektgesellschaft Ansprüchen der Erwerber, insbesondere aus Gewährleistung, Schadenersatz, sonstigen vertraglichen Zusicherungen und Garantien ausgesetzt sein, die den vereinbarten Kaufpreis nachträglich erheblich mindern könnten. Außerdem könnte die erfolgreiche Anfechtung von Kaufverträgen durch Käufer zur Rückabwicklung profitabler Wohnungs- bzw. Beteiligungsverkäufe führen.

Zudem ist zugunsten der Stadtgemeinde Gmunden als Eigentümerin der Stammeinlage der Baurechtseinlage und Baurechtsgeberin ein Vorkaufsrecht auf der Projektliegenschaft eingeräumt und verbüchert. Das eingeräumte Vorkaufsrecht könnte zu einer erschwerten Verwertbarkeit des Projekts bzw. Verzögerung des Verkaufsprozesses führen. Dies kann den Wert des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel negativ beeinflussen und sich auf zukünftig geplante Verkäufe negativ auswirken.

Verwirklichen sich ein oder mehrere dieser Risiken, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Ertragslage der Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

Rechtliche und steuerliche Risiken

1.19. Eine Änderung der bestehenden Rechts- und Steuerlage sowie des aufsichtsrechtlichen Umfelds sowie Nichteinhaltung von Rechtsvorschriften und Auflagen hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin.

Eine Änderung der maßgeblichen Rechts- und/oder Steuervorschriften sowie des aufsichtsrechtlichen Umfelds kann zu einer Verminderung der Attraktivität des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel und damit zu einem Rückgang des Geschäfts der Emittentin führen. Eine solche Entwicklung hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin. Darüber hinaus können Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis, dem Abschluss oder der Umsetzung von Doppelbesteuerungsabkommen, der steuerlichen Situation im Allgemeinen und gewisse Veranlassungen, die zur Aufrechterhaltung der Struktur zu treffen sind, dazu führen, dass die Emittentin selbst einer höheren steuerlichen Belastung ausgesetzt ist, als dies in der derzeitigen Situation zu erwarten wäre.

Zahlreiche Bewilligungen und Genehmigungen sind Voraussetzung für die Entwicklung, die Instandsetzung sowie die Instandhaltung und Sanierung von Immobilienprojekten. Werden die Rechtsvorschriften und Auflagen von der Emittentin bzw. der Projektgesellschaft nicht eingehalten, besteht das Risiko, dass diese Genehmigungen und Bewilligungen nicht erteilt, widerrufen oder ausgesetzt werden. Dies könnte die Entwicklung bzw. die Fertigstellung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel gefährden. Weiters besteht die Gefahr, dass dadurch der Betrieb und/oder die Inbestandgabe des Hotels, nicht (rechtzeitig) erfolgen können.

Bewilligungen für das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel können nicht erteilt werden, ablaufen oder bei Verzögerungen mit dem Baufortschritt widerrufen werden. Lokale Behörden können eine Vielzahl von Sanktionen und Maßnahmen im Fall eines Verstoßes der Emittentin bzw der Projektgesellschaft gegen die Rechtsvorschriften oder Auflagen setzen, insbesondere Änderungs- oder sogar Abbruchaufträge in Bezug auf bereits errichtete Gebäude. Jede derartige Maßnahme lokaler Behörden kann die Entwicklung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel stören, unterbrechen oder gänzlich verhindern.

All das könnte negative Folgen für die Emittentin haben und könnte auch die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, beeinträchtigen.

Sonstige Allgemeine Risiken

1.20. Die Emittentin ist dem Risiko der Konzernzugehörigkeit zur Soravia Gruppe und dem Risiko eines Reputationsverlusts ausgesetzt.

Die erschwerten Marktbedingungen im Immobiliensektor und die sich häufenden Insolvenzen wirken sich negativ auf andere Immobilienunternehmen aus. Wirtschaftliche Schwierigkeiten und sich daraus ergebende aktuelle und/oder mögliche künftige Umstände, wie etwa gerichtliche und außergerichtliche Restrukturierungsmaßnahmen, Zahlungsausfälle, Rechtsstreitigkeiten sowie darauf bezugnehmende Medienberichte können auch die Soravia Gruppe und/oder die Emittentin treffen.

Die Emittentin gehört der Soravia Gruppe an, wobei negative Entwicklungen innerhalb der Soravia Gruppe bzw mit dieser in Verbindung stehenden Gesellschaften auch auf die Emittentin durchschlagen könnten. Die Gesellschaftsanteile an der Emittentin könnten ebenso verkauft oder auf andere Weise auf einen neuen Eigentümer übertragen werden.

In diesem Zusammenhang könnte, unter anderem auch aufgrund negativer Berichterstattung in der Öffentlichkeit, insbesondere im Zusammenhang mit wirtschaftlichen Misserfolgen innerhalb der Soravia Gruppe und/oder mit dieser in Verbindung stehenden Gesellschaften, ein Reputationsschaden und/oder ein finanzieller Schaden der Emittentin eintreten. Auch ein Reputationsschaden der Soravia Gruppe kann Auswirkungen auf die Reputation der Emittentin sowie die Attraktivität des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel haben, unabhängig davon, ob die Vorwürfe zutreffend sind oder nicht.

Auch eine Nichteinhaltung von Vorschriften und daraus resultierende Sanktionen im Zusammenhang mit der Bekämpfung von Geldwäsche, Steuerhinterziehung, Korruption und Terrorismusfinanzierung und ähnlicher Vorschriften kann rechtliche Folgen und Auswirkungen auf die Reputation haben. Werden – trotz umfangreicher interner Kontrollmaßnahmen – Fälle von Korruption, wettbewerbswidrigem Verhalten oder anderer illegaler Handlungen von für die Emittentin oder die Projektgesellschaft tätig werdenden Personen oder Dritten aufgedeckt, so kann dies zu Reputationsschäden oder zur Verhängung von Strafen führen.

Die negativen Auswirkungen aufgrund der Konzernzugehörigkeit zur Soravia Gruppe und/oder der Eintritt eines Reputationsverlustes könnten die Fähigkeit der Emittentin, Zahlungen gemäß Anleihebedingungen zu leisten, wesentlich schmälern sowie die Attraktivität des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel wesentlich negativ beeinflussen.

1.21. Die Emittentin trägt das Risiko negativer wirtschaftlicher Auswirkungen aufgrund allgemeiner Geschäftsrisiken wie zB auf Grund der Covid-19-Pandemie und/oder aufgrund des Ukraine-Konflikts.

Die Emittentin trägt allgemeine Geschäftsrisiken, wie zum Beispiel das Risiko des Funktionierens der Infrastruktur, von Streiks, Unfällen, Krieg, Seuchen und Pandemien sowie anderen wesentlichen nachteiligen Einflüssen. Die Verwirklichung einzelner oder mehrerer solcher Risiken auf Ebene der Emittentin und/oder der Projektgesellschaft kann (indirekt) negative wirtschaftliche Auswirkungen auf die Emittentin und somit ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

Das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel ist zudem von der störungsfreien Versorgung und Entsorgung der auf der Projektliegenschaft befindlichen bzw geplanten Gebäuden und den dafür notwendigen Arbeiten abhängig. Ausfälle, Versorgungsengpässe und Verunreinigung kritischer Infrastruktur (zB Gas, Strom, Wasser, Abwasser) können das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel beeinträchtigen, was zu zusätzlichen Kosten des operativen Betriebs sowie zu Bestandzinsausfällen sowie der Verzögerung der Entwicklung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel führen kann.

Besonders hervorzuheben ist, dass Europa von der durch den Erreger SARS-Cov-2 bzw die Krankheit COVID-19 und den von der Europäischen Union und den europäischen Staaten in diesem Zusammenhang getroffenen Maßnahmen, die das Wirtschaftsleben eingeschränkt haben, betroffen war, was sich in weiterer Folge auch auf die Wirtschaft negativ ausgewirkt hat. Darüber hinaus ergeben sich erhöhte Unsicherheiten aus dem seit Februar 2022 andauernden Ukraine-Konflikt. Bereits absehbar ist ein deutlicher Anstieg der Preise im Energiebereich und in weiterer Folge auch bei allen energieintensiven Produkten. Die Auswirkungen erscheinen aufgrund der konsequenten Sanktionspolitik des Westens gegenüber Russland jedoch weiter anzusteigen. Das bedeutet, dass ein Szenario mit weiter steigender Inflation, stark rückläufigen Wachstum und einer daraus resultierenden Stagflation wahrscheinlich oder zumindest nicht ausgeschlossen werden kann.

Die weltweite COVID-19-Pandemie (Coronavirus) in den letzten Jahren und der Krieg in der Ukraine haben zum Teil zu erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung geführt und können sich auch negativ auf die Emittentin, die Projektgesellschaft und das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel auswirken. Die Planung und Umsetzung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel könnten stark verzögert werden. Es kann zu Verzögerungen in der Lieferkette, zum Beispiel bei Baumaterialien, oder sogar einer vollständigen Einstellung der Bauarbeiten kommen. Darüber hinaus könnten die Rohstoffpreise weiter steigen, was die Kosten für das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel erhöhen würde. Sowohl die COVID-19-Pandemie als auch der Krieg in der Ukraine könnten langfristig negative Auswirkungen auf die Immobilienentwicklung und den Immobilienmarkt haben, was den Verkauf oder die Verpachtung von Immobilien erschweren oder unmöglich machen könnte. Dadurch könnten die Projektgesellschaft und letztendlich auch die Emittentin geringere Einnahmen erzielen. Finanzierungen könnten schwieriger zu erhalten sein oder zu ungünstigeren Konditionen angeboten werden.

Weiters besteht das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf künftige Vertragsabschlüsse. Dieses Risiko könnte insbesondere durch den Abschluss aktuell erforderlicher Preisgleitklauseln verwirklicht werden. Preisgleitklauseln erlauben es Auftragnehmern, ihre Preise anzupassen. Es kann für die Emittentin und die Projektgesellschaft daher schwieriger sein, die Projektkosten verlässlich vorauszusagen. Auch solche Entwicklungen hätten (indirekt) wesentliche nachteilige Auswirkungen auf das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel und somit die Emittentin.

Zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts können die weiteren Folgen und/oder Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und des Krieges in der Ukraine nicht genau abgeschätzt werden. Dieses Risiko könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger gefährden.

1.22. Die Emittentin unterliegt dem Risiko eines Verlusts oder eines Scheiterns bei der Rekrutierung von Schlüsselkräften.

Der Erfolg der Projektgesellschaft und damit der Emittentin hängt wesentlich von den Fähigkeiten, Erfahrungen und Bemühungen der Schlüsselkräfte und leitenden Angestellten sowie deren Netzwerk an einschlägigen Experten, wie insbesondere Planer, Steuerberater, Rechtsanwälte, Banken, Baufirmen und dergleichen, ab.

Der Erfolg der Projektgesellschaft und damit der Emittentin hängt somit auch von der Fähigkeit ab, neue qualifizierte Personen und Berater zu rekrutieren und bestehende zu halten. Der Verlust von Schlüsselkräften und/oder anderen wichtigen Personen oder Beratern kann die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, negativ beeinflussen.

1.23. Mangels Referenzen ist unsicher, ob das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel durch die Emittentin bzw die Projektgesellschaft profitabel umgesetzt werden kann.

Die Emittentin dient dem Zweck der Realisierung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel errichtet. Einziges wesentliches Asset der Emittentin sind ihre Beteiligung an und ihre Forderungen gegen die Projektgesellschaft. Das einzige wesentliche Asset der Projektgesellschaft wiederum ist die Projektliegenschaft. Es liegen daher weder seitens der Emittentin noch seitens der Projektgesellschaft historischen Erfahrungen oder Referenzen in der Immobilienindustrie, der Immobilienentwicklung, der Vermietung und Verpachtung oder betreffend die Nachhaltigkeit oder Ertragsfähigkeit des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel vor. Mangels Referenzen ist daher unsicher, ob das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel durch die Emittentin bzw die Projektgesellschaft profitabel umgesetzt werden kann.

1.24. Beschränkte Einflussmöglichkeit der Emittentin

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin auf Ebene der Projektgesellschaft und der Projektliegenschaft jeweils keinen oder nur einen beschränkten Einfluss auf die Verwendung der durch sie investierten Mittel und der hieraus ggf. generierten Erträge hat. Die Emittentin ist auf die Ausübung der ihr unmittelbar aus der Beteiligung an der Projektgesellschaft und aus dem Gesellschafterdarlehen mit der Projektgesellschaft zustehenden Information- und Kontrollrechte beschränkt. Hier verfügt sie mit 6 % der

vorhandenen Stimmen nicht über eine Mehrheit der Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Projektgesellschaft. Es besteht das Risiko, dass die der Emittentin zustehenden Gesellschafterrechte nicht geeignet oder nicht ausreichend sind, um es der Emittentin zu ermöglichen, unmittelbar oder mittelbar Einfluss auf das die mittelbare Investition in das Hotel zu nehmen, um etwaige negative Entwicklungen für die Emittentin rechtzeitig abwenden zu können. Dies alles kann dazu führen, dass sich das Risiko von Fehlentwicklungen verstärkt. Es besteht ferner das Risiko, dass sich die mittelbare Investition in das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel ohne oder mit nur beschränkter Einflussmöglichkeit der Emittentin negativer entwickelt als geplant.

1.25. Es besteht das Risiko eines nicht ausreichenden Versicherungsschutzes.

Eine fehlerhafte Evaluierung des Versicherungsschutzes oder das Eintreten nicht versicherbarer Risiken kann dazu führen, dass Risiken wie beispielsweise Haftpflicht nur unzureichend oder Naturkatastrophen gar nicht versichert sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schäden eintreten oder Ansprüche gegenüber der Emittentin bzw die Projektgesellschaft geltend gemacht werden, wie zB aufgrund von Rechtsmängeln wie fehlendes Eigentum, Baumängeln, Hochwasser, Feuer und ähnlichen Naturkatastrophen, die über die Art oder den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen. Weiters besteht das Risiko, dass der bestehende Versicherungsschutz nicht oder nicht zu attraktiven Konditionen verlängert werden kann (wird), oder dass die Kosten für den Versicherungsschutz in Zukunft steigen werden. Es können wesentliche, die Versicherungsdeckung übersteigende Verluste, entstehen. Sofern einer oder mehrere der vorgenannten Umstände eintreten, kann das (indirekt) negative Auswirkungen auf die finanzielle Lage der Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Gewalt- oder Umwelteinwirkungen auf das Gebäude und das Grundstück Vermögensschäden entstehen. Es ist ferner nicht auszuschließen, dass diese Schadensfälle nicht durch Versicherungen, soweit vorhanden, abgedeckt sind, Ansprüche gegenüber der Versicherung nicht durchgesetzt werden können und/oder die Versicherung ihre Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt oder der Versicherungsschutz gekündigt wird. Weiterhin besteht die Gefahr, dass einzelne Risiken oder ein Versicherungsschutz generell nicht oder nicht mehr am Markt erhältlich ist. Durch diese Ereignisse ist eine dauerhafte nachteilige Wertminderung des Hotels und der Projektliegenschaft möglich, die zu Einnahmeausfällen im Betrieb und oder Minderungen des Veräußerungspreises führen können.

1.26. Es besteht das Risiko von Interessenkonflikten.

Aufgrund organisatorischer, kapitalmäßiger und personeller Verflechtungen zwischen den (indirekten) Gesellschaftern der Emittentin, der Emittentin und der Projektgesellschaft kann es zu Interessenkonflikten kommen. Insbesondere aufgrund der gleichzeitigen Wahrnehmung von Gesellschafter- sowie Gesellschaftsinteressen besteht das Risiko, dass im Rahmen einer Entscheidungsfindung ein bestehender Interessenkonflikt zum Nachteil der Anleger gelöst wird.

Aufgrund organisatorischer, kapitalmäßiger und personeller Verflechtungen mit Partnerunternehmen kann es ebenfalls zu Interessenkonflikten kommen. Es besteht die Möglichkeit, dass die handelnden Personen nicht die Interessen der Emittentin in den Vordergrund stellen, sondern eigene Interessen oder Interessen von anderen Beteiligten

verfolgen. Insbesondere können anderweitige, zum Beispiel vertragliche Verpflichtungen sowohl auf Ebene der Emittentin als auch auf Ebene von anderen Partnerunternehmen das Risiko von Interessenskonflikten zusätzlich verstärken.

2. BRANCHENSPEZIFISCHE SOWIE MAKROÖKONOMISCHE UND GEOGRAPHISCHE RISIKOFAKTOREN

- 2.1. Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, bei mangelnder Liquidität des Immobilienmarkts, die zur Strukturierung des Projekts (indirekt) erworbenen Projektliegenschaft bzw das geplante Hotel möglicherweise nicht oder nur zu unvorteilhaften Konditionen veräußern zu können.

Immobilieninvestments sind generell durch eine begrenzte Liquidität gekennzeichnet. Das heißt, dass die Realisierung von Immobilien schwieriger umzusetzen sein kann als die von anderen Vermögensgegenständen. Unter bestimmten Voraussetzungen können Immobilienwerte erheblichen Schwankungen unterliegen. Die von der Emittentin erzielbaren Immobilienerlöse hängen stark von der Liquidität der Immobilieninvestmentmärkte ab. Anleger bzw Investoren könnten zögern oder sich außer Stande sehen, in das von der Emittentin (indirekt) angebotene Projekt Seeviertel Gmunden Hotel zu investieren. Selbst wenn Anleger bzw Investoren das geplante Hotel erwerben, kann es sein, dass dies nur zu solchen Konditionen erfolgt, die es der Emittentin nicht erlauben, Gewinne zu erzielen oder der Emittentin Verluste zuzufügen. Die Gründe dafür können in der allgemeinen Annahme fallender Immobilienpreise, der Nichtverfügbarkeit adäquater Finanzierung oder der Markteinschätzung eines Rückgangs der Nachfrage nach entsprechenden Immobilien, und damit verbunden einem Rückgang von Mieteinkommen und Liquidität liegen. Insbesondere dann, wenn die Realisierung einer Immobilie unter Zeitdruck erfolgen muss, kann dies dazu führen, dass die Veräußerung zu für die Emittentin nicht vorteilhaften Konditionen erfolgen muss. Kann die Emittentin das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel nicht oder bloß verspätet oder zu nachteiligen Konditionen im Markt platzieren, kann dies auch zu Liquiditätsengpässen oder -stockungen führen. In Folge können solche Entwicklungen auch die Fähigkeit der Emittentin, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, wesentlich negativ beeinflussen.

- 2.2. Eine weitere Erhöhung der Zinsen hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin.

Eine weitere Erhöhung der Zinsen, insbesondere auch eine mittelbare Änderung des Zinsumfeldes bedingt durch die laufenden Anhebungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank, zuletzt im September 2023 auf 4,5 %, führt zu höheren Zinsen von Immobilienfinanzierungen. Auch wenn der Leitzins zuletzt im Juni auf 4,25 % herabgesetzt wurde, kann es zu einer Verminderung der Attraktivität von Immobilienprojekten wie des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel und damit zu einem Rückgang des Geschäfts der Emittentin führen. Eine solche Entwicklung hätte negative Folgen für die Emittentin und könnte auch die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, beeinträchtigen.

2.3. Die Projektgesellschaft und somit auch die Emittentin sind zahlreichen allgemeinen Risiken der Veranlagung in Immobilien ausgesetzt.

Die Projektgesellschaft und somit auch die Emittentin unterliegen allen Risiken, die typischerweise mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien verbunden sind. Einige dieser Risiken haben sich in Folge der COVID-Pandemie sowie des Ukraine-Konflikts, die zu einem globalen Abschwung der Wirtschaftslage geführt haben, vergrößert. Dies umfasst, neben branchen- und marktspezifischen, insbesondere auch Risiken im Zusammenhang mit zyklischen (d.h. konjunkturabhängige) und sonstige Schwankungen des Immobilienmarkts, Fehlbeurteilung der Attraktivität des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel und der geplanten Gewinne, Schäden und Qualitäts- oder Rechtsmängel, fehlende Kauf- und Mietkraft am Immobilienmarkt sowie Schwankungen der Energiekosten.

Jeder einzelne der oben genannten Faktoren kann für sich gesehen oder gemeinsam mit anderen oben genannten Faktoren die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektgesellschaft und somit auch der Emittentin negativ beeinflussen.

2.4. Die Emittentin unterliegt Schwankungsrisiken des österreichischen Immobilienmarkts.

Der österreichische Immobilienmarkt unterliegt üblicherweise Schwankungen, wobei die Immobilienpreise und Mieten positive und negative wirtschaftliche und sonstige Entwicklungen der Märkte im Allgemeinen, und der Märkte, in denen die Immobilien liegen, im Besonderen reflektieren. Viele der Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, sind außerhalb des Einflussbereichs der Emittentin. Faktoren wie beispielsweise Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik, Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenzuversicht beeinflussen direkt oder indirekt das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Änderungen von Nachfrage und Angebot können Schwankungen der Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade nach sich ziehen. Derartige Schwankungen können wesentlich nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben. Weiters hat die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Österreich eine wesentliche Auswirkung auf den österreichischen Immobilienmarkt. Schwankungen auf dem österreichischen Immobilienmarkt wurden auch und werden wahrscheinlich weiterhin durch eine aktuell geschwächte Wirtschaftslage der letzten Jahre verursacht. Der daraus resultierende Wirtschaftsabschwung kann sich auch negativ auf das Projekt Seeviertel Hotel Gmunden und somit auch auf die Emittentin auswirken.

2.5. Nachteilige makroökonomische Entwicklungen können sich negativ auf die Emittentin und damit auf die Rückzahlung der Anleihe auswirken.

Die Emittentin ist am österreichischen Immobilienmarkt mit Fokus auf Gmunden tätig. Dieser Kernmarkt der Emittentin ist von den makroökonomischen Entwicklungen und der Nachfrage nach Immobilien in Gmunden abhängig.

Negative makroökonomische Entwicklungen können sich negativ auf Kaufkraft und das Konsumverhalten auswirken und in Folge negative Auswirkung auf die Auslastung des Hotels bzw die Zimmerpreise haben. Diese Entwicklung kann sich auf den Verkaufspreis für das Hotel auswirken und somit auch negative Folgen für die Emittentin bedeuten.

Insbesondere die Immobilienbranche wurde stark durch den Wirtschaftsabschwung beeinträchtigt. Durch einen daraus resultierenden Anstieg von Kreditnehmersausfällen könnte das Bankensystem weiter belastet werden. Dies würde zu einer geringeren Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen oder einer Einschränkung der Möglichkeiten einer Finanzierung über den Kapitalmarkt, insbesondere durch Anleihen führen.

Eine solche Entwicklung hätte nachteiligen Einfluss sowohl auf das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel als auch auf die Emittentin und ihre Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

2.6. Die Emittentin fokussiert sich auf den Markt in Gmunden. Anleger tragen daher das Konzentrationsrisiko des Immobilienportfolios sowie das damit verbundene Standortrisiko.

Der Wert einer Immobilie hängt zum Großteil von ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. Aktuell hat die Projektgesellschaft ausschließlich die Projektliegenschaft im Eigentum, die sich in Gmunden befindet. Folglich ist die Emittentin stark von der Entwicklung in Gmunden bzw der Entwicklung des Großraums Oberösterreich abhängig und hier einem Konzentrationsrisiko ausgesetzt.

Für den Fall, dass sich der Standort der Projekts Seeviertel Gmunden Hotel nachteilig entwickelt, ist das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel von einem Wertverlust sowie dem Risiko verminderter Einnahmen oder verminderter Rentabilität bedroht. Derartige negative Entwicklungen aufgrund mangelnder Standortattraktivität können somit nachteiligen Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen und somit die Fähigkeit der Anleihegläubiger beeinträchtigen, Forderungen gegenüber der Emittentin durchzusetzen.

2.7. Die Emittentin ist intensivem Wettbewerb ausgesetzt.

Die Emittentin steht in dem von ihr (indirekt) bearbeiteten Markt Gmunden mit anderen Anbietern, Eigentümern, Betreibern und Entwicklern von Immobilien und insbesondere Hotelimmobilien im Wettbewerb, der sich in Zukunft intensivieren kann. Das Geschäftsmodell der Emittentin und/oder der Projektgesellschaft hängt stark von ihrer Fähigkeit ab, das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel langfristig zu entwickeln und zu bewirtschaften beziehungsweise zu veräußern.

Ist die Emittentin bzw die Projektgesellschaft nicht in der Lage, mit dem Projekt Seeviertel Gmunden Hotel am Markt zu überzeugen, ihre Marktposition zu halten bzw sich gegen (neue) Wettbewerber durchzusetzen, kann ihre Wettbewerbsposition dadurch nachteilig beeinflusst werden.

2.8. Die Emittentin unterliegt Schwankungen des Hotelmarkts

Der Hotelmarkt im Allgemeinen sowie in Gmunden wird von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des Hotelmarktes, eine Verschlechterung der jeweiligen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder auch ein Eintritt unabwendbarer Ereignisse höherer Gewalt können generell zu verminderten Einnahmen, zu Kos-

tensteigerungen oder sonstigen Absatzschwierigkeiten führen, sodass das Risiko besteht, dass das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel nicht oder nicht wie geplant finanziert, operativ betrieben und/oder veräußert werden kann oder sich anders entwickelt als geplant.

Durch eine erhöhte Krisenlage wie Inflation, Energiepreise und Zinsentwicklung ist das Auf- und Abwärtsrisiko am Hotelmarkt höher als üblich. Auch eine Reduktion des Reisekostenbudgets ist möglich. Während jedoch die Konsumgüter bereits an Nachfrage verloren haben, steigt der Bedarf an Dienstleistungen wie Reisen. Fehlende Mitarbeiter machen insbesondere dem Premium-Segment mit starkem Fokus auf persönlichen Service zu schaffen.

Aufgrund der generell derzeit bei Immobilien verhaltenen Investmentaktivität ist allerdings auch bis Jahresende 2024 mit einem unterdurchschnittlichen Hotel-Transaktionsvolumen zu rechnen. Die Fertigstellung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel ist aktuell im 2. Quartal 2026 geplant. Findet bis dahin eine Verbesserung der Marktbelegung nicht oder nicht ausreichend statt, kann dies negative Auswirkungen auf das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel und somit auch auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, beeinträchtigen.

3. RISIKEN IN ZUSAMMENHANG MIT DEN TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN

Risiken in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen

- 3.1. Risiken bestehen aufgrund der strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Projektgesellschaft aufgenommenen Finanzierungen.

Aufgrund der Struktur des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel und der Teilschuldverschreibungen besteht eine strukturelle Nachrangigkeit in Hinblick auf besicherte sowie unbesicherte Gläubiger der Projektgesellschaft, da diese im Fall der Insolvenz der Projektgesellschaft einen vorrangigen Zugriff auf deren Vermögenswerte haben und der Emittentin nur der dann wertlose Geschäftsanteil der Emittentin an der Projektgesellschaft bzw ein allfälliger Liquidationserlös nach Befriedigung aller Gläubiger der Projektgesellschaft zur Verfügung stehen würde, welcher geringer ausfallen könnte als die Forderungen, die den Anleihegläubigern aus den Teilschuldverschreibungen erwachsen. In ihrer Funktion als Holdinggesellschaft hat die Emittentin eine schlechtere Position als Gläubiger der Projektgesellschaft, dies trotz der zweitrangigen Anteilsverpfändung (siehe auch Risikofaktor 3.2).

Finanzierungen des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel erfolgen nicht nur auf Ebene der Emittentin, sondern als Projektfinanzierung auf Ebene der Projektgesellschaft. Gläubiger von Projektfinanzierungen sind typischerweise an allen Vermögenswerten der Projektgesellschaft besichert und haben somit in jedem Fall vor den Gläubigern der Teilschuldverschreibungen Zugriff auf Vermögen der Projektgesellschaft. Im Rahmen des Kaufs bzw der Entwicklung der Projektliegenschaft wurde seitens der Projektliegenschaft ein Bankkredit aufgenommen. Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus diesem Bankkredit wurde die Projektliegenschaft bis zum Höchstbetrag von EUR 3.125.000 verpfändet und mit einem Teilbetrag in Höhe von EUR 2.800.000 hypothekarisch besichert.

Darüber hinaus könnten Forderungen der Emittentin gegen die Projektgesellschaft in einer Insolvenz der Projektgesellschaft nach anwendbarem Recht eigenkapitalersetzend behandelt werden, also in Eigenkapital umqualifiziert werden. Dies hätte zur Folge, dass die Forderungen der Emittentin gegen die Projektgesellschaft gegenüber Forderungen Dritter bloß nachrangig zu bedienen sind.

Im Ergebnis verfügen damit (allfällige) zahlreiche Fremdkapitalgläubiger der Emittentin und der Projektgesellschaft durch die Möglichkeit des Zugriffs auf Sicherheiten, sowie auch aufgrund direkter Forderungsrechte gegenüber der Projektgesellschaft über eine im Verhältnis zu den Anleihegläubigern vorteilhaftere Gläubigerstellung. Diese Aspekte wie auch die Finanzierungsstruktur der Emittentin im Allgemeinen können einen erheblichen nachteiligen Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen und somit die Fähigkeit der Anleihegläubiger beeinträchtigen, Forderungen gegenüber der Emittentin durchzusetzen.

3.2. Risiken bestehen aufgrund der zweitrangigen Besicherung der Anleihe

Es wird der Geschäftsanteil durch die Holding an der Emittentin sowie die Anteile der Holding und der Emittentin an der Projektgesellschaft durch Einschaltung eines Treuhänders zu Gunsten der Anleihegläubiger mit Laufzeitbeginn im zweiten Rang nach der Finanzierenden Bank verpfändet. Die Verpfändung erfolgt sohin nachrangig zur Verpfändung gegenüber der Finanzierenden Bank, für deren Forderung in Höhe von EUR 2,5 Millionen zzgl. Zinsen und Kosten. Die Werthaltigkeit dieses Pfandgegenstands ist daher abhängig von der Werthaltigkeit des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel. Im Falle einer Verwertung durch die FINANZIERENDE BANK sind die Anleihegläubiger auf den restlichen Liquidationserlös angewiesen, der geringer ausfallen könnte als die Forderungen, die den Anleihegläubigern aus den Teilschuldverschreibungen erwachsen sind.

3.3. Risiken bestehen im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen, bei denen eine bestimmte Verwendung der Erlöse vorgesehen ist.

Die Emittentin beabsichtigt, Erlöse aus dem Angebot der gegenständlichen Teilschuldverschreibungen für die Finanzierung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel (insbesondere die Projektentwicklung und -realisierung) auf Ebene der Projektgesellschaft durch Weitergabe des Emissionserlöses an die Projektgesellschaft, voraussichtlich als Eigenmittel im Rahmen eines Zuschusses oder eines (im Sinne des § 67 Abs 3 IO qualifiziert) nachrangigen Gesellschafterdarlehens. Es ist geplant, das Hotel in umweltfreundlicher Holz-Hybrid-Bauweise zu errichten.

Die Emittentin beabsichtigt daher, Erlöse aus dem Angebot der gegenständlichen Teilschuldverschreibungen unter anderem auch für nachhaltige Zwecke zu verwenden.

Die Emittentin hat für die gegenständlichen Teilschuldverschreibungen, bei denen die Verwendung der Erlöse für nachhaltige Zwecke vorgesehen ist, Rahmenbedingungen erstellt („Sustainability Bond Framework“), in denen die Kriterien zur Erreichung solcher nachhaltigen Zwecke näher spezifiziert werden. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Sustainability Bond Framework kein Bestandteil dieses Prospekts ist und auch nicht als in diesen Prospekt einbezogen und/oder als Teil dieses

Prospekts anzusehen ist. Das Sustainability Bond Framework ist öffentlich auf der Website ifainvest.at einsehbar.

Potenzielle Anleihegläubiger sollten die im Sustainability Bond Framework dargelegten Informationen über eine solche Verwendung der Erlöse berücksichtigen. Anleger müssen für den Zweck der Anlage in eine Anleihe, die unter anderem auch für nachhaltige Zwecke verwendet wird, die Relevanz dieser Informationen selbst überprüfen und zusammen mit allen anderen Umständen, die gegebenenfalls nach einer entsprechenden Überprüfung für erheblich gehalten werden, gemeinsam betrachten.

Die Emittentin gibt keine Zusicherung dafür ab, dass die Verwendung oder Zuteilung dieser Erlöse für nachhaltige Zwecke ganz oder teilweise die Erwartungen oder Anforderungen gegenwärtiger oder zukünftiger Anleihegläubiger hinsichtlich (zukünftigen) Anlagekriterien oder -richtlinien oder -wünschen betreffend nachhaltige Anleihen erfüllt. Die Emittentin gibt sohin insbesondere keine Zusicherung dafür ab, dass eine Anlage in die gegenständlichen Teilschuldverschreibungen allfälligen Anlagekriterien oder -richtlinien entsprechen, die diese Anleihegläubiger oder ihre Anlagen erfüllen müssen, sei es durch gegenwärtige oder zukünftig anwendbare Gesetze oder Vorschriften oder durch ihre eigenen Statuten oder andere geltende Regeln, insbesondere im Hinblick auf direkte oder indirekte Umwelt- oder Nachhaltigkeitsauswirkungen von Projekten oder Nutzungen, die Gegenstand von nachhaltigen Zwecken sind oder im Zusammenhang mit nachhaltigen Zwecken stehen.

Am Markt sind inzwischen viele Produkte mit unterschiedlichsten Nachhaltigkeitsversprechen vorhanden. Durch Einholung des Umweltzeichens 49 (UZ 49) für nachhaltige Finanzprodukte von einer qualifizierten Prüfstelle ist die Verifizierung des Nachhaltigkeitselements der Teilschuldverschreibung angestrebt.

Es wird den Anleihegläubigern nicht zugesichert, dass das mit den Emissionserlösen verfolgte Projekt keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und/oder andere Bereiche haben kann.

Es wird auch keine Zusicherung hinsichtlich der Eignung oder Verlässlichkeit von Meinungen oder Bescheinigungen Dritter, wie des angestrebten Umweltzeichens 49 (UZ 49) für nachhaltige Finanzprodukte, für welchen Zweck auch immer gegeben (unabhängig davon, ob sie von der Emittentin angefordert wurden oder nicht), die im Zusammenhang mit der Emission von nachhaltigen Teilschuldverschreibungen zum Nachweis der Erfüllung von Umwelt-, Nachhaltigkeits- und/oder anderen Kriterien zur Verfügung gestellt werden. Eine solche Einschätzung stellt keinen Bestandteil dieses Prospekts dar. Zudem sind solche Einschätzungen keine Empfehlung der Emittentin oder allfälliger Dritter, diese Teilschuldverschreibungen zu kaufen, zu verkaufen oder zu halten, und können auch nicht als eine solche angesehen werden. Es sei zudem darauf hingewiesen, dass die Anbieter solcher Gutachten und Zertifizierungen aktuell noch keiner spezifischen regulatorischen oder sonstigen Regelung oder Aufsicht unterliegen.

Für den Fall, dass die gegenständlichen Teilschuldverschreibungen an einem bestimmten „grünen“, „ökologischen“ oder „nachhaltigen“ oder einem anderen gleichwertig gekennzeichneten Segment einer Börse oder eines Wertpapiermarktes (unabhängig davon, ob diese reguliert sind oder nicht) notiert oder zum Handel zugelassen werden, gibt die

Emittentin oder eine andere Person, welche durch eine Stellungnahme oder Zertifizierung eine dahingehende Aussage trifft, ob die Emittentin ganz oder teilweise „grünen“, „ökologischen“ oder „nachhaltigen“ Vorgaben nachkommt, keine Zusicherung, dass eine solche Notierung oder Zulassung ganz oder teilweise ausreicht, um alle gegenwärtigen oder zukünftigen Erwartungen oder Anforderungen von Anleihegläubigern in Bezug auf Investitionskriterien oder -richtlinien zu erfüllen, denen diese unterliegen – sei es durch gegenwärtige oder zukünftige anwendbare Gesetze oder Vorschriften oder durch ihre eigenen Statuten oder andere geltende Regeln, insbesondere in Bezug auf direkte oder indirekte Umwelt- oder Nachhaltigkeitsauswirkungen von Projekten oder Nutzungen. Ebenso wenig geben die Emittentin oder eine andere Person, welche durch eine Stellungnahme oder Zertifizierung eine dahingehende Aussage trifft, ob die Emittentin ganz oder teilweise „grünen“, „ökologischen“ oder „nachhaltigen“ Vorgaben nachkommt, eine Zusicherung, dass eine solche Notierung oder Zulassung zum Handel erreicht oder während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen aufrechterhalten wird.

Obwohl die Emittentin beabsichtigt, die Erlöse aus den Teilschuldverschreibungen für nachhaltige Zwecke in der in dem Sustainability Bond Framework beschriebenen Weise zu verwenden, kann nicht zugesichert werden, dass das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel ganz oder im Wesentlichen in dieser Weise und/oder in Übereinstimmung mit einem Zeitplan oder mit den ursprünglich von der Emittentin erwarteten Ergebnissen (unabhängig davon, ob es sich um umweltbezogene oder nicht um umweltbezogene handelt), umgesetzt werden kann, und dass diese Erlöse ganz oder teilweise für diese nachhaltigen Zwecke verwendet werden. Ein solcher Fall, wie auch ein Versäumnis der Emittentin, Bericht zu erstatten oder eine Stellungnahme einzuholen, begründet unter den Teilschuldverschreibungen kein Kündigungsrecht.

Jedes derartige Ereignis oder Versäumnis, die Erlöse aus einer Emission von nachhaltigen Teilschuldverschreibungen wie oben beschrieben für nachhaltige Zwecke zu verwenden, der Widerruf einer Stellungnahme oder Zertifizierung, die bescheinigt, dass die Emittentin ganz oder teilweise relevanten Vorgaben nicht nachkommt, oder dazu führt, und/oder dass die Teilschuldverschreibungen nicht mehr wie vorstehend beschrieben notiert werden oder zum Handel an einer Börse oder einem Wertpapiermarkt oder einem bestimmten Segment davon zugelassen sind, können den Wert der von nachhaltigen Teilschuldverschreibungen und möglicherweise auch den Wert anderer Teilschuldverschreibungen, die zur Finanzierung von nachhaltigen Zwecke bestimmt sind, erheblich nachteilig beeinflussen und/oder nachteilige Folgen für Anleihegläubiger zur Investition in Teilschuldverschreibungen haben, die für einen bestimmten Zweck verwendet werden sollen.

3.4. Anleihegläubiger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin und dem von der Emittentin begebenen Wertpapier sowie in Bezug auf das Rückverkaufsrecht dem Kreditrisiko; die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann zu einem Ausfall von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des Investments der Anleihegläubiger in die gegenständlichen Wertpapiere führen (Insolvenzrisiko).

Im Fall der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann diese in der Regel ihre Verpflichtungen aus der Emission der Teilschuldverschreibungen nicht mehr erfüllen. Die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann trotz Anteilsverpfändung somit zum Ausfall von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen unterliegen keinerlei gesetzlicher Einlagensicherung oder sonstigen Sicherungseinrichtungen oder Garantien, mit Ausnahme der Anteilsverpfändungen.

Darüber hinaus kann die Emittentin im Falle einer Zahlungsunfähigkeit in der Regel ihre Verpflichtungen aus der Emission der Teilschuldverschreibungen nicht mehr erfüllen. Folglich kann die Emittentin diesfalls ihre Verpflichtungen aus der Rückverkaufsverpflichtung nicht erfüllen. Die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann somit zum Ausfall von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Forderungen aus dem Rückverkaufsrecht unterliegen so wie Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen keinerlei gesetzlicher Einlagensicherung oder sonstigen Sicherungseinrichtungen oder Garantien.

3.5. Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert, kann dies die Höhe des möglichen Verlusts erheblich erhöhen (Maximalrisiko).

Laufende Zinszahlungen auf Teilschuldverschreibungen können unter dem Zinssatz eines allenfalls aufgenommenen Kredits liegen. Anleihegläubiger können sich daher nicht darauf verlassen, dass Kreditverbindlichkeiten (samt Zinsen) mit Erträgen aus Teilschuldverschreibungen oder aus dem Verkaufserlös von Teilschuldverschreibungen rückgeführt werden können. Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen mit Kredit finanziert und kommt es anschließend zu einem Zahlungsverzug oder -ausfall der Emittentin oder sinkt der Kurs von Teilschuldverschreibungen erheblich, muss der Anleihegläubiger nicht nur den eingetretenen Verlust hinnehmen, sondern auch die Kreditzinsen bedienen und den Kredit zurückzahlen. Das maximale Risiko des Anleihegläubigers besteht dadurch in der Gefährdung seines weiteren Vermögens bis hin zum Risiko einer Privatinsolvenz.

Von kreditfinanzierten Ankäufen von Teilschuldverschreibungen ist grundsätzlich abzuraten; diese stellen ein Risiko für den Anleger dar.

3.6. Es besteht keine Gewissheit, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entsteht oder, sofern er entstehen wird, dass er fortbestehen wird. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass Anleihegläubiger ihre Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht zu angemessenen Marktpreisen veräußern können.

Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass sich kein liquider Markt für die Teilschuldverschreibungen entwickelt. Die Liquidität (Handelbarkeit) von Teilschuldverschreibungen wird von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise Emissionsvolumen, Ausstattung und Marktsituation beeinflusst.

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

Es kann nicht gewährleistet werden, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entsteht oder, sofern er entstehen wird, dass er fortbestehen wird. Dies gilt auch im Falle einer allfälligen Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme.

Es kann schwieriger sein, für diese Teilschuldverschreibungen Preisinformationen zu erhalten, was sich nachteilig auf die Liquidität der Teilschuldverschreibungen auswirken kann. In einem illiquiden Markt sind Anleihegläubiger möglicherweise nicht in der Lage, ihre Teilschuldverschreibungen jederzeit oder zu einem ihrer Erwartungshaltung entsprechenden Marktpreis zu verkaufen, mit denen sie einen Ertrag erzielen, der mit dem von Anlagen, für die sich ein Sekundärmarkt gebildet hat, vergleichbar ist.

Es steht den Anleihebesitzern prinzipiell die Möglichkeit offen, die Anleihen durch privaten Verkauf zu veräußern. Es besteht jedoch ein hohes Risiko, dass von einem veräußerungswilligen Anleihebesitzer kein Käufer gefunden werden kann.

3.7. Die Bonität der Emittentin kann sich während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen verschlechtern (Bonitätsänderungsrisiko).

Die Bonität der Emittentin hat einen wesentlichen Einfluss auf die Kursentwicklung der Teilschuldverschreibungen. Neben Umständen in der Geschäftsentwicklung der Emittentin könnte die Bonität auch durch eine überschießende Ausschüttungspolitik, auf welche Anleihegläubiger keinen Einfluss haben, negativ beeinträchtigt werden. Eine Verschlechterung der Bonität der Emittentin kann zu einer negativen Kursentwicklung und bei Veräußerung der Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit somit zu Kursverlusten führen.

3.8. Der Wert von fix verzinsten Teilschuldverschreibungen kann aufgrund von Veränderungen des Marktzinssatzes sinken.

Ungeachtet dessen, dass Anleihegläubiger allenfalls aufgrund einer illiquiden Marktlage ihre Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit nicht oder nicht zu angemessenen Marktpreisen veräußern können, gilt in Bezug auf die Wertentwicklung der Teilschuldverschreibungen während deren Laufzeit Folgendes: Während die Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit fix verzinst werden, ändert sich der aktuelle Zinssatz auf dem Kapitalmarkt (Marktzinssatz) üblicherweise täglich. Die Schwankungen des Marktzinssatzes verursachen jedoch auch eine Änderung des Wertes der fix verzinsten Teilschuldverschreibungen, allerdings in gegenläufiger Richtung. Je länger die Restlaufzeit einer Anleihe ist, umso stärker ist die Kursänderung bei Verschiebungen

des Zinsniveaus. Wenn der Marktzinssatz steigt, sinkt somit der Kurs der fix verzinsten Teilschuldverschreibungen üblicherweise so lange, bis deren Rendite unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Risikozuschlägen etwa dem Marktzinssatz entspricht. Sinkt der Marktzinssatz, steigt der Kurs von fix verzinsten Teilschuldverschreibungen üblicherweise so lange, bis deren Rendite unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Risikozuschlägen etwa dem Marktzinssatz entspricht. Potentielle Anleger sollten sich darüber im Klaren sein, dass Schwankungen des Marktzinssatzes den Kurs der Teilschuldverschreibungen negativ beeinflussen und bei einem Verkauf der Teilschuldverschreibungen, so ein solcher trotz allfälliger illiquider Marktlage überhaupt bewerkstelligt werden kann, vor Laufzeitende zu Verlusten führen können.

3.9. Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen und nach Ablauf des Kündigungsverzichts sowie des Sonderkündigungsrechts vorzeitig kündigen.

Sollte eine steuerrechtliche Rechtsvorschrift gleich welcher Art in der Republik Österreich erlassen, geschaffen oder in ihrer Anwendung oder behördlichen Auslegung geändert werden und demzufolge Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben bei Zahlungen durch die Emittentin von Kapital oder von Zinsen dieser Teilschuldverschreibungen im Wege des Einbehalts oder Abzugs an der Quelle anfallen und die Emittentin zur Zahlung zusätzlicher Beträge der Anleihebedingungen verpflichtet sein, ist die Emittentin berechtigt, die Teilschuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, schriftlich gegenüber den Anleihegläubigern mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zur vorzeitigen Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu kündigen.

Weiters ist die Emittentin berechtigt, die Teilschuldverschreibungen zu ihrem Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen mit sofortiger Wirkung durch Verständigung der Anleihegläubiger zu kündigen, wenn während der Laufzeit der Anleihe entweder die Projektgesellschaft im Zuge eines Share Deals oder die Liegenschaft durch die Projektgesellschaft im Zuge eines Asset Deals veräußert wird oder es zu einem „Kontrollwechsel“ gem Punkt 13.4(i) der Anleihebedingungen kommt.

Im Fall einer Kündigung und vorzeitigen Rückzahlung unterliegen Anleihegläubiger dem Risiko, dass der Ertrag von Teilschuldverschreibungen geringer ausfällt als erwartet.

3.10. Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen.

Anders als die Emittentin sind die Anleihegläubiger nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibung vorzeitig ordentlich zu kündigen. Der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger vor Ende der Laufzeit ist eine notwendige Bedingung für die Absicherung des Risikos der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen.

Im Falle einer Kündigung durch die Emittentin werden die gekündigten Teilschuldverschreibungen zu ihrem Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zurückbezahlt. Es besteht daher das Risiko, dass sich der Zinsan-

spruch der betroffenen Anleihegläubiger, im Falle einer vorzeitigen ordentlichen Kündigung der Teilschuldverschreibungen durch die Emittentin, aliquot verringert.

Potentielle Anleger sollten daher genau abwägen, ob sie der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger benachteiligt und, falls sie der Ansicht sind, dies sei der Fall, nicht in die Teilschuldverschreibungen investieren.

- 3.11. Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass eine Wiederveranlagung nur zu schlechteren Konditionen erfolgen kann.

Im Falle eines vorzeitigen Verkaufs, bei vorzeitiger Kündigung von Teilschuldverschreibungen aber auch bei deren Tilgung zu Laufzeitende ist nicht sichergestellt, dass Anleihegläubiger ihr Kapital zu zumindest gleichwertigen Konditionen wiederveranlagen können.

- 3.12. Bei einer zukünftigen Geldentwertung (Inflation) könnte sich die reale Rendite der Investition in Teilschuldverschreibungen verringern.

Das Inflationsrisiko bezeichnet die Möglichkeit, dass Vermögenswerte wie Teilschuldverschreibungen oder die Zinserträge aus diesen an Wert verlieren, wenn die Kaufkraft einer Währung auf Grund von Inflation sinkt. Durch Inflation verringert sich der Wert des Ertrags. Ist die Inflationsrate höher als die Verzinsung von Teilschuldverschreibungen, ist die Rendite von Teilschuldverschreibungen negativ.

Eine erhöhte Inflation würde den Realwert der Auszahlungsansprüche der Anleger reduzieren. Zudem könnte eine erhöhte Inflation auch den Realwert der Hotelimmobilien und den Ertrag beeinflussen, der hieraus erwirtschaftet werden soll.

- 3.13. Transaktionskosten und Spesen können die Rendite von Teilschuldverschreibungen erheblich verringern.

Kauf, Verwahrung und Verkauf von Teilschuldverschreibungen können Provisionen, Gebühren und andere Transaktionskosten auslösen, die zu einer erheblichen Kostenbelastung von Anlegern führen und insbesondere bei kleinen Auftragswerten überdurchschnittlich hoch sein können. Durch die Kostenbelastung können die Ertragschancen erheblich vermindert werden. Potentielle Anleger sollten sich daher vor dem Kauf oder Verkauf von Teilschuldverschreibungen über die konkrete Kostenbelastung informieren.

- 3.14. Die steuerlichen Rahmenbedingungen einer Anlage in Teilschuldverschreibungen können sich ändern und zu einer höheren Steuerbelastung führen.

Zinszahlungen auf Teilschuldverschreibungen sowie von einem Anleihegläubiger bei Verkauf oder Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen realisierte Gewinne können in seinem Heimatland oder in anderen Ländern zu versteuern sein oder sonstigen Abgaben oder Gebühren unterliegen. Dadurch reduziert sich der Zahlungszufluss beim Anleihegläubiger aus dieser Investition. Künftig besteht die Möglichkeit, dass sich die geltenden Steuervorschriften zu Ungunsten von Anleihegläubigern ändern, etwa hinsichtlich der steuerlichen Behandlung von Zinszahlungen und realisierten Gewinnen bei Verkauf oder Rückzahlung. Derartige künftige steuerliche Änderungen können zu einer

höheren Steuerbelastung beim Anleihegläubiger und daher zu einem geringeren Zahlungsfluss von Zinsen oder bei Verkauf und Rückzahlung führen als bei Investition angenommen. Die mögliche künftige Veränderung der steuerlichen Rahmenbedingungen der Teilschuldverschreibungen stellt ein Risiko der Anleger dar.

Potentiellen Anlegern wird daher empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen des Kaufs, des Haltens oder der Veräußerung der Nichtdividendenwerte ihre rechtlichen und steuerlichen Berater zu konsultieren. Nur diese sind auch in der Lage, besondere steuerliche Aspekte der Teilschuldverschreibungen und die persönlichen Umstände und besonderen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anleihegläubigers angemessen zu berücksichtigen. Das steuerliche Risiko aus den Nichtdividendenwerten trägt der Anleger.

3.15. Anleger erhalten Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen in Euro und unterliegen unter Umständen einem Währungsrisiko.

Die Anleihe wird in Euro begeben und auch die auf die Teilschuldverschreibungen entfallende Verzinsung wird in Euro berechnet und ausbezahlt. Aus diesem Grund besteht für Anleger, die über ein Erwerbseinkommen oder Vermögen in einer anderen Währung als Euro verfügen oder die Erträge aus der Investition in die Teilschuldverschreibung nicht in Euro benötigen, ein Währungsrisiko, weil sie Wechselkursschwankungen ausgesetzt sind, die die Rendite der Teilschuldverschreibungen verringern können.

3.16. Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen, behördliche Maßnahmen oder sonstiger Verwaltungspraxis können negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleihegläubiger haben.

Die Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen inkl Sicherheitenvertrag und Treuhandvereinbarung unterliegen österreichischem Recht, wie es zum Datum des Prospekts in Geltung steht bzw zum Zeitpunkt des Abschlusses der entsprechenden Verträge. Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass zukünftige Entscheidungen österreichischer Gerichte oder Verwaltungsbehörden und/oder Änderungen der Gesetzeslage negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen, die Besicherung der Teilschuldverschreibung und die Anleihegläubiger haben.

3.17. Die Emittentin kann unter gewissen Voraussetzungen von der Emission zurücktreten.

Die Emittentin kann von einer Anleiheemission nach allgemeinem österreichischem Zivilrecht aus wichtigem Grund bis zum Valutatag zurücktreten und behält sich das Recht auf Verkürzung der Angebotsfrist vor. Darüber hinaus müssen vor Valutatag seitens der Emittentin sowie der Banken noch weitere Voraussetzungen erfüllt sein. Potentielle Anleger könnten sich daher aus diesen Gründen kurzfristig außerstande sehen, eine Investition in Teilschuldverschreibungen wie geplant vorzunehmen.

3.18. Anleihegläubiger können Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen.

Das österreichische Recht, insbesondere das Kuratoren Gesetz RGBI 1874/49, sieht in verschiedenen Fällen, insbesondere im Falle der Insolvenz der Emittentin, vor, dass Anleihegläubiger ihre Ansprüche aus Teilschuldverschreibungen nicht individuell, sondern nur über einen gerichtlich bestellten Kurator ausüben können, der für alle Gläubiger der

Teilschuldverschreibungen auftritt. Dies kann die Durchsetzung der individuellen Interessen einzelner Anleihegläubiger behindern.

- 3.19. Forderungen gegen die Emittentin auf Rückzahlung verjähren, sofern sie nicht binnen dreißig Jahren (hinsichtlich Kapitals) und binnen drei Jahren (hinsichtlich Zinsen) geltend gemacht werden.

Forderungen gegen die Emittentin auf Rückzahlung im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen verjähren und erlöschen, sofern sie nicht binnen dreißig Jahren (hinsichtlich Kapitals) und binnen drei Jahren (hinsichtlich Zinsen) in der dafür erforderlichen Form geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Fristen sind Anleihegläubiger nicht mehr in der Lage, ihre Forderungen auf Rückzahlung im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen erfolgreich geltend zu machen.

- 3.20. Anleger sind dem Risiko der fehlenden Einflussnahmemöglichkeit auf die Emittentin ausgesetzt.

Die Teilschuldverschreibungen verbriefen ausschließlich die Rechte der Anleihegläubiger (Gläubigerrechte). Diese stellen jedoch keine Aktionärsrechte, insbesondere nicht das Recht zur Teilnahme an der Stimmabgabe in der Hauptversammlung der Emittentin dar. Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen haben keinen Einfluss auf die Geschäftspolitik oder unternehmerische Entscheidungen der Emittentin. Die Emittentin kann ihre Geschäftstätigkeit auch gegen den Willen der Anleihegläubiger führen und könnte in Zukunft geschäftliche Entscheidungen treffen, die von den Darstellungen in diesem Prospekt abweichen. Dies kann die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen beeinträchtigen und somit erheblich nachteilige Auswirkungen für die Anleger haben.

- 3.21. Anleihegläubiger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.

Die Sammelurkunde, welche die Teilschuldverschreibungen verbrieft wird, wird von der OeKB CSD GmbH als Wertpapiersammelbank verwahrt. Wertpapierkäufe und -verkäufe erfolgen somit nicht durch Übergabe physischer Urkunden, sondern werden über Clearingsysteme abgewickelt, und die Anleihegläubiger sind hinsichtlich der Übertragung von Teilschuldverschreibungen und des Erhalts von Zahlungen aus Teilschuldverschreibungen auf das Funktionieren der entsprechenden Prozesse angewiesen. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung oder Haftung dafür, dass eine tatsächliche Einbuchung der Wertpapiere im Wertpapierdepot des Anleihegläubiger nach deren Erwerb bzw eine entsprechende Ausbuchung im Fall des Verkaufs erfolgt. Es besteht daher das Risiko, dass durch die Einschaltung von Clearingsystemen Buchungen nicht, nicht innerhalb der vom Anleihegläubiger erwarteten Zeit oder erst verspätet durchgeführt werden und der Anleihegläubiger dadurch wirtschaftliche Nachteile erleidet.

Risiken im Zusammenhang mit den Sicherheitenbestellern und der Sicherheit

- 3.22. Trotz Bestellung einer Sicherheit kann es im Verwertungsfall dazu kommen, dass die Anleihegläubiger aufgrund eingeschränkter Werthaltigkeit der Sicherheit nicht im vollen Ausmaß ihrer Forderungen befriedigt werden können bis hin zum Totalverlust.

Die Emittentin besichert die Forderungen der Anleihegläubiger durch die Anteilsverpfändungen. Sollte der Wert der Sicherheit während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen geringer werden, so ist die Emittentin bzw die Holding nicht verpflichtet, weitere Sicherheiten zu stellen. Zudem ist der einzige wesentliche Vermögenswert der Projektgesellschaft die Projektliegenschaft. Die Projektliegenschaft wurde bis zum Höchstbetrag von EUR 3.125.000 zu Gunsten der Finanzierenden Bank verpfändet. Die Höchstbetragshypothek wurde mit einem Teilbetrag in Höhe von EUR 2.800.000 verbüchert zu Gunsten der Finanzierenden Bank verbüchert. Der einzige wesentliche Vermögensgegenstand der Projektgesellschaft ist sohin bereits maßgeblich durch strukturell vorrangige Gläubiger belastet. Es bestehen dingliche Sicherheiten anderer Gläubiger des Projekts, die die Werthaltigkeit des Pfandgegenstands der Anleihegläubiger maßgeblich einschränken.

Somit kann es im Verwertungsfall dazu kommen, dass die Anleihegläubiger aufgrund eingeschränkter Werthaltigkeit der Sicherheit nicht im vollen Ausmaß ihrer Forderungen befriedigt werden können bis hin zum Totalverlust.

- 3.23. Die Anteilsverpfändungen erfolgen im 2. Rang nach der Sicherheit gegenüber der Finanzierenden Bank. Es kann daher bereits gegenüber der Finanzierenden Bank zu einem Verwertungsfall kommen, wonach die Werthaltigkeit der Sicherheit gegenüber den Anleihegläubigern gefährdet sein könnte.

Zwischen der Projektgesellschaft und der Finanzierende Bank besteht ein Kreditvertrag, der unter anderem durch eine erstrangige Verpfändung des Geschäftsanteils der Holding an der Emittentin sowie durch erstrangige Verpfändung des Kommanditanteils der Holding und des Komplementäranteils der Emittentin an der Projektgesellschaft besichert ist.

Die Anteilsverpfändungen erfolgen sohin im 2. Rang zur Verpfändung gegenüber der Finanzierenden Bank, für deren Forderung in Höhe von EUR 2,5 Millionen zzgl. Zinsen und Kosten.

Aufgrund der Tatsache, dass die Sicherheit im 2. Rang nach der Bank steht, kann es zu einem Verwertungsfall kommen und die Bank kann sowohl die Projektliegenschaft als auch die verpfändeten Anteile gem Anteilsverpfändung verwerten. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Sicherheit gegenüber den Anleihegläubigern nur mehr teilweise bzw gar nicht mehr werthaltig ist und ihre Ansprüche aus der Verwertung der Anteile nur mehr teilweise oder zur Gänze nicht mehr befriedigt werden können, sollte die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen unter der Anleihe nicht nachkommen.

- 3.24. Es besteht das Risiko, dass die Rechte der Anleihegläubiger gemäß den vertraglichen Grundlagen nicht oder nicht im vollen Umfang durchgesetzt werden können.

Die zu bestellende Sicherheit wird nach den zum Zeitpunkt der Bestellung der Sicherheit anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen gemäß Anleihebedingungen, Treuhandvertrag und Sicherheitenvertrag (siehe Anlage 1) bestellt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle eines Verwertungsfall es die Verpfändung gerichtlich nicht anerkannt wird. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger ihre Ansprüche gegenüber der Emittentin bzw der Holding nicht durch die Verwertung der Sicherheit befriedigen können.

3.25. Es besteht das Risiko, dass die Anteilsverpfändung im Fall der Insolvenz der Emittentin bzw der Holding nicht vom Insolvenzverwalter anerkannt wird.

Im Falle der Insolvenz der Emittentin und/oder der Holding haben die Anleihegläubiger im Rahmen eines etwaigen Insolvenzverfahrens ein Absonderungsrecht betreffend Anteilsverpfändungen. Kommt es im Rahmen eines über das Vermögen der Emittentin bzw der Holding eröffneten Insolvenzverfahrens zur Vermögensverwertung, verwertet der Insolvenzverwalter den Geschäftsanteil an der Emittentin bzw die Anteile an der Projektgesellschaft. Der Verwertungserlös wird als Sondermasse an die Anleihegläubiger als Pfandgläubiger verteilt. Es besteht jedoch das Risiko, dass der Insolvenzverwalter, aus welchen Gründen auch immer, die Anteilsverpfändungen nicht anerkennt. Sollte eine gerichtliche Durchsetzung der Ansprüche im Zusammenhang mit den Anteilsverpfändungen nicht erfolgreich sein, besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger ihre Ansprüche gegen die Emittentin bzw die Holding nicht oder nicht ausreichend durchsetzen können.

C. ANGABEN ZUR EMITTENTIN

1. VERANTWORTLICHE PERSONEN

- 1.1. *Nennung aller Personen, die für die Angaben im Registrierungsformular bzw. für bestimmte Teile der Angaben verantwortlich sind. Im letzteren Fall sind die entsprechenden Teile anzugeben. Handelt es sich um natürliche Personen, zu denen auch Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans der Emittentin gehören, sind Name und Funktion dieser Person zu nennen. Bei juristischen Personen sind Name und eingetragener Sitz der Gesellschaft anzugeben.*

Die Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH, eine in Österreich gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schnirchgasse 17, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 518423 m, übernimmt die Verantwortung für die in diesem Prospekt gemachten Angaben.

Die Seeviertel Gmunden Holding GmbH, eine in Österreich gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schnirchgasse 17, 1030 Wien, seit 26.01.2022 eingetragen im Firmenbuch unter FN 573121 a, übernimmt die Verantwortung für Punkt E. dieses Prospekts.

- 1.2. *Erklärung der für das Registrierungsformular verantwortlichen Personen, dass die Angaben im Registrierungsformular ihres Wissens nach richtig sind und dass das Registrierungsformular keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.*

Gegebenenfalls Erklärung der für bestimmte Abschnitte des Registrierungsformulars verantwortlichen Personen, dass die in den Teilen des Registrierungsformulars genannten Angaben, für die sie verantwortlich sind, ihres Wissens nach richtig sind und dass diese Teile des Registrierungsformulars keine Auslassungen beinhalten, die die Aussage verzerren könnten.

Die Emittentin erklärt, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die die Aussagen dieses Prospekts verzerren können.

- 1.3. *Wird in das Registrierungsformular eine Erklärung oder ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt, so sind folgende Angaben zu dieser Person zu machen:*
- a) Name,*
 - b) Geschäftsadresse,*
 - c) Qualifikationen,*
 - d) das wesentliche Interesse an der Emittentin, falls vorhanden.*

Wurde die Erklärung oder der Bericht auf Ersuchen der Emittentin erstellt, ist anzugeben, dass diese Erklärung oder dieser Bericht mit Zustimmung der Person, die den Inhalt dieses Teils des Registrierungsformulars für die Zwecke des Prospekts gebilligt hat, aufgenommen wurde.

Dieser Prospekt enthält als Anlage folgendes Bewertungsgutachten:

Verkehrswertgutachten für die Projektliegenschaft „Projekt Seeviertel Gmunden Hotel“
vom 12.04.2024
A-4810 Gmunden, Schiffslände 18
KG 42160 Traundorf
EZ 696
BG Gmunden
(Anlage ./4)

Das Bewertungsgutachten wurde von folgendem Sachverständigen erstellt:

Mag. Michael Buchmeier, MRICS
Markus Baumgartner, BSc

Das Bewertungsgutachten wurde auf Ersuchen der Emittentin und Beauftragung durch die Soravia Equity GmbH, FN 235124 x, erstellt und mit Zustimmung des Sachverständigen aufgenommen.

Nach Einschätzung der Emittentin sind seit dem Bewertungsstichtag keine wesentlichen Veränderungen eingetreten.

- 1.4. *Wurden Angaben von Seiten Dritter übernommen, ist zu bestätigen, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und nach Wissen der Emittentin und soweit für ihn aus den von diesem Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet wurden. Darüber hinaus hat die Emittentin die Quelle(n) der Angaben zu nennen.*

Es wurden Angaben von Seiten Dritter übernommen, korrekt wiedergegeben und es wurden keine der Emittentin bekannten Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Grundlagen der Angaben von Seiten Dritter in diesem Prospekt sind folgende:

Hagen Luckert (2023): Entwicklung der Baukosten: in Österreich 2000 – 2023, <https://www.infina.at/trends/entwicklung-der-baukosten> (abgerufen am 28.03.2024).

- 1.5. Die Emittentin erklärt, dass
- a) der Prospekt durch die FMA 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 eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte
 - d) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte und

- e) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.

2. ABSCHLUSSPRÜFER

- 2.1. *Name und Anschrift der Abschlussprüfer der Emittentin, die für den von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum zuständig waren (einschließlich ihrer Mitgliedschaft in einer Berufsvereinigung).*

Die Emittentin hat keinen gesetzlichen Abschlussprüfer.

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Kleinstkapitalgesellschaft iSd § 221 UGB. Die Emittentin ist gesetzlich nicht zur Einrichtung eines Aufsichtsrats verpflichtet und hat auch nicht freiwillig einen Aufsichtsrat eingerichtet. Daher ist die gesetzliche Verpflichtung zur Abschlussprüfung betreffend den Jahresabschluss auf die Emittentin nicht anwendbar (§ 268 Abs 1 UGB).

Für die Zwecke dieses Prospekts wurden geprüfte Jahresabschlüsse zum 31.12.2021, 31.12.2022 und 31.12.2023 gemäß den nationalen Rechnungslegungsvorschriften des UGB betreffend die Emittentin aufgestellt.

Die gemäß UGB erstellten Jahresabschlüsse der Jahre 2021, 2022 sowie 2023 wurden von BDO Assurance GmbH, FN 292963d, Am Belvedere 4, 1100 Wien, Österreich, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die BDO Assurance GmbH und deren verantwortliche Mitarbeiter waren zum Zeitpunkt der Prüfung der entsprechenden UGB-Abschlüsse Mitglied der österreichischen Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Am Belvedere 10/Top 4, 1100 Wien.

- 2.2. *Änderung des Abschlussprüfers.*

Eine Abberufung, Wiederbestellung oder Mandatsniederlegung des Abschlussprüfers ist während des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums zu keiner Zeit erfolgt.

BDO Assurance GmbH wurde mit der Abschlussprüfung für die Zwecke dieses Prospekts beauftragt. Vor der BDO Assurance GmbH wurden Abschlussprüfer weder bestellt noch abberufen noch haben sie ihr Mandat niedergelegt.

3. RISIKOFAKTOREN

- 3.1. *Eine Beschreibung der wesentlichen Risiken, die der Emittentin eigen sind und die die Fähigkeit der Emittentin beeinflussen können, ihren sich aus den Wertpapieren ergebenden Verpflichtungen nachzukommen, in einer begrenzten Anzahl an Kategorien in einer Rubrik mit der Überschrift „Risikofaktoren“.*
In jeder Kategorie werden die gemäß der Bewertung der Emittentin, Anbieters oder der die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt beantragenden Person wesentlichsten Risiken, unter Berücksichtigung der negativen Auswirkungen auf die Emittentin und der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens, zuerst angeführt. Die Risikofaktoren werden durch den Inhalt des Registrierungsformulars bestätigt.

Siehe dazu Punkt B.1. „Risikofaktoren – Risiken in Bezug auf die Emittentin“ (beginnend auf Seite 24).

4. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN

4.1. Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin.

4.1.1. Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin.

Die gesetzliche Bezeichnung der Emittentin ist „Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH“. Sie verfügt über keine kommerzielle Bezeichnung.

4.1.2. Ort der Registrierung der Emittentin und ihre Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI).

Die Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH, eine in Österreich gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schnirchgasse 17, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 518423 m. Die Rechtsträgerkennung (LEI) lautet 875500CNWIP4JH2T9N72 .

4.1.3. Datum der Gründung und Existenzdauer der Emittentin, soweit diese nicht unbefristet ist.

Die Emittentin wurde im Jahr 2019 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht auf unbestimmte Zeit gegründet und am 24.09.2019 im Firmenbuch eingetragen.

4.1.4. Sitz und Rechtsform der Emittentin, Rechtsordnung, unter der sie tätig ist, Land der Gründung der Gesellschaft; Anschrift und Telefonnummer ihres eingetragenen Sitzes (oder Hauptort der Geschäftstätigkeit, falls nicht mit dem eingetragenen Sitz identisch), etwaige Website der Emittentin mit einer Erklärung, dass die Angaben auf der Website nicht Teil des Prospekts sind, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Emittentin ist eine in Österreich nach österreichischem Recht errichtete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in der politischen Gemeinde Wien. Die Geschäftsanschrift lautet Schnirchgasse 17, 1030 Wien, in Österreich.

Die Website der Emittentin bzw dem Projekt Seeviertel Gmunden Hotel ist unter <https://www.soravia.at/project/seeviertel-gmunden/> aufrufbar. Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospektes, sofern die Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Telefonnummer der Emittentin lautet: +43 171 690.

4.1.5. Jüngste Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

In den vergangenen Monaten kam es zum Anstieg des EURIBORS, was zu einer Zinslasterhöhung bei der Projektgesellschaft aufgrund der bestehenden Bankfinanzierung geführt hat. Auch die COVID-19 Pandemie und der Ukraine-Konflikt haben sich auf die Immobilienbranche ausgewirkt. So kam es unter anderem zur Verzögerung von Begutachtungs- und Genehmigungsprozessen. Zudem ist die gesamte Immobilienbranche mit Unterbrechungen von Lieferketten konfrontiert. Dies kann zukünftig zu möglichen Engpässen bzw Verzögerungen bei der Materialversorgung inkl weiteren Teuerungen im Baubereich führen, welche sich mittelbar auf die Emittentin auswirken können. Auch die aktuell schwächere Nachfrage am Markt für Hotelimmobilien kann sich negativ auf das Projekt Seeviertel Gmunden Hotel und indirekt auf die Emittentin auswirken. All dies steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sowie auch des Ukraine-Konflikts für das Gesamtjahr 2024 auf Basis der zugrundeliegenden Prognosen noch nicht absehbar sind.

Nach Einschätzung der Emittentin hat es seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschlusses zum 31.12.2022 keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten sowie in der Finanz- und Ertragslage der Emittentin gegeben.

Angabe der Ratings, die für einen Emittenten in dessen Auftrag oder in Zusammenarbeit mit ihm beim Ratingverfahren erstellt wurden. Kurze Erläuterung der Bedeutung der Ratings, wenn sie erst unlängst von der Ratingagentur erstellt wurden.

Entfällt.

4.1.6. Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem letzten Geschäftsjahr.

Entfällt.

4.1.7 Beschreibung der erwarteten Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin.

Für die Tätigkeiten der Emittentin wurden bisher keine Finanzierungen aufgenommen. Zukünftige Finanzierungen sollen durch verbundene Unternehmen erfolgen. Zudem werden die Tätigkeiten der Emittentin aus dem Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen finanziert. Darüberhinausgehende Finanzierungen sind derzeit nicht geplant.

5. GESCHÄFTSÜBERBLICK

5.1. *Haupttätigkeitsbereiche*

5.1.1

a) der wichtigsten Arten der vertriebenen Produkte und/oder erbrachten Dienstleistungen;

b) Angabe etwaiger wichtiger neuer Produkte oder Tätigkeiten;

c) Wichtigste Märkte, auf denen der Emittent tätig ist

Gegenstand des Unternehmens der Emittentin gemäß 2.1 des Gesellschaftsvertrags ist:

- a) Erwerb und Verwaltung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art, die Übernahme der Geschäftsführung in derartigen Unternehmen, sowie die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und die Vermietung von Betriebsliegenschaften
- b) Sämtliche mit der Ausübung von Holding-Funktionen verbundene Tätigkeiten, wie insb die Festlegung einer strategischen Unternehmenspolitik für alle Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist; eine einheitliche Weisungsausübung; Tätigkeitsabstimmung und Zielkontrolle; zentrale Finanzhoheit zur Steuerung der Kapitalflüsse sowie Unterstützung bei der Beschaffung von Finanzierungen; Beratung und Erbringung von Managementleistungen für Tochtergesellschaften; Abwicklung von Investitionsvorhaben im In- und Ausland
- c) Erwerb, Veräußerung, Verwaltung und Verpachtung von Immobilien aller Art, insbesondere im Hinblick auf die Gründe des „Seeviertels Gmunden“
- d) Beteiligungen an oder Durchführung von Immobilienentwicklungsprojekten, insbesondere in Hinblick auf die Gründe des „Seeviertels Gmunden“
- e) Beratungstätigkeiten hinsichtlich Hotellerie, Beherbergungsbetrieben und Gastronomiebetrieben

Die Emittentin ist außerdem zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks dienlich, notwendig oder nützlich sind und mit dem Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag in Einklang stehen, jedoch ausgenommen Bankgeschäfte im Sinne von § 1 Abs 1 des Bankwesengesetzes, einschließlich die Gründung und der Erwerb anderer Unternehmen.

Die Emittentin ist ein in Österreich tätiges Unternehmen im Bereich der Beteiligungsverwaltung sowie Beratung im Zusammenhang mit Hotellerie mit Sitz in Wien.

Die Emittentin ist und war innerhalb des Zeitraums, der von den historischen Finanzinformationen abgedeckt wird, ausschließlich im Bundesgebiet der Republik Österreich in Gmunden tätig, wo sie künftig ihren Umsatz erwirtschaften wird.

Die Emittentin wendet sich an potentielle Investoren in Österreich.

Die Emittentin ist eine reine Holding Gesellschaft. Sie ist als Komplementärin unbeschränkt haftende Gesellschafterin der Projektgesellschaft und hält einen Komplementäranteil, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 6% vermittelt.

Seit September 2021 ist die Projektgesellschaft Bauberechtigte der Projektliegenschaft.

Die SoReal GmbH hat im Zuge einer Ausschreibung der Stadtgemeinde Gmunden den Zuschlag zum Bieterverfahren für das Gesamtprojekt Seeviertel Gmunden erhalten. Das Gesamtprojekt Seeviertel Gmunden gliedert sich in drei Bereiche und umfasst eine Hotelliegenschaft, auf welcher ein Baurecht erworben wurde, eine Wohnbauliegenschaft, die im Eigentum erworben wurde sowie eine Liegenschaft, an der eine Dienstbarkeit zur Errichtung einer Tiefgarage eingeräumt wurde.

Die Emittentin beabsichtigt die Umsetzung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel als

Teil des Gesamtprojekts Seeviertel Gmunden auf der Projektliegenschaft. Durch Abschluss und Verbücherung des Baurechtsvertrags wurde das Baurecht 2023 auf der Liegenschaft EZ 207, KG 42160 Traundorf, BG Gmunden, einverleibt und hat die Projektgesellschaft Eigentum an der Projektliegenschaft befristet bis zum 31.12.2104 erworben. Im Rahmen des Projekts Seeviertel Gmunden Hotels soll ein Hotel in umweltfreundlicher Holz-Hybrid-Bauweise mit mindestens 80 Betten am Nordufer des Traunsees errichtet werden. Dieses soll zukünftig von der Four Peaks Hospitality GmbH, eine Beteiligung der Soravia Gruppe, in Kooperation mit Marriott als Marriott Autograph Collection betrieben werden. Nach Errichtung des Hotels ist geplant, über die mittelbare Investition in das Projekt Seeviertel Gmunden und anschließende (mittelbare) Veräußerung (zB an einen oder mehrere Investoren) Erträge zu generieren. Direkt hinter der Projektliegenschaft ist geplant, das Projekt Seeviertel Gmunden Wohnungen auszuführen, welches Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen vorsieht. Eigentümerin der Liegenschaft des Projekts Seeviertel Gmunden Wohnungen ist eine Schwestergesellschaft der Emittentin. Eine weitere Nachbarliegenschaft betrifft das Projekt Seeviertel Gmunden Tiefgarage.

Leistungen im Zusammenhang mit der Projektentwicklung und dem Projektmanagement werden zum einen auf Basis eines Vertrags zwischen der Projektgesellschaft, der SVG Entwicklung und der SoReal GmbH durch die SoReal GmbH und zum anderen auf Basis eines Vertrags im Zusammenhang mit der technischen und konzeptionellen Unterstützung zwischen Projektgesellschaft, SVG Entwicklung und der Holding durch die Holding erbracht. Beide Verträge wurden im November 2022 abgeschlossen.

Die Finanzierung der Projektgesellschaft bzw des Projekts Seeviertel Gmunden erfolgt primär durch nachrangige Gesellschafterdarlehen der Emittentin und der Holding sowie externe Bankverbindlichkeiten. Die Liquiditätsrückflüsse an die Emittentin erfolgen erst nach Rückführung der Bankfinanzierung bzw anderer durch die Projektgesellschaft in Zukunft aufgenommener finanzieller Mittel durch Dritte. Die Emittentin ist aufgrund ihrer Holdingfunktion von den Liquiditätsrückflüssen seitens der Projektgesellschaft abhängig. Es besteht daher eine Abhängigkeit vom Projekterfolg des Seeviertel Gmunden Hotels.

Gemäß ungeprüftem Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum Stichtag 31.12.2023 hat die Projektgesellschaft ein negatives Eigenkapital in Höhe von EUR -66.511,65. Ein negatives Eigenkapital kann auf das Bestehen von finanziellen Problemen hindeuten. Eine solche buchmäßige Überschuldung muss allerdings nicht zwangsläufig auch eine insolvenzrechtliche Überschuldung darstellen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu einer insolvenzrechtlichen Überschuldung und somit zur Insolvenz der Projektgesellschaft kommt, insbesondere wenn der zu erwartende Projektüberschuss ausbleibt. Eine Insolvenz der Projektgesellschaft könnte ebenso wie eine Insolvenz der Emittentin für die Anleihegläubiger einen Totalverlust ihres Investments bedeuten.

Aufgrund der Bankfinanzierung hat sich die Projektgesellschaft Kreditverpflichtungen auferlegt. Diese Verpflichtungen können die Flexibilität der Projektgesellschaft bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit und der Deckung ihres Finanzierungsbedarfs im Falle besonderer Geschäftschancen beschränken. Die Berechnung derartiger in den Kreditverpflichtungen enthaltener Finanzkennzahlen kann auch durch Änderungen regulatorischer und bilanzierungsrechtlicher Normen bzw durch veränderte Einschätzungen negativ beeinflusst werden. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf

die Finanzlage der Projektgesellschaft bzw der Emittentin und somit auf ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

Die Projektgesellschaft unterliegt zudem diversen Auflagen aus dem Baurechtsvertrag und/oder dem Raumordnungsvertrag. Unter anderem hat die Projektgesellschaft an die Stadtgemeinde Gmunden einen jährlichen Bauzins in Höhe von EUR 150.000 zu bezahlen. Weiters muss die Projektgesellschaft die Wasserleitung und den Reinwasserkanal neu verlegen lassen, weil dies notwendig für die Baureife der Projektliegenschaft ist. Außerdem besteht für die Projektgesellschaft die Verpflichtung es zu unterlassen, die Projektliegenschaft auf andere Weise als mit einem Vollhotel mit zumindest 80 Zimmern und voller gastronomischer Versorgung zu bebauen sowie auch als solches zu benutzen.

5.2. Grundlage für etwaige Angaben der Emittentin zu ihrer Wettbewerbsposition.

Die Emittentin macht in diesem Prospekt keine Angaben zu ihrer Wettbewerbsposition.

6. ORGANISATIONSSTRUKTUR

- 6.1. *Ist die Emittentin Teil einer Gruppe, kurze Beschreibung der Gruppe und der Stellung des Emittenten innerhalb dieser Gruppe. Dies kann in Form oder unter Beifügung eines Diagramms der Organisationsstruktur erfolgen, sofern dies zur Darstellung der Struktur hilfreich ist.*

Die Emittentin ist als Holding-Gesellschaft der Projektgesellschaft tätig und ist als Komplementärin unbeschränkt haftende Gesellschafterin der Projektgesellschaft. Sie hält einen Komplementäranteil, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 6% vermittelt. Die Holding ist die Kommanditistin der Projektgesellschaft mit einer Haftsumme von EUR 94 und hält einen Kommanditanteil, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 94% vermittelt.

An der Emittentin ist die Holding zu 100 % beteiligt. An dieser ist wiederum die SoReal GmbH mit 75 % und die SoHospitality GmbH mit 25 % beteiligt. Die SoReal GmbH und die SoHospitality GmbH gehören zum übergeordneten Soravia Konzern. Zu den weiteren Beteiligungen siehe unten unter Punkt 10.1.

- 6.2. *Ist die Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe abhängig, ist dies klar anzugeben und die Abhängigkeit zu erläutern.*

Die Emittentin selbst ist aufgrund ihrer Holdingfunktion auf Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens der Projektgesellschaft angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern bedienen zu können.

Die Emittentin hat der Projektgesellschaft zum Stichtag 31.12.2023 mit Kreditvertrag vom 08.02.2022 einen Kredit in Höhe von EUR 30.000 bis zum 30.09.2024 gewährt, wobei die Zinsen (3-Monats-Euribor + 450 Basispunkte Aufschlag (Margin)) am Laufzeitende zu zahlen sind (Gesellschafterdarlehen). Sicherheiten bestehen für das Gesellschafterdarlehen nicht. Die Emittentin unterliegt mit ihren unbesicherten Ausleihungen

und Forderungen gegenüber der Projektgesellschaft einem Ausfallrisiko der Projektgesellschaft. Aufgrund der (qualifizierten) Nachrangigkeit des Gesellschafterdarlehen an die Projektgesellschaft tritt die Emittentin mit ihren Forderungen auf Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens und der Zinsen unwiderruflich hinter sämtliche Forderungen derzeitiger und künftiger Gläubiger der Projektgesellschaft. Eine Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen ist solange und soweit ausgeschlossen, solange die Projektgesellschaft zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder Reorganisationsbedarf iSd Unternehmensreorganisationsgesetzes besteht oder wenn einer dieser Umstände durch Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen eintreten würde bzw die Rückzahlung einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens bei der Projektgesellschaft herbeiführen würde (Rückzahlungssperre). Die Emittentin kann eine Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen und der Zinsen damit unabhängig von der eingetretenen Fälligkeit nur in Höhe des nach Begleichung sämtlicher vorrangiger Forderungen verbleibenden Vermögens der Projektgesellschaft verlangen. Davon umfasst sind auch die Emissionserlöse, die als Eigenmittel im Rahmen eines Zuschusses oder eines (im Sinne des § 67 Abs 3 IO qualifiziert) nachrangigen Gesellschafterdarlehens an die Projektgesellschaft weitergegeben werden. Die Rückführung von Gesellschafterkrediten oder die Bezahlung von Zinsen oder sonstige Ansprüche durch die Projektgesellschaft nach diesem Kreditvertrag sind ausgesetzt, sofern für die Projektgesellschaft aufgrund anderer Finanzierungsverträge mit Kreditinstituten bereits ähnliche Verpflichtungen bestehen. Dies kann sich negativ auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern, wie etwa den Anleihegläubigern, nachzukommen.

7. TRENDINFORMATIONEN

- 7.1. *Erklärung, der zufolge es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Datum der Veröffentlichung der letzten geprüften Jahresabschlüsse, sowie in der Finanz- und Ertragslage der Gruppe seit dem Ende des letzten Berichtszeitraums, für den bis zum Datum des Registrierungsformulars Finanzinformationen veröffentlicht wurden, gegeben hat.*

Nach Einschätzung der Emittentin hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Datum der Veröffentlichung der letzten geprüften Jahresabschlüsse, sowie in der Finanz- und Ertragslage seit dem Ende des letzten Berichtszeitraums, für den bis zum Datum des Registrierungsformulars Finanzinformationen veröffentlicht wurden, gegeben.

- 7.2. *Angabe aller bekannten Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die die Aussichten der Emittentin nach vernünftigem Ermessen zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen werden.*

Die Emittentin weist ausdrücklich darauf hin, dass insbesondere eine Änderung des Zinsumfelds hin zu höheren Zinsen auch zu einer Änderung in der Attraktivität von Immobilieninvestments und anderer Sachwertanlagen führen kann. Eine solche Änderung des Zinsumfelds kann daher auch zu einer Verminderung der Attraktivität von Immobilienprojekten und damit zu Verlusten der Emittentin führen.

In den vergangenen Monaten kam es zum Anstieg des EURIBORS, was zu einer Zinslastserhöhung bei der Projektgesellschaft aufgrund der bestehenden Bankfinanzierung geführt hat. Auch die COVID-19 Pandemie und der Ukraine Konflikt haben sich auf die

Immobilienbranche ausgewirkt. So kam es u.a. zur Verzögerung von Begutachtungs- und Genehmigungsprozessen.

Zudem ist die gesamte Immobilienbranche mit Unterbrechungen von Lieferketten konfrontiert. Dies kann zukünftig zu möglichen Engpässen bzw. Verzögerungen bei der Materialversorgung inkl. weiteren Teuerungen im Baubereich führen, welche sich mittelbar auf die Emittentin auswirken können. Auch die aktuell schwächere Nachfrage am Markt für Hotelimmobilien kann sich negativ auf das Projekt Seeviertel Hotel Gmunden und indirekt auf die Emittentin auswirken. All dies steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Krise sowie auch des Ukraine-Konflikts für das Gesamtjahr 2024 auf Basis der zugrundeliegenden Prognosen noch nicht absehbar sind.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Krise sowie auch aufgrund des Ukraine-Konflikts für das Gesamtjahr 2024 sind derzeit noch nicht absehbar und werden nicht zuletzt unter anderem davon abhängen, wie lange die durch die Krise verursachten Lieferprobleme und Handelsschwierigkeiten – insbesondere im Immobilien- bzw. Bau-sektor letztendlich andauern. Es ist daher noch nicht absehbar, wann mit einer Normalisierung der wirtschaftlichen Situation zu rechnen ist.

Weiters besteht aufgrund der Covid-19-Krise sowie auch aufgrund des Ukraine-Konflikts die Gefahr, dass Investoren zurückhaltender mit ihren Investitionen sind, es zu einer Verminderung der Attraktivität von Immobilienprojekten und damit zu Verlusten der Emittentin führen.

Weiters wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.1.5 verwiesen.

8. GEWINNPROGNOSEN ODER -SCHÄTZUNGEN

Es werden weder Gewinnprognosen noch Gewinnschätzungen abgegeben.

9. VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANE

9.1. *Namen und Geschäftsanschrift folgender Personen sowie Angabe ihrer Stellung bei der Emittentin und der wichtigsten Tätigkeiten, die sie neben der Tätigkeit bei der Emittentin ausüben, sofern diese für die Emittentin von Bedeutung sind:*

a) *Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgans;*

Folgende Personen üben die Funktionen als Geschäftsführer bei der Emittentin aus und sind auch unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Schnirchgasse 17, 1030 Wien) erreichbar:

Geschäftsführer:	Julian Ferstl, geb. 27.04.1988, vertritt gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen seit 14.03.2024.
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	DI Christian Blaskovits, BSc, geb. 17.06.1985, vertritt gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen seit 05.09.2022
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Diese Personen üben folgende weitere Tätigkeiten aus, die für die Emittentin von Bedeutung sein können:

Person	Unternehmen	Position
<u>Julian Ferstl</u>	DF Iota Holding GmbH	Geschäftsführer
	EAGLE BETA Immobilienverwaltungs GmbH	Geschäftsführer
	EAGLE Real Estate GmbH	Geschäftsführer
	Freihof Projektentwicklungs GmbH	Geschäftsführer
	HBW Immobilienmanagement GmbH	Geschäftsführer
	J11 BT-A GmbH	Geschäftsführer
	J11 BT-B GmbH	Geschäftsführer
	Knusperhäuschen GmbH	Geschäftsführer
	Remise1120 Projekt GmbH	Geschäftsführer
	Schnirchgasse Projektbeteiligungs GmbH	Geschäftsführer
	Seevierviertel Gmunden Entwicklungs GmbH	Geschäftsführer
	Seevierviertel Gmunden Holding GmbH	Geschäftsführer
	SoReal Partizipations GmbH	Geschäftsführer
	SoRealisierungs GmbH	Geschäftsführer
<u>DI Christian Blaskovits, BSc</u>	SRVG vier Entwicklungs GmbH	Geschäftsführer
	SRVG drei Entwicklungs GmbH	Geschäftsführer
	SoRealisierungs GmbH	Geschäftsführer
	SoReal GmbH	Geschäftsführer
	SoReal Partizipations GmbH	Geschäftsführer
	J11 BT-B GmbH	Geschäftsführer
	J11 BT-A GmbH	Geschäftsführer
	J11 BT-B GmbH & Co KG	Geschäftsführer
	J11 BT-A GmbH & CO KG	Geschäftsführer
	NeuLeo Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Geschäftsführer
	NeuLeo Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer

Person	Unternehmen	Position
	NeuLeo Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Geschäftsführer
	NeuLeo Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Geschäftsführer
	NeuLeo Gamma Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Geschäftsführer
	NeuLeo Delta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Geschäftsführer
	NeuLeo Zeta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Geschäftsführer
	NeuLeo Epsilon Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Geschäftsführer
	NeuLeo Eta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Geschäftsführer
	NeuLeo Eta Projektentwicklungs GmbH	Geschäftsführer
	NeuLeo Gamma Projektentwicklungs GmbH	Geschäftsführer
	NeuLeo Delta Projektentwicklungs GmbH	Geschäftsführer
	NeuLeo Zeta Projektentwicklungs GmbH	Geschäftsführer
	NeuLeo Epsilon Projektentwicklungs GmbH	Geschäftsführer
	NeuLeo Alpha Projektentwicklungs GmbH	Geschäftsführer
	NeuLeo Beta Projektentwicklungs GmbH	Geschäftsführer
	Remise1120 Projekt GmbH	Geschäftsführer
	Hammerbrotwerke Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG	Geschäftsführer
	HBW Holding GmbH & Co KG	Geschäftsführer
	HBW Immobilienmanagement GmbH	Geschäftsführer
	Knusperhäuschen GmbH	Geschäftsführer
	Schnirchgasse Projektbeteiligungs GmbH	Geschäftsführer

Person	Unternehmen	Position
	Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH & Co KG	Geschäftsführer
	Seeviertel Gmunden Entwicklungs GmbH	Geschäftsführer

b) persönlich haftende Gesellschafter bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien.

Entfällt.

9.2. Interessenkonflikte von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen

Potentielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen der unter Punkt 9.1 genannten Personen gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen müssen klar angegeben werden. Falls keine derartigen Konflikte bestehen, ist eine entsprechende Erklärung abzugeben.

Die Geschäftsführer der Emittentin üben auch Funktionen, insbesondere Organfunktionen, in anderen Gesellschaften aus. Es besteht die Gefahr von Interessenkonflikten zwischen der Emittentin und jenen Gesellschaften, in denen der die Geschäftsführer ebenfalls Leitungs- und/oder Gesellschafterfunktionen und/oder Aufsichtsfunktionen ausüben, wie z.B. auch Dienstleister bzw Vertragspartner der Projektgesellschaft. In solchen Fällen ist nicht sichergestellt, dass die Geschäftsführer im ausschließlichen Interesse der Emittentin handeln, weil diese verpflichtet sind, die Interessen der anderen Gesellschaften ebenfalls zu wahren.

Hiervon abgesehen hat die Emittentin keine Kenntnis von potentiellen Interessenkonflikten.

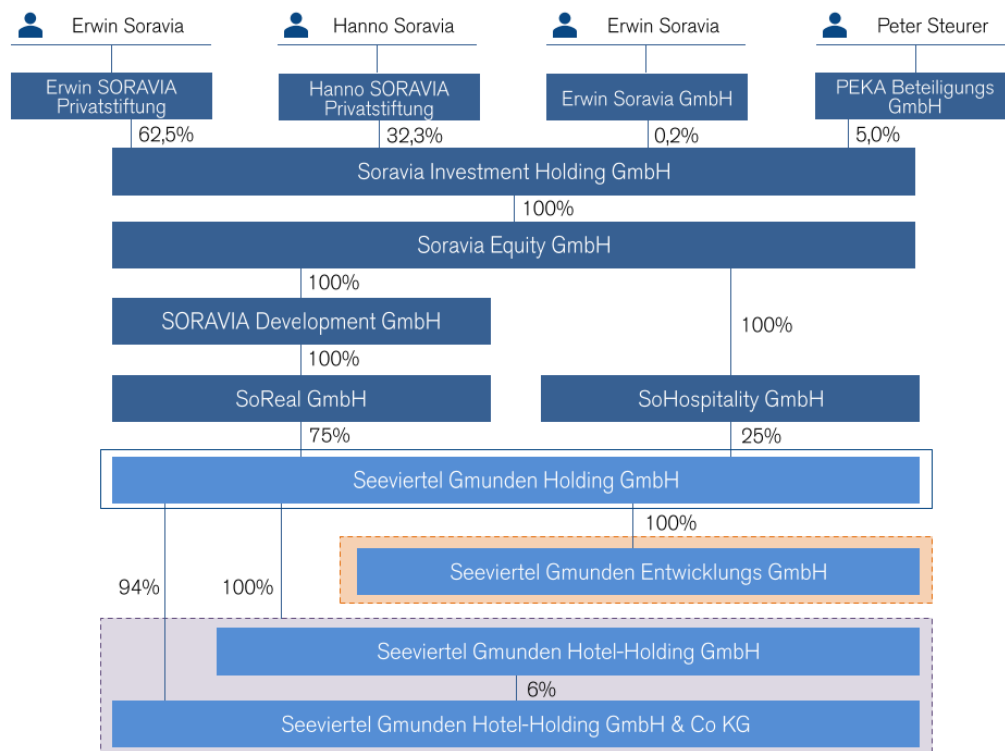
10. HAUPTAKTIONÄRE

10.1. *Soweit der Emittentin bekannt, Angabe, ob an der Emittentin unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen und wer diese Beteiligungen hält bzw diese Beherrschung ausübt. Beschreibung der Art und Weise einer derartigen Beherrschung und der vorhandenen Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer solchen Beherrschung.*

An der Emittentin ist die Holding zu 100 % beteiligt. An dieser ist wiederum die SoReal GmbH mit 75 % und die SoHospitality GmbH mit 25 % beteiligt. Die SoReal GmbH und die SoHospitality GmbH gehören zum übergeordneten Soravia Konzern.

Die SoReal GmbH steht im alleinigen Eigentum der SORAVIA Development GmbH. Die SORAVIA Development GmbH steht, wie auch die SoHospitality GmbH, im alleinigen Eigentum der Soravia Equity GmbH, welche wiederum im alleinigen Eigentum der Soravia Investment Holding GmbH steht. Die Soravia Investment Holding GmbH hat derzeit folgende Gesellschafter: Die Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 62,5 % des Stammkapitals der Soravia Investment

Holding GmbH hält, die Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 32,3 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, die Erwin Soravia GmbH, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 0,2 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH, sowie die PEKA Beteiligungs GmbH, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 5 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält. Gemäß folgendem Organigramm steht die Emittentin daher unter der indirekten Kontrolle der Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG bzw Erwin Soravia.



Besondere Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle über die Emittentin, die über die Instrumentarien des österreichischen Gesellschaftsrechts hinausgehen, wurden nicht gesetzt.

- 10.2. *Sofern der Emittentin bekannt, Beschreibung etwaiger Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung in der Beherrschung der Emittentin führen könnte.*

Entfällt.

11. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN

11.1. *Historische Finanzinformationen*

11.1.1. Ausgewählte historische Finanzinformationen:

Die nachfolgenden Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage wurden

jeweilig den gemäß UGB von der Emittentin erstellten und geprüften Jahresabschlüssen der Jahre 2021, 2022 und 2023 entnommen und sollen in Verbindung mit den übrigen Angaben in diesem Prospekt sowie den Dokumenten, die per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen sind, gelesen werden. Die Jahresabschlüsse 2021, 2022 und 2023 wurden vom Abschlussprüfer der Emittentin mit jeweils uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen. Der Posten der Nettofinanzverbindlichkeiten (Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) ist ungeprüft und leitet sich aus den geprüften Jahresabschlüssen der Jahre 2021, 2022 und 2023 ab.

(in EUR)	31.12.2023 <i>geprüft</i>	31.12.2022 <i>geprüft</i>	31.12.2021 <i>geprüft</i>
UGB Bilanz – AKTIVA			
A. Anlagevermögen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	6,00	6,00	6,00
B. Umlaufvermögen			
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	25.646,16	21.072,34	4.000,00
Guthaben bei Kreditinstituten	3.684,25	626,18	13.610,34
Summe AKTIVA	29.336,41	21.704,52	17.616,34
UGB Bilanz PASSIVA			
A. Eigenkapital			
Eingefordertes Stammkapital	17.500,00	17.500,00	17.500,00
Bilanzverlust	-14.954,53	-1.161,55	-123,66
B. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	148,00	240,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.997,44	5.218,07	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	15.793,50	0,00	0,00
Summe PASSIVA	29.336,41	21.704,52	17.616,34

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse	3.500,00	3.500,00	3.500,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.643,05	4.892,29	1.803,02

(in EUR)	31.12.2023 <i>geprüft</i>	31.12.2022 <i>geprüft</i>	31.12.2021 <i>geprüft</i>
Finanzergebnis	350,11	354,40	0,00
Bilanzverlust	-14.954,53	-1.161,55	-123,66
EBIT*	-13.013,57	-819,82	1.696,98
EBT	-13.792,94	-1.037,89	1.696,98
Nettofinanzverbindlichkeiten**	23.106,69	4.739,89	-13.370,34

* Der Posten EBIT ist ungeprüft und ergibt sich aus dem Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

** Der Posten der Nettofinanzverbindlichkeiten ist ungeprüft und ergibt sich aus den Verbindlichkeiten abzüglich liquiden Mitteln:

(in EUR)	UGB-Bilanz zum		
	31.12.2023 <i>geprüft</i>	31.12.2022 <i>geprüft</i>	31.12.2021 <i>geprüft</i>
Verbindlichkeiten	26.790,94	5.366,07	240,00
Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	-3.684,25	-626,18	-13.610,34
Nettofinanzverbindlichkeit	23.106,69	4.739,89	-13.370,34

Ausgewählte Finanzinformationen für Zwischenberichtszeiträume.

Die in der folgenden Tabelle enthaltenen Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage basieren auf den von der Emittentin erstellten Zwischenabschlüssen nach UGB zum 30.06.2022 und 30.06.2023, welche keiner Abschlussprüfung (auch keiner prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13 bzw. KFS PG1) unterzogen wurden. Die Finanzinformationen sollen in Verbindung mit den übrigen Angaben in diesem Prospekt sowie den Dokumenten, die per Verweis in diesem Prospekt aufgenommen sind, gelesen werden.

(in EUR)	30.06.2023 <i>ungeprüft</i>	30.06.2022 <i>ungeprüft</i>
UGB Bilanz - AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	6,00	6,00
B. Umlaufvermögen		
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	23.304,24	18.980,45
Guthaben bei Kreditinstituten	5.186,13	2.598,10
Summe AKTIVA	28.490,37	21.584,55
UGB Bilanz - PASSIVA		
A. Eigenkapital		
Eingefordertes Stammkapital	17.500,00	17.500,00

(in EUR)	30.06.2023 <i>ungeprüft</i>	30.06.2022 <i>ungeprüft</i>
Bilanzverlust	-180,58	-1.752,09
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	624,00	0,00
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	749,99
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.552,95	5.086,65
Summe PASSIVA	28.496,37	21.584,55
 Gewinn- und Verlustrechnung		
Umsatzerlöse	1.750,00	1.750,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	918,50	3.522,23
Finanzergebnis	149,47	143,80
Bilanzverlust	-180,58	-1.752,09
EBIT*	1.315,85	-1.541,78
EBT	980,97	-1.628,43
Nettofinanzverbindlichkeiten**	5.366,82	3.238,54

* Der Posten EBIT ist ungeprüft und ergibt sich aus dem Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

** Der Posten der Nettofinanzverbindlichkeiten ist ungeprüft und ergibt sich aus den Verbindlichkeiten abzüglich liquiden Mitteln:

(in EUR)	UGB-Bilanz zum	
	30.06.2023 <i>ungeprüft</i>	30.06.2022 <i>ungeprüft</i>
Verbindlichkeiten	10.552,95	5.836,64
Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	-5.186,13	-2.598,10
Nettofinanzverbindlichkeit	5.366,82	3.238,54

Ausgewählte Finanzinformationen zu den Geldflussrechnungen.

Die in der folgenden Tabelle enthaltenen Finanzinformationen über die Kapitalflüsse der Emittentin basieren auf den geprüften⁹ Geldflussrechnungen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2021, 2022 und 2023 sowie den nach KFS/BW2 erstellten und ungeprüften Zwischengeldflussrechnungen zum 30.06.2022 und 30.06.2023.

⁹ Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der Geldflussrechnung keine Abschlussprüfung dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde.

(in EUR)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	30.06.2023	30.06.2022
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-1.997,59	-4.984,29	1.704,48	-442,50	-3.012,24
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	55,66	-12.999,87	5.500,00	2,45	-13.000,00
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	5.000,00	5.000,00	-6,00	5.000,00	5.000,00

11.1.2. Änderung des Bilanzstichtages

Bilanzstichtag wurde nicht geändert.

11.1.3. Rechnungslegungsstandards

Die im Prospekt aufgenommenen Jahresabschlüsse wurden nach österreichischen Rechnungslegungsstandards (§§ 189 ff UGB) erstellt. Die Jahresabschlüsse 2021, 2022 und 2023 wurden vom Abschlussprüfer der Emittentin jeweils mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen. Es handelt sich dabei um geprüfte Jahresabschlüsse im Sinne der EU-ProspektVO.

Die Zwischenabschlüsse wurden nach österreichischen Rechnungslegungsstandards (§§ 189 ff UGB) erstellt. Sie wurden keiner Abschlussprüfung (auch keiner prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13 bzw. KFS PG 1) unterzogen.

11.1.4. Änderung des Rechnungslegungsrahmens

Es wurden keine Änderungen der Rechnungslegungsstandards durchgeführt.

11.1.5. Wurden die geprüften Finanzinformationen gemäß nationaler Rechnungslegungsgrundsätze erstellt, dann müssen die unter dieser Rubrik geforderten Finanzinformationen zumindest Folgendes enthalten:

- a) die Bilanz,
- b) die Gewinn- und Verlustrechnung
- c) die Kapitalflussrechnung
- d) die Rechnungslegungsmethoden und erläuternde Anmerkungen.

Folgende historische Finanzinformationen sind durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen, wobei darauf hingewiesen wird, dass die Rechnungslegungsmethoden sowie sonstige weiterführende Angaben in den geprüften Jahresabschlüssen einschließlich deren Anlagen angeführt sind:

- der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2021
- der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2022
- der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2023
- die nach ISA geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2021
- die nach ISA geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2022
- die nach ISA geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2023
- die ungeprüfte Zwischengeldflussrechnung der Emittentin zum 30.06.2022
- die ungeprüfte Zwischengeldflussrechnung der Emittentin zum 30.06.2023
- der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss (Zwischen-Bilanz, Zwischen-Gewinn-und Verlustrechnung), der Emittentin zum 30.06.2022
- der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss (Zwischen-Bilanz, Zwischen-Gewinn-und Verlustrechnung), der Emittentin zum 30.06.2023
- der nach UGB ungeprüfte erstellte Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum 31.12.2021
- der nach UGB ungeprüfte erstellte Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum 31.12.2022
- der nach UGB ungeprüfte erstellte Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum 31.12.2023
- der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss (Zwischen-Bilanz, Zwischen-Gewinn-und Verlustrechnung), der Projektgesellschaft zum 30.06.2022
- der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss (Zwischen-Bilanz, Zwischen-Gewinn-und Verlustrechnung), der Projektgesellschaft zum 30.06.2023
- der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Holding zum 31.12.2022
- der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Holding zum 31.12.2023
- die nach ISA geprüfte Geldflussrechnung der Holding für das Geschäftsjahr 2022
- die nach ISA geprüfte Geldflussrechnung der Holding für das Geschäftsjahr 2023
- der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss (Zwischen-Bilanz, Zwischen-Gewinn-und Verlustrechnung), der Holding zum 30.06.2022
- der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss (Zwischen-Bilanz, Zwischen-Gewinn-und Verlustrechnung), der Holding zum 30.06.2023
- die ungeprüfte Zwischengeldflussrechnung der Holding zum 30.06.2022
- die ungeprüfte Zwischengeldflussrechnung der Holding zum 30.06.2023

11.1.6. Konsolidierte Abschlüsse

Entfällt.

11.1.7. Alter der Finanzinformationen

Bei den jüngsten geprüften Finanzinformationen handelt es sich um den UGB-Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2023. Die geprüften Finanzinformationen sind daher zum Zeitpunkt dieses Prospekts nicht älter als 18 Monate.

Bei den jüngsten ungeprüften (weder eine Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13 bzw. KFS/PG 1 unterzogenen) Finanzinformationen handelt es sich um den Zwischenabschluss nach UGB zum

30.06.2023.

11.2. Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen

- 11.2.1. Hat die Emittentin seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses vierteljährliche oder halbjährliche Finanzinformationen veröffentlicht, so sind diese in das Registrierungsformular aufzunehmen. Wurden diese vierteljährlichen oder halbjährlichen Finanzinformationen einer Prüfung oder prüferischen Durchsicht unterzogen, so sind die entsprechenden Vermerke ebenfalls aufzunehmen. Wurden die vierteljährlichen oder halbjährlichen Finanzinformationen keiner prüferischen Durchsicht oder Prüfung unterzogen, so ist dies anzugeben.

Wurde das Registrierungsformular mehr als neun Monate nach Ablauf des letzten geprüften Finanzjahres erstellt, muss es Zwischenfinanzinformationen enthalten, die u.U. keiner Prüfung unterzogen wurden (auf diesen Fall muss eindeutig hingewiesen werden) und die sich zumindest auf die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres beziehen sollten.

Zwischenfinanzinformationen, erstellt je nach Fall entsprechend den Anforderungen der Richtlinie 2013/34/EU oder der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002.

Bei Emittenten, die weder der Richtlinie 2013/34/EU noch der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 unterliegen, müssen diese Zwischenfinanzinformationen einen Vergleich mit dem gleichen Zeitraum des letzten Geschäftsjahres beinhalten, es sei denn, diese Anforderung ist durch Vorlage der Bilanzdaten zum Jahresende erfüllt.

Dieser Prospekt enthält die ungeprüften (weder einer Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13 bzw. KFS/PG 1 unterzogenen) Zwischenabschlüsse zum 30.06.2022 und 30.06.2023, welche in diesem Prospekt durch Verweis inkorporiert sind.

11.3. Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen

- 11.3.1. Die historischen jährlichen Finanzinformationen müssen unabhängig geprüft worden sein. Der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers wird in Übereinstimmung mit der Richtlinie 2014/56/EU und der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 erstellt.

Sind die Richtlinie 2014/56/EU und die Verordnung (EU) Nr. 537/2014 nicht anwendbar,

a) müssen die historischen Finanzinformationen in Übereinstimmung mit den in dem jeweiligen Mitgliedstaat anwendbaren Prüfungsstandards oder gleichwertigen Grundsätzen geprüft worden sein, oder es muss für das Registrierungsformular vermerkt werden, ob sie in Übereinstimmung mit den in dem jeweiligen Mitgliedstaat anwendbaren Prüfungsstandards oder gleichwertigen Grundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermitteln.

b) Sofern Bestätigungsvermerke des Abschlussprüfers über die historischen Finanzinformationen Vorbehalte, Meinungsänderungen oder eine Hervorhebung eines Sachver-

halts enthalten oder wenn sie eingeschränkt erteilt wurden, sind diese Vorbehalte, Änderungen, die eingeschränkte Erteilung oder die Hervorhebung eines Sachverhalts in vollem Umfang wiederzugeben und die Gründe dafür anzugeben.

Die UGB-Jahresabschlüsse zum 31.12.2021, 31.12.2022 und 31.12.2023 wurden einer Abschlussprüfung unterzogen. Gemäß dem Prüfungsurteil des Bestätigungsvermerks entsprechen die Jahresabschlüsse jeweils den gesetzlichen Vorschriften und vermitteln ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2021, 31.12.2022 und 31.12.2023 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für die an diesen Stichtagen endenden Geschäftsjahre in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

11.3.2. Angabe sonstiger Informationen im Registrierungsformular, die von den Abschlussprüfern geprüft wurde.

Entfällt, weil neben dem Einzelabschluss nach UGB keine Informationen von den Abschlussprüfern geprüft wurden.

11.3.3. Wurden die Finanzinformationen im Registrierungsformular nicht dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin entnommen, so sind die Quelle dieser Daten und die Tatsache anzugeben, dass die Daten ungeprüft sind.

Dieser Prospekt enthält Finanzdaten, bei denen es sich um interne Daten der Emittentin handelt (auf diesen Umstand wird jeweils im gegebenen Zusammenhang hingewiesen). Diese internen Finanzdaten wurden weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht (Review) unterzogen.

11.4. *Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren*

Die Emittentin sowie die Projektgesellschaft können im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagtenseite in Rechtsstreitigkeiten, einschließlich Schiedsverfahren, sowie in staatliche Interventionen (zB Verwaltungsverfahren) involviert sein. In der Immobilien- und Baubranche betreffen solche Auseinandersetzungen häufig Mietforderungen, Werklohnforderungen oder Gewährleistungs- und Schadenersatzforderungen wegen angeblich mangelhafter Bauausführung oder nicht termingerechter Fertigstellung der Bauleistung. Ebenso kann die Gültigkeit vom Baurechtsvertrag sowie der daraus resultierenden Verpflichtungen Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten sein.

Der Ausgang solcher Verfahren ist nicht nur von Rechtsfragen, sondern auch von Beweisführungen und technischen Aspekten, die von Sachverständigen zu klären sind, abhängig. In vielen Fällen enden diese Verfahren daher mit einem Urteil oder durch den Abschluss eines Vergleichs. Zum Zeitpunkt dieses Prospekts bestehen keine Rechtsstreitigkeiten.

Die Emittentin kann darüber hinaus Beklagte in Anlegerprozessen sein.

Es gab keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der letzten 12 letzten Monate bestanden haben, und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin

auswirken oder in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

11.5. *Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin*

Es wird auf die Ausführungen in Punkt 4.1.5. verwiesen.

Seit 31.12.2023 haben sich die Aussichten der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert.

Weitere wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin gab es seit dem 31.12.2023 nicht.

12. WEITERE ANGABEN

12.1. *Aktienkapital*

Anzugeben sind der Betrag des ausgegebenen Kapitals, die Zahl und Gattungen der Aktien, aus denen es sich zusammensetzt, einschließlich deren Hauptmerkmale; der Teil des ausgegebenen, aber noch nicht eingezahlten Kapitals mit Angabe der Zahl oder des Gesamtnennwerts und der Art der noch nicht voll eingezahlten Aktien, eventuell aufgliedert nach der Höhe, bis zu der sie bereits eingezahlt wurden.

Trifft nicht zu.

Das Stammkapital der Emittentin beträgt EUR 35.000 und ist zur Hälfte einbezahlt.

12.2. *Satzung und Statuten der Gesellschaft*

Anzugeben sind das Register und ggf. die Nummer, unter der die Gesellschaft in das Register eingetragen ist, sowie eine Beschreibung der Zielsetzungen der Emittentin und an welcher Stelle sie in der Satzung und den Statuten der Gesellschaft verankert sind.

Die Emittentin ist zu FN 518423 m im österreichischen Firmenbuch eingetragen. Das zuständige Registergericht ist das Handelsgericht Wien.

Gegenstand des Unternehmens der Emittentin gemäß 2.1 des Gesellschaftsvertrags ist:

- a) Erwerb und Verwaltung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art, die Übernahme der Geschäftsführung in derartigen Unternehmen, sowie die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und die Vermietung von Betriebsliegenschaften
- b) Sämtliche mit der Ausübung von Holding-Funktionen verbundene Tätigkeiten, wie insb die Festlegung einer strategischen Unternehmenspolitik für alle Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist; eine einheitliche Weisungsausübung; Tätigkeitsabstimmung und Zielkontrolle; zentrale Finanzhoheit zur Steuerung der Kapitalflüsse sowie Unterstützung bei der Beschaffung von Finanzierungen; Beratung und Erbringung von Managementleistungen für Tochtergesellschaften; Abwicklung von Investitionsvorhaben im In- und Ausland
- c) Erwerb, Veräußerung, Verwaltung und Verpachtung von Immobilien aller Art, insbesondere im Hinblick auf die Gründe des „Seeviertels Gmunden“

- d) Beteiligungen an oder Durchführung von Immobilienentwicklungsprojekten, insbesondere in Hinblick auf die Gründe des „Seeviertels Gmunden“
- e) Beratungstätigkeiten hinsichtlich Hotellerie, Beherbergungsbetrieben und Gastronomiebetrieben

Die Emittentin ist außerdem zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks dienlich, notwendig oder nützlich sind und mit dem Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag in Einklang stehen, jedoch ausgenommen Bankgeschäfte im Sinne von § 1 Abs 1 des Bankwesengesetzes, einschließlich die Gründung und der Erwerb anderer Unternehmen.

Der Gesellschaftsvertrag wurde zuletzt am 31.05.2022 geändert.

13. WESENTLICHE VERTRÄGE

Wesentliche Verträge, welche bei der Gesellschaft nicht im normalen Geschäftsverlauf abgeschlossen wurden und dazu führen könnten, dass ein Mitglied der Gruppe eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die bzw das für die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen gegenüber den Wertpapierinhabern in Bezug auf die ausgegebenen Wertpapiere nachzukommen, von großer Bedeutung sind, umfassen gegenständlich insbesondere:

Die Emittentin hat der Projektgesellschaft zum Stichtag 31.12.2023 mit Kreditvertrag vom 08.02.2022 einen Kredit in Höhe von EUR 30.000 bis zum 30.09.2024 gewährt, wobei die Zinsen (3-Monats-Euribor + 450 Basispunkte Aufschlag (Margin)) am Laufzeitende zu zahlen sind (Gesellschafterdarlehen).

Darüber hinaus ist die Emittentin nicht Partei von Verträgen, welche bei der Gesellschaft nicht im normalen Geschäftsverlauf abgeschlossen wurden und dazu führen könnten, dass ein Mitglied der Gruppe eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die sich wesentlich auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, ihre Verpflichtungen gegenüber Inhabern von Wertpapieren der Emittentin zu erfüllen.

14. VERFÜGBARE DOKUMENTE

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können die folgenden Dokumente auf der Homepage der IFA Invest GmbH unter www.ifainvest.at unter „Über Uns“ sowie „Netzwerk“ und in weiterer Folge unter „Unsere Emittenten – Seeviertel Gmunden Hotel Holding GmbH – Mehr erfahren“ und „Wertpapierprospekt“ abgerufen werden:

- (i) dieser Prospekt samt den dazugehörigen Anlagen:
 - Anleihebedingungen inkl Anlagen;
 - Gesellschaftsvertrag der Emittentin;
 - Grundbuchauszüge;
 - Bewertungsgutachten vom 12.04.2024.

Folgende Dokumente sind auf der Homepage der IFA Invest GmbH (www.ifainvest.at) unter „Über Uns“ sowie „Netzwerk“ und in weiterer Folge unter „Unsere Emittenten –

Seeviertel Gmunden Hotel Holding GmbH – Mehr erfahren“ und „Download der Finanzdokumente“ abrufbar:

(ii) Historische Finanzinformationen:

- Siehe Punkt 11.1.5

Der Prospekt sowie die historischen Finanzinformationen bleiben dabei für die Dauer von 10 Jahren kostenlos elektronisch abrufbar.

D. ANGABEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

Mindestangaben für die Wertpapierbeschreibung für Schuldtitel (Schema) mit einer Stückelung von weniger als EUR 100 000

1. VERANTWORTLICHE PERSONEN

- 1.1. *Nennung aller Personen, die für die Angaben in der Wertpapierbeschreibung bzw für bestimmte Teile der Angaben verantwortlich sind. Im letzteren Fall sind die entsprechenden Teile anzugeben. Handelt es sich um natürliche Personen, zu denen auch Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans der Emittentin gehören, sind Name und Funktion dieser Person zu nennen. Bei juristischen Personen sind Name und eingetragener Sitz der Gesellschaft anzugeben.*

Siehe Punkt C 1.1 der „Angaben über die Emittentin“.

- 1.2. *Erklärung der für die Wertpapierbeschreibung verantwortlichen Personen, dass die Angaben in der Wertpapierbeschreibung ihres Wissens nach richtig sind und dass die Wertpapierbeschreibung keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten. Gegebenenfalls Erklärung der für bestimmte Abschnitte der Wertpapierbeschreibung verantwortlichen Personen, dass die in den Teilen der Wertpapierbeschreibung genannten Angaben, für die sie verantwortlich sind, ihres Wissens nach richtig sind und dass diese Teile der Wertpapierbeschreibung keine Auslassungen beinhalten, die die Aussage verzerren könnten.*

Siehe Punkt C 1.2 der „Angaben über die Emittentin“.

- 1.3. *Wird in der Wertpapierbeschreibung eine Erklärung oder ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt, so sind folgende Angaben zu dieser Person zu machen:*
- a) Name,*
 - b) Geschäftsadresse,*
 - c) Qualifikationen,*
 - d) das wesentliche Interesse an der Emittentin, falls vorhanden.*

Wurde die Erklärung oder der Bericht auf Ersuchen des Emittenten erstellt, so ist zu erklären, dass diese Erklärung oder dieser Bericht mit Zustimmung der Person, die den Inhalt dieses Teils der Wertpapierbeschreibung für die Zwecke des Prospekts gebilligt hat, aufgenommen wurde.

Siehe Punkt C 1.3 der „Angaben über die Emittentin“.

- 1.4. *Wurden Angaben von Seiten Dritter übernommen, ist zu bestätigen, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von diesem Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet wurden. Darüber hinaus hat die Emittentin die Quelle(n) der Angaben zu nennen.*

In Punkt C 1.4 der „Angaben über die Emittentin“ wurde folgende Quelle angeführt: Hagen Luckert (2023): Entwicklung der Baukosten: in Österreich 2000 – 2023,

<https://www.infina.at/trends/entwicklung-der-baukosten> (abgerufen am 28.03.2024).

- 1.5. *Eine Erklärung, dass*
- a) *[diese Wertpapierbeschreibung/dieser Prospekt] durch [Bezeichnung der zuständigen Behörde] als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,*
 - b) *[Bezeichnung der zuständigen Behörde] [diese Wertpapierbeschreibung/dieser 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 Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand [dieser Wertpapierbeschreibung/dieses Prospekts] sind, erachtet werden sollte und*
 - d) *Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.*

Siehe Punkt C 1.5 der „Angaben über die Emittentin“.

2. RISIKOFAKTOREN

- 2.1. *Klare Offenlegung der Risikofaktoren, die für die anzubietenden und/ oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere von wesentlicher Bedeutung sind, wenn es darum geht, das Marktrisiko zu bewerten, mit dem diese Wertpapiere behaftet sind. Diese Offenlegung muss unter der Rubrik „Risikofaktoren“ erfolgen.*

Siehe dazu Punkt B.3. „Risikofaktoren – Risiken im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen“ (beginnend auf Seite 45).

3. GRUNDLEGENDE ANGABEN

- 3.1. *Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind.*

Beschreibung aller für die Emission wesentlichen Interessen, einschließlich Interessenskonflikten, unter Angabe der betreffenden Personen und der Art der Interessen.

Die Emittentin hat das Interesse, durch das Angebot der Teilschuldverschreibungen am Kapitalmarkt zusätzliche Finanzmittel aufzunehmen, um diese der in diesem Prospekt beschriebenen Verwendung zuzuführen. Der Mehrwert im Rahmen der Geschäftstätigkeit und der eigenen Entwicklungsleistung der Emittentin wird im Wesentlichen durch die Veräußerung des entwickelten Projekts Seeviertel Gmunden Hotel lukriert.

Die Omicron Investment Management GmbH soll, unter Heranziehung ihres vertraglich gebundenen Vermittlers IFA Invest GmbH, im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs an der Emission teilnehmen. Sie steht in Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot der Teilschuldverschreibungen in einem vertraglichen Verhältnis mit der Emittentin.

Weiters ist beabsichtigt, dass Partnerunternehmen des Soravia Konzerns für die Emittentin durch Namhaftmachung von Personen, die an der Vermittlung von Finanzinstrumenten interessiert sind, tätig werden. Diese Namhaftmachung kann einerseits durch

Weitergabe der Kontaktdaten von potentiellen Zeichnern an die von der Emittentin gewählten Vertriebspartner, sohin die IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH oder durch Kontaktherstellung zwischen dieser und potentiellen Zeichnern erfolgen. Bei erfolgreicher Durchführung des Angebots erhalten die vorgenannten Partnerunternehmen und Omicron Investment Management GmbH eine Provisionsvergütung für die Namhaftmachung bzw Vermittlung, deren Höhe unter anderem von der Höhe des Gesamtnennbetrags der Teilschuldverschreibungen im Rahmen des Angebots abhängt und die, abhängig vom Zeitpunkt der Platzierung bis zu gesamt 4% des Bruttoemissionsvolumens betragen kann. Diese Unternehmen haben daher ein Interesse am Erhalt dieser Provisionsvergütung. Insofern haben die vorgenannten Partnerunternehmen sowie Omicron Investment Management GmbH auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

Weiters nimmt die Wiener Privatbank SE im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs an der Emission teil, um als Zahlstellenbank Gebühren zu erzielen.

Die Wiener Privatbank SE erbringt darüber hinaus im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs verschiedene Bank-, Finanzdienstleistungs- oder ähnliche Dienstleistungen für die Emittentin, oder hat solche Dienstleistungen in der Vergangenheit erbracht, und hält in ihrer Position als Kreditinstitut oder Kreditgeber unter Kreditfazilitäten gewöhnliche Geschäftsbeziehungen mit der Emittentin, wofür sie übliche Vergütungen und Kostenersatz erhalten hat oder erhalten wird, aufrecht.

Die Emittentin wird ab dem Laufzeitbeginn der 6,5% Seeviertel Gmunden Anleihe 2024 bis 2027 die Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen und darauf entfallende Zinsen durch eine zweitrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der Projektgesellschaft im Ausmaß von 6% und einer zweitrangigen Verpfändung des Geschäftsanteils der Holding an der Projektgesellschaft im Ausmaß von 94% sowie einer zweitrangigen Verpfändung des Geschäftsanteils der Holding an der Emittentin im Ausmaß von 100%, zu Gunsten der Anleihegläubiger durch Einbeziehung der SAXINGER Rechtsanwalts GmbH, FN 185084 h, Wächtergasse 1, 1010 Wien als Treuhänderin besichern. Es wird darauf hingewiesen, dass die Treuhänderin in einer laufenden Geschäftsbeziehung mit Gesellschaften des Soravia Konzerns steht.

Nach Ansicht der Emittentin bestehen darüber hinaus keine Interessenkonflikte.

3.2. *Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge*

Die Emittentin hat das Interesse, durch das Angebot der Teilschuldverschreibungen zusätzliches Fremdkapital aufzubringen.

Der Erlös aus der Emission der Anleihe wird primär für die Finanzierung des Projekts Seeviertel Gmunden Hotel (insbesondere die Projektentwicklung und -realisierung) auf Ebene der Projektgesellschaft durch Weitergabe des Emissionserlöses an die Projektgesellschaft, voraussichtlich als Eigenmittel im Rahmen eines Zuschusses oder eines (im Sinne des § 67 Abs 3 IO qualifiziert) nachrangigen Gesellschafterdarlehens, verwendet.

Ein Emissionsübernahmevertrag wurde und wird auch nicht abgeschlossen.

Die Emittentin trägt die Gesamtkosten der Emission. Die Gesamtkosten der Emission

umfassen neben den Zinskosten insbesondere Kosten für die Emissionsvorbereitung wie Prospekterstellungs- und Billigungskosten, Kosten der Rechts- und Steuerberatung sowie Kosten für die Zahlstelle und Marketingkosten sowie Vertriebskosten und damit in Zusammenhang stehende Kosten. Die Emittentin rechnet mit Gesamtkosten von ca 11,5% p.a. des Bruttoemissionsvolumens inklusive Zinskosten (gerechnet auf die gesamte Laufzeit der Teilschuldverschreibungen). Die Emittentin schätzt den Nettoertrag abzüglich Gesamtkosten im Fall der Platzierung eines Volumens zwischen EUR 6.000.000 und 15.000.000 auf ca EUR 4.000.000 und EUR 11.000.000 (unter Berücksichtigung der zu zahlenden Zinsen).

Anlegern, die Teilschuldverschreibungen zeichnen, können darüber hinaus Spesen und Gebühren (z.B. Depot- oder Transaktionskosten) von ihren jeweiligen Kreditinstituten vorgeschrieben werden.

4. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW ZUM HANDEL ZUZULASSEN-DEN WERTPAPIERE

- 4.1. *a) Beschreibung der Art und der Gattung der Wertpapiere, die öffentlich angeboten und/oder zum Handel zugelassen werden sollen.*
b) Die internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) für die unter a) genannten Gattungen von Wertpapieren.

a) Bei den Teilschuldverschreibungen handelt es sich um nicht nachrangige, fixverzinsliche und auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen. Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

Die Laufzeit beträgt 36 Monate (3 Jahre), und beginnt am 01.10.2024 (einschließlich) und endet am 30.09.2027 (einschließlich).

b) Die ISIN lautet AT0000A3AF88.

- 4.2. *Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden.*

Die Teilschuldverschreibungen werden nach österreichischem Recht ausgegeben.

Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie alle Rechte und Pflichten der Inhaber der Teilschuldverschreibungen einerseits und der Emittentin und der Zahlstelle andererseits bestimmen sich demnach ausschließlich nach österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Die mit den Teilschuldverschreibungen verbundenen Rechte unterliegen keinen Einschränkungen.

Für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit diesen Anleihebedingungen ist das jeweils zuständige Gericht in Wien ausschließlich zuständig. Für Klagen eines Verbrauchers gegen die Emittentin ist nach Wahl des Verbrauchers das zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin oder ein sonstiges, aufgrund

der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig.

- 4.3. *a) Angabe, ob es sich bei den Wertpapieren um Namens- oder Inhaberpapiere handelt und ob sie in Stückeform oder stückelos vorliegen.*
b) Im Falle von stückelos registrierten Wertpapieren, Name und Anschrift des die Buchungsunterlagen führenden Instituts.

Es handelt sich um auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen.

Die Teilschuldverschreibungen werden gemäß § 24 lit b) Depotgesetz zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Die Sammelurkunde ist von den vertretungsbefugten Personen der Emittentin (oder ihrer Bevollmächtigten) firmenmäßig eigenhändig zu zeichnen und mit einer Kontrollunterschrift, der gemäß Emissionsbedingungen bestellten, Zahlstelle zu versehen.

Einzelurkunden oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Die Sammelurkunde wird auf die Dauer der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen von der OeKB CSD GmbH, 1010 Wien, Strauchgasse 1-3, als Wertpapiersammelbank verwahrt. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB CSD GmbH und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking S.A., Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien, übertragen werden können. Eine Lieferung von einzelnen Teilschuldverschreibungen sowie der Anspruch auf Einzelverbriefung sind ausgeschlossen.

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

Es besteht keine Gewissheit, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entsteht oder, sofern er entstehen wird, dass er fortbestehen wird. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass Anleihegläubiger ihre Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht zu angemessenen Marktpreisen veräußern können. Folglich besteht das Risiko, dass ein Verkauf der Teilschuldverschreibungen später nicht oder nur zu wirtschaftlich unattraktiven Preisen möglich sein wird.

- 4.4. *Gesamtemissionsvolumen der öffentlich angebotenen/zum Handel zugelassenen Wertpapiere. Ist das Emissionsvolumen nicht festgelegt, Angabe des maximalen Emissionsvolumens der anzubietenden Wertpapiere (sofern verfügbar) und Beschreibung der Vereinbarungen und des Zeitpunkts für die Ankündigung des endgültigen Angebotsbetrags an das Publikum.*

Ist eine Angabe des maximalen Emissionsvolumens der anzubietenden Wertpapiere in der Wertpapierbeschreibung nicht möglich, wird in der Wertpapierbeschreibung angeführt, dass eine Zusage zum Erwerb oder zur Zeichnung der Wertpapiere innerhalb von bis zu zwei Arbeitstagen nach Hinterlegung des Emissionsvolumens der öffentlich anzubietenden Wertpapiere widerrufen werden kann.

Das Gesamtemissionsvolumen der anzubietenden Wertpapiere beträgt EUR

10.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15.000.000,00.

4.5. *Währung der Wertpapieremission.*

Die Teilschuldverschreibungen lauten auf Euro.

4.6. *Relativer Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur der Emittentin im Fall einer Insolvenz, gegebenenfalls mit Angaben über ihre Nachrangigkeitsstufe und die potentiellen Auswirkungen auf die Anlagen im Fall der Abwicklung nach Maßgabe der Richtlinie 2014/59/EU.*

Die Teilschuldverschreibungen begründen, vorbehaltlich anderslautender zwingender gesetzlicher Bestimmungen, unmittelbare, unbedingte, untereinander gleichrangige und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die (i) vorrangig zum Eigenkapital und nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, und (ii) nicht nachrangig zu allen anderen bestehenden und zukünftigen unmittelbaren, unbedingten, nicht besicherten Verbindlichkeiten der Emittentin sind.

Die Emittentin ist eine Holding-Gesellschaft und selbst nicht oder nur eingeschränkt operativ tätig. Sie ist sohin auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen aus der Projektgesellschaft bzw aus dem Verkauf der Projektgesellschaft angewiesen. Zu einer solchen Zuführung von Liquidität und Gewinnen wird es üblicherweise erst dann kommen, wenn die jeweiligen Gläubiger der Projektgesellschaft befriedigt wurden. Daraus ergibt sich, dass die Verbindlichkeiten der Projektgesellschaft strukturell vorrangig gegenüber Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern sind. Sohin sind die Verbindlichkeiten der Emittentin unter den Teilschuldverschreibungen strukturell nachrangig. Im Fall der Insolvenz der Projektgesellschaft haben die Gläubiger der Projektgesellschaft nämlich einen vorrangigen Zugriff auf die Vermögenswerte der Projektgesellschaft. Der Emittentin bleiben dann nur ihr Komplementäranteil an der Projektgesellschaft, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 6% vermittelt, bzw ein allfälliger Liquidationserlös nach Befriedigung aller Gläubiger der Projektgesellschaft zur Verfügung stehen würde, welcher geringer ausfallen könnte als die Forderungen, die den Anleihegläubigern aus der Anleihe erwachsen.

4.7. *Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte einschließlich etwaiger Beschränkungen und des Verfahrens zur Ausübung dieser Rechte.*

Die Teilschuldverschreibungen gewähren den Anleihegläubigern einen Anspruch auf Verzinsung sowie auf Rückzahlung des Nennbetrags am Laufzeitende. Dieser Rückzahlungsanspruch verjährt nach Ablauf von 30 Jahren ab Fälligkeit. Zinszahlungsansprüche verjähren nach drei Jahren.

Darüber hinaus sind mit den Teilschuldverschreibungen weder Stimmrechte, Vorzugsrechte bei Angeboten von Zeichnungen von Wertpapieren derselben Kategorie, Rechte auf Beteiligungen am Gewinn der Emittentin, Rechte auf Beteiligungen am Saldo im Fall einer Liquidation, noch Wandlungsrechte verbunden.

Auf das in den Anleihebedingungen näher ausgeführte Recht der Emittentin, die Teilschuldverschreibungen vorzeitig zur Rückzahlung nach Ablauf des Kündigungsverzichts in der Dauer von 12 Monaten ab Beginn der Laufzeit ordentlich zu kündigen,

wird ausdrücklich hingewiesen.

Auf das Kündigungsrecht der Emittentin, die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen vorzeitig zu kündigen, wird ebenfalls hingewiesen.

Die Inhaber von Teilschuldverschreibungen sind dahingegen nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibungen zur vorzeitigen Rückzahlung ordentlich zu kündigen. Dieser Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger vor Ende der Laufzeit ist eine notwendige Bedingung für die Absicherung des Risikos der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen. Die Emittentin wäre ohne Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger nicht in der Lage, die Teilschuldverschreibungen in der Form überhaupt zu begeben oder die Emittentin müsste die erhöhten Absicherungskosten in den Rückzahlungsbetrag bzw die Verzinsung der Teilschuldverschreibungen einberechnen und dadurch die Rendite der Anleihegläubiger reduzieren. Potentielle Anleger sollten daher genau abwägen, ob sie der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger benachteiligt und, falls sie der Ansicht sind, dies sei der Fall, nicht in die Teilschuldverschreibungen investieren.

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen (außerordentlich) zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls ein wichtiger Grund vorliegt (außerordentliche Kündigung). Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- (i) im Falle eines Kontrollwechsels in der Emittentin; ein „Kontrollwechsel“ in der Emittentin liegt bei jeder Änderung der rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Verhältnisse (einschließlich des Abschlusses von Treuhandvereinbarung und der Durchführung von Rechtsgeschäften, die wirtschaftlich einem Anteilerwerb gleichkommen) in der Sphäre der Emittentin oder einer ihrer Gesellschafter vor, die bewirkt, dass ein oder mehrere gemeinsam vorgehende Dritte(r), von welchen zumindest einer weder Gesellschafter noch Konzernunternehmen im Sinne des § 15 Abs 1 AktG eines Gesellschafter ist, maßgeblichen Einfluss auf die Emittentin oder einen ihrer Gesellschafter erlangt(en). Maßgeblicher Einfluss wird in diesem Zusammenhang ab einer Beteiligung von mehr als 50% angenommen. („Change of Control“);
- (ii) die Emittentin oder die Projektgesellschaft mit der Erfüllung einer Verpflichtung zur Zahlung von Kapital und Zinsen aus einer von ihr eingegangenen Kreditverbindlichkeit gegenüber einem Kreditinstitut in Verzug gerät und dieser Verzug von einem (Schieds-) Gericht oder einer Verwaltungsbehörde rechtskräftig festgestellt worden ist und nicht binnen 60 Tagen nach Rechtskraft Erfüllung eintritt („Cross Default“);
- (iii) die Emittentin eine sonstige wesentliche Verpflichtung aus den Teilschuldverschreibungen oder diesen Anleihebedingungen verletzt und dieser Zustand nicht innerhalb von 60 Tagen, nachdem die Emittentin eine diesbezügliche schriftliche Mitteilung erhalten hat, behoben wird;
- (iv) die Emittentin ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung allgemein bekannt gibt oder ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das

Vermögen der Emittentin oder der Projektgesellschaft eröffnet oder einen Konkursantrag mangels kostendeckenden Vermögens abweist;

- (v) die Emittentin in Liquidation tritt, worunter jedenfalls nicht Umgründungsvorgänge (zB Verschmelzung, Spaltung, Umwandlung, Einbringung oder Anwachsung) zu verstehen sind; oder
- (vi) die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt oder alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt, worunter jedenfalls nicht die Veräußerung der Projektliegenschaft oder Teile davon durch die Projektgesellschaft fällt, und sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin dadurch wesentlich verschlechtert.

Das Kündigungsrecht erlischt, sobald der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde. Soweit gesetzlich zulässig, berechtigen andere Ereignisse und Umstände, die keines der oben genannten Ereignisse darstellen, einen Anleihegläubiger nicht dazu, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen oder sonst vorzeitig zur Rückzahlung fällig zu stellen.

4.8. *Angabe des nominalen Zinssatzes und Bestimmungen zur Zinsschuld.*

a) Nominaler Zinssatz;

Der Zinssatz wird 6,5 % p.a. betragen. Die Zinsen sind halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 31.03. und 30.09. eines Jahres, erstmalig am 31.03.2025 fällig.

b) Bestimmungen zur Zinsschuld;

Der Zinslauf beginnt mit 01.10.2024 (Valutatag). Bei einer Zeichnung nach dem Valutatag fallen Stückzinsen an.

c) Datum, ab dem die Zinsen fällig werden;

Die Zinsen sind halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 31.03. und 30.09. eines Jahres, erstmalig am 31.03.2025 fällig.

d) Zinsfälligkeitstermine;

Die Zinsen sind halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31.03. sowie 30.09. eines Kalenderjahres während der Laufzeit, sowie am Ende der Laufzeit am Fälligkeitstag oder am Tag nach dem Ablauf der Kündigungsfrist, erstmalig am 31.03.2025, fällig.

e) Gültigkeitsdauer der Ansprüche auf Zins- und Kapitalrückzahlungen.

Ansprüche auf die Zahlung von fälligen Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche auf das Kapital dreißig Jahre nach Eintritt der Fälligkeit.

4.9. *a) Fälligkeitstermin*

Die Teilschuldverschreibungen werden am 01.10.2027 zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher gekündigt, zurückgezahlt oder angekauft und entwertet wurden.

b) Detailangaben zu den Tilgungsmodalitäten, einschließlich der Rückzahlungsverfahren.

Zahlungen von Zinsen und Kapital erfolgen durch die Emittentin über die Zahlstelle an das Clearingsystem und werden über die jeweiligen Kreditinstitute den Anleihegläubigern auf deren Konten gutgebucht.

Die Zinsberechnung erfolgt auf Grundlage des Zinstagequotienten. Der „Zinstagequotient“ bezeichnet in Bezug auf die Zinsberechnung für die Zinsperiode das Verhältnis aus (i) der tatsächlichen Anzahl an Tagen dieser Zinsperiode, und (ii) der Anzahl an Tagen (pauschal 365) im Kalenderjahr, wobei das Basisjahr unabhängig von der Anzahl der tatsächlichen Tage mit 365 Tagen angesetzt wird. Die Zinstage werden also kalendergenau bestimmt ($\text{act}/365$).

Wird auf Initiative der Emittentin oder des Wertpapierinhabers eine vorzeitige Tilgung ins Auge gefasst, so ist diese unter Angabe der Tilgungskonditionen zu beschreiben.

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen.

Es steht der Emittentin nach Ablauf des Kündigungsverzichts in der Dauer von 12 Monaten ab Beginn der Laufzeit frei, durch Verständigung von Anleihegläubigern unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist die Teilschuldverschreibungen (zum Teil oder zur Gänze) zu ihrem Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener ausstehender Zinsen zu kündigen.

Weiters ist die Emittentin berechtigt, die Teilschuldverschreibungen zu ihrem Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen mit sofortiger Wirkung durch Verständigung der Anleihegläubiger zu kündigen, wenn während der Laufzeit der Anleihe entweder die Projektgesellschaft im Zuge eines Share Deals oder die Liegenschaft durch die Projektgesellschaft im Zuge eines Asset Deals veräußert wird oder es zu einem „Kontrollwechsel“ gem Punkt 13.4(i) der Anleihebedingungen kommt.

Alle die Teilschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen an die Anleihegläubiger sind auf der elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes, unter www.evi.gv.at, zu veröffentlichen. Jede derartige Mitteilung gilt mit dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt. Alternativ dazu kann die Emittentin Benachrichtigung direkt an sämtliche Anleihegläubiger schriftlich (Brief, E-Mail, Fax) zustellen. Jede vorzeitige Rückzahlung aufgrund einer solchen Kündigung durch die Emittentin muss sich auf Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag oder eines Vielfachen davon beziehen.

4.10. *a) Angabe der Rendite.*

Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Haltedauer bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten und Gebühren abhängig ist. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen daher unterschiedlich ausfallen und hängt im Einzelfall von den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine Aussage über die individuelle

Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.

b) Beschreibung der Methode zur Berechnung der Rendite in Buchstabe a in Kurzform darzulegen.

Der Emissionskurs beträgt 100 %. Bei einem Erwerbsumsatz für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös des Nominalbetrags bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Transaktionskosten und Gebühren ergibt sich eine jährliche Bruttorendite vor Steuern in Höhe von 6,5 %.

- 4.11. *Vertretung der Inhaber von Nichtdividendenwerten unter Angabe der die Anleger vertretenden Organisation und der für diese Vertretung geltenden Bestimmungen. Angabe der Website, auf der die Öffentlichkeit die Verträge, die diese Repräsentationsformen regeln, kostenlos einsehen kann.*

Das österreichische Recht sieht im Falle der Insolvenz der Emittentin die Vertretung der Gläubiger durch einen gerichtlich bestellten Kurator nach dem Kuratoren Gesetz, RGBI 1874/49, in der geltenden Fassung vor. Darüber hinaus findet keine Vertretung der Anleihegläubiger statt.

- 4.12. *Bei Neuemissionen Angabe der Beschlüsse, Ermächtigungen und Billigungen, aufgrund deren die Wertpapiere geschaffen und/oder emittiert wurden oder werden sollen.*

Gesellschafterbeschluss vom 20.02.2024.

- 4.13. *Angabe des erwarteten Emissionstermins oder bei Neuemissionen des voraussichtlichen Emissionstermins.*

Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen zwischen dem Bankarbeitstag, welcher der Billigung und Veröffentlichung des Prospekts folgt, und dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts öffentlich zur Zeichnung anzubieten. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Valutatag ist der 01.10.2024. Bei einer Zeichnung nach dem Valutatag fallen Stückzinsen an.

- 4.14. *Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die Übertragbarkeit der Wertpapiere.*

Die Teilschuldverschreibungen sind Inhaberwertpapiere und grundsätzlich frei übertragbar. Beschränkungen der Übertragbarkeit können sich aus den anwendbaren Regeln der Clearingsysteme ergeben.

- 4.15. *Warnhinweis, dass sich die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken könnten.*

Angaben zur steuerlichen Behandlung der Wertpapiere, wenn die angebotene Anlage eine für diese Art von Anlagen gedachte Steuerregelung nach sich zieht.

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin können sich sowohl negativ als auch positiv auf den Ertrag aus den Wertpapieren auswirken.

Es wird empfohlen, dass der Investor zur Klärung der steuerlichen Grundlagen und Auswirkungen bzw Folgen eines Kaufes, der Innehabung oder der Veräußerung der Anleihe auf seine individuelle Steuersituation einen steuerlichen Berater seines Vertrauens konsultiert.

Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle. Vielmehr wird die Kapitalertragsteuer von der jeweiligen Depotbank einbehalten.

- 4.16. *Sofern der Anbieter nicht dieselbe Person wie die Emittentin ist, Angabe der Identität und der Kontaktdaten des Anbieters der Wertpapiere und/oder der die Zulassung zum Handel beantragenden Person einschließlich der Rechtsträgerkennung (LEI), falls der Anbieter Rechtspersönlichkeit hat.*

Die Emittentin ist die einzige Anbieterin. Zeichnungsanträge von Anlegern werden während der Angebotsfrist, direkt von der Emittentin oder der IFA Invest GmbH, LEI 529900USHNNB4H90BL28, FN 475719 m, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH, LEI 5299007ESY7HQMDDKA94, FN 270566 t, Opernring 1, E/520, 1010 Wien, entgegengenommen. Die Emittentin behält sich vor, weiteren Finanzintermediären eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts und sämtlicher allfälliger Nachträge für öffentliche Angebote der diesem Prospekt zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen in Österreich zu erteilen. Diesfalls werden auch von diesen Finanzintermediären Zeichnungsanträge entgegengenommen.

5. KONDITIONEN DES ÖFFENTLICHEN ANGEBOTS VON WERTPAPIEREN

- 5.1. *Konditionen, Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung*

- 5.1.1. *Angebotskonditionen.*

Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen. Die Teilschuldverschreibungen werden nach Billigung und Veröffentlichung des Prospekts öffentlich zur Zeichnung angeboten werden. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist jederzeit vorzeitig zu beenden.

- 5.1.2. *Frist - einschließlich etwaiger Änderungen – innerhalb derer das Angebot gilt. Beschreibung des Antragsverfahrens.*

Die öffentliche Einladung zur Zeichnung der Teilschuldverschreibungen ergeht einen Bankarbeitstag nach der Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens mit dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden.

Zeichnungsanträge von Anlegern werden während der Angebotsfrist direkt von der Emittentin oder der IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH entgegengenommen. Die Emittentin behält sich vor, weiteren Finanzintermediären eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts und sämtlicher allfälliger Nachträge für öffentliche Angebote der diesem Prospekt

zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen in Österreich zu erteilen. Diesfalls werden auch von diesen Finanzintermediären Zeichnungsanträge entgegengenommen.

5.1.3. Beschreibung der Möglichkeit zur Reduzierung der Zeichnungen und der Art und Weise der Erstattung des zu viel gezahlten Betrags an die Zeichner.

Es ist beabsichtigt, allen Zeichnern den von ihnen gezeichneten Betrag an Teilschuldverschreibungen zuzuteilen. Die Zuteilungen erfolgen nach Maßgabe der verfügbaren Teilschuldverschreibungen nach der Reihenfolge des Einlangens der Zeichnungen, weshalb sich die Emittentin sowie alle weiteren Zeichnungsanträge entgegennehmende Personen eine begründungslose Kürzung, eine asymmetrische Zuteilung oder die Ablehnung von Zeichnungsaufträgen vorbehalten. Sofern keine Teilschuldverschreibungen mehr vorhanden sind, werden grundsätzlich keine Zeichnungsaufträge mehr angenommen. Die Emittentin hat sich das Recht vorbehalten, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden.

Eine allfällige Rückerstattung zu viel gezahlter Beträge erfolgt im Wege der Rückabwicklung und Rücküberweisung durch die Emittentin.

5.1.4. Einzelheiten zum Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung (entweder in Form der Anzahl der Wertpapiere oder der aggregierten zu investierenden Summe).

Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt EUR 10.000 und jeder Betrag, der einem ganzzahligen Vielfachen von EUR 1.000 entspricht

Ein Höchstbetrag der Zeichnung ist nicht vorgesehen.

5.1.5. Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung.

Die Lieferung der Teilschuldverschreibungen erfolgt über die Zahlstelle oder die Clearingsysteme oder deren jeweilige Rechtsnachfolger an die jeweilige Depotbank der Zeichner. Die jeweilige Depotbank wird in der Folge die entsprechende Anzahl an Teilschuldverschreibungen auf das Wertpapierdepot des Zeichners gutbuchen.

5.1.6. Umfassende Beschreibung der Modalitäten und des Termins für die öffentliche Bekanntgabe der Angebotsergebnisse.

Entfällt.

5.1.7. Verfahren für die Ausübung eines etwaigen Vorzugszeichnungsrechts, die Verhandlungbarkeit der Zeichnungsrechte und die Behandlung nicht ausgeübter Zeichnungsrechte.

Entfällt.

5.2. Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung

5.2.1. Angabe der verschiedenen Kategorien der potentiellen Investoren, denen die Wertpapiere angeboten werden.

Werden die Papiere gleichzeitig an den Märkten zweier oder mehrerer Staaten angebo-

ten und ist eine bestimmte Tranche einigen dieser Märkte vorbehalten, so ist diese Tranche anzugeben.

Das Anbot zur Zeichnung der Teilschuldverschreibungen richtet sich an potentielle Investoren in Österreich. Eine Einschränkung auf einen bestimmten Investorenkreis wird nicht getroffen.

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

Zeichner erhalten im Falle einer Zuteilung von Teilschuldverschreibungen Wertpapierabrechnungen über die zugeteilten Teilschuldverschreibungen im Wege der depotführenden Bank des Zeichners der Teilschuldverschreibungen. Allenfalls erhalten die Zeichner zusätzlich eine schriftliche Bestätigung (E-Mail) durch die Emittentin oder durch von ihr beauftragte Dritte.

Die Zuteilung von Teilschuldverschreibungen erfolgt gemäß Punkt 7 der Anleihebedingungen. Sofern das Gesamtemissionsvolumen am Valutatag nicht bereits vollständig platziert und zugeteilt wird, erfolgt die Zuteilung von innerhalb der Zeichnungsfrist, aber nach dem Valutatag gezeichneten Teilschuldverschreibungen laufend bis zum Ende der Zeichnungsfrist bzw des öffentlichen Angebots.

5.3. *Preisfestsetzung*

- 5.3.1. a) Angabe des Preises, zu dem die Wertpapiere voraussichtlich angeboten werden.
b) Ist eine Angabe des voraussichtlichen Preises nicht möglich, Beschreibung der Methode zur Preisfestsetzung gemäß Artikel 17 der Verordnung (EU) 2017/1129 und des Verfahrens für seine Veröffentlichung.
c) Angabe der Kosten und Steuern, die dem Zeichner oder Käufer in Rechnung gestellt werden. Unterliegt die Emittentin der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 oder der Richtlinie 2014/65/EU, Aufnahme der im Preis enthaltenen Kosten, soweit bekannt.

Der Emissionspreis wird 100 % des Nominals zuzüglich allfälliger Stückzinsen betragen.

Anlegern, die Teilschuldverschreibungen zeichnen, können darüber hinaus übliche Spesen und Gebühren von Ihren jeweiligen Kreditinstituten vorgeschrieben werden.

5.4. *Platzierung und Übernahme (Underwriting)*

- 5.4.1. Name und Anschrift des Koordinators/der Koordinatoren des gesamten Angebots oder einzelner Teile des Angebots und - sofern der Emittentin oder dem Bieter bekannt - Angaben zu den Platzierern in den einzelnen Ländern des Angebots.

Es ist grundsätzlich kein Koordinator vorgesehen.

- 5.4.2. Namen und Anschrift etwaiger Zahlstellen und Verwahrstellen in jedem Land.

Zahlstellenbank ist die Wiener Privatbank SE, FN 84890p, Parkring 12, 1010 Wien.

Depotstelle ist die OeKB CSD GmbH, 1010 Wien, Strauchgasse 1-3. Die Sammelurkunde wird auf die Dauer der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen von der OeKB CSD GmbH als Wertpapiersammelbank verwahrt. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB CSD GmbH und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking S.A., Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien, übertragen werden können.

Klarstellend festgehalten wird, dass Kosten der Zahlstelle durch die Emittentin und nicht die Anleihegläubiger getragen werden.

- 5.4.3. Name und Anschrift der Institute, die bereit sind, eine Emission auf Grund einer festen Zusage zu übernehmen, und Name und Anschrift der Institute, die bereit sind, eine Emission ohne feste Zusage oder „zu den bestmöglichen Bedingungen“ zu platzieren. Angabe der Hauptmerkmale der Vereinbarungen, einschließlich der Quoten. Wird die Emission nicht zur Gänze übernommen, ist eine Erklärung zum verbleibenden Teil einzufügen. Angabe des Gesamtbetrages der Übernahmeprovision und der Platzierungsprovision.

Entfällt.

- 5.4.4. Datum, zu dem der Emissionsübernahmevertrag abgeschlossen wurde oder wird.

Entfällt.

6. ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSMODALITÄTEN

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

7. WEITERE ANGABEN

- 7.1. *Werden an einer Emission beteiligte Berater in der Wertpapierbeschreibung genannt, ist anzugeben, in welcher Funktion sie gehandelt haben.*

Entfällt.

- 7.2. *Es ist anzugeben, welche anderen in der Wertpapierbeschreibung enthaltenen Angaben von Abschlussprüfern geprüft oder durchgesehen wurden, über die die Abschlussprüfer einen Vermerk erstellt haben. Der Vermerk ist wiederzugeben oder bei entsprechender Erlaubnis der zuständigen Behörden zusammenzufassen.*

Entfällt.

- 7.3. *Angabe der Ratings, die im Auftrag der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit ihm beim Ratingverfahren für Wertpapiere erstellt wurden. Kurze Erläuterung der Bedeutung der Ratings, wenn sie erst unlängst von der Ratingagentur erstellt wurden.*

Entfällt.

- 7.4. *Wird die Zusammenfassung teilweise durch die in Artikel 8 Absatz 3 unter den Buchstaben c bis i der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 genannten Angaben ersetzt, müssen all diese Angaben offengelegt werden, soweit dies noch nicht an anderer Stelle in der Wertpapierbeschreibung geschehen ist.*

Entfällt.

E. SICHERHEIT

1. ART DER SICHERHEIT

Beschreibung jeder Vereinbarung, mit der sichergestellt werden soll, dass jede für die Emission wesentliche Verpflichtung angemessen erfüllt wird, ob in Form einer Garantie, einer Sicherheit, einer Patronatserklärung (keep well agreement), einer „Mono-line“-Versicherungspolice oder einer gleichwertigen anderen Verpflichtung („Sicherheit“), wobei der Steller als „Sicherheitenbesteller“ bezeichnet wird. Solche Vereinbarungen umfassen auch Verpflichtungen, einschließlich bedingt eingegangener, zur Gewährleistung der Rückzahlung von Nichtdividendenwerten und/oder der Zahlung von Zinsen. In der Beschreibung sollte auch dargelegt werden, wie mit der Vereinbarung sichergestellt werden soll, dass die garantierten Zahlungen ordnungsgemäß geleistet werden.

Die Emittentin ist als Holding-Gesellschaft der Projektgesellschaft tätig und ist als Komplementärin unbeschränkt haftende Gesellschafterin der Projektgesellschaft. Sie hält einen Komplementäranteil, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 6% vermittelt.

Die Emittentin besichert die Forderungen der Anleihegläubiger durch eine zweitrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der Projektgesellschaft im Ausmaß von 6% gemäß Anlage 6.2 (SICHERHEITENVERTRAG) der Anleihebedingungen gemäß Anlage 1 zu diesem Prospekt.

Die Holding ist die Kommanditistin der Projektgesellschaft mit einer Haftsumme von EUR 94 und hält einen Kommanditanteil, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 94% vermittelt.

Die Holding besichert die Forderung der Anleihegläubiger durch eine zweitrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der Projektgesellschaft im Ausmaß von 94% gemäß Anlage 6.2 (SICHERHEITENVERTRAG) der Anleihebedingungen gemäß Anlage 1 zu diesem Prospekt.

Die Holding ist die 100%-ige Eigentümerin der Emittentin. Die Holding besichert weiters die Forderung der Anleihegläubiger durch eine zweitrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der Emittentin im Ausmaß von 100% gemäß Anlage 6.2 (SICHERHEITENVERTRAG) der Anleihebedingungen gemäß Anlage 1 zu diesem Prospekt.

Die Bestellung der Sicherheit erfolgt seitens der Emittentin an SAXINGER Rechtsanwalts GmbH, FN 185084 h, Wächtergasse 1, 1010 Wien als Treuhänderin gemäß Anlage 6.5 (TREUHANDVERTRAG) der Anleihebedingungen gemäß Anlage 1 zu diesem Prospekt.

Die Treuhänderin, welche die Sicherheit als Treuhänderin im Interesse der Anleihegläubiger hält, wird diese bei Eintritt des Sicherungsfalls entsprechend des Treuhandvertrags verwerten. Ein Verwertungsfall liegt vor, wenn die besicherten Forderungen ganz oder teilweise fällig und zahlbar sind aber trotz schriftlicher Aufforderung nicht bedient wurden. Den Anleihegläubigern stehen die ihnen nach Maßgabe der Anleihebedingungen eingeräumten Rechte gegen die Treuhänderin aus eigenem Recht zu (echter Vertrag zugunsten Dritter, § 881 ABGB).

2. UMFANG DER SICHERHEIT

Konditionen und Umfang der Sicherheit sind im Einzelnen darzulegen. Diese Angaben sollten sämtliche Auflagen für die Inanspruchnahme der Sicherheit bei Ausfall umfassen, die in den Wertpapierkonditionen und den wesentlichen Bestimmungen etwaiger „Mono-line“-Versicherungen oder Patronatserklärungen zwischen Emittenten und Sicherheitenbesteller festgelegt sind. Auch etwaige Vetorechte des Sicherheitenbestellers in Bezug auf Änderungen bei den Wertpapierinhaberrechten, wie sie häufig in „Mono-line“-Versicherungen zu finden sind, müssen im Einzelnen dargelegt werden.

Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche der Anleihegläubiger, und/oder deren jeweiligen Rechtsnachfolgern an Hauptverbindlichkeiten (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals sowie Zinszahlung bei Fälligkeit gemäß den Anleihebedingungen) und Nebenverbindlichkeiten (wie im Sicherheitenvertrag definiert), sohin sämtliche Verpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern unter oder im Zusammenhang mit den Anleihebedingungen, werden folgende Sicherheiten gegeben:

- die zweitrangige Verpfändung des gesamten Anteils der Holding an der Emittentin, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 35.000, welche zur Hälfte einbezahlt ist, und somit einer Beteiligung von 100 % am Stammkapital der Emittentin entspricht.
- die zweitrangige Verpfändung des (i) Komplementäranteils der Emittentin an der Projektgesellschaft, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 6% vermittelt sowie (ii) Kommanditanteil der Holding an der Projektgesellschaft, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 94% vermittelt.

Die Emittentin ist berechtigt, die Freigabe der Sicherheit durch die Treuhänderin zu verlangen, wenn sie im Gegenzug mindestens gleichwertige Sicherheiten stellt. Die Entscheidung über die Gleichwertigkeit der bestehenden und der zum Austausch angebotenen Sicherheit trifft die Treuhänderin nach eigenem freien Ermessen.

Sollte der Wert der Sicherheit während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen geringer werden, so ist die Emittentin nicht verpflichtet, weitere Sicherheiten zu stellen, und somit kann es im Verwertungsfall zu dem Umstand kommen, dass nicht 100% an die Anleihegläubiger zurückgezahlt werden bis hin zum Totalverlust.

Die zwischen der Emittentin und der Treuhänderin geschlossene Treuhandvereinbarung endet erst, wenn sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind oder die Verwertung der Sicherheit abgeschlossen ist oder die Treuhänderin ihr Amt niederlegt. Zuvor darf sie ausschließlich aus wichtigem Grund gekündigt werden. Im Falle einer durch die Emittentin ausgesprochenen vorzeitigen Kündigung aus wichtigem Grund ist die Emittentin, im Falle einer durch die Treuhänderin ausgesprochenen Kündigung aus wichtigem Grund sowie im Falle der Amtsniederlegung, ist die Treuhänderin verpflichtet, spätestens bis zum Wirksamwerden der Kündigung oder Amtsniederlegung nach pflichtgemäßem Ermessen einen neuen Treuhänder zu bestimmen und dafür Sorge zu tragen, dass er spätestens zu diesem Zeitpunkt das Amt der Treuhänderin übernimmt.

3. OFFENZULEGENDE ANGABEN ZUM SICHERHEITENBESTELLER

Der Sicherheitenbesteller muss über sich selbst die gleichen Angaben machen wie der Emittent der Art von Wertpapieren, die Gegenstand der Sicherheit sind.

Siehe dazu nachfolgende Punkte.

3.1. VERANTWORTLICHE PERSONEN

- 3.1.1. *Nennung aller Personen, die für die Angaben im Registrierungsformular bzw. für bestimmte Teile der Angaben verantwortlich sind. Im letzteren Fall sind die entsprechenden Teile anzugeben. Handelt es sich um natürliche Personen, zu denen auch Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans der Emittentin gehören, sind Name und Funktion dieser Person zu nennen. Bei juristischen Personen sind Name und eingetragener Sitz der Gesellschaft anzugeben.*

Siehe Punkt C 1.1.

- 3.1.2. *Erklärung der für das Registrierungsformular verantwortlichen Personen, dass die Angaben im Registrierungsformular ihres Wissens nach richtig sind und dass das Registrierungsformular keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.*

Gegebenenfalls Erklärung der für bestimmte Abschnitte des Registrierungsformulars verantwortlichen Personen, dass die in den Teilen des Registrierungsformulars genannten Angaben, für die sie verantwortlich sind, ihres Wissens nach richtig sind und dass diese Teile des Registrierungsformulars keine Auslassungen beinhalten, die die Aussage verzerren könnten.

Siehe Punkt C 1.2.

- 3.1.3. *Wird in das Registrierungsformular eine Erklärung oder ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt, so sind folgende Angaben zu dieser Person zu machen:*
- a) Name,*
 - b) Geschäftsadresse,*
 - c) Qualifikationen,*
 - d) das wesentliche Interesse an der Emittentin, falls vorhanden.*

Wurde die Erklärung oder der Bericht auf Ersuchen der Emittentin erstellt, ist anzugeben, dass diese Erklärung oder dieser Bericht mit Zustimmung der Person, die den Inhalt dieses Teils des Registrierungsformulars für die Zwecke des Prospekts gebilligt hat, aufgenommen wurde.

Siehe Punkt C. 1.3.

- 3.1.4. *Wurden Angaben von Seiten Dritter übernommen, ist zu bestätigen, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und nach Wissen der Emittentin und soweit für ihn aus den von diesem Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet wurden. Darüber hinaus hat die Emittentin die Quelle(n) der Angaben zu nennen.*

Siehe Punkt C 1.4

3.2. ABSCHLUSSPRÜFER

- 3.2.1. *Name und Anschrift der Abschlussprüfer der Holding, die für den von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum zuständig waren (einschließlich ihrer Mitgliedschaft in einer Berufsvereinigung).*

Die Holding hat keinen gesetzlichen Abschlussprüfer.

Bei der Holding handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft iSd § 221 UGB. Die Holding ist gesetzlich nicht zur Einrichtung eines Aufsichtsrats verpflichtet und hat auch nicht freiwillig einen Aufsichtsrat eingerichtet. Daher ist die gesetzliche Verpflichtung zur Abschlussprüfung betreffend den Jahresabschluss auf die Holding nicht anwendbar (§ 268 Abs 1 UGB).

Für die Zwecke dieses Prospekts wurde der geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2022 und 31.12.2023 gemäß den nationalen Rechnungslegungsvorschriften des UGB betreffend die Holding aufgestellt.

Die gemäß UGB erstellten Jahresabschlüsse der Jahre 2022 und 2023 wurden von BDO Assurance GmbH, FN 292963d, Am Belvedere 4, 1100 Wien, Österreich, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die BDO Assurance GmbH und deren verantwortliche Mitarbeiter waren zum Zeitpunkt der Prüfung der entsprechenden UGB-Abschlüsse Mitglied der österreichischen Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Am Belvedere 10/Top 4, 1100 Wien.

- 3.2.2. *Änderung des Abschlussprüfers.*

Eine Abberufung, Wiederbestellung oder Mandatsniederlegung des Abschlussprüfers ist während des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums zu keiner Zeit erfolgt.

BDO Assurance GmbH wurde mit der Abschlussprüfung für die Zwecke dieses Prospekts beauftragt. Vor der BDO Assurance GmbH wurden Abschlussprüfer weder bestellt noch abberufen noch haben sie ihr Mandat niedergelegt.

3.3. RISIKOFAKTOREN

Siehe dazu Punkt B.3.22ff. „Risiken im Zusammenhang mit den Sicherheitenbestellern

und der Sicherheit“ (beginnend auf Seite 54).

3.4. ANGABEN ÜBER DIE HOLDING

3.4.1. *Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Holding.*

3.4.1.1. *Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Holding.*

Die gesetzliche Bezeichnung der Holding ist „Seeviertel Gmunden Holding GmbH“. Sie verfügt über keine kommerzielle Bezeichnung.

3.4.1.2. *Ort der Registrierung der Holding und ihre Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI).*

Die Seeviertel Gmunden Holding GmbH, eine in Österreich gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schnirchgasse 17, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 573121 a. Die Rechtsträgerkennung (LEI) lautet 875500X0MO4OSLSLIR79.

3.4.1.3. *Datum der Gründung und Existenzdauer der Holding, soweit diese nicht unbestimmt ist.*

Die Holding wurde im Jahr 2022 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht auf unbestimmte Zeit gegründet und am 26.01.2022 im Firmenbuch eingetragen.

3.4.1.4. *Sitz und Rechtsform der Holding, Rechtsordnung, unter der sie tätig ist, Land der Gründung der Gesellschaft; Anschrift und Telefonnummer ihres eingetragenen Sitzes (oder Hauptort der Geschäftstätigkeit, falls nicht mit dem eingetragenen Sitz identisch), etwaige Website der Holding mit einer Erklärung, dass die Angaben auf der Website nicht Teil des Prospekts sind, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.*

Die Holding ist eine in Österreich nach österreichischem Recht errichtete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in der politischen Gemeinde Wien. Die Geschäftsanschrift lautet Schnirchgasse 17, 1030 Wien, in Österreich.

Die Website der Holding bzw dem Projekt Seeviertel Gmunden Hotel ist unter <https://www.soravia.at/project/seeviertel-gmunden/> aufrufbar. Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospektes, sofern die Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Telefonnummer der Holding lautet: Siehe Punkt C 4.1.4.

3.4.1.5. *Jüngste Ereignisse, die für die Holding eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der Holding relevant sind.*

Siehe Punkt C 4.1.5

- 3.4.1.6. Angabe der Ratings, die für einen Holding in dessen Auftrag oder in Zusammenarbeit mit ihm beim Ratingverfahren erstellt wurden. Kurze Erläuterung der Bedeutung der Ratings, wenn sie erst unlängst von der Ratingagentur erstellt wurden.

Entfällt.

- 3.4.1.7. Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Holding seit dem letzten Geschäftsjahr.

Entfällt.

- 3.4.1.8. Beschreibung der erwarteten Finanzierung der Tätigkeiten der Holding.

Die Tätigkeiten der Holding werden aus den bisher aufgenommenen Finanzierungen finanziert. Weiters sind Mezzaninfinanzierungen auf Ebene der Holding geplant, welche voraussichtlich in Form von Gesellschafterdarlehen über die Emittentin an die Projektgesellschaft weitergegeben werden.

3.5. GESCHÄFTSÜBERBLICK

3.5.1. Haupttätigkeitsbereiche

3.5.1.1. Beschreibung der Haupttätigkeiten der Holding, einschließlich:

- a. der wichtigsten Arten der vertriebenen Produkte und/oder erbrachten Dienstleistungen;
- b. Angabe etwaiger wichtiger neuer Produkte und/oder erbrachten Dienstleistungen.
- c. Wichtigste Märkte

Gegenstand des Unternehmens der Holding gemäß 2.1 des Gesellschaftsvertrags ist:

- a) Erwerb, Entwicklung, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien, Immobilienbeteiligungen und Immobilienprojekte;
- b) Vermietung, Verpachtung oder sonstige Überlassung von Immobilien;
- c) Erwerb, Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen an Gesellschaften

Die Holding ist außerdem zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks dienlich, notwendig oder nützlich sind und mit dem Gesetz und diesem Vertrag in Einklang stehen, jedoch ausgenommen Bankgeschäfte im Sinne von § 1 Abs. 1 des Bankwesengesetzes, einschließlich die Gründung und der Erwerb von anderen Unternehmen.

Die Holding ist ein in Österreich tätiges Unternehmen im Bereich der Immobilienbranche mit Sitz in Wien.

Die Holding ist eine reine Holding Gesellschaft. Sie ist als Kommanditistin beschränkt haftende Gesellschafterin der Projektgesellschaft und hält einen Kommanditanteil, der

eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 94% vermittelt.

Zum Gesamtprojekt Seeviertel Gmunden wird auf Punkt C 5.1.1 verwiesen.

3.6. ORGANISATIONSSTRUKTUR

- 3.6.1. *Ist die Holding Teil einer Gruppe, kurze Beschreibung der Gruppe und der Stellung des Holding innerhalb dieser Gruppe. Dies kann in Form oder unter Beifügung eines Diagramms der Organisationsstruktur erfolgen, sofern dies zur Darstellung der Struktur hilfreich ist.*

Die Holding ist als Holding-Gesellschaft der Projektgesellschaft tätig und ist als Kommanditistin beschränkt haftende Gesellschafterin der Projektgesellschaft. Sie hält einen Kommanditanteil, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 94% vermittelt. Die Emittentin ist Komplementärin der Projektgesellschaft und hält einen Komplementäranteil, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 6% vermittelt.

An der Emittentin ist die Holding zu 100 % beteiligt. An dieser ist wiederum die SoReal GmbH mit 75 % und die SoHospitality GmbH mit 25 % beteiligt. Die SoReal GmbH und die SoHospitality GmbH gehören zum übergeordneten Soravia Konzern. Zu den weiteren Beteiligungen siehe bereits unter Punkt C 10.1.

- 3.6.2. *Ist die Holding von anderen Unternehmen der Gruppe abhängig, ist dies klar anzugeben und die Abhängigkeit zu erläutern.*

Die Holding selbst ist aufgrund ihrer Holdingfunktion auf Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens der Projektgesellschaft angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern bedienen zu können.

Die Holding hat der Projektgesellschaft mit Kreditvertrag vom 04.04.2022 einen Kredit in Höhe von EUR 2.000.000 gewährt. Die Kreditsumme wurde zuletzt am 31.12.2023 auf EUR 11.000.000 erhöht, wobei die Zinsen (11,75% Fixzins) am Laufzeitende zu zahlen sind (Gesellschafterdarlehen). Sicherheiten bestehen für das Gesellschafterdarlehen nicht. Die Holding unterliegt mit ihren unbesicherten Ausleihungen und Forderungen gegenüber der Projektgesellschaft einem Ausfallrisiko der Projektgesellschaft. Aufgrund der (qualifizierten) Nachrangigkeit des Gesellschafterdarlehen an die Projektgesellschaft tritt die Holding mit ihren Forderungen auf Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens und der Zinsen unwiderruflich hinter sämtliche Forderungen derzeitiger und künftiger Gläubiger der Projektgesellschaft. Eine Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen ist solange und soweit ausgeschlossen, solange die Projektgesellschaft zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder Reorganisationsbedarf iSd Unternehmensreorganisationsgesetzes besteht oder wenn einer dieser Umstände durch Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen eintreten würde bzw die Rückzahlung einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens bei der Projektgesellschaft herbeiführen würde (Rückzahlungssperre). Die Holding kann eine Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen und der Zinsen damit unabhängig von der eingetretenen Fälligkeit nur in Höhe des nach

Begleichung sämtlicher vorrangiger Forderungen verbleibenden Vermögens der Projektgesellschaft verlangen. Davon umfasst sind auch die Emissionserlöse, die als Eigenmittel im Rahmen eines Zuschusses oder eines (im Sinne des § 67 Abs 3 IO qualifiziert) nachrangigen Gesellschafterdarlehens an die Projektgesellschaft weitergegeben werden. Die Rückführung von Gesellschafterkrediten oder die Bezahlung von Zinsen oder sonstige Ansprüche durch die Projektgesellschaft nach diesem Kreditvertrag sind ausgesetzt, sofern für die Projektgesellschaft aufgrund anderer Finanzierungsverträge mit Kreditinstituten bereits ähnliche Verpflichtungen bestehen.

3.7. TRENDINFORMATIONEN

3.7.1. *Erklärung, der zufolge es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Datum der Veröffentlichung der letzten geprüften Jahresabschlüsse, sowie in der Finanz- und Ertragslage der Gruppe seit dem Ende des letzten Berichtszeitraums, für den bis zum Datum des Registrierungsformulars Finanzinformationen veröffentlicht wurden, gegeben hat.*

Punkt C 7.1 gilt sinngemäß.

3.7.2. *Angabe aller bekannten Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die die Aussichten der Emittentin nach vernünftigem Ermessen zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen werden.*

Punkt C 7.2 gilt sinngemäß.

3.8. GEWINNPROGNOSEN ODER -SCHÄTZUNGEN

Es werden weder Gewinnprognosen noch Gewinnschätzungen abgegeben.

3.9. VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANE

3.9.1. *Namen und Geschäftsanschrift folgender Personen sowie Angabe ihrer Stellung bei der Holding und der wichtigsten Tätigkeiten, die sie neben der Tätigkeit bei der Emittentin ausüben, sofern diese für die Emittentin von Bedeutung sind:*

a) Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgans:

Folgende Personen üben die Funktionen als Geschäftsführer bei der Holding aus und sind auch unter der Geschäftsadresse der Holding (Schnirchgasse 17, 1030 Wien) erreichbar:

Geschäftsführer:	Julian Ferstl, geb. 27.04.1988, vertritt gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen seit 13.03.2024.
	DI Markus Tritthart, geb. 17.09.1974, vertritt gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen seit 22.02.2024

Diese Personen üben folgende weitere Tätigkeiten aus, die für die Holding von Bedeutung sein können:

Person	Unternehmen	Position
<u>Julian Ferstl</u>	DF Iota Holding GmbH	Geschäftsführer
	EAGLE BETA Immobilienverwaltungs GmbH	Geschäftsführer
	EAGLE Real Estate GmbH	Geschäftsführer
	Freihof Projektentwicklungs GmbH	Geschäftsführer
	HBW Immobilienmanagement GmbH	Geschäftsführer
	J11 BT-A GmbH	Geschäftsführer
	J11 BT-B GmbH	Geschäftsführer
	Knusperhäuschen GmbH	Geschäftsführer
	Remise 1120 Projekt GmbH	Geschäftsführer
	Schnirchgasse Projektbeteiligungs GmbH	Geschäftsführer
	Seeviertel Gmunden Entwicklungs GmbH	Geschäftsführer
	Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH	Geschäftsführer
	SoReal Partizipations GmbH	Geschäftsführer
	SoRealisierungs GmbH	Geschäftsführer
<u>DI Markus Tritthart</u>	360 Hospitality Development GmbH	Geschäftsführer
	Arlberg Hospiz Hotel St. Christoph Werner Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Geschäftsführer
	Arlberg Hospiz Suiten GmbH	Geschäftsführer
	Franck4tel Komplementär Acht GmbH	Geschäftsführer
	Franck4tel Komplementär Drei GmbH	Geschäftsführer
	Franck4tel Komplementär Eins GmbH	Geschäftsführer
	Franck4tel Komplementär Fünf GmbH	Geschäftsführer
	Franck4tel Komplementär Sechs GmbH	Geschäftsführer
	Franck4tel Komplementär Sieben GmbH	Geschäftsführer
	Franck4tel Komplementär Vier GmbH	Geschäftsführer
	Franck4tel Komplementär Zwei GmbH	Geschäftsführer
	Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH	Geschäftsführer
	Hospiz Alm Restaurant Gesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer
	Kraußstraße Komplementär Eins GmbH	Geschäftsführer
	Kraußstraße Komplementär Zwei GmbH	Geschäftsführer

Person	Unternehmen	Position
	LOISIUM Langenlois Besitz GmbH	Geschäftsführer
	Loisium Langenlois RE GmbH	Geschäftsführer
	Loisium LRE Real Estate GmbH	Geschäftsführer
	Loisium Südsteiermark RE GmbH	Geschäftsführer
	Quatra Projektentwicklungs GmbH	Geschäftsführer

b) persönlich haftende Gesellschafter bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien.

Entfällt.

3.9.2. *Interessenkonflikte von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen*

Potentielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen der unter Punkt 3.9.1 genannten Personen gegenüber der Holding und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen müssen klar angegeben werden. Falls keine derartigen Konflikte bestehen, ist eine entsprechende Erklärung abzugeben.

Die Geschäftsführer der Holding üben auch Funktionen, insbesondere Organfunktionen, in anderen Gesellschaften aus. Es besteht die Gefahr von Interessenkonflikten zwischen der Holding und jenen Gesellschaften, in denen der die Geschäftsführer ebenfalls Leitungs- und/oder Gesellschafterfunktionen und/oder Aufsichtsfunktionen ausüben, wie z.B. auch Dienstleister bzw Vertragspartner der Projektgesellschaft, wie die Four Peaks Hospitality GmbH. In solchen Fällen ist nicht sichergestellt, dass die Geschäftsführer im ausschließlichen Interesse der Holding handeln, weil diese verpflichtet sind, die Interessen der anderen Gesellschaften ebenfalls zu wahren.

Hiervon abgesehen hat die Holding keine Kenntnis von potentiellen Interessenkonflikten.

3.10. HAUPTAKTIONÄRE

3.10.1. *Soweit der Holding bekannt, Angabe, ob an der Holding unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen und wer diese Beteiligungen hält bzw diese Beherrschung ausübt. Beschreibung der Art und Weise einer derartigen Beherrschung und der vorhandenen Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer solchen Beherrschung.*

Es wird auf Punkt C 10.1 verwiesen.

Besondere Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle über die Holding, die über die Instrumentarien des österreichischen Gesellschaftsrechts hinausgehen, wurden nicht gesetzt.

- 3.10.2. *Sofern der Holding bekannt, Beschreibung etwaiger Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung in der Beherrschung der Holding führen könnte.*

Entfällt.

3.11. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER HOLDING

3.11.1. *Historische Finanzinformationen*

3.11.1.1. Ausgewählte historische Finanzinformationen:

Die nachfolgenden Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage wurden jeweilig den gemäß UGB von der Holding erstellten und geprüften Jahresabschlüssen für die Jahre 2022 und 2023 entnommen und sollen in Verbindung mit den übrigen Angaben in diesem Prospekt sowie den Dokumenten, die per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen sind, gelesen werden. Die Jahresabschlüsse 2022 und 2023 wurden vom Abschlussprüfer der Holding jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Posten der Nettofinanzverbindlichkeiten (Verbindlichkeiten abzüglich liquiden Mitteln) ist ungeprüft und leitet sich aus den geprüften Jahresabschlüssen der Jahre 2022 und 2023 ab.

(in EUR)	31.12.2023 <i>geprüft</i>	31.12.2022 <i>geprüft</i>
UGB Bilanz - AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	35.094,00	35.094,00
B. Umlaufvermögen		
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	11.767.785,49	9.583.028,98
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	500,00
Guthaben bei Kreditinstituten	55.967,09	141.721,54
Summe AKTIVA	11.858.846,58	9.760.344,52
UGB Bilanz – PASSIVA		
A. Negatives Eigenkapital		
Eingefordertes Stammkapital	17.500,00	17.500,00
Bilanzverlust	-158.933,20	-26.427,31
B. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.818.545,45	9.769.146,83

(in EUR)	31.12.2023 <i>geprüft</i>	31.12.2022 <i>geprüft</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	5.181.734,33	125,00
Summe PASSIVA	11.858.846,58	9.760.344,52

Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.087,21	8.216,58
Finanzergebnis	-127.409,57	-18.210,73
Bilanzverlust	-158.933,20	-26.427,31
EBIT*	1.255.860,17	361.066,72
EBT	-132.496,78	-26.427,31
Nettofinanzverbindlichkeiten**	11.944.312,69	9.627.550,29

* Der Posten EBIT ist ungeprüft und ergibt sich aus dem Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

** Der Posten der Nettofinanzverbindlichkeiten ist ungeprüft und ergibt sich aus den Verbindlichkeiten abzüglich liquiden Mitteln:

(in EUR)	UGB-Bilanz zum 31.12.2023 <i>geprüft</i>	UGB-Bilanz zum 31.12.2022 <i>geprüft</i>
Verbindlichkeiten	12.000.279,78	9.769.271,83
Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	-55.967,09	-141.721,54
Nettofinanzverbindlichkeit	11.944.312,69	9.627.550,29

Ausgewählte Finanzinformationen für Zwischenberichtszeiträume.

Die in der folgenden Tabelle enthaltenen Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage basieren auf den von der Holding erstellten Zwischenabschlüssen nach UGB zum 30.06.2022 und 30.06.2023, welche keiner Abschlussprüfung (auch keiner prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13 bzw. KFS PG1) unterzogen wurden. Die Finanzinformationen sollen in Verbindung mit den übrigen Angaben in diesem Prospekt sowie den Dokumenten, die per Verweis in diesem Prospekt aufgenommen sind, gelesen werden.

(in EUR)	30.06.2023 <i>ungeprüft</i>	30.06.2022 <i>ungeprüft</i>
UGB Bilanz - AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	35.094,00	35.094,00
B. Umlaufvermögen		
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	10.724.164,72	3.213.988,63

(in EUR)	30.06.2023 <i>ungeprüft</i>	30.06.2022 <i>ungeprüft</i>
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Guthaben bei Kreditinstituten	142.059,48	145.863,49
Summe AKTIVA	10.901.318,20	3.394.946,12
UGB Bilanz – PASSIVA		
A. Negatives Eigenkapital		
Eingefordertes Stammkapital	17.500,00	17.500,00
Bilanzverlust	-80.843,11	-23.047,88
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	624,00	0,00
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	1.062,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.964.037,31	3.399.432,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
Summe PASSIVA	10.901.318,20	3.394.946,12

Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.065,92	5.500,57
Finanzergebnis	-53.349,88	-17.547,31
Bilanzverlust	-80.843,11	-23.047,88
EBIT*	540.474,68	92.488,06
EBT	-54.415,80	-23.047,88
Nettofinanzverbindlichkeiten**	10.821.977,83	3.254.630,51

* Der Posten EBIT ist ungeprüft und ergibt sich aus dem Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

** Der Posten der Nettofinanzverbindlichkeiten ist ungeprüft und ergibt sich aus den Verbindlichkeiten abzüglich liquiden Mitteln:

(in EUR)	UGB-Bilanz zum	
	30.06.2023 <i>ungeprüft</i>	30.06.2022 <i>ungeprüft</i>
Verbindlichkeiten	10.964.037,31	3.400.494,00
Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	-142.059,48	-145.863,49
Nettofinanzverbindlichkeit	10.821.977,83	3.254.630,51

Ausgewählte Finanzinformationen zu den Geldflussrechnungen.

Die in der folgenden Tabelle enthaltenen Finanzinformationen über die Kapitalflüsse der Holding basieren auf den geprüften¹⁰ Geldflussrechnungen der Holding für das Geschäftsjahr 2022 und 2023 sowie den nach KFS/BW2 erstellten und ungeprüften Zwischengeldflussrechnungen zum 30.06.2022 und 30.06.2023.

(in EUR)	31.12.2023	31.12.2022	30.06.2023	30.06.2022
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-4.445,32	-8.591,58	-66,92	-4.438,57
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-923.809,13	-9.248.839,68	-599.595,14	-3.151.094,00
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	842.500,00	9.399.152,80	600.000,00	3.301.396,06

3.11.1.2. Änderung des Bilanzstichtages

Bilanzstichtag wurde nicht geändert.

3.11.1.3. Rechnungslegungsstandards

Die im Prospekt aufgenommenen Jahresabschlüsse wurden nach österreichischen Rechnungslegungsstandards (§§ 189 ff UGB) erstellt. Die Jahresabschlüsse 2022 und 2023 wurden vom Abschlussprüfer der Holding jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Es handelt sich dabei um geprüfte Jahresabschlüsse im Sinne der EU-ProspektVO.

Die Zwischenabschlüsse wurden nach österreichischen Rechnungslegungsstandards (§§ 189 ff UGB) erstellt. Sie wurden keiner Abschlussprüfung (auch keiner prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13 bzw. KFS PG 1) unterzogen.

3.11.1.4. Änderung des Rechnungslegungsrahmens

Es wurden keine Änderungen der Rechnungslegungsstandards durchgeführt.

3.11.1.5. Wurden die geprüften Finanzinformationen gemäß nationaler Rechnungslegungsgrundsätze erstellt, dann müssen die unter dieser Rubrik geforderten Finanzinformationen zumindest Folgendes enthalten:

- a) die Bilanz,
- b) die Gewinn- und Verlustrechnung
- c) die Kapitalflussrechnung
- d) die Rechnungslegungsmethoden und erläuternde Anmerkungen.

Folgende historische Finanzinformationen sind durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen, wobei darauf hingewiesen wird, dass die Rechnungslegungsmethoden sowie

sonstige weiterführende Angaben in den geprüften Jahresabschlüssen einschließlich deren Anlagen angeführt sind:

Siehe Punkt C 11.1.5

3.11.1.6. Konsolidierte Abschlüsse

Entfällt.

3.11.1.7. Alter der Finanzinformationen

Bei den jüngsten geprüften Finanzinformationen handelt es sich um den UGB-Jahresabschluss der Holding zum 31.12.2023. Die geprüften Finanzinformationen sind daher zum Zeitpunkt dieses Prospekts nicht älter als 18 Monate.

Bei den jüngsten ungeprüften (weder eine Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13 bzw. KFS/PG 1 unterzogenen) Finanzinformationen handelt es sich um den Zwischenabschluss nach UGB zum 30.06.2023.

3.11.2. Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen

3.11.2.1. Hat die Emittentin seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses vierteljährliche oder halbjährliche Finanzinformationen veröffentlicht, so sind diese in das Registrierungsformular aufzunehmen. Wurden diese vierteljährlichen oder halbjährlichen Finanzinformationen einer Prüfung oder prüferischen Durchsicht unterzogen, so sind die entsprechenden Vermerke ebenfalls aufzunehmen. Wurden die vierteljährlichen oder halbjährlichen Finanzinformationen keiner prüferischen Durchsicht oder Prüfung unterzogen, so ist dies anzugeben.

Wurde das Registrierungsformular mehr als neun Monate nach Ablauf des letzten geprüften Finanzjahres erstellt, muss es Zwischenfinanzinformationen enthalten, die u.U. keiner Prüfung unterzogen wurden (auf diesen Fall muss eindeutig hingewiesen werden) und die sich zumindest auf die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres beziehen sollten.

Zwischenfinanzinformationen, erstellt je nach Fall entsprechend den Anforderungen der Richtlinie 2013/34/EU oder der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002.

Bei Emittenten, die weder der Richtlinie 2013/34/EU noch der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 unterliegen, müssen diese Zwischenfinanzinformationen einen Vergleich mit dem gleichen Zeitraum des letzten Geschäftsjahres beinhalten, es sei denn, diese Anforderung ist durch Vorlage der Bilanzdaten zum Jahresende erfüllt.

Dieser Prospekt enthält die ungeprüften (weder einer Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13 bzw. KFS/PG 1 unterzogenen) Zwischenabschlüsse zum 30.06.2022 und 30.06.2023, welche in diesem Prospekt durch Verweis inkorporiert sind.

3.11.3. Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen

- 3.11.3.1. Die historischen jährlichen Finanzinformationen müssen unabhängig geprüft worden sein. Der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers wird in Übereinstimmung mit der Richtlinie 2014/56/EU und der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 erstellt.

Sind die Richtlinie 2014/56/EU und die Verordnung (EU) Nr. 537/2014 nicht anwendbar,

a) müssen die historischen Finanzinformationen in Übereinstimmung mit den in dem jeweiligen Mitgliedstaat anwendbaren Prüfungsstandards oder gleichwertigen Grundsätzen geprüft worden sein, oder es muss für das Registrierungsformular vermerkt werden, ob sie in Übereinstimmung mit den in dem jeweiligen Mitgliedstaat anwendbaren Prüfungsstandards oder gleichwertigen Grundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermitteln.

b) Sofern Bestätigungsvermerke des Abschlussprüfers über die historischen Finanzinformationen Vorbehalte, Meinungsänderungen oder eine Hervorhebung eines Sachverhalts enthalten oder wenn sie eingeschränkt erteilt wurden, sind diese Vorbehalte, Änderungen, die eingeschränkte Erteilung oder die Hervorhebung eines Sachverhalts in vollem Umfang wiederzugeben und die Gründe dafür anzugeben.

Die UGB-Jahresabschlüsse zum 31.12.2022 und 31.12.2023 wurden einer Abschlussprüfung unterzogen. Gemäß dem Prüfungsurteil des Bestätigungsvermerks entsprechen die Jahresabschlüsse jeweils den gesetzlichen Vorschriften und vermitteln ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2022 und 31.12.2023 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für die an diesen Stichtagen endenden Geschäftsjahre in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

- 3.11.3.2. Angabe sonstiger Informationen im Registrierungsformular, die von den Abschlussprüfern geprüft wurde.

Entfällt, weil neben dem Einzelabschluss nach UGB keine Informationen von den Abschlussprüfern geprüft wurden.

- 3.11.3.3. Wurden die Finanzinformationen im Registrierungsformular nicht dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin entnommen, so sind die Quelle dieser Daten und die Tatsache anzugeben, dass die Daten ungeprüft sind.

Dieser Prospekt enthält Finanzdaten, bei denen es sich um interne Daten der Holding handelt (auf diesen Umstand wird jeweils im gegebenen Zusammenhang hingewiesen). Diese internen Finanzdaten wurden weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht (Review) unterzogen.

3.11.4. Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren

Es gab keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Holding noch anhängig sind

oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der letzten 12 letzten Monate bestanden haben, und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Holding auswirken oder in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

3.11.5. *Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Holding*

Es wird auf die Ausführungen in Punkt 4.1.5. sinngemäß verwiesen.

Seit 31.12.2023 haben sich die Aussichten der Holding nicht wesentlich verschlechtert.

Weitere wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Holding gab es seit dem 31.12.2023 nicht.

3.12. WEITERE ANGABEN

3.12.1. *Aktienkapital*

Anzugeben sind der Betrag des ausgegebenen Kapitals, die Zahl und Gattungen der Aktien, aus denen es sich zusammensetzt, einschließlich deren Hauptmerkmale; der Teil des ausgegebenen, aber noch nicht eingezahlten Kapitals mit Angabe der Zahl oder des Gesamtnennwerts und der Art der noch nicht voll eingezahlten Aktien, eventuell aufgliedert nach der Höhe, bis zu der sie bereits eingezahlt wurden.

Trifft nicht zu.

Das Stammkapital der Holding beträgt EUR 35.000 und ist zur Hälfte einbezahlt.

3.12.2. *Satzung und Statuten der Gesellschaft*

Anzugeben sind das Register und ggf. die Nummer, unter der die Gesellschaft in das Register eingetragen ist, sowie eine Beschreibung der Zielsetzungen der Holding und an welcher Stelle sie in der Satzung und den Statuten der Gesellschaft verankert sind.

Die Holding ist zu FN 573121 a im österreichischen Firmenbuch eingetragen. Das zuständige Registergericht ist das Handelsgericht Wien.

Für den Unternehmensgegenstand der Holding siehe Punkt 7.1.1

Die Holding ist außerdem zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks dienlich, notwendig oder nützlich sind und mit dem Gesetz und diesem Vertrag in Einklang stehen, jedoch ausgenommen Bankgeschäfte im Sinne von § 1 Abs. 1 des Bankwesengesetzes, einschließlich die Gründung und der Erwerb von anderen Unternehmen.

Der Gesellschaftsvertrag wurde zuletzt am 29.06.2023 geändert.

3.13. WESENTLICHE VERTRÄGE

Wesentliche Verträge, welche bei der Holding nicht im normalen Geschäftsverlauf abgeschlossen wurden und dazu führen könnten, dass ein Mitglied der Gruppe eine Verpflichtung

tung oder ein Recht erlangt, die bzw das für die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen gegenüber den Wertpapierinhabern in Bezug auf die ausgegebenen Wertpapiere nachzukommen, von großer Bedeutung sind, umfassen gegenständlich insbesondere:

Die Holding hat der Projektgesellschaft mit Kreditvertrag vom 04.04.2022 einen Kredit in Höhe von EUR 2.000.000 gewährt. Die Kreditsumme wurde zuletzt am 31.12.2023 auf EUR 11.000.000 erhöht, wobei die Zinsen (11,75% Fixzins) am Laufzeitende zu zahlen sind (Gesellschafterdarlehen). Sicherheiten bestehen für das Gesellschafterdarlehen nicht.

Darüber hinaus ist die Emittentin nicht Partei von Verträgen, welche bei der Gesellschaft nicht im normalen Geschäftsverlauf abgeschlossen wurden und dazu führen könnten, dass ein Mitglied der Gruppe eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die sich wesentlich auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, ihre Verpflichtungen gegenüber Inhabern von Wertpapieren der Emittentin zu erfüllen.

4. VERFÜGBARER DOKUMENTE

Angabe der Websites, an denen die Öffentlichkeit die wichtigen Verträge und sonstige mit der Sicherheit verbundene Dokumente einsehen kann.

Die Entwürfe zum Treuhandvertrag und zum Sicherheitenvertrag sind Anlagen zu den Anleihebedingungen (Anlage 1). Die unterfertigten Verträge werden auf der Website der IFA Invest GmbH unter www.ifainvest.at veröffentlicht.

F. ZUSÄTZLICHES ANGABEMODUL FÜR DIE ZUSTIMMUNG GEMÄSS ANHANG 22 DER DELEGIERTEN VERORDNUNG (EU) 2019/980

1. ANGABEN ZUR ZUSTIMMUNG DER EMITTENTIN ODER DER FÜR DIE ERSTELLUNG DES PROSPEKTS ZUSTÄNDIGEN PERSON

- 1.1. *Ausdrückliche Zustimmung der Emittentin oder der für die Erstellung des Prospekts verantwortlichen Person zur Verwendung des Prospekts und Erklärung, dass diese Person die Verantwortung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich der späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch etwaige Finanzintermediäre übernimmt, denen die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erteilt wurde.*

Die Emittentin erteilt der Omicron Investment Management GmbH sowie deren vertraglich gebundenen Vermittler IFA Invest GmbH ihre ausdrückliche Zustimmung, diesen Prospekt samt aller durch Verweis aufgenommenen Dokumente und allfälliger Nachträge für den Vertrieb, eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Anleihen innerhalb des Angebotszeitraums, der am Bankarbeitstag, welcher der Billigung und Veröffentlichung des Prospekts folgt, beginnt und spätestens mit dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts endet, zu verwenden.

Die Emittentin behält sich vor, weiteren Finanzintermediären eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts und sämtlicher allfälliger Nachträge für öffentliche Angebote der diesem Prospekt zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen in Österreich zu erteilen und dies gegebenenfalls in einem entsprechenden Nachtrag zu diesem Prospekt abzubilden.

Darüber hinaus werden berechtigte Finanzintermediäre von der Emittentin auf der Website der IFA Invest GmbH unter www.ifainvest.at bekannt gegeben.

Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Anleihen durch Finanzintermediäre übernimmt. Für Handlungen oder Unterlassungen von Finanzintermediären übernimmt die Emittentin keine Haftung.

1.2. Angabe des Zeitraums, für den die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erteilt wird.

Die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts gilt jeweils bis zum Ablauf der Gültigkeit dieses Prospekts bzw. - sollte dies jeweils früher eintreten - dem von der Emittentin auf der Website der IFA Invest GmbH unter www.ifainvest.at bekanntgegebenen früheren Ende der Angebotsfrist der diesem Prospekt zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen. Die Emittentin ist berechtigt, ihre Zustimmung jederzeit zu ändern oder zu widerrufen.

1.3. Angabe der Angebotsfrist, während deren die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre erfolgen kann.

Die Angebotsfrist, innerhalb der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Anleihen durch Finanzintermediäre erfolgen kann, beginnt am Bankarbeitstag, welcher der Billigung und Veröffentlichung des Prospekts folgt, und endet spätestens mit dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts.

1.4. Angabe der Mitgliedstaaten, in denen Finanzintermediäre den Prospekt für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Wertpapiere verwenden dürfen.

Der Prospekt darf nur in Österreich verwendet werden.

1.5. Alle sonstigen klaren und objektiven Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist und die für die Verwendung des Prospekts relevant sind.

Die Zustimmung zur Prospektverwendung entbindet Finanzintermediäre ausdrücklich nicht von der Einhaltung der für das Angebot geltenden Verkaufsbeschränkungen und sämtlichen anwendbaren Vorschriften. Der Finanzintermediär wird nicht von der Einhaltung der auf ihn anwendbaren gesetzlichen Vorschriften entbunden. Die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospekts ist an keine sonstigen Bedingungen gebunden, kann jedoch jederzeit erweitert, widerrufen oder eingeschränkt werden.

1.6. Deutlich hervorgehobener Hinweis für die Anleger, dass für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichtet.

Die Finanzintermediäre haben Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen zu unterrichten.

2A. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN FÜR DEN FALL, DASS EIN ODER MEHRERE SPEZIFISCHE FINANZINTERMEDIÄRE DIE ZUSTIMMUNG ERHALTEN

2A.1 *Auflistung und Angabe der Identität (Name und Adresse) des Finanzintermediärs/der Finanzintermediäre, der/die den Prospekt verwenden darf/dürfen.*

Omicron Investment Management GmbH, Opernring 1, E/520, 1010 Wien, sowie ihr vertraglich gebundener Vermittler IFA Invest GmbH, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz.

2A.2 *Angabe, wie etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts, des Basisprospekts oder ggf. der Übermittlung der endgültigen Bedingungen unbekannt waren, zu veröffentlichen sind, und Angabe des Ortes, an dem sie erhältlich sind.*

Name und Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts unbekannt waren, werden von der Emittentin auf der Website der IFA Invest GmbH unter www.ifainvest.at veröffentlicht.

2B. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN FÜR DEN FALL, DASS SÄMTLICHE FINANZINTERMEDIÄRE DIE ZUSTIMMUNG ERHALTEN

2B.1 *deutlich hervorgehobener Hinweis für Anleger, dass jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär auf seiner Website anzugeben hat, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.*

Entfällt.

G. ANLAGEN

ANLAGE 1: ANLEIHEBEDINGUNGEN INKLUSIVE ANLAGEN



ANLEIHEBEDINGUNGEN

6,5% Seeviertel Gmunden Anleihe 2024 bis 2027

Präambel

Emittentin:	Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schnirchgasse 17, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 518423 m.
Volumen:	EUR 10.000.000,00 (Euro zehn Millionen Komma null) mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15.000.000,00 (Euro fünfzehn Millionen Komma null)
Zeichnungsbetrag:	Mindestens EUR 10.000,00 (in Worten zehntausend Komma null) und jeder Betrag der einem ganzzahligen Vielfachen von EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null) entspricht
Nennbetrag/Stückelung:	EUR 1.000 (in Worten: Euro eintausend Komma null)
Emissionskurs:	100 %
Laufzeit:	01.10.2024 (einschließlich) bis 30.09.2027 (einschließlich)
Zeichnungsfrist:	beginnt am ersten Bankarbeitstag nach der Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens mit dem Ende der Gültigkeit des Prospekts (12 Monate nach seiner Billigung), um 24:00 (verkürzbar)
Fälligkeitstag:	01.10.2027
Kündigungsrecht:	ordentliches Kündigungsrecht ausschließlich seitens der Emittentin unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist (Kündigungsverzicht von 12 Monaten, Kündigung erstmals wirksam mit Ablauf von 15 Monaten); Sonderkündigungsrecht der Emittentin gemäß Punkt 13.2.
Rückzahlung:	100 % am Laufzeitende
Verzinsung:	6,5 % p.a. fix



Zinszahlungstag:	halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31.03. sowie 30.09. eines Kalenderjahres während der Laufzeit, sowie am FÄLLIGKEITSTAG oder am Tag nach dem Ablauf der Kündigungsfrist, erstmalig am 31.03.2025
Zinsberechnungsmethode	act/365
ISIN:	AT0000A3AF88
LEI:	875500CNWIP4JH2T9N72
FISN:	SEEVIERTEL GM/6.5 BD 20271001
CFI:	DBFUGB
Börsennotiz:	keine
Verwahrung:	Sammelverwahrung bei der OeKB CSD GmbH
Abwicklung:	Konto/Depot
Zahlstelle:	Wiener Privatbank SE
Sicherheit:	zweitrangige Verpfändung (i) des gesamten Anteils der Seeviertel Gmunden Holding GmbH an der Emittentin, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 35.000, welche zur Hälfte einbezahlt ist, und somit einer Beteiligung von 100 % am Stammkapital der Emittentin entspricht, (ii) des Komplementäranteils der Emittentin an der Projekt-gesellschaft, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 6% vermittelt sowie (iii) des Kommanditanteils der Holding an der Projektgesellschaft, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der Projektgesellschaft von 94% vermittelt.
Anwendbares Recht	österreichisches Recht



1. Definitionen

- 1.1 Die in diesen Anleihebedingungen verwendeten Begriffe haben die ihnen in diesem Punkt 1.1 zugewiesene Bedeutung. Definierte Begriffe in diesen Anleihebedingungen werden großgeschrieben.

ANLEGER	ist ein an der ZEICHNUNG der ANLEIHE/TEILSCHULDVER-SCHREIBUNGEN interessierter Anleger
ANLEIHE	ist die Anleihe der EMITTENTIN mit der Bezeichnung „6,5 % Seeviertel Gmunden Anleihe 2024 bis 2027“ begeben nach diesen Anleihebedingungen
ANLEIHEBEDINGUNGEN	sind die hierin genannten Anleihebedingungen zur „6,5 % Seeviertel Gmunden Anleihe 2024 bis 2027“
ANLEIHEGLÄUBIGER	ist der Inhaber der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN
ANTEILSVERPFÄNDUNG I	die zweitrangige Verpfändung des gesamten Geschäftsanteils der HOLDING an der EMITTENTIN, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 35.000, welche zur Hälfte einbezahlt ist, und somit einer Beteiligung von 100 % am Stammkapital der EMITTENTIN entspricht.
ANTEILSVERPFÄNDUNG II	die zweitrangige Verpfändung des (i) Komplementäranteils der EMITTENTIN an der PROJEKTGESELLSCHAFT, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der PROJEKTGESELLSCHAFT von 6% vermittelt sowie (ii) Kommanditanteil der HOLDING an der PROJEKTGESELLSCHAFT, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der PROJEKTGESELLSCHAFT von 94% vermittelt.



ANTEILSVERPFÄNDUNGEN	bedeutet ANTEILSVERPFÄNDUNG I und ANTEILSVERPFÄNDUNG II gemeinsam.
BAURECHTSVERTRAG	bedeutet der Baurechtsvertrag vom 24.09.2021, abgeschlossen zwischen der Projektgesellschaft als Bauberechtigte einerseits und der Stadtgemeinde Gmunden als Baurechtsbestellerin unter Beitritt des Vereins zur Förderung zur Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG andererseits.
CFI	bedeutet „Classification of Financial Instruments“
EMITTENTIN	ist die Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schnirchgasse 17, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 518423 m und mit der LEI 875500CNWIP4JH2T9N72.
FÄLLIGKEITSTAG	ist der dem Ende der Laufzeit der ANLEIHE folgende Bankarbeitstag.
FISN	bedeutet „Financial Instrument Short Name“
GESAMTNENNBETRAG	ist der Gesamtnennbetrag der ANLEIHE von bis zu EUR 10.000.000,00 (in Worten: Euro zehn Millionen Komma null) mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15.000.000,00 (Euro fünfzehn Millionen Komma null).
GESAMTPROJEKT SEEVIERTEL GMUNDEN	bedeutet PROJEKT SEEVIERTEL GMUNDEN HOTEL, PROJEKT SEEVIERTEL GMUNDEN WOHNUNGEN und PROJEKT SEEVIERTEL GMUNDEN TIEFGARAGE.



HOLDING	ist die Seeviertel Gmunden Holding GmbH, Schnirchgasse 17, 1030 Wien, FN 573121 a.
ISIN	bedeutet „International Securities Identification Number“
KREDITINSTITUT	ist ein Kreditinstitut im Sinne des § 1 Abs 1 BWG, das über eine Konzession für das Kreditgeschäft (§ 1 Abs 1 Z 3 BWG) oder eine vergleichbare Berechtigung in einem anderen Mitgliedstaat des europäischen Wirtschaftsraums verfügt
LEI	bedeutet „Legal Entity Identifier“
NENNBETRAG	ist je TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null)
OeKB	ist die OeKB CSD GmbH mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, eingetragen im österreichischen Firmenbuch unter FN 428085m
PROJEKTGESELLSCHAFT	ist die Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH & Co KG, Schnirchgasse 17, 1030 Wien, FN 540268 m
PROJEKT SEEVIERTEL GMUNDEN HOTEL	bedeutet die Errichtung eines Hotels auf der Projektliegenschaft und ist derzeit in der Planungsphase bzw. kurz vor Baubeginn. Dabei soll auf der Projektliegenschaft ein Hotel mit mindestens 80 Zimmern angrenzend an den Traunsee entstehen. Dieses soll im 1. Quartal 2026 fertiggestellt werden
PROJEKT SEEVIERTEL GMUNDEN TIEFGARAGE	betrifft die Liegenschaft EZ 671 mit dem Grundstück Gst-Nr. 227/7, KG 42160 Traundorf im Ausmaß von ca 2.510 m ² , auf der der SVG ENTWICKLUNG eine Dienstbarkeit zur



	<p>Errichtung einer Tiefgarage eingeräumt wurde.</p>
<p>PROJEKT SEEVIERTEL GMUNDEN WOHNUNGEN</p>	<p>betrifft die Liegenschaften EZ 658 mit dem Grundstück Gst-Nr. 43/4 sowie EZ 670 mit dem Grundstück Gst-Nr. 227/3 jeweils in der KG 42160 Traundorf und ist derzeit in der Planungsphase bzw. kurz vor Baubeginn. Dabei sollen auf den soeben genannten Liegenschaften Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen nahe des Traunsees entstehen.</p>
<p>PROJEKTLIEGENSCHAFT</p>	<p>Baurechtseinlage EZ 696 der Stammeinlage 207, jeweils KG 42160 Traundorf, welche die Grundstücke Gst-Nr. 227/2, 229/1 und 229/2 umfasst, mit einer Gesamtfläche von rund 7.300m²</p>
<p>SAMMELURKUNDE</p>	<p>ist eine veränderbare Sammelurkunde gemäß § 24 lit b Depotgesetz, BGBl Nr 424/1969 idgF, in welcher die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zur Gänze verbrieft werden</p>
<p>SICHERHEITEN</p>	<p>bedeutet die zweitrangige Verpfändung (i) des gesamten Anteils der HOLDING an der EMITTENTIN, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 35.000, welche zur Hälfte einbezahlt ist, und somit einer Beteiligung von 100 % am Stammkapital der EMITTENTIN entspricht, (ii) des Komplementäranteils der Emittentin an der PROJEKTGESELLSCHAFT, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der PROJEKTGESELLSCHAFT von 6% vermittelt sowie (iii) des Kommanditanteils der Holding an der PROJEKTGESELLSCHAFT, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der PROJEKTGESELLSCHAFT von 94% vermittelt.</p>



SICHERHEITENVERTRAG	Vertrag über die Bestellung der SICHERHEITEN betreffend die ANTEILSVERPFÄNDUNGEN, dessen wesentlicher Inhalt sich aus Anlage 6.2 ergibt.
SORAVIA GRUPPE	Bedeutet die Soravia Investment Holding GmbH, FN 304129z, sowie sämtliche mit dieser verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB)
SVG ENTWICKLUNG	bedeutet die Seeviertel Gmunden Entwicklungs GmbH, FN 523796 p, eine Schwestergesellschaft der EMITTENTIN und 100%ige Tochtergesellschaft der HOLDING.
STEUERN	sind sämtliche auf die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN gegenwärtig oder zukünftig vorgeschriebenen Steuern, Abgaben und behördlichen Gebühren oder Festsetzungen gleich welcher Art, die von oder in der Republik Österreich oder einer ihrer Gebietskörperschaften oder Behörden mit der Befugnis zur Erhebung von Steuern auferlegt, erhoben, eingezogen, einbehalten oder festgesetzt werden.
TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN	sind die auf den Inhaber lautenden, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null)
TREUHANDVERTRAG	Treuhandvertrag, dessen wesentlicher Inhalt sich aus Anlage 6.6 ergibt.
VALUTATAG	01.10.2024
ZAHLSTELLE	ist die Wiener Privatbank SE, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsadresse Parkring 12, 1010 Wien, eingetragen



	im österreichischen Firmenbuch unter FN 84890p.
ZEICHNUNG	ist das vom Anleger an die EMITTENTIN abgegebene Anleihezeichnungsangebot.
ZEICHNUNGSFRIST	ist die Frist, in welcher die EMITTENTIN die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN öffentlich anbietet und ein ANLEGER die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zeichnen kann.
ZINSPERIODE	hat die in Punkt 8.2 zugewiesene Bedeutung.
ZINSTAGEQUOTIENT	hat die in Punkt 8.3 zugewiesene Bedeutung.
ZINSZAHLUNGSTAG	halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31.03 sowie 30.09 eines Kalenderjahres während der Laufzeit, sowie am Ende der Laufzeit am FÄLLIGKEITSTAG oder am Tag der Rückzahlung nach einer außerordentlichen Kündigung.
ZUSÄTZLICHE BETRÄGE	sind Beträge die die EMITTENTIN, sofern nicht einer der in Punkt 12.2 genannten Ausnahmetatbestände vorliegt, so zu leisten hat, dass die den ANLEIHEGLÄUBIGERN zufließenden Nettobeträge nach dem Einbehalt oder Abzug der Steuern jeweils den Beträgen entsprechen, die sie ohne Einbehalt oder Abzug erhalten hätten.



2. Emittentin, Emission

- 2.1 Die EMITTENTIN begibt eine ANLEIHE mit der Bezeichnung „6,5 % Seeviertel Gmunden Anleihe 2024 bis 2027“ gemäß diesen Anleihebedingungen.
- 2.2 Unternehmensgegenstand der EMITTENTIN ist (a) der Erwerb und Verwaltung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art, die Übernahme der Geschäftsführung in derartigen Unternehmen, sowie die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und die Vermietung von Betriebsliegenschaften, (b) sämtliche mit der Ausübung von Holding-Funktionen verbundene Tätigkeiten, wie insb die Festlegung einer strategischen Unternehmenspolitik für alle Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist; eine einheitliche Weisungsausübung; Tätigkeitsabstimmung und Zielkontrolle; zentrale Finanzhoheit zur Steuerung der Kapitalflüsse sowie Unterstützung bei der Beschaffung von Finanzierungen; Beratung und Erbringung von Managementleistungen für Tochtergesellschaften; Abwicklung von Investitionsvorhaben im In- und Ausland(c) Erwerb, Veräußerung, Verwaltung und Verpachtung von Immobilien aller Art, insbesondere im Hinblick auf die Gründe des „Seeviertels Gmunden“ (d) Beteiligungen an oder Durchführung von Immobilienentwicklungsprojekten, insbesondere in Hinblick auf die Gründe des „Seeviertels Gmunden“ (e) Beratungstätigkeiten hinsichtlich Hotellerie, Beherbergungsbetrieben und Gastronomiebetrieben.

Bankgeschäfte im Sinne von § 1 Abs 1 des Bankwesengesetzes sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgeschlossen.

- 2.3 Die EMITTENTIN beabsichtigt die Umsetzung des PROJEKTS SEEVIERTEL GMUNDEN HOTEL als Teil des GESAMTPROJEKT SEEVIERTEL GMUNDEN auf der PROJEKTLIEGENSCHAFT. Durch Abschluss und Verbücherung des BAURECHTSVERTRAGS wurde das Baurecht 2023 auf der Liegenschaft EZ 207, KG 42160 Traundorf, BG Gmunden, einverleibt und hat die PROJEKTGESELLSCHAFT Eigentum an der PROJEKTLIEGENSCHAFT befristet bis zum 31.12.2104 erworben. Im Rahmen des Kaufs und der Entwicklung der PROJEKTLIEGENSCHAFT wurde seitens der PROJEKTGESELLSCHAFT ein Bankkredit bei der Oberbank AG, FN 79063w („**FINANZIERENDE BANK**“) aufgenommen. Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus diesem Bankkredit wurde die PROJEKTLIEGENSCHAFT bis zum Höchstbetrag von EUR 3.125.000 verpfändet. Die Höchstbetragshypothek wurde mit einem Teilbetrag in Höhe von EUR 2.800.000 verbüchert.
- 2.4 Im Rahmen des PROJEKTS SEEVIERTEL GMUNDEN HOTELS soll ein Hotel mit mindestens 80 Betten am Nordufer des Traunsees errichtet werden. Dieses soll zukünftig von der Four Peaks Hospitality GmbH, eine Beteiligung der SORAVIA GRUPPE, in Kooperation mit Marriott als Marriott Autograph Collection betrieben werden. Nach Errichtung des Hotels ist geplant, über die mittelbare Investition in das PROJEKT SEEVIERTEL GMUNDEN HOTEL und anschließende (mittelbare) Veräußerung (zB an einen oder mehrere Investoren) Erträge zu generieren.



- 2.5 Die EMITTENTIN ist als Komplementärin unbeschränkt haftende Gesellschafterin der PROJEKTGESELLSCHAFT. Der Komplementäranteil der EMITTENTIN vermittelt eine Beteiligung von 6% am Vermögen, Gewinn und Verlust der PROJEKTGESELLSCHAFT. Die HOLDING ist Kommanditistin der PROJEKTGESELLSCHAFT mit einer Haftsumme von EUR 94. Der Kommanditanteil der HOLDING an der PROJEKTGESELLSCHAFT vermittelt eine Beteiligung von 94% am Vermögen, Gewinn und Verlust der PROJEKTGESELLSCHAFT. Die EMITTENTIN ist eine Tochtergesellschaft der HOLDING. Die HOLDING hält einen Anteil am Stammkapital der EMITTENTIN, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 35.000 und somit einer Beteiligung von 100% am Stammkapital der EMITTENTIN entspricht.
- 2.6 Der Erlös aus der Emission der ANLEIHE wird primär für die Finanzierung des PROJEKTS SEEVIERTEL GMUNDEN HOTEL (insbesondere die Projektentwicklung und -realisierung) auf Ebene der PROJEKTGESELLSCHAFT durch Weitergabe des Emissionserlöses an die PROJEKTGESELLSCHAFT, voraussichtlich als Eigenmittel im Rahmen eines Zuschusses oder eines (im Sinne des § 67 Abs 3 IO qualifiziert) nachrangigen Gesellschafterdarlehens, verwendet.
- 2.7 VALUTATAG der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN ist der 01.10.2024.

3. Form, Gesamtnennbetrag, Stückelung, Mindestzeichnung, Sammelverwahrung

- 3.1 Die ANLEIHE hat einen GESAMTNENNBETRAG von bis zu EUR 10.000.000,00 (in Worten: Euro zehn Millionen Komma null) und ist in bis zu 10.000 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN mit einem NENNBETRAG von je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null) mit den Nummern 1 bis zu 10.000 eingeteilt. Der GESAMTNENNBETRAG der ANLEIHE kann auf einen Gesamtnennbetrag bis zu EUR 15.000.000,00 (in Worten: Euro fünfzehn Millionen Komma null) aufgestockt werden. Im Falle einer Aufstockung ist die EMITTENTIN berechtigt, jederzeit weitere Teilschuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung wie die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu begeben, sodass sie mit den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zusammengefasst werden, eine einheitliche Emission mit ihnen bilden und ihre Anzahl entsprechend erhöhen. Der Begriff "TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN" umfasst im Fall einer solchen Aufstockung sodann auch solche zusätzlich begebenen Teilschuldverschreibungen.
- 3.2 Die ZEICHNUNG der vorliegenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN ist ausschließlich ab einer Investitionssumme von mindestens EUR 10.000,00 (in Worten: Euro zehntausend Komma null) und einem ganzzahligen Vielfachen von EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null) über EUR 10.000,00 (in Worten: Euro zehntausend Komma null) pro ANLEGER möglich. Die gezeichnete Investitionssumme ist vom jeweiligen ANLEIHEGLÄUBIGER gemäß den Bestimmungen in Punkt 7 einzuzahlen.



- 3.3 Die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN werden zur Gänze in einer SAMMELURKUNDE, die die firmenmäßige Zeichnung der EMITTENTIN trägt und von der ZAHLSTELLE mit einer Kontrollunterschrift versehen ist, ohne Zinsschein verbrieft. Die SAMMELURKUNDE wird bei der OeKB als Wertpapiersammelbank hinterlegt, bis sämtliche Verbindlichkeiten der EMITTENTIN aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN erfüllt sind. Der Anspruch auf Ausfolgung einzelner TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN oder einzelner Zinsscheine ist ausgeschlossen.
- 3.4 Den ANLEIHEGLÄUBIGERN stehen Miteigentumsanteile an der SAMMELURKUNDE zu, die frei übertragbar sind und gemäß den Regelungen und Bestimmungen der OeKB übertragen werden können.

4. Rückzahlung, Ankauf, Entwertung

- 4.1 Jede TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN wird, sofern nicht zuvor bereits ganz oder teilweise gekündigt, zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, am FÄLLIGKEITSTAG bzw zum jeweiligen Laufzeitende in Höhe von 100 (einhundert) % des NENNBEETRAGS zurückgezahlt.
- 4.2 Die EMITTENTIN ist berechtigt, TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN am Markt oder anderweitig, zu jedem beliebigen Preis, zu erwerben. Die von der EMITTENTIN erworbenen TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN können nach Wahl der EMITTENTIN von ihr gehalten, weiterverkauft oder entwertet werden.
- 4.3 Sämtliche vollständig zurückgezahlten TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN sind unverzüglich zu entwerten und können nicht wiederbegeben oder wiederverkauft werden.

5. Haftendes Vermögen, Rang

- 5.1 Die EMITTENTIN haftet für die Forderungen, die den ANLEIHEGLÄUBIGERN aus der ANLEIHE erwachsen, mit ihrem gesamten Vermögen.
- 5.2 Die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN begründen, vorbehaltlich anderslautender zwingender gesetzlicher Bestimmungen, unmittelbare, unbedingte, untereinander gleichrangige und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der EMITTENTIN, die (i) vorrangig zum Eigenkapital und nachrangigen Verbindlichkeiten der EMITTENTIN stehen, und (ii) nicht nachrangig zu allen anderen bestehenden und zukünftigen unmittelbaren, unbedingten und nicht besicherten Verbindlichkeiten der EMITTENTIN sind.
- 5.3 Klarstellend festgehalten wird, dass die EMITTENTIN eine Holding-Gesellschaft und selbst nicht oder nur eingeschränkt operativ tätig ist. Sie ist sohin auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen aus der PROJEKTGESELLSCHAFT bzw aus dem Verkauf der PROJEKTGESELLSCHAFT angewiesen. Zu einer solchen Zuführung von Liquidität und Gewinnen wird es üblicherweise erst dann kommen, wenn die jeweiligen Gläubiger



der PROJEKTGESELLSCHAFT befriedigt wurden. Daraus ergibt sich, dass die Verbindlichkeiten der PROJEKTGESELLSCHAFT strukturell vorrangig gegenüber Verbindlichkeiten der EMITTENTIN sind.

6. Sicherheiten, Status

- 6.1 Die EMITTENTIN besichert die Forderungen der ANLEIHEGLÄUBIGER durch eine zweitrangige Verpfändung ihres Komplementäranteils an der PROJEKTGESELLSCHAFT, die eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der PROJEKTGESELLSCHAFT im Ausmaß von 6% vermittelt.
- 6.2 Die HOLDING besichert die Forderungen der ANLEIHEGLÄUBIGER zusätzlich durch zweitrangige Verpfändung ihres Kommanditanteils an der PROJEKTGESELLSCHAFT, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der PROJEKTGESELLSCHAFT im Ausmaß von 94% vermittelt sowie durch zweitrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der EMITTENTIN im Ausmaß von 100%. Die Verpfändungen gemäß Punkt 6.1 und 6.2 erfolgen gemäß Anlage 6.2 (SICHERHEITENVERTRAG).
- 6.3 Zur Sicherung sämtlicher Verpflichtungen der EMITTENTIN aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN stellen die EMITTENTIN und die HOLDING sohin folgende SICHERHEITEN:
- (i) zweitrangige Verpfändung des Komplementäranteils der EMITTENTIN an der PROJEKTGESELLSCHAFT, die eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust im Ausmaß von 6 % vermittelt;
 - (ii) zweitrangige Verpfändung des Kommanditanteils der HOLDING an der PROJEKTGESELLSCHAFT, die eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust im Ausmaß von 94 % vermittelt;
 - (iii) zweitrangige Verpfändung des gesamten Anteils der HOLDING an der EMITTENTIN, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 35.000, welche zur Hälfte einbezahlt ist, und somit einer Beteiligung von 100 % am Stammkapital der EMITTENTIN entspricht.
- 6.4 Zwischen der PROJEKTGESELLSCHAFT und der FINANZIERENDE BANK besteht ein Kreditvertrag, der unter anderem durch eine erstrangige Verpfändung des Geschäftsanteils der HOLDING an der EMITTENTIN sowie durch erstrangige Verpfändung des Kommanditanteils der HOLDING und des Komplementäranteils der EMITTENTIN an der PROJEKTGESELLSCHAFT besichert ist. Die Verpfändung erfolgt sohin nachrangig zur Verpfändung gegenüber der FINANZIERENDEN BANK, für deren Forderung in Höhe von EUR 2,5 Millionen zzgl. Zinsen und Kosten.



- 6.5 Die Bestellung der SICHERHEIT gemäß 6.3 erfolgt seitens der EMITTENTIN an Saxinger Rechtsanwalts GmbH, FN 185084 h, Wächtergasse 1, 1010 Wien (der "**TREUHÄNDER**").
- 6.6 Der TREUHÄNDER, der die SICHERHEIT als Treuhänder im Interesse der ANLEIHEGLÄUBIGER hält, wird diese bei Eintritt des Sicherungsfalls entsprechend der TREUHANDVERTRAG verwerten. Den ANLEIHEGLÄUBIGERN stehen die ihnen nach Maßgabe dieser Anleihebedingungen eingeräumten Rechte gegen den TREUHÄNDER aus eigenem Recht zu (echter Vertrag zugunsten Dritter, § 881 ABGB). Es gelten die Beschränkungen, die sich aus dem TREUHANDVERTRAG und dem SICHERHEITENVERTRAG ergeben. Der TREUHANDVERTRAG und der SICHERHEITENVERTRAG sind integraler Bestandteil dieser Anleihebedingungen.
- 6.7 Die EMITTENTIN und die HOLDING verpflichten sich zu den ANTEILSVERPFÄNDUNGEN bis zum Beginn der Laufzeit der ANLEIHE.
- 6.8 Die EMITTENTIN ist berechtigt, die Freigabe der SICHERHEIT durch den TREUHÄNDER zu verlangen, wenn sie im Gegenzug mindestens gleichwertige Sicherheiten stellt. Die Entscheidung über die Gleichwertigkeit der bestehenden und der zum Austausch angebotenen Sicherheit trifft der TREUHÄNDER nach eigenem freiem Ermessen. Der TREUHÄNDER haftet für die Erfüllung der sich aus dieser Ziffer 6.8 ergebenden Verpflichtungen nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Verwertungsfall ist der TREUHÄNDER berechtigt, aus der SICHERHEIT vorrangig Befriedigung seiner Vergütung, Auslagen sowie den sonstigen externen Kosten der Verwaltung und Verwertung der SICHERHEIT zu erlangen. Ausschließlich der nach Abzug der Vergütung des TREUHÄNDERS, seiner Auslagen sowie der sonstigen externen Kosten der Verwaltung und Verwertung der SICHERHEIT verbleibende Betrag steht gemäß Punkt 6.11 den ANLEIHEGLÄUBIGERN zu.
- 6.9 Sollte der Wert der SICHERHEIT während der Laufzeit der ANLEIHE geringer werden, so ist die EMITTENTIN nicht verpflichtet, weitere Sicherheiten zu stellen, und somit kann es im Verwertungsfall dazu kommen, dass die ANLEIHEGLÄUBIGER aufgrund eingeschränkter Werthaltigkeit der Sicherheit nicht im vollen Ausmaß ihrer Forderungen befriedigt werden können; bis hin zum Totalverlust.
- 6.10 Die ANLEIHEGLÄUBIGER nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass ihre Rechte aufgrund der ANLEIHE abschließend in den ANLEIHEBEDINGUNGEN samt dazugehörigen Anlagen geregelt sind.
- 6.11 Die zwischen der EMITTENTIN und dem TREUHÄNDER geschlossene TREUHANDVEREINBARUNG endet erst, wenn sämtliche Verpflichtungen der EMITTENTIN aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN erfüllt sind oder die Verwertung der SICHERHEITEN abgeschlossen ist oder der TREUHÄNDER nach Punkt 12.2 des TREUHANDVERTRAGES sein Amt niederlegt. Zuvor darf sie ausschließlich aus wichtigem



Grund gekündigt werden. Im Falle einer durch die EMITTENTIN ausgesprochenen vorzeitigen Kündigung aus wichtigem Grund ist die EMITTENTIN verpflichtet, im Falle einer durch den TREUHÄNDER ausgesprochenen Kündigung aus wichtigem Grund sowie im Falle der Amtsniederlegung ist der TREUHÄNDER verpflichtet, spätestens bis zum Wirksamwerden der Kündigung oder Amtsniederlegung nach pflichtgemäßem Ermessen einen neuen TREUHÄNDER zu bestimmen und dafür Sorge zu tragen, dass er spätestens zu diesem Zeitpunkt das Amt des TREUHÄNDERS übernimmt. Die Rechtstellung der ANLEIHEGLÄUBIGER gegenüber dem TREUHÄNDER darf durch einen Wechsel des TREUHÄNDERS nicht beeinträchtigt werden. Für das Amt des TREUHÄNDERS kommt nur eine der gemäß Punkt 12.2 des TREUHANDVERTRAGS genannten Personen bzw Gesellschaften in Betracht, die in die Rechte und Pflichten aus dem TREUHANDVERTRAG eintritt und die Haltung und Verwaltung der nach diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN zur Sicherung der Verpflichtungen aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN bestellten Sicherheiten übernimmt.

7. Zeichnungsfrist, Zeichnung, Annahmeveraussetzungen für Zeichnungsangebot und Laufzeit

- 7.1 Das öffentliche Angebot der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN erfolgt während der ZEICHNUNGSFRIST. Die ZEICHNUNGSFRIST der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN beginnt am ersten Bankarbeitstag nach der Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens mit dem Ende der Gültigkeit des Prospekts, um 24:00. Die EMITTENTIN kann jederzeit beschließen, die ZEICHNUNGSFRIST vorzeitig zu beenden.
- 7.2 Die ZEICHNUNG erfolgt mittels Zeichnungserklärung, deren wesentlicher Inhalt sich aus Anlage ./7.2 zu diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN ergibt, oder online unter www.ifainvest.at, in der bzw wo der an der Zeichnung interessierte ANLEGER ein Anleihezeichnungsangebot abgibt. Die Zeichnungserklärung gilt gegenüber der EMITTENTIN als wirksam abgegeben, wenn sie
- 7.2.1 firmenmäßig bzw persönlich gezeichnet an die EMITTENTIN mittels E-Mail, persönlich oder per Boten, wobei der Zeitpunkt des Zugangs bei der EMITTENTIN ausschlaggebend ist, übermittelt wurde; oder
- 7.2.2 vom ANLEGER online unter www.ifainvest.at abgegeben und durch Verwendung der dort vorgesehenen Übermittlungsfunktion an die EMITTENTIN, wobei der Zeitpunkt des Zugangs bei der EMITTENTIN ausschlaggebend ist, übermittelt wurde.
- 7.3 Dafür, dass der ANLEGER zum ANLEIHEGLÄUBIGER wird, bedarf es einer Annahmehandlung des Anleihezeichnungsangebotes durch die EMITTENTIN.
- 7.4 Die Annahme des Anleihezeichnungsangebots erfolgt durch die EMITTENTIN durch Übertragung der entsprechenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN auf das in der Zeichnungserklärung ausgewiesene Wertpapierdepot des ANLEGERS und / oder durch



Übermittlung einer schriftlichen Bestätigung (E-Mail) durch die EMITTENTIN oder durch von ihr beauftragte Dritte an den ANLEGER.

- 7.5 Ein Anspruch auf Zuteilung von TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN besteht nicht. Die EMITTENTIN kann die Annahme des Anleihezeichnungsangebots insbesondere unter nachfolgenden Umständen unterlassen:
- (i) Bei überschießender Zeichnungsangebotslegung (die ANLEIHE wurde überzeichnet) kann eine nur teilweise Annahme des ZEICHNUNGSANGEBOTES erfolgen (unter verhältnismäßiger Kürzung der gezeichneten TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN, bei Beachtung des Mindestzeichnungsbetrages pro ANLEGER in Höhe von EUR 10.000,00 (in Worten: Euro zehntausend Komma null).
 - (ii) Bei nicht ausreichender Zeichnung der ANLEIHE.
 - (iii) Besteht die Gefahr, dass die Annahme zu einer Verletzung von Know-Your-Customer-Bestimmungen führt, ist diese jedenfalls zu unterlassen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ein Verdacht der Geldwäsche und/oder der Terrorismusfinanzierung besteht, der von der EMITTENTIN an die Geldwäschemeldestelle zu melden ist. Jeder ANLEGER muss der EMITTENTIN und/oder ihren Beratern alle notwendigen Unterlagen und Dokumente zur Verfügung stellen, die eine Beurteilung diesbezüglich ermöglichen.

Der jeweilige Betrag, in dessen Höhe ein ANLEGER die ANLEIHE zeichnet und hinsichtlich dem die Annahme nicht erklärt wird bzw erklärt werden darf, wird sodann wieder frei und kann von einem anderen ANLEGER gezeichnet werden, bzw einem anderen ANLEGER, der aufgrund von Überzeichnung der ANLEIHE grundsätzlich gemäß Punkt 7.5 nicht zum Zug gekommen wäre, von der EMITTENTIN zugeteilt werden. Alternativ kann die EMITTENTIN von dessen Platzierung Abstand nehmen.

- 7.6 Der ANLEGER verpflichtet sich, den gezeichneten Betrag zzgl allfälliger Stückzinsen in der bekanntgegebenen Höhe binnen 5 Bankarbeitstagen nach Eingang der ordnungsgemäß erfolgten ZEICHNUNG gemäß Punkt 7.2 und gesonderter Zahlungsaufforderung durch die EMITTENTIN oder durch von ihr beauftragte Dritte an den ANLEGER auf das in der Zeichnungserklärung ausgewiesene Konto IBAN: AT02 1630 0001 3042 3655, zu überweisen. Die Zahlung gilt mit Gutschrift auf dem Konto als geleistet. Wird die Zahlung nicht binnen dieser Frist durch den ANLEGER geleistet, verliert der ANLEGER seinen Anspruch auf Erwerb (nicht aber seine Verpflichtung zum Erwerb) der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN.
- 7.7 Durch Gutschrift auf dem erwerbenden Wertpapierdepot des ANLEGER und gleichzeitiger Belastung des veräußernden Wertpapierdepots der EMITTENTIN kommt es zur Übertragung des Miteigentumsanteils an der bei einer Wertpapiersammelbank (OeKB) hinterlegten SAMMELURKUNDE. Mittels Anweisung an die OeKB wird über die dort verwahrte SAMMELURKUNDE ausschließlich durch Buchungsvorgänge verfügt. Die



Miteigentumsanteile der Inhaber der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN an der Sammelurkunde gehen durch Besitzanweisungen, die durch die Depotbuchungen nach außen in Erscheinung treten, über. Eigentum an den Miteigentumsanteilen geht somit mit der Buchung am erwerbenden Wertpapierdepot des ANLEGERES auf den ANLEGER über.

- 7.8 Sämtliche im Zusammenhang mit der Zeichnungserklärung entstehende Kosten, Steuern und Gebühren trägt der jeweilige ANLEGER.
- 7.9 Die EMITTENTIN wird die personenbezogenen Daten des jeweiligen ANLEGERES ausschließlich zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen verarbeiten und nur für diese Zwecke an Dritte (zB Zahlstelle) übermitteln, insofern und insoweit zwingende Rechtsvorschriften nichts anderes bestimmen.
- 7.10 Die Laufzeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN beginnt mit Beginn des VALUTATAGS und endet mit Ablauf des 30.09.2027 (einschließlich). Rückzahlungstermin und FÄLLIGKEITSTAG der ANLEIHE ist der dem Ende der Laufzeit der ANLEIHE folgende Bankarbeitstag.

8. Zinsen, Zahlungen

- 8.1 Die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN werden auf ihren NENNBETRAG mit 6,5 % p.a. verzinst, und zwar vom VALUTATAG (einschließlich) bis zum 30.09.2027 (einschließlich), sofern sie nicht vorher zurückgezahlt worden sind.
- 8.2 Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich, jeweils zum 31.03 und 30.09 eines jeden Jahres (jeweils ein „ZINSAHLUNGSTAG“), fällig und zahlbar. Der erste ZINSAHLUNGSTAG ist der 31.03.2025. Letzter ZINSAHLUNGSTAG ist der FÄLLIGKEITSTAG. Im Falle der vorzeitigen Rückzahlung endet die Verzinsung der betroffenen TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN mit dem Tag, an dem die Kündigung wirksam wird (einschließlich) und sind die Zinsen am nächstfolgenden Tag fällig (ebenfalls ein „ZINSAHLUNGSTAG“). Der Zeitraum beginnend am VALUTATAG (einschließlich) und endend am ersten ZINSAHLUNGSTAG (ausschließlich) und danach jeder Zeitraum ab dem jeweiligen ZINSAHLUNGSTAG (einschließlich) bis zum nächsten ZINSAHLUNGSTAG (ausschließlich) wird nachstehend als „ZINSPERIODE“ bezeichnet.
- 8.3 Die Zinsberechnung erfolgt auf Grundlage des ZINSTAGEQUOTIENTEN. Der „ZINSTAGEQUOTIENT“ bezeichnet in Bezug auf die Zinsberechnung für die ZINSPERIODE das Verhältnis aus (i) der tatsächlichen Anzahl an Tagen dieser ZINSPERIODE, und (ii) der Anzahl an Tagen (pauschal 365) im Kalenderjahr, wobei das Basisjahr unabhängig von der Anzahl der tatsächlichen Tage mit 365 Tagen angesetzt wird. Die Zinstage werden also kalendergenau bestimmt (act/365).
- 8.4 Bei unterjährigen Käufen und/oder Verkäufen nach dem Verzinsungsbeginn (VALUTATAG) und nach dem ersten ZINSAHLUNGSTAG sowie zwischen weiteren ZINSAHLUNGSTAGEN innerhalb der ZEICHNUNGSFRIST sind Stückzinsen zahlbar.



9. Rückzahlung

Soweit nicht zuvor bereits gemäß diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN ganz oder teilweise zurückgezahlt oder von der EMITTENTIN angekauft und entwertet, werden die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN am FÄLLIGKEITSTAG zum NENNBETRAG zurückgezahlt.

10. Zahlungen

- 10.1 Die EMITTENTIN verpflichtet sich, Kapital und Zinsen bei Fälligkeit in EUR zu bezahlen. Derartige Zahlungen erfolgen, vorbehaltlich geltender gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, durch die EMITTENTIN an die ZAHLSTELLE zur Weiterleitung an die ANLEIHEGLÄUBIGER. Die Zahlung befreit die EMITTENTIN in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN.
- 10.2 Die Gutschrift der Zins- und Kapitalzahlungen erfolgt über die jeweilige für den Inhaber der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN depotführende Stelle.
- 10.3 Falls ein Fälligkeitstag für die Zahlung von Kapital und/oder Zinsen kein Bankarbeitstag ist, erfolgt die Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag; dieser Umstand berechtigt die ANLEIHEGLÄUBIGER nicht zu einer weiteren Zinsenzahlung oder einer anderen Entschädigung. Bankarbeitstag im Sinne dieser ANLEIHEBEDINGUNGEN ist jeder Tag (außer Samstagen, Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen), an dem KREDITINSTITUTE in Österreich zum allgemeinen Geschäftsbetrieb geöffnet sind.
- 10.4 Sofern und insoweit bei Fälligkeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN unter diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN, unter Berücksichtigung von Punkt 10.3, keine Rückzahlung der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN erfolgt, fallen ab dem FÄLLIGKEITSTAG bis zum Tag, an dem alle in Bezug auf die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN fälligen Beträge bei den ANLEIHEGLÄUBIGERN eingehen, zusätzliche Zinsen in Höhe von 4% p.a. an.

11. Zahlstelle

- 11.1 ZAHLSTELLE ist gemäß gesondertem Zahlstellenvertrag die Wiener Privatbank SE.
- 11.2 Die EMITTENTIN ist berechtigt, die Wiener Privatbank SE in ihrer Funktion als ZAHLSTELLE abzuberufen und ein anderes österreichweit und international tätiges KREDITINSTITUT als ZAHLSTELLE zu bestellen, sofern die neue ZAHLSTELLE die aus dem Zahlstellenabkommen resultierenden Verpflichtungen übernimmt. Die EMITTENTIN wird zu jedem Zeitpunkt eine inländische ZAHLSTELLE unterhalten.
- 11.3 Die ZAHLSTELLE handelt ausschließlich als Beauftragte der EMITTENTIN und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den ANLEIHEGLÄUBIGERN. Es wird kein



Vertrags-, Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den ANLEIHEGLÄUBIGERN begründet.

12. Steuern

12.1 Sämtliche auf die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von gegenwärtig oder zukünftig vorgeschriebenen STEUERN, Abgaben und behördlichen Gebühren oder Festsetzungen gleich welcher Art, die von oder in der Republik Österreich oder einer ihrer Gebietskörperschaften oder Behörden mit der Befugnis zur Erhebung von Steuern auferlegt, erhoben, eingezogen, einbehalten oder festgesetzt werden, zu leisten, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. In einem solchen Fall hat die EMITTENTIN, sofern nicht einer der in Punkt 12.2 genannten Ausnahmetatbestände vorliegt, ZUSÄTZLICHE BETRÄGE derart zu leisten, dass die den ANLEIHEGLÄUBIGERN zufließenden Nettobeträge nach dem Einbehalt oder Abzug der Steuern jeweils den Beträgen entsprechen, die sie ohne Einbehalt oder Abzug erhalten hätten. Soweit die EMITTENTIN oder die ZAHLSTELLE nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von STEUERN, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgabenrechtliche Verpflichtungen der ANLEIHEGLÄUBIGER.

12.2 Die EMITTENTIN ist zur Zahlung der ZUSÄTZLICHEN BETRÄGE aufgrund von Steuern gemäß Punkt 12.1 nicht verpflichtet, wenn

- (i) diese auf andere Weise als durch Abzug oder Einbehalt an der Quelle aus Zahlungen auf die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu entrichten sind, oder
- (ii) ein ANLEIHEGLÄUBIGER, der zur Republik Österreich eine andere aus steuerlicher Sicht relevante Verbindung hat, als den bloßen Umstand, dass er Inhaber der Teilschuldverschreibungen ist oder dies zum Zeitpunkt des Erwerbs der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN war, der Abgaben- oder Steuerpflicht unterliegt, oder
- (iii) diese gemäß § 95 EStG in der Republik Österreich von der kuponauszahlenden Stelle einbehalten werden, oder
- (iv) diese aufgrund einer Rechtsänderung zahlbar sind, die später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung auf die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN oder, wenn dies später erfolgt, nach ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Verständigung des ANLEIHEGLÄUBIGERS der ANLEIHEBEDINGUNGEN wirksam wird, oder
- (v) diese nach Zahlung durch die EMITTENTIN im Rahmen des Transfers an den ANLEIHEGLÄUBIGER abgezogen oder einbehalten werden, oder



- (vi) diese aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens oder den Steuergesetzen der Republik Österreich rückerstattbar wären oder aufgrund gemeinschaftsrechtlicher Bestimmungen (EU) an der Quelle entlastbar wären, oder
- (vii) diese aufgrund oder infolge eines internationalen Vertrages, dessen Partei die Republik Österreich ist, oder einer Verordnung oder Richtlinie aufgrund oder infolge eines solchen internationalen Vertrages auferlegt oder erhoben werden, oder
- (viii) ihnen ein ANLEIHEGLÄUBIGER nicht unterläge, sofern er zumutbarerweise Steuerfreiheit oder eine Steuererstattung oder eine Steuervergütung hätte erlangen können.

12.3 Kündigung aus Steuergründen:

- (i) Falls eine Rechtsvorschrift gleich welcher Art in der Republik Österreich erlassen oder geschaffen oder in ihrer Anwendung oder behördlichen Auslegung geändert wird und demzufolge Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben bei Zahlungen durch die EMITTENTIN von Kapital oder von Zinsen dieser TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN im Wege des Einbehalts oder Abzugs an der Quelle anfallen und die EMITTENTIN zur Zahlung ZUSÄTZLICHER BETRÄGE gemäß Punkt 12 der ANLEIHEBEDINGUNGEN verpflichtet ist, ist die EMITTENTIN berechtigt, die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN insgesamt, jedoch nicht teilweise, schriftlich an den ANLEIHEGLÄUBIGER mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zur vorzeitigen Rückzahlung zum NENNBETRAG zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu kündigen, wobei eine solche Kündigung zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung beim ANLEIHEGLÄUBIGER wirksam wird. Die Kündigung ist unwiderruflich, muss den für die Rückzahlung festgelegten Termin beibehalten und eine zusammenfassende Erklärung enthalten, welche die das Rückzahlungsrecht der EMITTENTIN begründenden Umstände darlegt.
- (ii) Die Kündigung zur vorzeitigen Rückzahlung darf jedoch nicht in einem Zeitpunkt vorgenommen werden, der dem Tag der tatsächlichen Geltung der betreffenden Rechtsvorschriften oder gegebenenfalls ihrer geänderten Anwendung oder Auslegung mehr als drei Monate vorangeht.

13. Kündigung der Anleihe

- 13.1 Die EMITTENTIN ist berechtigt, durch Verständigung des ANLEIHEGLÄUBIGERS unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist mit Wirkung zum 15. und/oder Letzten eines Kalendermonats, die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN (nach Wahl der EMITTENTIN einzelne oder alle) zu ihrem NENNBETRAG zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu kündigen. Die EMITTENTIN verzichtet jedoch für einen Zeitraum von 12 (zwölf) Monaten ab 01.10.2024 auf ihr Recht, die ordentliche Kündigung auszuüben (sodass diese erstmals nach Ablauf von 15 (fünf-



zehn) Monaten nach VALUTATAG wirksam wird). Die Verständigung des ANLEIHEGLÄUBIGERS kann durch persönliche Verständigung (Brief, E-Mail, Fax) des jeweiligen ANLEIHEGLÄUBIGERS oder durch Bekanntmachung gemäß Punkt 17 dieser ANLEIHEBEDINGUNGEN in der Online-Ausgabe der Wiener Zeitung oder, falls diese ihr Erscheinen einstellt, in einer anderen Tageszeitung mit Verbreitung in ganz Österreich erfolgen. Jede vorzeitige Rückzahlung aufgrund einer solchen Kündigung durch die EMITTENTIN muss sich auf TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN im Nennbetrag oder eines Vielfachen davon beziehen.

13.2 Sonderkündigungsrecht der EMITTENTIN

Weiters ist die EMITTENTIN berechtigt, die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu ihrem NENNBETRAG zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen mit sofortiger Wirkung durch Verständigung der ANLEIHEGLÄUBIGER zu kündigen, wenn während der Laufzeit der ANLEIHE entweder die PROJEKTGESELLSCHAFT im Zuge eines Share Deals oder die LIEGENSCHAFT durch die PROJEKTGESELLSCHAFT im Zuge eines Asset Deals veräußert wird oder es zu einem „Kontrollwechsel“ gemäß Punkt 13.4(i) kommt.

- 13.3 Die ANLEIHEGLÄUBIGER haben vor Ende der Laufzeit keine Möglichkeit der ordentlichen Kündigung der ANLEIHE.

Hinweis: Der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der ANLEIHEGLÄUBIGER vor Ende der Laufzeit ist eine notwendige Bedingung für die Absicherung des Risikos der EMITTENTIN aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN. Die EMITTENTIN wäre ohne Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der ANLEIHEGLÄUBIGER nicht in der Lage, die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN in der Form überhaupt zu begeben oder die EMITTENTIN müsste die erhöhten Absicherungskosten in den Rückzahlungsbetrag bzw. die Verzinsung der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN einberechnen und dadurch die Rendite der ANLEIHEGLÄUBIGER reduzieren. Potentielle Anleger sollten daher genau abwägen, ob sie der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der ANLEIHEGLÄUBIGER und die Kündigungsmöglichkeiten der EMITTENTIN, insbesondere das Sonderkündigungsrecht der EMITTENTIN gemäß Punkt 13.2, benachteiligt und, falls sie der Ansicht sind, dies sei der Fall, nicht in die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN investieren.

- 13.4 Jeder ANLEIHEGLÄUBIGER ist berechtigt, seine TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum NENNBETRAG zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- (i) im Falle eines Kontrollwechsels in der EMITTENTIN; ein „Kontrollwechsel“ in der EMITTENTIN liegt bei jeder Änderung der rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Verhältnisse (einschließlich des Abschlusses von Treuhandvereinbarung und der Durchführung von Rechtsgeschäften, die wirtschaftlich einem Anteilserwerb



gleichkommen) in der Sphäre der EMITTENTIN oder einer ihrer Gesellschafter vor, die bewirkt, dass ein oder mehrere gemeinsam vorgehende Dritte(r), von welchen zumindest einer weder Gesellschafter noch Konzernunternehmen im Sinne des § 15 Abs 1 AktG eines Gesellschafters ist, maßgeblichen Einfluss auf die EMITTENTIN oder einen ihrer Gesellschafter erlangt(en). Maßgeblicher Einfluss wird in diesem Zusammenhang ab einer Beteiligung von mehr als 50% angenommen. („Change of Control“);

- (ii) die EMITTENTIN oder die PROJEKTGESELLSCHAFT mit der Erfüllung einer Verpflichtung zur Zahlung von Kapital und Zinsen aus einer von ihr eingegangenen Kreditverbindlichkeit gegenüber einem KREDITINSTITUT in Verzug gerät und dieser Verzug von einem (Schieds-) Gericht oder einer Verwaltungsbehörde rechtskräftig festgestellt worden ist und nicht binnen 60 Tagen nach Rechtskraft Erfüllung eintritt („Cross Default“);
 - (iii) die EMITTENTIN eine sonstige wesentliche Verpflichtung aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN oder diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN verletzt und dieser Zustand nicht innerhalb von 60 Tagen, nachdem die EMITTENTIN eine diesbezügliche schriftliche Mitteilung erhalten hat, behoben wird;
 - (iv) die EMITTENTIN ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung allgemein bekannt gibt oder ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der EMITTENTIN oder der PROJEKTGESELLSCHAFT eröffnet oder einen Konkursantrag mangels kostendeckenden Vermögens abweist;
 - (v) die EMITTENTIN in Liquidation tritt, worunter jedenfalls nicht Umgründungsvorgänge (zB Verschmelzung, Spaltung, Umwandlung, Einbringung oder Anwachsung) zu verstehen sind; oder
 - (vi) die EMITTENTIN ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt oder alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt, worunter jedenfalls nicht die Veräußerung der LIEGENSCHAFT oder Teile davon durch die PROJEKTGESELLSCHAFT fällt, und sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EMITTENTIN dadurch wesentlich verschlechtert.
- 13.5 Eine Kündigung gemäß Punkt 13.4 erfolgt durch eine gegenüber der EMITTENTIN persönlich abzugebende oder im Postwege zu übermittelnde schriftliche Erklärung unter Angabe eines Bankkontos, auf das Zahlungen gemäß diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN zu leisten sind. Der Erklärung ist ein Nachweis beizufügen, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Abgabe der Mitteilung Inhaber der betreffenden Teilschuldverschreibungen ist. Der Nachweis kann durch eine Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise erbracht werden.
- 13.6 In den Fällen der Punkte 13.4(v) und 13.4(vi) gilt eine Kündigung, sofern nicht zugleich einer der in den Punkten 13.4(i) bis 13.4(iv) bezeichneten Kündigungsgründe vorliegt, erst als wirksam zugestellt, wenn bei der EMITTENTIN Kündigungserklärungen von



ANLEIHEGLÄUBIGERN hinsichtlich TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN im GESAMTNENNBETRAG von zumindest 25% des GESAMTNENNBETRAGES aller ausgebenen und ausstehenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN eingegangen sind. In allen anderen Fällen gilt die Kündigung mit Zugang der Mitteilung der Kündigung gemäß Punkt 13.5 als wirksam zugestellt.

- 13.7 In den Fällen der Punkte 13.4(iv), 13.4(v) und 13.4(vi) wird eine Kündigung erst dann wirksam, wenn dieser einen Kündigungsgrund begründende Zustand nicht innerhalb von 60 Tagen, nachdem die EMITTENTIN eine diesbezügliche schriftliche Mitteilung bzw. im Falle von Punkt 13.4(v) und 13.4(vi) schriftliche Mitteilungen im GESAMTNENNBETRAG von 25% erhalten hat, behoben wird.
- 13.8 Das Kündigungsrecht erlischt, sobald der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde. Soweit gesetzlich zulässig, berechtigen andere Ereignisse und Umstände, die keines der in Punkt 13.4 genannten Ereignisse darstellen, einen ANLEIHEGLÄUBIGER nicht dazu, seine TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu kündigen oder sonst vorzeitig zur Rückzahlung fällig zu stellen.

14. Positivverpflichtung

Die EMITTENTIN verpflichtet sich während der Laufzeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN, im Rahmen der ihr zustehenden Gesellschafterrechte darauf hinzuwirken, dass die PROJEKTGESELLSCHAFT, sofern sie ausschüttbare Gewinne erwirtschaftet, zumindest so viele Mittel an die EMITTENTIN ausschüttet, dass die EMITTENTIN in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus Punkt 8 (Zinsen, Zahlungen) vollständig zu erfüllen und die ANLEIHE gemäß Punkt 9 (Rückzahlung) zu tilgen.

15. Öffentliches Angebot, Notierung, Handelbarkeit

- 15.1 Die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN fallen nicht unter die Ausnahmen der Prospektpflicht gemäß Art 1 Verordnung (EU) 2017/1129. Ein den Vorschriften der Verordnung (EU) 2017/1129 und des KMG entsprechender Prospekt wird daher erstellt, geprüft und veröffentlicht. Diese ANLEIHEBEDINGUNGEN sind daher im Zusammenhang mit dem gebilligten Prospekt der EMITTENTIN einschließlich aller in Form eines Verweises einbezogener Dokumente und aller allfälliger Nachträge zu lesen.
- 15.2 Es ist weder beabsichtigt, einen Auftrag auf Einbeziehung der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zum Handel am Vienna MTF der Wiener Börse zu stellen, noch ist eine Einbeziehung in ein anderes multilaterales Handelssystem oder die Zulassung zu einem amtlichen Handel beabsichtigt. Die EMITTENTIN behält sich jedoch – ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu – die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.



16. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser ANLEIHEBEDINGUNGEN ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieser ANLEIHEBEDINGUNGEN in Kraft. Unwirksame Bestimmungen gelten dem Sinn und Zweck dieser ANLEIHEBEDINGUNGEN entsprechend durch wirksame Bestimmungen, die in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen denjenigen der unwirksamen Bestimmungen so nahekommen, wie rechtlich möglich, als ersetzt.

17. Bekanntmachungen

Alle die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN betreffenden Mitteilungen an die ANLEIHEGLÄUBIGER sind auf der elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform zu veröffentlichen. Jede derartige Mitteilung gilt mit dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt. Alternativ dazu kann die EMITTENTIN Benachrichtigungen direkt an sämtliche ANLEIHEGLÄUBIGER schriftlich (Brief, E-Mail, Fax) zustellen.

18. Anwendbares Recht, Erfüllungsort und Gerichtsstand

- 18.1 Für sämtliche Rechtsverhältnisse aus der Begebung der ANLEIHE gilt österreichisches Recht mit Ausnahme des Übereinkommens der Vereinten Nationen über Verträge über den internationalen Handelskauf (UN-Kaufrecht).
- 18.2 Sämtliche Anlagen sind integrierender Bestandteil dieser ANLEIHEBEDINGUNGEN.
- 18.3 Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der Begebung der ANLEIHE ist das sachlich zuständige Gericht in Wien, zuständig. Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers gegen die EMITTENTIN, die sich aus diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN oder in Verbindung mit diesen ergeben, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Gültigkeit oder Auflösung der ANLEIHEBEDINGUNGEN, ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der EMITTENTIN oder ein sonstiges aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig.

19. International Securities Identification Number (ISIN), Legal Entity Identifier (LEI), Financial Instrument Short Name (FISN) und Classification of Financial Instruments (CFI)

ISIN: AT0000A3AF88

LEI: 875500CNWIP4JH2T9N72

FISN: SEEVIERTEL GM/6.5 BD 20271001



CFI: DBFUGB

Anlagenverzeichnis:

Anlage ./6.2	Sicherheitenvertrag inkl Anlage 5.5(ii) Entwürfe Stimmrechts- und Spezialvollmachten
Anlage ./6.6	Treuhandvertrag
Anlage ./7.2	Zeichnungserklärung

Anlage /6.2

SICHERHEITENVERTRAG

(im Folgenden „**VEREINBARUNG**“ oder „**VERTRAG**“)

über
die Verpfändung von Gesellschaftsanteilen
abgeschlossen zwischen

Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH

FN 518423 m
Schnirchgasse 17, 1030 Wien
(„**EMITTENTIN**“), und

der

Seeviertel Gmunden Holding GmbH

FN 573121 a
Schnirchgasse 17, 1030 Wien
(„**HOLDING**“)

(**EMITTENTIN** und **HOLDING** gemeinsam „**PFANDBESTELLER**“)
einerseits, und

SAXINGER Rechtsanwalts GmbH

FN 185084 h
Wächtergasse 1, 1010 Wien
(als "**PFANDGLÄUBIGER**" oder „**SAXINGER**“)
andererseits,

unter Beitritt von

Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH & Co KG

FN540268 m
Schnirchgasse 17, 1030 Wien,
(als „**PROJEKTGESELLSCHAFT**“)

(im Folgenden zusammen auch "**PARTEIEN**" oder jeweils einzeln eine „**PARTEI**“)

wie folgt:

1. Präambel

- 1.1 Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH mit dem Sitz in Wien sowie der Geschäftsanschrift Schnirchgasse 17, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 518423 m (die „**EMITTENTIN**“) begibt eine Anleihe mit einer Laufzeit von 3 Jahren mit der Bezeichnung „6,5% Seeviertel Gmunden Anleihe 2024 bis 2027“ (die „**ANLEIHE**“) im Gesamtnennbetrag von EUR 10.000.000,00 (Euro zehn Millionen Komma null) mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15.000.000,00 (Euro fünfzehn Millionen Komma null), die in bis zu 10.000 Stück bzw. 15.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen (die „**TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 mit den Nummern 1 bis 10.000 bzw. 15.000 eingeteilt ist. Die Emission erfolgt auf Grundlage der Anleihebedingungen „6,5% Seeviertel Gmunden Anleihe 2024 bis 2027“ (die „**ANLEIHEBEDINGUNGEN**“) und des den ANLEIHEBEDINGUNGEN angeschlossenen Treuhandvertrages (der „**TREUHANDVERTRAG**“) unter der ISIN AT0000A3AF88, welche integrierende Bestandteile dieser VEREINBARUNG bilden.
- 1.2 Die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN werden gemäß den ANLEIHEBEDINGUNGEN auf ihren Nennbetrag mit 6,5 % p.a. verzinst, und zwar vom 01.10.2024 (einschließlich) bis zum 30.09.2027 (einschließlich), sofern sie nicht vorher zurückgezahlt worden sind.
- 1.3 Zwischen der PROJEKTGESELLSCHAFT und der Oberbank AG, FN 79063w (die „**FINANZIERENDE BANK**“) besteht ein Kreditvertrag, der unter anderem durch eine erstrangige Verpfändung des Geschäftsanteils der HOLDING an der EMITTENTIN sowie durch erstrangige Verpfändung des Kommanditanteils der HOLDING und des Komplementäranteils der EMITTENTIN an der PROJEKTGESELLSCHAFT besichert ist. Die Bestimmungen dieses VERTRAGS sind sohin sofern und soweit einzuschränken, als diese mit den gesonderten Pfandverträgen der FINANZIERENDEN BANK in Widerspruch stehen.
- 1.4 Die PFANDBESTELLER werden ab dem Laufzeitbeginn der ANLEIHE die Ansprüche auf Rückzahlung der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN und darauf entfallende Zinsen durch Verpfändung der Anteile an der PROJEKTGESELLSCHAFT sowie den Geschäftsanteil an der EMITTENTIN im zweiten Rang nach der erstrangigen Verpfändung gegenüber der FINANZIERENDEN BANK besichern. Die Verpfändung erfolgt sohin nachrangig zur Verpfändung gegenüber der FINANZIERENDEN BANK, für deren Forderung in Höhe von EUR 2,5 Millionen zzgl. Zinsen und Kosten.
- 1.5 Sämtliche Definitionen aus dem TREUHANDVERTRAG gelten auch für diese VEREINBARUNG, sofern davon hierin nicht ausdrücklich abgegangen wird.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die PARTEIEN Folgendes:

2. Pfandbestellung

- 2.1 Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche der ANLEIHEGLÄUBIGER, und/oder deren jeweiligen Rechtsnachfolgern an Hauptverbindlichkeiten (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals sowie Zinszahlung bei Fälligkeit gemäß den

ANLEIHEBEDINGUNGEN) und NEBENVERBINDLICHKEITEN (wie nachfolgend definiert), sohin sämtliche Verpflichtungen der EMITTENTIN gegenüber den ANLEIHEGLÄUBIGERN unter oder im Zusammenhang mit den ANLEIHEBEDINGUNGEN, einschließlich der PARALLELVERPFLICHTUNG (zusammen die „**BESICHERTEN FORDERUNGEN**“), werden die PRIMÄRVERPFLICHTUNGEN und die PARALLELVERPFLICHTUNG gemäß Punkt 8.1 des TREUHANDVERTRAGS durch die PFANDBESTELLER mit Verpfändung der nachstehend genannten Vermögenswerte zugunsten des PFANDGLÄUBIGERS und/oder dessen jeweiligen Rechtsnachfolgern, der diese SICHERHEIT treuhändig für die ANLEIHEGLÄUBIGER hält, wie folgt besichert:

(i) zweitrangige Verpfändung des Komplementäranteils der EMITTENTIN an der PROJEKTGESELLSCHAFT, die eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust im Ausmaß von 6 % vermittelt („**SICHERHEIT 1**“).

(ii) zweitrangige Verpfändung des Kommanditanteils der HOLDING an der PROJEKTGESELLSCHAFT, die eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust im Ausmaß von 94 % vermittelt. („**SICHERHEIT 2**“).

(iii) zweitrangige Verpfändung des gesamten Anteils der HOLDING an der EMITTENTIN, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 35.000, welche zur Hälfte einbezahlt ist, und somit einer Beteiligung von 100 % am Stammkapital der EMITTENTIN entspricht („**SICHERHEIT 3**“) („**SICHERHEIT 1**“, „**SICHERHEIT 2**“ und „**SICHERHEIT 3**“ sind gemeinsam die „**SICHERHEIT**“).

2.2 Die PFANDBESTELLER haben sämtliche Zustimmungen und/oder Erklärungen, die für eine rechtswirksame Begebung der SICHERHEIT erforderlich sind, eingeholt.

Der PFANDGLÄUBIGER nimmt die Pfandbestellung an.

2.3 Unter „**NEBENVERBINDLICHKEITEN**“ im Sinne dieser VEREINBARUNG sind solche Verbindlichkeiten zu verstehen, die aus oder im Zusammenhang mit den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN erwachsen sind, oder in Zukunft erwachsen werden, mögen diese Forderungen aus Zinsen, Verzugszinsen, Provisionen, Spesen, Kosten (insbesondere auch Kosten der SAXINGER), Gebühren oder sonstige im Zusammenhang mit den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN stehenden Rechtstiteln erwachsen.

2.4 Die PFANDBESTELLER verpflichten sich jeweils, unverzüglich nach allseitiger Unterfertigung dieser VEREINBARUNG einen Buchvermerk zu setzen. Die Zurkenntnisnahme der Verpfändung durch die PROJEKTGESELLSCHAFT erfolgt nachweislich durch Unterfertigung dieser VEREINBARUNG durch die PROJEKTGESELLSCHAFT. Der Buchvermerk ist so zu setzen, dass er nachträglich bis zur Freigabe der gegenständlichen Sicherheit nicht mehr entfernt werden kann (gemäß den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und den für zugelassene EDV-Buchhaltungsprogramme geltenden Richtlinien).

2.5 Die SICHERHEIT unter diesem VERTRAG wird dem PFANDGLÄUBIGER als TREUHÄNDER in eigenem Namen gemäß den ANLEIHEBEDINGUNGEN und der TREUHANDVEREINBARUNG, aber zugunsten der Inhaber der ANLEIHE gewährt. Die PFANDBESTELLER erkennen hiermit an, dass der

PFANDGLÄUBIGER bei der Ausübung seiner Rechte, Befugnisse, Pflichten, Ermessensspielräume unter dieser VEREINBARUNG als TREUHÄNDER für die Inhaber der ANLEIHE gemäß den ANLEIHEBEDINGUNGEN und dem TREUHANDVERTRAG handelt.

- 2.6 Mit ihrer Unterschrift bestätigt die PROJEKTGESELLSCHAFT, dass sie die Verpfändung zustimmend zur Kenntnis nimmt, dem Pfandrecht der ANLEIHEGLÄUBIGER keine eigenen Rechte sowie Rechte Dritter vorgehen, und SAXINGER als TREUHÄNDER über die SICHERHEIT betreffenden Vorgänge unterrichten wird.
- 2.7 Die durch diese VEREINBARUNG gewährte SICHERHEIT gilt zusätzlich zu und unabhängig von allen anderen Sicherheiten, die der PFANDGLÄUBIGER zu irgendeiner Zeit für die BESICHERTEN FORDERUNGEN hält, und hat Vorrang vor allen anderen Sicherheiten, die jetzt bestehen oder in Zukunft an oder über die verpfändeten Vermögenswerte geschaffen werden.
- 2.8 Die PFANDBESTELLER erklären sich unwiderruflich und bedingungslos damit einverstanden, dass der PFANDGLÄUBIGER, seine leitenden Angestellten, Angestellten, Beauftragten und Berater im Zusammenhang mit der Begründung, Erhaltung und Durchsetzung der SICHERHEIT nicht an das Bankgeheimnis oder an Datenschutzpflichten gebunden sind.
- 2.9 Im Falle eines Widerspruchs zwischen den Bestimmungen dieser VEREINBARUNG, ANLEIHEBEDINGUNGEN und TREUHANDVERTRAG haben die Bestimmungen der ANLEIHEBEDINGUNGEN Vorrang.

3. Zustimmungspflichtige Maßnahmen

- 3.1 Die PFANDBESTELLER werden die nachfolgenden Maßnahmen nur nach vorgängiger schriftlicher Zustimmung der SAXINGER setzen.
- 3.2 Jede Verfügung über das Eigentumsrecht an der SICHERHEIT.
- 3.3 Jede Beschlussfassung über Maßnahmen, die den Wert der SICHERHEIT beeinflussen.
- 3.4 Insbesondere werden die PFANDBESTELLER Beschlüsse über nachfolgende Beschlussgegenstände, die den Wert der SICHERHEIT und somit den Geschäftsanteil der PFANDBESTELLER an der EMITTENTIN sowie der Anteile an der PROJEKTGESELLSCHAFT beeinflussen, nur mit Zustimmung der SAXINGER fassen:
- (i) jede Satzungsänderung,
 - (ii) jede Verschmelzung, Spaltung oder sonstige Vermögensübertragung,
 - (iii) den Abschluss von Gewinnabführungsverträgen,
 - (iv) die Stimmabgabe bei Kapitalerhöhungen oder Kapitalherabsetzungen,
 - (v) Liquidationsbeschlüsse oder sonstige freiwillige Auflösungsbeschlüsse.
- 3.5 Die PFANDBESTELLER werden

- (i) SAXINGER unter Anschluss einer Tagesordnung vor jeder Gesellschafterversammlung betreffend die EMITTENTIN und die PROJEKTGESELLSCHAFT verständigen und ihr über wenigstens 14 Tage Gelegenheit geben, das Abstimmungsverhalten und sonstige Rechte nach dieser Vereinbarung zu akkordieren;
- (ii) keine Gelder entnehmen oder geldwerte Leistungen seitens der EMITTENTIN, bzw der PROJEKTGESELLSCHAFT verlangen, die nicht als verteilungsfähiger Gewinn entnommen werden dürften, sofern nicht Leistungen für die EMITTENTIN, bzw die PROJEKTGESELLSCHAFT erbracht wurden (zB konzerninterne Buchhaltungsleistungen), sowie gegebenenfalls Vorschüsse;
- (iii) keine Darlehen oder Ähnliches fällig stellen oder durchzusetzen, wenn dadurch die Einbringlichkeit der BESICHERTEN FORDERUNGEN behindert oder gefährdet wird.

3.6 Eine derartige Behinderung oder Gefährdung der Einbringlichkeit der BESICHERTEN FORDERUNGEN ist anzunehmen, wenn innerhalb von 12 Monaten nach dem Setzen einer der oben genannten Maßnahmen eine Zahlungsstockung, Zahlungsunfähigkeit oder die Überschuldung der EMITTENTIN bzw der PROJEKTGESELLSCHAFT eintritt.

4. Verständigungspflicht

4.1 Die PFANDBESTELLER werden SAXINGER davon verständigen, wenn Dritte Rechte an der jeweiligen SICHERHEIT geltend machen, insbesondere wenn sie eine die Rechte an der SICHERHEIT berührende Klage erheben oder in diese Exekution führen.

4.2 In einem solchen Fall werden die PFANDBESTELLER (i) bis zur Abstimmung über das weitere Vorgehen mit SAXINGER selbstständig und unaufgefordert alle Maßnahmen zur Wahrung der Rechte der ANLEIHEGLÄUBIGER an der SICHERHEIT setzen und (ii) nach durchgeführter Abstimmung über das weitere Vorgehen mit SAXINGER sämtliche von dieser angeordneten Maßnahmen setzen.

5. Pfandverwertung und Vollmacht

5.1 Verwertungsfall

Ein „**VERWERTUNGSFALL**“ liegt vor, wenn die BESICHERTEN FORDERUNGEN – ganz oder teilweise – fällig und zahlbar sind aber trotz schriftlicher Aufforderung nicht bedient wurden.

5.2 Einverständnis zu öffentlicher Versteigerung und Freihandverkauf

(i) Die PFANDBESTELLER erklären sich ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden, dass bei Eintritt eines VERWERTUNGSFALLS SAXINGER berechtigt ist, die SICHERHEIT (auch teilweise) ohne Klage, Urteil oder sonstige gerichtliche Schritte in Anwendung der Bestimmungen der §§ 466a ff ABGB und § 368 Abs 1 UGB in einer öffentlichen Versteigerung (die „**ÖFFENTLICHE VERSTEIGERUNG**“) oder durch gerichtlichen oder außergerichtlichen Freihandverkauf (der „**FREIHANDVERKAUF**“) zu verwerten.

(ii) Für den Fall des Eintritts eines VERWERTUNGSFALLS wird SAXINGER die PFANDBESTELLER schriftlich auffordern, die BESICHERTEN FORDERUNGEN innerhalb von vier Wochen vollständig zu erfüllen. Eine solche Aufforderung kann gegenüber den PFANDBESTELLERN unterbleiben, wenn diese insolvent sind oder gegen diese ein Insolvenzantrag gestellt wurde. In dieser Aufforderung wird der Betrag der ausstehenden und fälligen BESICHERTEN FORDERUNGEN genannt und die PFANDBESTELLER darauf hingewiesen, dass eine öffentliche Versteigerung oder ein Freihandverkauf stattfinden wird, falls die BESICHERTEN FORDERUNGEN innerhalb der vorstehend genannten Frist nicht vollständig erfüllt werden. Erst nach Ablauf der von der in dieser Mitteilung genannten Frist ohne vollständige Bezahlung der BESICHERTEN FORDERUNGEN kann eine öffentliche Versteigerung oder ein Freihandverkauf stattfinden. Voraussetzung für die Durchführung eines Freihandverkaufs der SICHERHEIT ist weiters die Durchführung einer Bewertung der SICHERHEIT gemäß dem nachstehenden Punkt 5.3.

5.3 Bewertung

Der Wert der SICHERHEIT wird durch einen von SAXINGER ausgewählten unabhängigen österreichischen Wirtschaftsprüfer auf der Grundlage des Fachgutachtens „KFS BW 1“ oder des jeweils aktuellen Nachfolgegutachtens des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation des Institutes für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder Wien oder durch einen unabhängigen anderen anerkannten Schätzgutachter ermittelt.

5.4 Durchführung der öffentlichen Versteigerung und des Freihandverkaufs

(i) Ein Freihandverkauf hat mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers und unter Beachtung der Interessen der PFANDBESTELLER in Übereinstimmung mit den zwingenden Vorschriften des österreichischen Rechts zu erfolgen. Wenn (i) der Marktwert der SICHERHEIT nicht festgestellt werden kann oder (ii) die SICHERHEIT nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraumes unter Berücksichtigung der Interessen der PFANDBESTELLER für einen Barerlös von zumindest 85% des Marktwertes, den der Wirtschaftsprüfer oder Schätzgutachter in seinem Schätzgutachten feststellt, veräußert werden, so wird die SICHERHEIT in einer öffentlichen Versteigerung veräußert. Zeit und Ort einer solchen öffentlichen Versteigerung müssen gemäß den gängigen Handelsbräuchen kundgemacht werden und SAXINGER hat den PFANDBESTELLERN schriftlich mindestens sieben Tage vor einer beabsichtigten Versteigerung über die Absicht der Durchführung der öffentlichen Versteigerung sowie Zeit und Ort dieser zu informieren.

(ii) Eine öffentliche Versteigerung oder ein Freihandverkauf kann unverzüglich nach Ablauf der in Punkt 5.2(ii) genannten Frist stattfinden, wenn die fälligen BESICHERTEN FORDERUNGEN nicht rechtzeitig beglichen wurden.

(iii) Eine öffentliche Versteigerung oder ein Freihandverkauf kann an jedem beliebigen Ort stattfinden.

(iv) SAXINGER verpflichtet sich zur Herausgabe eines nach Erfüllung aller besicherten Forderungen allenfalls verbleibenden Überschusses an die PFANDBESTELLER.

5.5 Vollmacht

(i) Für den Fall einer öffentlichen Versteigerung oder eines Freihandverkaufs bevollmächtigen die PFANDBESTELLER hiermit die SAXINGER unwiderruflich, im Namen der PFANDBESTELLER die öffentliche Versteigerung oder den Freihandverkauf zu beantragen und alle für eine solche Verwertung erforderlichen Schritte zu setzen. Hierzu zählt vor allem auch, im Namen der und mit Wirksamkeit für die PFANDBESTELLER einen Vertrag über den gänzlichen oder teilweisen Verkauf der SICHERHEIT an einen oder mehrere Käufer im Rahmen der öffentlichen Versteigerung oder Freihandverkaufs zu einem dabei festgesetzten Preis zu unterzeichnen, alle damit zusammenhängenden Urkunden zu fertigen und rechtsgeschäftliche Erklärungen abzugeben, insbesondere in Bezug auf die SICHERHEIT einen Kaufvertrag abzuschließen, den Kaufpreis für die PFANDBESTELLER entgegenzunehmen und alle anderen Bestimmungen des Kaufvertrages für sie festzulegen.

(ii) Die PFANDBESTELLER unterzeichnen jeweils Stimmrechts- und Spezialvollmachten, die im Wesentlichen den als Anlage ./5.5(ii) beigeschlossene Entwürfen entsprechen.

(iii) Die PFANDBESTELLER verpflichten sich, SAXINGER jederzeit auf begründetes Ersuchen, unverzüglich neue oder aktualisierte Stimmrechts- und/oder Spezialrechtsvollmachten, in der erforderlichen Form unterzeichnet, zu übergeben.

6. **Schad- und Klagloshaltung**

6.1 SAXINGER ist für Schäden der PFANDBESTELLER nicht verantwortlich, es sei denn, dass diese auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten der SAXINGER beruhen.

6.2 Die PFANDBESTELLER und/oder die PROJEKTGESELLSCHAFT wird/werden SAXINGER gegen alle Schäden, die SAXINGER durch ein Tun oder Unterlassen bei der Ausübung ihrer Rechte aus dieser VEREINBARUNG aufgrund einer Verletzung einer Pflicht der PFANDBESTELLER und/oder der PROJEKTGESELLSCHAFT aus dieser VEREINBARUNG entstehen, schad- und klaglos halten, es sei denn, dass ein solcher Schaden der SAXINGER durch deren grob fahrlässiges oder vorsätzliches, rechtswidriges Handeln eingetreten ist.

7. **Verpflichtungen der PFANDBESTELLER und der PROJEKTGESELLSCHAFT**

7.1 Die PFANDBESTELLER erklären, alle für die vertragsgegenständliche Verpfändung allenfalls erforderlichen Genehmigungen eingeholt und erhalten zu haben.

7.2 Die PFANDBESTELLER haften den ANLEIHEGLÄUBIGERN dafür, dass sie jeweils freie, unbeschränkte und unbelastete Eigentümer der SICHERHEIT sind sowie für das rechtsgültige Bestehen der SICHERHEIT während der gesamten Dauer dieser VEREINBARUNG.

7.3 Für die Dauer des aufrechten Bestehens des Pfandrechts ist es den PFANDBESTELLERN untersagt, die SICHERHEIT, ohne die vorherige schriftliche

Zustimmung der ANLEIHEGLÄUBIGER abzutreten, zu übertragen oder zu verpfänden oder sonst über die SICHERHEIT zu verfügen. Ausgenommen sind Abtretungen, Übertragungen oder Verpfändungen an verbundene Unternehmen gemäß § 189a Z 8 UGB oder Konzernunternehmen im Sinne des § 15 Abs 1 AktG.

- 7.4 Die PFANDBESTELLER erklären, alle (Rechts-) Handlungen zu setzen und/oder Erklärungen abzugeben, die vernünftigerweise zur rechtswirksamen Begründung oder Durchsetzung der Rechte der ANLEIHEGLÄUBIGER aus dieser VEREINBARUNG dienen.
- 7.5 Die PFANDBESTELLER sind verpflichtet, die ANLEIHEGLÄUBIGER ohne schuldhafte Verzögerung über jegliche Schritte von dritter Seite in Kenntnis zu setzen, die auf eine Pfändung und/oder eine Vollstreckung in die SICHERHEIT abzielen.
- 7.6 Die PFANDBESTELLER und die PROJEKTGESELLSCHAFT sind verpflichtet, auf Verlangen des PFANDGLÄUBIGERS alle Handlungen, Anmeldungen und Eingaben vorzunehmen, die für die rechtswirksame Einräumung, Perfektionierung oder Erhaltung der vertragsgegenständlichen Pfandbestellung nach österreichischem Recht notwendig sind.
- 7.7 Die PFANDBESTELLER ermächtigen und bevollmächtigen zudem den PFANDGLÄUBIGER, von der PROJEKTGESELLSCHAFT und/oder der EMITTENTIN sämtliche Auskünfte über die SICHERHEIT einzuholen und entbinden den PFANDGLÄUBIGER insofern ausdrücklich im Sinne des § 38 Abs (2) Z 5 Bankwesengesetz (BWG) vom Bankgeheimnis.

8. Zusicherungen und Gewährleistungen

- 8.1 Die EMITTENTIN sichert zu und leistet Gewähr dafür, dass zum Tag der Unterfertigung dieser VEREINBARUNG sowie auch zum Tag, zu dem dieses Pfandrecht in Anspruch genommen wird
- (i) die SICHERHEIT 1 im alleinigen, rechtmäßigen, unbeschränkten und unbelasteten Eigentum der EMITTENTIN steht (mit Ausnahme der Verpfändung gemäß Punkt 1.3);
 - (ii) die Einlage an der PROJEKTGESELLSCHAFT durch die EMITTENTIN übernommen wurde; und
 - (iii) alle Sachverhalte, die in das Firmenbuch eingetragen werden können, in das Firmenbuch eingetragen wurden und insbesondere keine Gesellschafterbeschlüsse betreffend Änderungen des Gesellschaftsvertrages der PROJEKTGESELLSCHAFT gefasst wurden, die nicht im Firmenbuch eingetragen wurden.
- 8.2 Die HOLDING sichert zu und leistet Gewähr dafür, dass zum Tag der Unterfertigung dieser VEREINBARUNG sowie auch zum Tag, zu dem dieses Pfandrecht in Anspruch genommen wird
- (i) die SICHERHEIT 2 im alleinigen, rechtmäßigen, unbeschränkten und unbelasteten Eigentum der HOLDING steht (mit Ausnahme der Verpfändung gemäß Punkt 1.3);

(ii) die Hafteinlage an der PROJEKTGESELLSCHAFT zur Gänze in bar eingezahlt wurde;

(iii) die Hafteinlage an der PROJEKTGESELLSCHAFT nicht, in welcher Form auch immer, zurückgezahlt wurde; und

(iv) alle Sachverhalte, die in das Firmenbuch eingetragen werden können, in das Firmenbuch eingetragen wurden und insbesondere keine Gesellschafterbeschlüsse betreffend die PROJEKTGESELLSCHAFT gefasst wurden, die nicht im Firmenbuch eingetragen wurden.

8.3 Die HOLDING sichert zu und leistet Gewähr dafür, dass zum Tag der Unterfertigung dieser VEREINBARUNG sowie auch zum Tag, zu dem dieses Pfandrecht in Anspruch genommen wird

(i) die SICHERHEIT 3 im alleinigen, rechtmäßigen, unbeschränkten und unbelasteten Eigentum der HOLDING steht (mit Ausnahme der Verpfändung gemäß Punkt 1.3);

(ii) das Stammkapital der EMITTENTIN von insgesamt EUR 35.000 (in Worten: Euro fünfunddreißigtausend) zur Hälfte in bar aufgebracht ist;

(iii) das Stammkapital der EMITTENTIN nicht, in welcher Form auch immer, zurückgezahlt wurden; und

(iv) alle Sachverhalte, die in das Firmenbuch eingetragen werden können, in das Firmenbuch eingetragen wurden und insbesondere keine Gesellschafterbeschlüsse betreffend die EMITTENTIN gefasst wurden, die nicht im Firmenbuch eingetragen wurden.

8.4 Insofern und insoweit die Pfandrechte nach diesem VERTRAG aufgrund zwingender gesetzlicher Erfordernisse oder Vorschriften tatsächlich nicht wirksam bestellt werden können oder bestellt worden sind, haben die PFANDBESTELLER unverzüglich dafür Sorge zu tragen, dass eine gleichwertige Sicherheit, sofern vorhanden und nicht bereits belastet, als Ersatz für die tatsächlich nicht wirksam bestellte SICHERHEIT eingeräumt wird

9. Fortbestand der Sicherheit

9.1 Die SICHERHEIT bleibt in vollem Umfang bis zur gänzlichen Rückführung der BESICHERTEN FORDERUNGEN aufrecht.

9.2 Die SICHERHEIT stellt eine neben anderen Sicherheiten zusätzliche und unabhängige Sicherheit dar.

10. Sonstiges

10.1 Alle Gebühren und Abgaben im Zusammenhang mit der Errichtung der vorliegenden VEREINBARUNG werden von den PFANDBESTELLERN getragen. Die Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung tragen die PFANDBESTELLER.

10.2 Eine zeitweilige und/oder teilweise Nichtausübung von Rechten aus dieser VEREINBARUNG schränkt bis zu einem ausdrücklichen schriftlichen Verzicht der

SAXINGER auf solche Rechte die Ausübung der zeitweilig und/oder teilweise nicht ausgeübten Rechte in keiner Weise ein.

- 10.3 Eine Aufrechnung durch die PFANDBESTELLER gegen Forderungen der SAXINGER ist nur mit ausdrücklich schriftlich anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
- 10.4 Dieser VERTRAG kann von den PARTEIEN nur in Schriftform abgeändert oder ergänzt werden. Dies gilt auch für diesen Punkt 10.4, sohin für das Abgehen vom Schriftformvorbehalt.
- 10.5 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses VERTRAGES ganz oder teilweise unwirksam, rechtswidrig oder nicht vollstreckbar sein oder werden, wird dadurch weder die Wirksamkeit, Rechtsgültigkeit oder Vollstreckbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses VERTRAGES berührt noch die Wirksamkeit, Rechtsgültigkeit oder Vollstreckbarkeit solcher Bestimmungen unter den gesetzlichen Bestimmungen einer anderen Jurisdiktion beeinflusst. Die PARTEIEN verpflichten sich, an Stelle der unwirksamen, rechtswidrigen oder nicht vollstreckbaren Vertragsbestimmungen nach Treu und Glauben unverzüglich solche Regelungen zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der invaliden Vertragsbestimmung am nächsten kommen. Dies gilt auch dann, wenn die Invalidität einer Vertragsbestimmung auf einem in diesem VERTRAG normierten Maß der Leistung oder Zeit beruht; in solchen Fällen tritt ein dem Gewollten möglichst nahekommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit an Stelle des Vereinbarten. All dies gilt sinngemäß für planwidrige Regelungslücken in diesem VERTRAG.
- 10.6 Dieser VERTRAG unterliegt zur Gänze ausschließlich materiellem österreichischen Recht; dies gilt insbesondere auch für die Fragen des Zustandekommens, der Wirksamkeit, der Erfüllung und der Auslegung des VERTRAGES. Die Kollisionsnormen des Internationalen Privatrechts und das Wiener UN-Übereinkommen vom 11. April 1980 über Verträge über den internationalen Warenkauf (UN-Kaufrecht/CISG, BGBl Nr 96/1988 idgF) werden hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Alle Ansprüche aus der Beziehung zwischen den PARTEIEN in Zusammenhang mit diesem VERTRAG, welche aus einem außervertraglichen Schuldverhältnis abgeleitet werden, unterliegen ebenfalls österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts.
- 10.7 Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten, die sich aus dem vorliegenden VERTRAG ergeben oder mit diesem in Zusammenhang stehen, wozu auch Streitigkeiten über das Zustandekommen, die Gültigkeit und die Auslegung zählen, ist für beide PARTEIEN ausschließlich das sachlich für Wien zuständige Gericht.
- 10.8 Diese VEREINBARUNG wird in einem Original ausgefertigt, das SAXINGER erhält; die PFANDBESTELLER erhalten auf Verlangen auf eigene Kosten eine beglaubigte Abschrift dieser VEREINBARUNG.

Anlagen:

Anlage ./5.5(ii) Entwürfe Stimmrechts- und Spezialvollmachten

_____, am _____

Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH

FN 518423 m

Seeviertel Gmunden Holding GmbH

FN 573121 a

Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH &

Co KG

FN 540268 m

SAXINGER Rechtsanwalts GmbH

FN 185084 h

Mit ihrer Unterschrift bestätigt die EMITTENTIN, dass sie die Verpfändung der SICHERHEIT 1 zustimmend zur Kenntnis nimmt, dem Pfandrecht des PFANDGLÄUBIGERS keine eigenen Rechte sowie Rechte Dritter, mit Ausnahme der FINANZIERENDEN BANK, vorgehen, und sie den PFANDGLÄUBIGER über alle die SICHERHEIT 1 betreffenden Vorgänge unterrichten wird:

Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH

518423 m

Mit ihrer Unterschrift bestätigt die HOLDING, dass sie die Verpfändung der SICHERHEIT 2 und SICHERHEIT 3 zustimmend zur Kenntnis nimmt, dem Pfandrecht des PFANDGLÄUBIGERS keine eigenen Rechte sowie Rechte Dritter, mit Ausnahme der

FINANZIERENDEN BANK, vorgehen, und sie den PFANDGLÄUBIGER über alle die SICHERHEIT 2 und SICHERHEIT 3 betreffenden Vorgänge unterrichten wird:

Seeviertel Gmunden Holding GmbH

FN 573121 a

Anlage ./5.5(ii)
ENTWÜRFE STIMMRECHTS- UND
SPEZIALVOLLMACHTEN

SPEZIALVOLLMACHT

Die unterzeichnende **Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH**, eingetragen im Firmenbuch unter FN 518423 m, mit ihrem Sitz in Schnirchgasse 17, 1030 Wien, Österreich, („**Vollmachtgeberin**“), bevollmächtigt und ermächtigt hiermit unwiderruflich

die

SAXINGER Rechtsanwalts GmbH

Wächtergasse 1

1010 Wien

FN 185084 h

(„**Vollmachtnehmerin**“)

in Namen, im Auftrag und mit rechtlicher Wirksamkeit für die Vollmachtgeberin und auf deren Rechnung, wie folgt:

1. gemäß den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen eine öffentliche Versteigerung oder einen Freihandverkauf des von der Vollmachtgeberin als Komplementärin an der **Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH & Co KG**, FN 540268 m, mit ihrem Sitz in Wien, Österreich („**Gesellschaft**“), gehaltenen Komplementäranteils (wie auch anderer verpfändeter Sachen) zu beantragen und einzuleiten und durchzuführen sowie in ihrem Namen und auf ihre Rechnung einen Anteilskaufvertrag über den Verkauf und die Übertragung des Komplementäranteils an der Gesellschaft zu schließen, alle Bedingungen dieses Anteilskaufvertrages (einschließlich Schiedsvereinbarungen abzuschließen und Schiedsrichter zu bestellen) zu bestimmen und den Kaufpreis einzufordern und entgegenzunehmen;
2. alle sonstigen mit den in Punkt 1. bis 2. bezeichneten Tätigkeiten verbundenen Handlungen vorzunehmen, Erklärungen und Unterfertigungen abzugeben und zu empfangen, Unterschriften zu leisten und Urkunden zu errichten;
3. Gerichtsstandvereinbarungen, einschließlich Schiedsklauseln, Schiedsort, Verfahrensregeln und anwendbares Recht, abzuschließen, zu verhandeln und zu vereinbaren.

Die Vollmachtnehmerin (und dessen Rechtsnachfolger) ist vom Verbot des Kontrahierens mit sich selbst auf eigene Rechnung oder als Vertreterin eines Dritten befreit; Doppelvertretung ist zulässig. Weiters ist die Vollmachtnehmerin befugt, diese Vollmacht teilweise oder insgesamt an Unterbevollmächtigte weiterzugeben.

Im Zweifelsfall sind die Bestimmungen dieser SPEZIALVOLLMACHT extensiv auszulegen, um den Zweck dieser SPEZIALVOLLMACHT zu erfüllen.

Diese SPEZIALVOLLMACHT und alle außervertraglichen Schuldverhältnisse, die sich aus oder im Zusammenhang mit dieser Vollmacht ergeben, unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen.

Spezialvollmacht Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH

.....
Seeviertel Gmunden Hotel Holding GmbH

FN 518423 m

SPEZIALVOLLMACHT

Die unterzeichnende **Seeviertel Gmunden Holding GmbH**, eingetragen im Firmenbuch unter FN 573121 a, mit ihrem Sitz in Schnirchgasse 17, 1030 Wien, Österreich, („**Vollmachtgeberin**“), bevollmächtigt und ermächtigt hiermit unwiderruflich

die

SAXINGER Rechtsanwalts GmbH

Wächtergasse 1

1010 Wien

FN 185084 h

(„**Vollmachtnehmerin**“)

in Namen, im Auftrag und mit rechtlicher Wirksamkeit für die Vollmachtgeberin und auf deren Rechnung, wie folgt:

1. gemäß den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen eine öffentliche Versteigerung oder einen Freihandverkauf des von der Vollmachtgeberin als Kommanditistin an der **Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH & Co KG**, FN 540268 m, mit ihrem Sitz in Wien, Österreich („**Gesellschaft**“), gehaltenen Gesellschaftsanteils (wie auch anderer verpfändeter Sachen) zu beantragen und einzuleiten und durchzuführen sowie in ihrem Namen und auf ihre Rechnung einen Anteilskaufvertrag über den Verkauf und die Übertragung des Gesellschaftsanteils an der Gesellschaft zu schließen, alle Bedingungen dieses Anteilskaufvertrages (einschließlich Schiedsvereinbarungen abzuschließen und Schiedsrichter zu bestellen) zu bestimmen und den Kaufpreis einzufordern und entgegenzunehmen;
2. alle sonstigen mit den in Punkt 1. bis 2. bezeichneten Tätigkeiten verbundenen Handlungen vorzunehmen, Erklärungen und Unterfertigungen abzugeben und zu empfangen, Unterschriften zu leisten und Urkunden zu errichten;
3. Gerichtsstandvereinbarungen, einschließlich Schiedsklauseln, Schiedsort, Verfahrensregeln und anwendbares Recht, abzuschließen, zu verhandeln und zu vereinbaren.

Die Vollmachtnehmerin (und dessen Rechtsnachfolger) ist vom Verbot des Kontrahierens mit sich selbst auf eigene Rechnung oder als Vertreterin eines Dritten befreit; Doppelvertretung ist zulässig. Weiters ist die Vollmachtnehmerin befugt, diese Vollmacht teilweise oder insgesamt an Unterbevollmächtigte weiterzugeben.

Im Zweifelsfall sind die Bestimmungen dieser SPEZIALVOLLMACHT extensiv auszulegen, um den Zweck dieser SPEZIALVOLLMACHT zu erfüllen.

Diese SPEZIALVOLLMACHT und alle außervertraglichen Schuldverhältnisse, die sich aus oder im Zusammenhang mit dieser Vollmacht ergeben, unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen.

Spezialvollmacht Seeviertel Gmunden Holding GmbH

.....
Seeviertel Gmunden Holding GmbH
FN 573121 a

SPEZIALVOLLMACHT (VERWERTUNG)

SPEZIALVOLLMACHT

Seeviertel Gmunden Holding GmbH

FN 573121 a

Schnirchgasse 17, 1030 Wien

bevollmächtigt hiermit unwiderruflich

SAXINGER Rechtsanwälte GmbH

FN 185084 h

Wächtergasse 1, 1010 Wien

(die „**BEVOLLMÄCHTIGTE**“)

1. in ihrem Namen und auf ihre Rechnung einen notariellen Abtretungsvertrag – auch in Form von Anbot und Annahme – zu errichten, mit welchem der Geschäftsanteil der Seeviertel Gmunden Holding GmbH, FN 573121a, Schnirchgasse 17, 1030 Wien an der Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH, FN 518423 m, Schnirchgasse 17, 1030 Wien, („**GESELLSCHAFT**“) zur Gänze abgetreten und übertragen wird und die Bestimmungen des Abtretungsvertrages zu verhandeln, die Höhe des Abtretungspreises festzusetzen und die Person (juristische Person) des übernehmenden Gesellschafters zu bestimmen, über den Abtretungspreis zu quittieren und überhaupt alles vorzukehren, was zur Übertragung des Geschäftsanteils notwendig und nützlich ist, gegebenenfalls auch das Stimmrecht und andere mit dem Geschäftsanteil an der **GESELLSCHAFT** zusammenhängenden Rechte der Seeviertel Gmunden Holding GmbH in den Generalversammlungen der **GESELLSCHAFT** oder im Rahmen von Beschlüssen im Umlaufwege auszuüben; und
2. alle sonstigen mit den in Punkt 1 oben bezeichneten Tätigkeiten verbundenen Handlungen vorzunehmen, Erklärungen abzugeben und zu empfangen, Unterschriften beglaubigt und unbeglaubigt zu leisten, sowie Urkunden in Form eines Notariatsaktes oder einer notariellen Beurkundung oder einer entsprechenden ausländischen Beurkundung (auch in Form eines ausländischen Notariatsaktes) durch einen

ausländischen Notar zu errichten, und den Kauf- und Abtretungspreis entgegenzunehmen.

3. Die BEVOLLMÄCHTIGTE ist berechtigt, Gerichtsstandvereinbarungen, einschließlich Schiedsklauseln, Schiedsort, Verfahrensregeln und anwendbares Recht, abzuschließen, zu verhandeln und zu vereinbaren.
4. Die BEVOLLMÄCHTIGTE ist von dem Verbot des Kontrahierens mit sich selbst auf eigene Rechnung oder als Vertreter eines Dritten befreit; auch ist die Doppelvertretung zulässig. Die BEVOLLMÄCHTIGTE ist befugt, diese Vollmacht ganz oder zum Teil an Dritte zu übertragen.
5. Im Zweifelsfall sind die Bestimmungen dieser Vollmacht extensiv auszulegen, um den Zweck dieser Vollmacht zu erfüllen.
6. Diese Vollmacht wird in Zusammenhang mit der Sicherheitenvereinbarung über den Geschäftsanteil der Seeviertel Gmunden Holding GmbH an der Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH einerseits, sowie der BEVOLLMÄCHTIGTEN andererseits vom oder um den Tag dieser Vollmacht ausgestellt.
7. Diese Vollmacht unterliegt österreichischem Recht.

.....
Seeviertel Gmunden Holding GmbH

FN 573121 a

Stimmrechtsvollmacht

Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH

FN 518423 m
Schnirchgasse 17, 1030 Wien

bevollmächtigt hiermit unwiderruflich

SAXINGER Rechtsanwalts GmbH

FN 185084 h
Wächtergasse 1, 1010 Wien
(„**Vollmachtnehmerin**“)

in Namen, im Auftrag und mit rechtlicher Wirksamkeit für die Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH und auf deren Rechnung, wie folgt:

1. die Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH in Gesellschafterversammlungen der Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH & Co KG („**Gesellschaft**“), zu vertreten und für diese das Stimmrecht (auch bei schriftlicher Beschlussfassung) und andere mit ihrem Komplementäranteil an der Gesellschaft zusammenhängenden Rechte als deren Komplementärin nach eigenem Ermessen mit Rechtswirksamkeit auszuüben;
2. alle Erklärungen und Unterfertigungen anlässlich der zuvor beschriebenen Gesellschafterversammlungen namens der Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH abzugeben.

Die Vollmachtnehmerin (und dessen Rechtsnachfolger) ist vom Verbot des Kontrahierens mit sich selbst auf eigene Rechnung oder als Vertreterin eines Dritten befreit; Doppelvertretung ist zulässig. Weiters ist die Vollmachtnehmerin befugt, diese Vollmacht teilweise oder insgesamt an Unterbevollmächtigte weiterzugeben.

Im Zweifelsfall sind die Bestimmungen dieser STIMMRECHTSVOLLMACHT extensiv auszulegen, um den Zweck dieser STIMMRECHTSVOLLMACHT zu erfüllen.

Diese Vollmacht und alle außervertraglichen Schuldverhältnisse, die sich aus oder im Zusammenhang mit dieser Vollmacht ergeben, unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen.

.....

Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH

FN 518423 m

Stimmrechtsvollmacht

Seeviertel Gmunden Holding GmbH

FN 573121 a

Schnirchgasse 17, 1030 Wien

bevollmächtigt hiermit unwiderruflich

SAXINGER Rechtsanwalts GmbH

FN 185084 h

Wächtergasse 1, 1010 Wien

(„**Vollmachtnehmerin**“)

in Namen, im Auftrag und mit rechtlicher Wirksamkeit für die Seeviertel Gmunden Holding GmbH und auf deren Rechnung, wie folgt:

1. die Seeviertel Gmunden Holding GmbH in Gesellschafterversammlungen der Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH & Co KG („**Gesellschaft**“), zu vertreten und für diese das Stimmrecht (auch bei schriftlicher Beschlussfassung) und andere mit ihrem Kommanditeil an der Gesellschaft zusammenhängenden Rechte als deren Kommanditistin nach eigenem Ermessen mit Rechtswirksamkeit auszuüben;
2. alle Erklärungen und Unterfertigungen anlässlich der zuvor beschriebenen Gesellschafterversammlungen namens der Seeviertel Gmunden Holding GmbH abzugeben.

Die Vollmachtnehmerin (und dessen Rechtsnachfolger) ist vom Verbot des Kontrahierens mit sich selbst auf eigene Rechnung oder als Vertreterin eines Dritten befreit; Doppelvertretung ist zulässig. Weiters ist die Vollmachtnehmerin befugt, diese Vollmacht teilweise oder insgesamt an Unterbevollmächtigte weiterzugeben.

Im Zweifelsfall sind die Bestimmungen dieser Stimmrechtsvollmacht extensiv auszulegen, um den Zweck dieser Stimmrechtsvollmacht zu erfüllen.

Diese Vollmacht und alle außervertraglichen Schuldverhältnisse, die sich aus oder im Zusammenhang mit dieser Vollmacht ergeben, unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen.

.....

Seeviertel Gmunden Holding GmbH

FN 573121 a

Anlage ./6.6
TREUHANDVERTRAG

(als „TREUHANDVERTRAG“)

abgeschlossen zwischen

Saxinger Rechtsanwalts GmbH

FN 185084 h

Wächtergasse 1, 1010 Wien

als („TREUHÄNDER“) einerseits

und

Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH

FN 518423 m Schnirchgasse 17, 1030 Wien

(„EMITTENTIN“)

sowie

Seeviertel Gmunden Holding GmbH

FN 573121 a

Schnirchgasse 17, 1030 Wien

(„HOLDING“)

(EMITTENTIN und HOLDING gemeinsam „TREUGEBER“)

andererseits

unter Beitritt von

Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH & Co KG

FN 540268 m

Schnirchgasse 17, 1030 Wien,

(als „PROJEKTGESELLSCHAFT“)

(TREUHÄNDER, TREUGEBER und PROJEKTGESELLSCHAFT jeweils einzeln eine
„PARTEI“ und gemeinsam die „PARTEIEN“)

wie folgt:

1. Präambel

- 1.1 Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH mit dem Sitz in Wien sowie der Geschäftsanschrift Schnirchgasse 17, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 518423 m (die „EMITTENTIN“) begibt festverzinsliche Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 (Euro zehn Millionen Komma null) mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15.000.000,00 (Euro fünfzehn Millionen Komma null), die in auf den Inhaber lautende untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen (die **"TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN"**) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 (der **"NENNBETRAG"**) eingeteilt ist (die **"ANLEIHE"**). Die Bedingungen der ANLEIHE sind diesem TREUHANDVERTRAG als Anlage /1 beigefügt (die **"ANLEIHEBEDINGUNGEN"**)
- 1.2 Im Rahmen dieser ANLEIHE werden in Bezug auf die Verpflichtungen der EMITTENTIN unter den ANLEIHEBEDINGUNGEN folgende Vermögenswerte gestellt („**SICHERHEIT**“), die durch den TREUHÄNDER treuhändisch für die Gläubiger der ANLEIHE (die **"ANLEIHEGLÄUBIGER"**) gehalten werden:
- (i) zweitrangige Verpfändung des Komplementäranteils der EMITTENTIN an der PROJEKTGESELLSCHAFT, die eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust im Ausmaß von 6 % vermittelt („**SICHERHEIT 1**“).
 - (ii) zweitrangige Verpfändung des Kommanditanteils der HOLDING an der PROJEKTGESELLSCHAFT, die eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust im Ausmaß von 94 % vermittelt. („**SICHERHEIT 2**“).
 - (iii) zweitrangige Verpfändung des gesamten Anteils der HOLDING an der EMITTENTIN, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 35.000, welche zur Hälfte einbezahlt ist, und somit einer Beteiligung von 100 % am Stammkapital der EMITTENTIN entspricht („**SICHERHEIT 3**“) („**SICHERHEIT 1**“, „**SICHERHEIT 2**“ und „**SICHERHEIT 3**“ sind gemeinsam das **„PFANDBOBJEKTE**“ und einzeln **„PFANDBOBJEKT**“).
- 1.3 Soin werden zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche der ANLEIHEGLÄUBIGER, und/oder deren jeweiligen Rechtsnachfolgern an **„HAUPTVERBINDLICHKEITEN**“ (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals sowie Zinszahlung bei Fälligkeit gemäß den ANLEIHEBEDINGUNGEN) und **NEBENVERBINDLICHKEITEN** (wie nachfolgend definiert), sämtliche Verpflichtungen der EMITTENTIN gegenüber den ANLEIHEGLÄUBIGERN unter oder im Zusammenhang mit den ANLEIHEBEDINGUNGEN, einschließlich der **PARALLELVERPFLICHTUNG** (zusammen die **„BESICHERTEN FORDERUNGEN**“), die **PRIMÄRVERPFLICHTUNGEN** und die **PARALLELVERPFLICHTUNG** durch die TREUGEBER mit Verpfändung der **PFANDBOBJEKTE** zugunsten des TREUHÄNDERS und/oder dessen jeweiligen Rechtsnachfolgern, der diese **SICHERHEIT** treuhändig für die ANLEIHEGLÄUBIGER hält, besichert.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die PARTEIEN Folgendes:

2. Definitionen

2.1 Begriffe, die in diesem TREUHANDVERTRAG in BLOCKBUCHSTABEN gesetzt sind, haben, soweit hierin nicht anderweitig definiert, die in den ANLEIHEBEDINGUNGEN festgelegte Bedeutung.

2.2 In diesem TREUHANDVERTRAG haben die folgenden Begriffe die ihnen hier zugewiesene Bedeutung:

"ANLEIHE" ist in Präambel 1.1 definiert.

"ANLEIHEBEDINGUNGEN" ist in Präambel 1.1 definiert.

"ANLEIHEGLÄUBIGER" ist in Präambel 1.2 definiert.

„BESICHERTE FORDERUNGEN“ ist in Präambel 1.3 definiert.

„HAUPTVERBINDLICHKEITEN“ ist in Präambel 1.3 definiert.

„NEBENVERBINDLICHKEITEN“ sind solche Verbindlichkeiten, die aus oder im Zusammenhang mit den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN erwachsen sind, oder in Zukunft erwachsen werden, mögen diese Forderungen aus Zinsen, Verzugszinsen, Provisionen, Spesen, Kosten (insbesondere auch Kosten der SAXINGER), Gebühren oder sonstige im Zusammenhang mit den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN stehenden Rechtstiteln erwachsen.

"NENNBETRAG" ist in Präambel 1.1 definiert.

"PARALLELVERPFLICHTUNG" ist in Punkt 8.1 definiert.

"PRIMÄRVERPFLICHTUNG" ist in Ziffer 8.1 definiert.

"TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN" ist in Präambel 1.1 definiert.

„SICHERHEIT“ ist in Präambel 1.2 definiert.

"PFANDBEJEGENSTÄNDE" ist in Präambel 1.2(i) definiert.

3. **Aufgaben des TREUHÄNDERS**

3.1 Der TREUHÄNDER übernimmt hiermit nach Maßgabe dieses TREUHANDVERTRAGES die Stellung eines TREUHÄNDERS für die ANLEIHEGLÄUBIGER in Bezug auf die SICHERHEIT sowie auf weitere Sicherheiten, die gegebenenfalls in Bezug auf die Ansprüche der ANLEIHEGLÄUBIGER unter oder im Zusammenhang mit den ANLEIHEBEDINGUNGEN bestellt werden. Der TREUHÄNDER übernimmt die treuhänderische Wahrnehmung der Rechte der ANLEIHEGLÄUBIGER im eigenen Namen und für Rechnung der ANLEIHEGLÄUBIGER im Zusammenhang mit der Bestellung, Verwaltung und Verwertung der SICHERHEIT (sowie der genannten weiteren Sicherheiten in Bezug auf die ANLEIHE).

3.2 Der TREUHÄNDER kann nach Konsultation der EMITTENTIN einen Dritten mit der Wahrnehmung seiner Aufgaben unter diesem TREUHANDVERTRAG beauftragen.

- 3.3 Dieser TREUHANDVERTRAG begründet unmittelbare Ansprüche der ANLEIHEGLÄUBIGER gegenüber dem TREUHÄNDER auf Erfüllung seiner darunter begründeten Verpflichtungen (echter Vertrag zugunsten Dritter, § 881 ABGB).

Der Umstand, dass die eigenen Rechte der ANLEIHEGLÄUBIGER gegen die EMITTENTIN in Bezug auf die ANLEIHE wie in den ANLEIHEBEDINGUNGEN vorgesehen, allein den ANLEIHEGLÄUBIGERN zustehen, wird durch diesen TREUHANDVERTRAG nicht berührt; diese Rechte werden nicht auf den TREUHÄNDER übertragen, durch diesen gehalten oder wahrgenommen.

4. Rechte und Haftung des TREUHÄNDERS

- 4.1 Die Pflichten des TREUHÄNDERS, die Voraussetzungen seiner Haftung sowie die Möglichkeit einer Beendigung seiner Funktion richten sich nach diesem TREUHANDVERTRAG und den ANLEIHEBEDINGUNGEN, die Teil des Vertrages sind.
- 4.2 Die Aufgaben des TREUHÄNDERS beschränken sich auf das Halten und die Verwaltung der SICHERHEIT und die Wahrnehmung der in diesem TREUHANDVERTRAG ausdrücklich vorgesehenen Aufgaben. Dem TREUHÄNDER obliegt es insbesondere nicht, die Erfüllung der Zahlungs- oder sonstigen Verpflichtungen der EMITTENTIN aus der ANLEIHE zu überwachen.
- 4.3 Sollte ein VERWERTUNGSFALL gemäß Punkt 5.1 des SICHERHEITENVERTRAGS vorliegen, so hat der TREUHÄNDER die im Zusammenhang mit der ANLEIHE begründete SICHERHEIT binnen angemessener Frist gemäß Punkt 6 zu verwerten.
- 4.4 Sämtliche Erlöse aus der Verwertung der SICHERHEIT sind von dem TREUHÄNDER auf ein von ihm eröffnetes Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der TREUHÄNDER den Verwertungserlös nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung an die ANLEIHEGLÄUBIGER im Verhältnis ihres Anteils am Gesamtnennbetrag der ANLEIHE herausgeben.
- 4.5 Der TREUHÄNDER ist berechtigt, Auslagen, Steuern oder sonstige Kosten, Schäden oder Verluste, die ihm bei oder infolge oder im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Haltung, Verwaltung, Durchsetzung oder Verwertung der SICHERHEIT oder sonst im Zusammenhang mit der ANLEIHE oder diesem TREUHANDVERTRAG entstanden sind, den ANLEIHEGLÄUBIGERN im Verhältnis ihrer Forderungen zu belasten, soweit er nicht von der EMITTENTIN Ersatz erhält.
- 4.6 Der TREUHÄNDER haftet nur für Schäden, die durch ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten seinerseits verursacht wurden. Er haftet nicht für Handlungen oder Unterlassungen der EMITTENTIN und/oder der PROJEKTGESELLSCHAFT. Er ist nicht verantwortlich für den rechtlichen Bestand und die rechtliche oder tatsächliche Durchsetzbarkeit der ANLEIHE oder der SICHERHEIT, die Erfüllung der Verpflichtungen der EMITTENTIN und/oder der PROJEKTGESELLSCHAFT

aus der ANLEIHE oder für die Angemessenheit der in der ANLEIHE vorgesehenen Rechnungen.

- 4.7 Der TREUHÄNDER haftet nicht für die wirksame Bestellung und den rechtlichen Bestand der SICHERHEIT, es sei denn, die Unwirksamkeit der Bestellung oder der Wegfall der SICHERHEIT beruht auf einem Umstand in seiner Person.
- 4.8 Der TREUHÄNDER ist berechtigt, in der Wahrnehmung seiner Aufgaben im Zusammenhang mit der ANLEIHE, der SICHERHEIT und diesem Vertrag nach seinem Ermessen Auskünfte von der EMITTENTIN und/oder der PROJEKTGESELLSCHAFT oder Auskünfte und Rat von Rechtsberatern, Wirtschaftsprüfern und/oder anderen Sachverständigen einzuholen und deren Honorare zu zahlen, sofern nach Auffassung des TREUHÄNDERS die Beauftragung von Beratern erforderlich oder zweckdienlich ist.
- 4.9 Der TREUHÄNDER darf die Ausführung von bestimmten Aufgaben, die ihm nach diesem TREUHANDVERTRAG obliegen, ganz oder teilweise auf Dritte übertragen.

Der TREUHÄNDER ist berechtigt, eine Verwertung der SICHERHEIT abzulehnen, wenn nach seinem Ermessen der zu erwartende Verwertungserlös nicht ausreicht, um die Kosten der Verwertung zu decken. Dieses Verweigerungsrecht entfällt nur, wenn einer oder mehrere der ANLEIHEGLÄUBIGER mit entsprechender Bonität dem TREUHÄNDER einen Geldbetrag, der nach dem Ermessen des TREUHÄNDERS die Kosten der Verwertung deckt, zur Verfügung stellt bzw stellen und gegenüber dem TREUHÄNDER unwiderruflich sichergestellt ist, dass diese(r) ANLEIHEGLÄUBIGE(R) ihn von sämtlichen weiteren Kosten der Verwertung freistellt bzw freistellen und ihm sämtliche weiteren Kosten der Verwertung erstattet bzw erstatten. Treten die Voraussetzungen des vorstehenden Satzes nicht innerhalb von zwei Jahren gerechnet ab Eintritt der Voraussetzungen für die Verwertung der SICHERHEIT ein, ist der TREUHÄNDER berechtigt, die PFANDBELEGTE ANLEIHE auf deren Kosten zurück zu übertragen. Die ANLEIHEGEBER verpflichten sich, sämtliche hierfür notwendigen der zweckmäßigen Erklärungen und Handlungen abzugeben bzw vorzunehmen.

5. Aufgaben der TREUGEBER und der PROJEKTGESELLSCHAFT

- 5.1 Die TREUGEBER verpflichten sich, das jeweils von ihnen zu bestellende PFANDBELEGTE ANLEIHE zu bestellen.
- 5.2 Die TREUGEBER und/oder die PROJEKTGESELLSCHAFT verpflichten sich,
- (i) den TREUHÄNDER von Vorgängen, die für die ANLEIHE oder für die SICHERHEIT von erkennbar wesentlicher rechtlicher Bedeutung sind, zu einem angemessenen Zeitpunkt zu benachrichtigen und dem TREUHÄNDER auf Anforderung unverzüglich Kopien aller relevanten Unterlagen zuzuleiten;
 - (ii) dem TREUHÄNDER, soweit möglich, rechtlich zulässig und zumutbar, auf dessen Verlangen jede Auskunft zu geben oder durch einen Wirtschaftsprüfer geben zu lassen, die zur Erfüllung der Treuhandverpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem TREUHANDVERTRAG erforderlich oder angebracht ist.

5.3 Die EMITTENTIN trägt die Kosten der Bestellung und Verwertung (in Übereinstimmung mit Punkt 6) der SICHERHEIT und sonstige angemessene Kosten des Abschlusses dieses TREUHANDVERTRAGES sowie etwa in diesem Zusammenhang anfallender Steuern. Das Gleiche gilt hinsichtlich aller bei Beendigung dieses TREUHANDVERTRAGES anfallenden Kosten und Steuern.

6. Verwertung der SICHERHEIT

6.1 Der TREUHÄNDER wird die SICHERHEIT und die ihm zukünftig zur Besicherung der BESICHERTEN FORDERUNGEN bestellten Sicherheiten unter Beachtung der gesetzlichen und vertraglichen Verwertungsvoraussetzungen, der folgenden Vorschriften sowie der ANLEIHEBEDINGUNGEN und/oder des SICHERHEITENVERTRAGS verwerten. Auch soweit zukünftig Sicherheiten, die der Besicherung der BESICHERTEN FORDERUNGEN dienen, nicht oder nicht alleine durch den TREUHÄNDER gehalten werden, sind diese, soweit dies rechtlich möglich ist, nach Maßgabe dieser Ziffer 6.1 durch den TREUHÄNDER zu verwerten.

6.2 Über die Verwertung der SICHERHEIT entscheidet der TREUHÄNDER nach dessen pflichtgemäßen Ermessen.

6.3 Der TREUHÄNDER ist nur verpflichtet, die nach diesem TREUHANDVERTRAG ausdrücklich genannten Aufgaben zu übernehmen; insbesondere ist der TREUHÄNDER nicht verpflichtet, die sachliche Richtigkeit von Schreiben und Aussagen der EMITTENTIN und/oder der PROJEKTGESELLSCHAFT und/ oder Dritter selbst zu prüfen.

7. Erlösverteilung

7.1 Den Erlös aus der Verwertung der SICHERHEIT wird der TREUHÄNDER – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung – an die ANLEIHEGLÄUBIGER im Verhältnis des Betrages der durch diese gehaltenen TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN auskehren.

7.2 Ein, nach Ablösung sämtlicher BESICHERTER FORDERUNGEN, verbleibender Erlös ist an die TREUGEBER abzuführen, es sei denn, die ANLEIHEGLÄUBIGER oder der TREUHÄNDER sind verpflichtet, diesen Erlös an einen Dritten (zB einen Bürgen, der einen oder mehrere Sicherungsnehmer befriedigt hat) zu übertragen.

7.3 Der TREUHÄNDER kann alle nach diesem Punkt 7 vorzunehmenden Zahlungen über die Zahlstelle zur Weiterleitung an die ANLEIHEGLÄUBIGER und die sonstigen vorgesehenen Zahlungsempfänger abwickeln.

8. PARALLELVERPFLICHTUNG

8.1 Ungeachtet anderer Bestimmungen dieses TREUHANDVERTRAGES verpflichtet sich die EMITTENTIN, die jeweils fälligen HAUPTVERBINDLICHKEITEN und NEBENVERBINDLICHKEITEN (HAUPTVERBINDLICHKEITEN und NEBENVERBINDLICHKEITEN gemeinsam die "PRIMÄRVERPFLICHTUNGEN") in derselben Höhe an den TREUHÄNDER zu zahlen (die sich hieraus ergebende Zahlungsverpflichtung und die sonstigen hieraus

entstehenden Verpflichtungen und Verbindlichkeiten werden im Folgenden als "**PARALLELVERPFLICHTUNG**" bezeichnet), sobald diese gemäß den ANLEIHEBEDINGUNGEN fällig werden.

- 8.2 Der TREUHÄNDER hat ein eigenes unabhängiges Recht, Zahlungen unter der PARALLELVERPFLICHTUNG durch die EMITTENTIN zu fordern und von der SICHERHEIT zu profitieren, die diese Verbindlichkeiten absichern.
- 8.3 Der von der EMITTENTIN unter der PARALLELVERPFLICHTUNG an den TREUHÄNDER geschuldete Betrag verringert sich um jenen Betrag, den die ANLEIHEGLÄUBIGER gemäß anderen Bestimmungen der ANLEIHEBEDINGUNGEN erhalten. Eine Befreiung der EMITTENTIN von einer Verbindlichkeit gegenüber dem TREUHÄNDER in Bezug auf die PARALLELVERPFLICHTUNG oder gegenüber einem ANLEIHEGLÄUBIGER unter der PRIMÄRVERPFLICHTUNGEN begründet sohin auch eine Befreiung unter der korrespondierenden Verbindlichkeit gegenüber dem oder den jeweils anderen im selben Umfang, vorausgesetzt dass es sich nicht um eine Aufrechnung oder eine ähnliche Maßnahme der EMITTENTIN gegenüber einem ANLEIHEGLÄUBIGER handelt.

9. **Vertragsänderungen, Freigabe der SICHERHEIT**

- 9.1 Änderungen dieses TREUHANDVERTRAGES und der Dokumentation der SICHERHEIT dürfen ohne Zustimmung der ANLEIHEGLÄUBIGER erfolgen, sofern sie nach der Beurteilung des TREUHÄNDERS deren Interessen nicht wesentlich berühren. Dabei ist der Grundsatz, dass die ANLEIHE durch die SICHERHEIT besichert ist, stets beizubehalten.
- 9.2 Der TREUHÄNDER darf die SICHERHEIT ganz oder zum Teil freigeben, soweit er nach Gesetz, den ANLEIHEBEDINGUNGEN oder den Bedingungen der SICHERHEIT dazu verpflichtet ist.

10. **Versammlung der ANLEIHEGLÄUBIGER**

- 10.1 Eine Versammlung der ANLEIHEGLÄUBIGER (nachstehend "**VERSAMMLUNG**" genannt) kann durch Beschluss ihnen durch den TREUHÄNDER vorgelegte Änderungen dieses TREUHANDVERTRAGES, die nach der Beurteilung des TREUHÄNDERS die Interessen der ANLEIHEGLÄUBIGER wesentlich berühren, billigen oder Handlungen oder Unterlassungen des TREUHÄNDERS billigen oder verlangen, sofern der TREUHÄNDER zu diesen Handlungen oder Unterlassungen im Rahmen dieses TREUHANDVERTRAGS verpflichtet ist oder diesen zustimmt.
- 10.2 Die EMITTENTIN oder der TREUHÄNDER können eine VERSAMMLUNG jederzeit einberufen. Die EMITTENTIN ist zur Einberufung verpflichtet, wenn ANLEIHEGLÄUBIGER von TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN im Betrag von mehr als 10% des ausstehenden Gesamtbetrages der ANLEIHE, gemessen am NENNBETRAG, es verlangen.
- 10.3 Die VERSAMMLUNG findet in Wien, Bundesrepublik Österreich, statt.

- 10.4 Die Einberufung erfolgt durch Bekanntmachung gemäß Punkt 17 der ANLEIHEBEDINGUNGEN. Zwischen der letzten Bekanntmachung und dem Tage der VERSAMMLUNG müssen mindestens zwei Wochen liegen. Die Einberufung muss Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung der VERSAMMLUNG angeben, nicht jedoch den Wortlaut der vorzuschlagenden Beschlüsse.
- 10.5 Den Vorsitz der VERSAMMLUNG führt eine von der EMITTENTIN oder im Falle einer Einberufung durch den TREUHÄNDER, eine von dem TREUHÄNDER zu benennende Person. Ist diese innerhalb von 15 Minuten nach dem für den Beginn der Versammlung angesetzten Zeitpunkt nicht anwesend, so können die ANLEIHEGLÄUBIGER eine andere Person zum Vorsitzenden wählen.
- 10.6 Stimmberechtigt sind die ANLEIHEGLÄUBIGER im Verhältnis der NENNBETRÄGE der von ihnen gehaltenen TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN. Das Stimmrecht kann durch Bevollmächtigte ausgeübt werden. Die EMITTENTIN und mit ihr im Sinne des § 15 AktG verbundene Unternehmen haben für die ihnen gehörenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN kein Stimmrecht.
- 10.7 Zur Anwesenheit in der VERSAMMLUNG berechtigt sind die Stimmberechtigten und ihr Vertreter sowie die von der EMITTENTIN oder dem TREUHÄNDER entsandten oder zugelassenen Personen.
- 10.8 Diejenigen Personen, die Stimmrechte ausüben wollen, müssen einen schriftlichen Nachweis erbringen, dass sie ANLEIHEGLÄUBIGER oder zu deren Vertretung befugt sind.
- 10.9 Die VERSAMMLUNG ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der ausstehenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN vertreten ist. Falls die Versammlung innerhalb von 15 Minuten nach dem für ihren Beginn festgesetzten Zeitpunkt nicht beschlussfähig ist, kann in der gleichen Weise wie die erste VERSAMMLUNG eine zweite VERSAMMLUNG mit gleicher Tagesordnung einberufen werden. Diese ist unabhängig von der Zahl der, in ihr, vertretenen Stimmen beschlussfähig. Für Beschlüsse, zu deren Wirksamkeit eine qualifizierte Mehrheit erforderlich ist, müssen dessen ungeachtet 25% der ausstehenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN vertreten sein. In der Einberufung ist hierauf hinzuweisen.
- 10.10 Über das Verfahren der VERSAMMLUNG bestimmt der Vorsitzende nach billigem Ermessen. Abstimmungen können durch Handzeichen erfolgen, es sei denn, dass eine oder mehrere Personen, die zusammen mindestens ein Zehntel der in der VERSAMMLUNG vertretenen Stimmen vertreten, eine schriftliche Abstimmung verlangen.
- 10.11 Beschlüsse der VERSAMMLUNG bedürfen der Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit das Schuldverschreibungsgesetz keine qualifizierte Mehrheit vorsieht. Der Versammlungsleiter stellt das Beschlussergebnis verbindlich fest. Festgestellte Beschlüsse können nur innerhalb einer Frist von einem Monat angefochten werden.
- 10.12 Über das Verfahren der VERSAMMLUNG und die gefassten Beschlüsse wird ein notarielles Protokoll errichtet.

- 10.13 Die Kosten der Einberufung und Abhaltung der VERSAMMLUNG trägt die EMITTENTIN, soweit die Einberufung durch die EMITTENTIN erfolgt ist. Falls ANLEIHEGLÄUBIGER die Einberufung verlangen, kann die EMITTENTIN von diesen Ersatz der Kosten und als Voraussetzung der Einberufung einen angemessenen Kostenvorschuss verlangen.

11. Kosten

Die EMITTENTIN trägt, und stellt gegebenenfalls den TREUHÄNDER hiervon frei, sämtliche Steuern, Gebühren (einschließlich Ausgabe-, Registrierungs- und Dokumentationsgebühren) und Abgaben sowie alle sonstigen Kosten (einschließlich Kosten der Zahlstelle) und Aufwendungen (einschließlich der etwaig hierauf entfallenden Umsatzsteuer), die im Zusammenhang mit diesem TREUHANDVERTRAG oder der Emission der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN anfallen.

12. Vertragsdauer, Niederlegung, Kündigung

- 12.1 Dieser TREUHANDVERTRAG wird mit Vertragsschluss wirksam. Das Treuhandverhältnis besteht für die Laufzeit der ANLEIHE und endet frühestens mit erfolgter Rückzahlung aller TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN der ANLEIHE bzw. mit Abschluss der Verwertung der SICHERHEIT, sollte eine Verwertung erforderlich werden. Das Treuhandverhältnis beginnt erst mit der wirksamen Bestellung der SICHERHEIT.
- 12.2 Der TREUHÄNDER ist jederzeit berechtigt, sein Amt als TREUHÄNDER niederzulegen, sofern er zugleich oder zuvor eine angesehene Bank, eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder eine Treuhandgesellschaft, die üblicherweise mit derartigen Geschäften betraut wird, als Nachfolger, die in die Rechte und Pflichten aus diesem TREUHANDVERTRAG eintritt und das Halten und die Verwaltung der SICHERHEIT übernimmt, im Einvernehmen mit der EMITTENTIN bestellt. Sollte der TREUHÄNDER zur Fortführung seines Amtes und auch zur Bestellung eines Nachfolgers außerstande sein, so wird die EMITTENTIN diese Bestellung vornehmen. Eine solche Neubestellung ist unverzüglich gemäß Punkt 17 der ANLEIHEBEDINGUNGEN bekannt zu machen.
- 12.3 Das Recht, diesen TREUHANDVERTRAG aus wichtigem Grund außerordentlich zu kündigen bleibt hiervon unberührt. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, dass eine PARTEI ihren wesentlichen Verpflichtungen nach diesem TREUHANDVERTRAG trotz Mahnung und Nachfristsetzung durch die jeweils andere Partei nicht nachkommt.

13. Schlussbestimmungen

- 13.1 Dieser TREUHANDVERTRAG kann von den PARTEIEN nur in Schriftform abgeändert oder ergänzt werden. Dies gilt auch für diesen Punkt 13.1, sohin für das Abgehen vom Schriftformvorbehalt.
- 13.2 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses TREUHANDVERTRAGES ganz oder teilweise unwirksam, rechtswidrig oder nicht vollstreckbar sein oder werden, wird dadurch weder die Wirksamkeit, Rechtsgültigkeit oder Vollstreckbarkeit aller

übrigen Bestimmungen dieses TREUHANDVERTRAGES berührt noch die Wirksamkeit, Rechtsgültigkeit oder Vollstreckbarkeit solcher Bestimmungen unter den gesetzlichen Bestimmungen einer anderen Jurisdiktion beeinflusst. Die PARTEIEN verpflichten sich, an Stelle der unwirksamen, rechtswidrigen oder nicht vollstreckbaren Vertragsbestimmungen nach Treu und Glauben unverzüglich solche Regelungen zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der invaliden Vertragsbestimmung am nächsten kommen. Dies gilt auch dann, wenn die Invalidität einer Vertragsbestimmung auf einem in diesem TREUHANDVERTRAG normierten Maß der Leistung oder Zeit beruht; in solchen Fällen tritt ein dem Gewollten möglichst nahekommenes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit an Stelle des Vereinbarten. All dies gilt sinngemäß für planwidrige Regelungslücken in diesem TREUHANDVERTRAG.

- 13.3 Dieser TREUHANDVERTRAG unterliegt zur Gänze ausschließlich materiellem österreichischen Recht; dies gilt insbesondere auch für die Fragen des Zustandekommens, der Wirksamkeit, der Erfüllung und der Auslegung des TREUHANDVERTRAGES. Die Kollisionsnormen des Internationalen Privatrechts und das Wiener UN-Übereinkommen vom 11. April 1980 über Verträge über den internationalen Warenkauf (UN-Kaufrecht/CISG, BGBl. Nr. 96/1988 idgF) werden hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Alle Ansprüche aus der Beziehung zwischen den PARTEIEN in Zusammenhang mit diesem TREUHANDVERTRAG, welche aus einem außervertraglichen Schuldverhältnis abgeleitet werden, unterliegen ebenfalls österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts.
- 13.4 Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten, die sich aus dem vorliegenden TREUHANDVERTRAG ergeben oder mit diesem in Zusammenhang stehen, wozu auch Streitigkeiten über das Zustandekommen, die Gültigkeit und die Auslegung zählen, ist für beide PARTEIEN ausschließlich das sachlich für Wien zuständige Gericht.

Anlagenverzeichnis:

Anlage ./1 ANLEIHEBEDINGUNGEN

Wien, am _____

Saxinger Rechtsanwalts GmbH
FN 185084 h

Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH
FN 518423 m

**Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH &
Co KG**
FN 540268 m

Anlage ./7.2
ZEICHNUNGSERKLÄRUNG

zum Erwerb der Anleihe

6,5% Seeviertel Gmunden Anleihe 2024 bis 2027
ISIN: AT0000A3AF88

1. Daten des Anlegers (der „ANLEGER“)

Name (Vor- und Nachname) / Firmenname Geburtsdatum/Firmenbuchnummer

Straße/Nr _____

PLZ/Ort/Land _____

vertreten durch:

Name _____ Geburtsdatum _____

Name _____ Geburtsdatum _____

Telefon _____

E-Mail _____

Fax _____

Depotbank _____ BIC _____

IBAN _____

Depotnummer _____

Ansprechpartner bei der Depotbank (Name, E-Mail und Telefonnummer):

Eine Kopie eines Lichtbildausweises des ANLEGERES ist beigelegt (bitte ankreuzen)

Der ANLEGER hat Kopien der Anleihebedingungen erhalten (bitte ankreuzen)

Ort, Datum

Unterschrift des Anlegers

2. Anleihezeichnungsangebot

- 2.1. Der Anleger stellt hiermit der Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH mit dem Sitz in Wien sowie der Geschäftsanschrift Schnirchgasse 17, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 518423 m (die „EMITTENTIN“) das bis zum Ende der Gültigkeit des Prospekts (12 Monate nach seiner Billigung), um 24:00 Uhr, befristete, unwiderrufliche Angebot (die „ANGEBOTSFRIST“), sofern die EMITTENTIN die Zeichnungsfrist nicht vorzeitig beendet, wie folgt:

Der ANLEGER zeichnet hiermit _____ (in Worten: _____) Stücke Teilschuldverschreibungen der 6,5% Seeviertel Gmunden Anleihe 2024 bis 2027 (die „TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN“), ISIN AT0000A3AF88 (die „ANLEIHE“) im Nominale von je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null) zum Ausgabekurs von EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null) je Teilschuldverschreibungen sohin im Gesamtbetrag von

EUR _____ (in Worten: Euro _____)

(der „ANLEIHEZEICHNUNGSBETRAG“), gem den von der EMITTENTIN erstellten Anleihebedingungen, zu denen diese Zeichnungserklärung eine Anlage bildet (die „ANLEIHEBEDINGUNGEN“).

- 2.2. Das Anleihezeichnungsangebot ist bis zum Ende der ANGBOTSFRIST gültig, sofern die EMITTENTIN die Zeichnungsfrist nicht vorzeitig beendet, und kann während der ANGBOTSFRIST nicht widerrufen werden.
- 2.3. Der ANLEIHEZEICHNUNGSBETRAG zzgl allfälliger Stückzinsen in der bekanntgegebenen Höhe ist im Falle einer ordnungsgemäß gestellten Zeichnungserklärung binnen 5 Bankarbeitstagen nach Eingang der ordnungsgemäß erfolgten ZEICHNUNG gemäß Punkt 7.2 der ANLEIHEBEDINGUNGEN und gesonderter Zahlungsaufforderung durch die EMITTENTIN oder durch von ihr beauftragte Dritte an den ANLEGER auf das Konto der EMITTENTIN mit der IBAN: AT02 1630 0001 3042 3655, zu überweisen. Die Zahlung gilt mit Gutschrift auf dem Konto als geleistet. Der ANLEGER hat zur Kenntnis genommen, dass im Falle einer Annahme des Anleihezeichnungsangebots durch die EMITTENTIN der Zinslauf auf den gezeichneten und von der EMITTENTIN angenommenen Betrag mit dem 01.10.2024 beginnt. Andernfalls ist der vom ANLEGER auf dem in der Zeichnungserklärung ausgewiesenen Konto erlegte Betrag im Ausmaß der Nichtannahme unverzinst an den ANLEGER zurückzuerstatten.
- 2.4. Hinweis zu Rücktrittsrechten gem Konsumentenschutzgesetz (das „KSchG“) und Fern-Finanzdienstleistungs-Gesetz (das „FernFinG“): Ein Verbraucher, der seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben hat, kann von seinem Vertragsantrag oder vom

Vertrag gem § 3 KSchG zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 (vierzehn) Tagen erklärt werden. Nach § 3a des KSchG kann ein Verbraucher vom Vertrag auch dann zurücktreten, wenn Umstände, die für seine Einwilligung maßgeblich waren und vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten. Solche Umstände sind die erwartete Mitwirkung oder Zustimmungserklärung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann; sowie die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile oder eine öffentliche Förderung oder einen Kredit. Der Rücktritt kann binnen einer Woche ab dem Zeitpunkt, zu dem erkennbar ist, dass diese Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten, erklärt werden. Die Erklärung des Rücktritts ist bis maximal einen Monat nach vollständiger Erfüllung, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer bis längstens einen Monat nach Zustandekommen des Geschäftes möglich. Die Rücktrittserklärung ist an keine bestimmte Form gebunden. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden, der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist, oder der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt. Ein ANLEGER kann weiters von einem Vertrag, der ausschließlich im Fernabsatz im Sinn des FernFinG abgeschlossen wurde, ohne Angabe von Gründen binnen 14 (vierzehn) Tagen zurücktreten. Die Frist ist jedenfalls gewahrt, wenn der Rücktritt schriftlich oder auf einem anderen, dem Empfänger zur Verfügung stehenden und zugänglichen dauerhaften Datenträger erklärt und diese Erklärung vor dem Ablauf der Frist abgesendet wird. Als Fernabsatz gilt die ausschließliche Verwendung von Kommunikationsmitteln ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit der Vertragspartner im Rahmen eines entsprechend organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses zu laufen. Hat der ANLEGER die Vertragsgrundlagen und Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG erst nach Vertragsabschluss erhalten, beginnt die Rücktrittsfrist mit deren Erhalt. Der Rücktritt des ANLEGER bedarf keiner bestimmten Form. Es ist ausreichend, wenn die Rücktrittserklärung vom ANLEGER innerhalb der angeführten Zeiträume abgesendet wird. Schriftliche Rücktrittserklärungen sind an die Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH, Schnirchgasse 17, 1030 Wien, zu richten. Nach einem wirksamen Rücktritt besteht keine Einzahlungsverpflichtung. Sollte eine Einzahlung bereits erfolgt sein, wird diese rückabgewickelt, wobei im Gegenzug vom ANLEGER allenfalls gezogene Nutzungen (wie z.B. Zinszahlungen) herauszugeben sind.

- 2.5. Der ANLEGER bestätigt, dass die ANLEIHEBEDINGUNGEN samt Anlagen so rechtzeitig vor der Unterschrift dieser Zeichnungserklärung zur Verfügung gestellt worden sind oder gestanden sind, dass er ausreichend Zeit hatte, die Unterlagen und Risiken auf seine individuelle Situation hin zu prüfen und/oder mit seinen Beratern (Rechts-, Steuer-, Finanzberater, etc) zu besprechen oder prüfen zu lassen. Eine Beratung

durch qualifizierte Personen in jedem individuellen Fall wird von der EMITTENTIN jedenfalls empfohlen. Die Veranlagungsentscheidung wurde vom ANLEGER selbst frei von Druck, Zwang oder Zeitdruck unter Berücksichtigung seiner individuellen Situation und seines geplanten Anlagehorizonts getroffen. Weiters hat der ANLEGER eine Kopie dieser Zeichnungserklärung sowie eine Belehrung über Rücktrittsrechte gem Punkt 2.4 (*Hinweis zu Rücktrittsrechten gem KSchG und FernFinG*) erhalten und bestätigt, diese verstanden zu haben und die mit diesen ANLEIHEN verbundenen Risiken ausdrücklich zu kennen. Unternehmensanleihen sind eine spekulative Veranlagung (höchste Risikoklasse) für einen langfristigen Veranlagungshorizont und schließen immer auch das unternehmerische Risiko der EMITTENTIN mit ein. Besonders hingewiesen wird darauf, dass alle zukunftsgerichteten Aussagen der EMITTENTIN in Zusammenhang mit der ANLEIHE mit Unsicherheiten verbunden sind und keine zuverlässigen Schlüsse und Vorhersagen auf die tatsächliche künftige Entwicklung zulassen. Es wird keine Haftung für zukünftige Änderungen in wirtschaftlicher, rechtlicher, steuerlicher oder sonstiger Hinsicht übernommen. Die Risiken im Zusammenhang mit der ANLEIHE können selbst bei nur teilweiser Verwirklichung oder in Kombination mit anderen Faktoren zu einer nachteiligen Beeinflussung der Geschäfts-, Vermögens-, Finanz-, Liquiditäts- und Ertragslage der EMITTENTIN und somit auf Anlegerseite zu einem teilweisen oder gänzlichen Ausfall von Zinszahlungen und/oder Rückzahlungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Von einer Fremdfinanzierung der ANLEIHE wird ausdrücklich gewarnt und abgeraten.

- 2.6. Die Zeichnungserklärung (sowie das vorvertragliche Schuldverhältnis) unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.
- 2.7. Alle sich aus dieser Zeichnungserklärung oder in Verbindung mit dieser ergebenden Rechtsstreitigkeiten, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Gültigkeit oder Auflösung der Zeichnungserklärung werden vom sachlich zuständigen Gericht in Wien endgültig entschieden. Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers gegen die EMITTENTIN, die sich aus dieser Zeichnungserklärung oder in Verbindung mit dieser ergeben, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Gültigkeit oder Auflösung der Zeichnungserklärung, ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin oder ein sonstiges aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig.

Ort, Datum

Unterschrift des Anlegers

Empfangsbestätigung:

Der ANLEGER bestätigt, dass er den Wertpapierprospekt der Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH vom 02.09.2024 samt ANLEIHEBEDINGUNGEN und Anlagen, insbesondere mit den darin enthaltenen Bedingungen für die Teilschuldverschreibungen und die Verbraucherinformationen außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen so rechtzeitig vor der Unterschrift dieser Zeichnungserklärung zur Verfügung gestellt worden sind oder gestanden sind, dass er ausreichend Zeit hatte, die Unterlagen und Risiken auf seine individuelle Situation hin zu prüfen und/oder mit seinen Beratern (Rechts- Steuer-, Finanzberater, etc) zu besprechen oder prüfen zu lassen.

Die Veranlagungsentscheidung wurde vom ANLEGER selbst frei von Druck, Zwang oder Zeitdruck unter Berücksichtigung seiner individuellen Situation und seines geplanten Anlagehorizonts getroffen. Weiters hat der ANLEGER eine Kopie dieser Zeichnungserklärung sowie eine Belehrung über Rücktrittsrechte gemäß Punkt 2.5 (*Hinweis zu Rücktrittsrechten gemäß KSchG und FernFinG*) erhalten und bestätigt, diese verstanden zu haben und die mit diesen ANLEIHEN verbundenen Risiken ausdrücklich zu kennen.

Ort, Datum

Unterschrift des Anlegers

ANLAGE 2: GESELLSCHAFTSVERTRAG DER EMITTENTIN



Beurkundung gemäß § 51 GmbHG

über den Wortlaut der Errichtungserklärung (Gesellschaftsvertrag)
der

Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH
(vormals: MTHG Holding GmbH)

FN 518423 m

in der Fassung der Generalversammlung vom 12.04.2022
GZ: 6741 (2022)

sowie

in der Fassung der Generalversammlung vom 31.05.2022
GZ: 6839 (2022)

ERKLÄRUNG ÜBER DIE ERRICHTUNG DER GESELLSCHAFT (GESELLSCHAFTSVERTRAG)

1. FIRMA, SITZ

1.1 Die Firma der Gesellschaft lautet:

Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH

1.2 Sitz der Gesellschaft ist Wien. Die Gesellschaft ist berechtigt, im Inland und im Ausland Zweigniederlassungen zu errichten.

2. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

2.1 Gegenstand des Unternehmens sind:

- a) Erwerb und Verwaltung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art, die Übernahme der Geschäftsführung in derartigen Unternehmen, sowie die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und die Vermietung von Betriebsliegenschaften;
- b) Sämtliche mit der Ausübung von Holding-Funktionen verbundene Tätigkeiten, wie insb die Festlegung einer strategischen Unternehmenspolitik für alle Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist; eine einheitliche Weisungsausübung; Tätigkeitsabstimmung und Zielkontrolle; zentrale Finanzhoheit zur Steuerung der Kapitalflüsse sowie Unterstützung bei der Beschaffung von Finanzierungen; Beratung und Erbringung von Managementleistungen für Tochtergesellschaften; Abwicklung von Investitionsvorhaben im In- und Ausland;
- c) Erwerb, Veräußerung, Verwaltung und Verpachtung von Immobilien aller Art, insbesondere im Hinblick auf die Gründe des „Seeviertels Gmunden“;
- d) Beteiligungen an oder Durchführung von Immobilienentwicklungsprojekten, insbesondere in Hinblick auf die Gründe des „Seeviertels Gmunden“;
- e) Beratungstätigkeiten hinsichtlich Hotellerie, Beherbergungsbetrieben und Gastronomiebetrieben.

2.2 Die Gesellschaft ist außerdem zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes dienlich, notwendig oder nützlich sind und mit dem Gesetz und diesem Vertrag in Einklang stehen, jedoch ausgenommen Bankgeschäfte im Sinne von § 1 Abs. 1 des Bankwesengesetzes, einschließlich die Gründung und der Erwerb von anderen Unternehmen.

3. DAUER DER GESELLSCHAFT, GESCHÄFTSJAHR

- 3.1 Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit errichtet.
- 3.2 Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Eintragung der Gesellschaft in das Firmenbuch und endet am darauffolgenden 31.12. (einunddreißigsten Dezember).

4. STAMMKAPITAL, GESELLSCHAFTER

- 4.1 Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 35.000 (Euro fünfunddreißigtausend) und wird von der SRVG fünf Beteiligung GmbH (FN 573121 a) als Alleingeschafterin zur Gänze übernommen und ist zur Hälfte einbezahlt.

5. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

- 5.1 Die Gesellschaft hat einen, zwei oder mehrere Geschäftsführer.
- 5.2 Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft selbstständig. Sind zwei oder mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Generalversammlung kann, auch wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, einzelnen von ihnen selbständige Vertretungsbefugnis erteilen.
- 5.3 Den Geschäftsführern obliegt die Leitung der Gesellschaft sowie die Entscheidung und Verfügung in allen Angelegenheiten der Gesellschaft, die nach dem Gesetz, diesem Gesellschaftsvertrag oder einem Gesellschafterbeschluss nicht der Generalversammlung vorbehalten sind.
- 5.4 Die Gesellschafter können für die Geschäftsführer eine Geschäftsordnung beschließen und Weisungen erteilen, sowie jederzeit zustimmungsbedürftige Geschäfte und Maßnahmen festsetzen, für die die Geschäftsführer im Vorhinein einen zustimmenden Gesellschafterbeschluss einholen müssen.

6. GENERALVERSAMMLUNG

- 6.1 Die den Gesellschaftern nach dem Gesetz oder dem Gesellschaftsvertrag vorbehaltenen Beschlüsse werden in der Generalversammlung, oder soweit gesetzlich möglich, durch schriftliche Abstimmung gemäß § 34 GmbHG gefasst.
- 6.2 Die Generalversammlung der Gesellschaft findet am Sitz der Gesellschaft oder an einem anderen Ort in Österreich, an dem ein öffentlicher Notar seinen Amtssitz hat, statt.

- 6.3 Zur Generalversammlung sind die Gesellschafter unter Einhaltung einer Frist von 14 (vierzehn) Tagen, den Tag der Aufgabe der Einladung zur Post und den Tag der Generalversammlung nicht mitgerechnet, durch die Geschäftsführer mit eingeschriebenem Brief, per Telefax und/oder Email, der die Tagesordnung zu enthalten hat, einzuladen. Ferner ist eine Generalversammlung auch dann einzuberufen, wenn dies Gesellschafter, deren Stammeinlagen zusammen 10% (zehn Prozent) des Stammkapitals erreichen, schriftlich unter Angabe des Zwecks verlangen.
- 6.4 Zur Beschlussfähigkeit einer Generalversammlung ist erforderlich, dass mehr als die Hälfte des Stammkapitals vertreten sind. Im Falle der Beschlussunfähigkeit einer Versammlung ist unter Hinweis auf deren Beschlussunfähigkeit eine zweite Versammlung zu berufen, die auf die Verhandlung der Gegenstände der früheren Versammlung beschränkt und, wenn der Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt, ohne Rücksicht auf die Höhe des vertretenen Stammkapitals beschlussfähig ist.
- 6.5 Die Generalversammlung beschließt, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen oder dieser Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Je EUR 10 (Euro zehn) einer übernommenen Stammeinlage gewähren eine Stimme, wobei Bruchteile unter EUR 10 (Euro zehn) nicht gezählt werden. Jedem Gesellschafter muss aber mindestens eine Stimme zustehen.
- 6.6 Jedem Gesellschafter ist ohne Verzug nach Abhaltung der Generalversammlung oder nach einer auf schriftlichem Wege erfolgten Abstimmung eine Kopie der gefassten Beschlüsse unter Angabe des Tages der Aufnahme derselben in die Niederschrift mittels eingeschriebenen Briefes zuzusenden.

7. GESCHÄFTSANTEILE

Die Geschäftsanteile sind teilbar, übertragbar und frei vererblich. Die Abtretung und Übertragung von Geschäftsanteilen oder Teilen von Geschäftsanteilen unter Lebenden an Nichtgesellschafter sowie die Verpfändung ist nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags gestattet und bedarf der Zustimmung aller Gesellschafter. Die Abtretung von Geschäftsanteilen oder von Teilen eines Geschäftsanteils entgegen den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags ist unzulässig und unwirksam.

8. JAHRESABSCHLUSS

- 8.1 Die Geschäftsführer haben den Jahresabschluss der Gesellschaft (bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) und den Lagebericht der Gesellschaft innerhalb von 5 (fünf) Monaten nach Ende des Geschäftsjahrs aufzustellen

und unverzüglich den Gesellschaftern zuzusenden und spätestens innerhalb von 8 (acht) Monaten nach Ende des Geschäftsjahrs der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

- 8.2 Die Generalversammlung beschließt über die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses, die Verteilung des Bilanzgewinns und die Entlastung der Geschäftsführer. Soweit die Generalversammlung nichts anderes beschließt, ist der Gewinnanteil jedes Gesellschafters 14 (vierzehn) Tage nach Beschlussfassung über die Gewinnverteilung zur Zahlung an die Gesellschafter fällig. Die Generalversammlung kann auch beschließen, den Gewinn ganz oder teilweise auf neue Rechnung vorzutragen.

9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 9.1 Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen, soweit der Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt, mit eingeschriebenem Brief an die der Gesellschaft zur Anmeldung zum Firmenbuch zuletzt bekanntgegebenen Anschriften.
- 9.2 Sofern der Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt, gilt für die Gesellschaft das Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung.
- 9.3 Die mit der Errichtung und Registrierung der Gesellschaft sowie dem Erlangen der Gewerbeberechtigung verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren sind bis zu einem Höchstbetrag von EUR 5.000 (Euro fünftausend) von der Gesellschaft zu tragen.

Gebührenfrei

Ich beurkunde gemäß § 51 GmbHG (Paragraph einundfünfzig Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung), dass der Wortlaut der Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft (Gesellschaftsvertrag): -----

a) im **Punkt 4.1** (vier Punkt eins) mit dem Generalversammlungsbeschluss vom 12.04.2022 (zwölften April zweitausendzweiundzwanzig), beurkundet zu meiner Geschäftszahl: 6741 (2022), und -----

b) im **Punkt 1.1** (eins Punkt eins) und im **Punkt 2.1** (zwei Punkt eins) mit dem Generalversammlungsbeschluss vom 31.05.2022 (einunddreißigsten Mai zweitausendzweiundzwanzig), beurkundet zu meiner Geschäftszahl: 6839 (2022),-----

und im Übrigen mit dem Wortlaut des zuletzt beim Firmenbuch eingereichten vollständigen Wortlautes der Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft (Gesellschaftsvertrag) vollkommen übereinstimmt. -----

Wien, am 31.05.2022 (einunddreißigsten Mai zweitausendzweiundzwanzig). -----



Mag. Klaus Berger
öffentlicher Notar

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Klaus Berger", written over the printed name and title.



ANLAGE 3: GRUNDBUCHAUSZÜGE



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42160 Traundorf
BEZIRKSGERICHT Gmunden

EINLAGEZAHL 207

Letzte TZ 1663/2023

Parkhotel Am See

STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 696 KG 42160 Traundorf

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
227/2	G	Gewässer (20)	* 316	
229/1	G	GST-Fläche	* 5870	
		Bauf. (10)	17	
		Gärten (10)	4611	
		Gewässer (20)	1242	Schiffslände 18
229/2	G	GST-Fläche	* 1079	
		Gärten (10)	509	
		Gewässer (20)	570	
GESAMTFLÄCHE			7265	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer (20): Gewässer (Stehende Gewässer)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

5 a 2620/2020 Kaufvertrag 2020-05-11 Zuschreibung Gst 227/2 aus EZ 671

6 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Stadtgemeinde Gmunden

ADR: Rathausplatz 1, Gmunden 4810

a 3008/2017 IM RANG 2529/2017 Kaufvertrag 2017-07-07 Eigentumsrecht

***** C *****

9 a 1663/2023

BAURECHT bis 31.12.2104,

Baurechtseinlage EZ 696 KG 42160 Traundorf

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42160 Traundorf
BEZIRKSGERICHT Gmunden

EINLAGEZAHL 696

Letzte TZ 2415/2023

Plombe 2745/2024

***** A1 *****

BAURECHT bis 31.12.2104 an EZ 207 KG 42160 Traundorf

***** A2 *****

1 a 1663/2023 Eröffnung der Einlage für Baurecht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH & Co KG (FN 540268m)

ADR: Schnirchgasse 17, Wien 1030

a 1663/2023 Baurechtsvertrag 2021-09-24 Baurecht

b 1663/2023 Vorkaufsrecht

***** C *****

1 a 1663/2023

REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen
Bauzinses in der Höhe von EUR 150.000,00 einschließlich der
vereinbarten Wertsicherung gemäß Punkt 5. Baurechtsvertrag
2021-09-24 für
Stadtgemeinde Gmunden

2 a 1663/2023

VORKAUFSRECHT gemäß Punkt 22. Baurechtsvertrag 2021-09-24
für
Stadtgemeinde Gmunden

3 a 1663/2023

DIENSTBARKEIT der Errichtung und Belassung Parkanlage
oberhalb Tiefgarage hinsichtlich Grundstück 229/1 gem.
Punkt 17. Baurechtsvertrag 2021-09-24 für
Stadtgemeinde Gmunden

4 a 1663/2023

DIENSTBARKEIT des Gehens- und Fahrens hinsichtlich
Grundstück 229/1 gem. Punkt 18. Baurechtsvertrag 2021-09-24
für
Stadtgemeinde Gmunden

5 a 1663/2023

DIENSTBARKEIT des Gehens- und Fahrens hinsichtlich
Grundstück 229/1 gem. Punkt 18. Baurechtsvertrag 2021-09-24
für Gst 227/1 227/5 228/1

6 a 2415/2023 Pfandbestellungsurkunde 2022-08-24

PFANDRECHT Höchstbetrag Teilbetrag EUR 2.800.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

ANLAGE 4: BEWERTUNGSGUTACHTEN

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der Baurechtseinlage

A-4810 Gmunden, Schiffslände 18

EZ 696

KG 42160 Traundorf

BG Gmunden



Bewertungstichtag: 31.12.2023

EXECUTIVE SUMMARY

Bewertungsgegenstand: Baurechtseinlage
A-4810 Gmunden, Schiffslände 18
EZ 696
KG 42160 Traundorf

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes zur
Offenlegung im Finanzmarktprospekt

Auftraggeber: SoReal GmbH
Austro Tower, Schnirchgasse 17
1030 Wien, Österreich

Bewertungsstichtag: 31.12.2023

Bewertungsmethodik: Residualwertmethode

Nettogrundfläche: 7.093 m²

Bewertungsannahme: Projektausführung lt. übermittelten Unterlagen;
Umsatzentwicklung des Betriebes lt. Auftraggeber

Verkehrswert: EUR 209.000,-

Sachverständige: Mag. Michael Buchmeier, MRICS
Markus Baumgartner, BSc

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG.....	4
2. BEFUND.....	5
2.1. Standort und Lage	5
2.1.1. Makro- und Mikrolage	6
2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren.....	7
2.1.3. Erreichbarkeit – Individualverkehr.....	8
2.1.4. Erreichbarkeit – Öffentliche Anbindung.....	10
2.1.5. Infrastruktureinrichtungen.....	11
2.1.6. Lärmimmission	17
2.2. Grundbuch	18
2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt	20
2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt.....	20
2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt	20
2.3. Kataster- und Flächenwidmungsplan.....	22
2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen	26
2.5. Gefahrendarstellung	27
2.6. Liegenschaftsbeschreibung	30
2.6.1. Beschreibung des Grundstücks	30
2.6.2. Nutzflächen & Nutzungssituation.....	30
2.7. Fotodokumentation (24.02.2023)	31
2.8. Pläne	34
3. BEWERTUNG & GUTACHTEN	38
3.1. Bewertungsmethodik.....	38
3.2. Wertermittlungsverfahren	39
3.3. Residualwertverfahren.....	39
3.4. Bewertungsparameter	41
3.5. Plausibilisierung der Hotelmiete.....	44
3.6. Verkehrswertermittlung	47
3.7. Verkehrswert	49
4. ANHANG.....	50
4.1. Allgemeine Anmerkungen	50

1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

Auftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt Befund und Gutachten in der Sachfrage des Verkehrswertes zum Stichtag 31.12.2023 für die Projektliegenschaft auf der Baurechtseinlage KG 42160 Traundorf, EZ 696 an der Liegenschaft KG 42160 Traundorf EZ 207 in 4810 Gmunden, Schiffslände 18 zu erstatten.

Befundaufnahme

Der Bewertungsstichtag ist nicht der Tag der Befundaufnahme. Die örtliche Befundaufnahme fand am 24.02.2023 statt und wurde von Markus Baumgartner durchgeführt.

Vom Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen

- Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 24.09.2021
- Raumordnungsvertrag, Beschluss vom 15.09.2021
- Baurechtsvertrag vom 24.09.2021
- Bebauungsplan Stadtgemeinde Gmunden, 10.02.2022
- Vorentwurf GMU Seeviertel, 26.09.2022
- Projektkalkulationen, 03.08.2023
- Term Sheet, 14.02.2024

Weitere Unterlagen/Grundlagen der Bewertung

- Grundbuchauszug vom 15.01.2024 und 01.03.2024
- Katastermappenauszug vom 27.01.2023
- Altlasten- und Verdachtsflächenkatasterauszug vom 27.01.2023
- Flächenwidmungsplan- und Bebauungsbestimmungen vom 27.01.2023
- Auszüge der Lärm- und Grundstücksrisikokarten vom 27.01.2023
- Örtliche Befundaufnahme samt Fotodokumentation vom 24.02.2023

Literatur

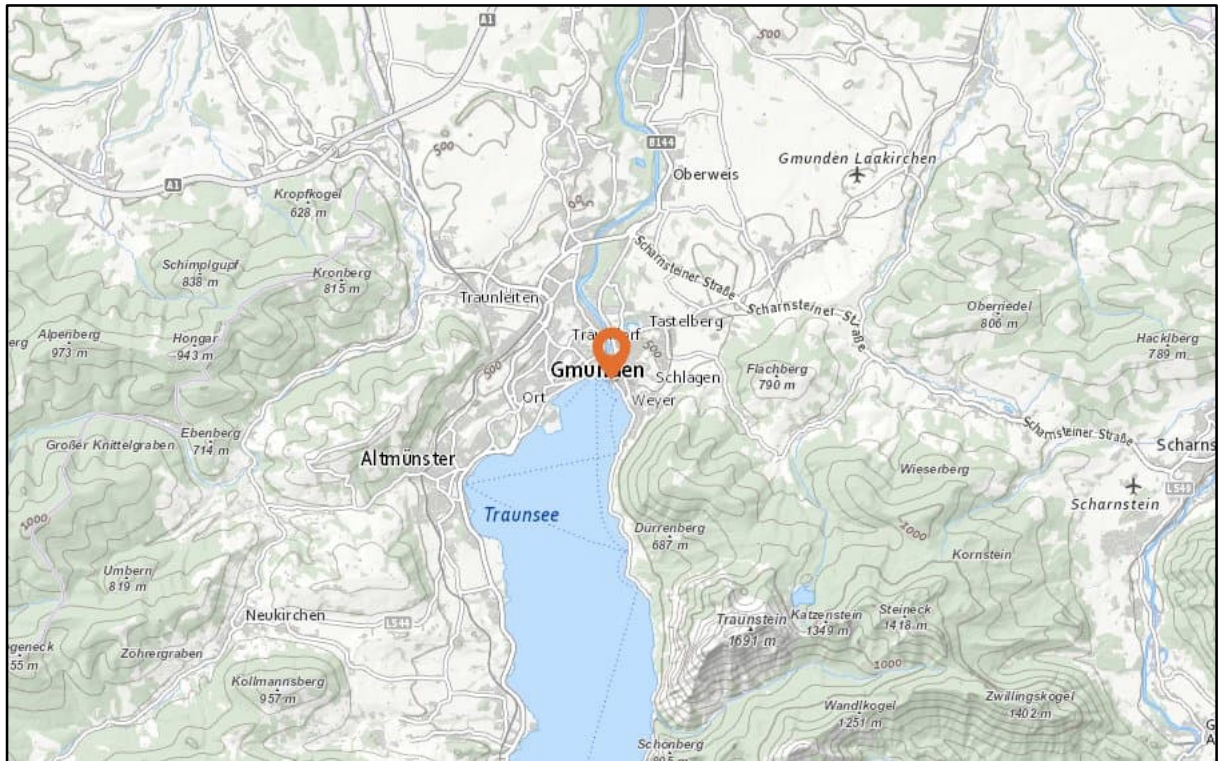
- Liegenschaftsbewertung (Heimo Kranewitter), 7. Auflage, 2017
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert & Funk), 3. Auflage, 2014
- Der Wert von Immobilien (Seiser, Kainz), 1. Auflage, 2011
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- ÖNORM Liegenschaftsbewertung B 1802 Teile 1-3 idgF

Preiserhebungen

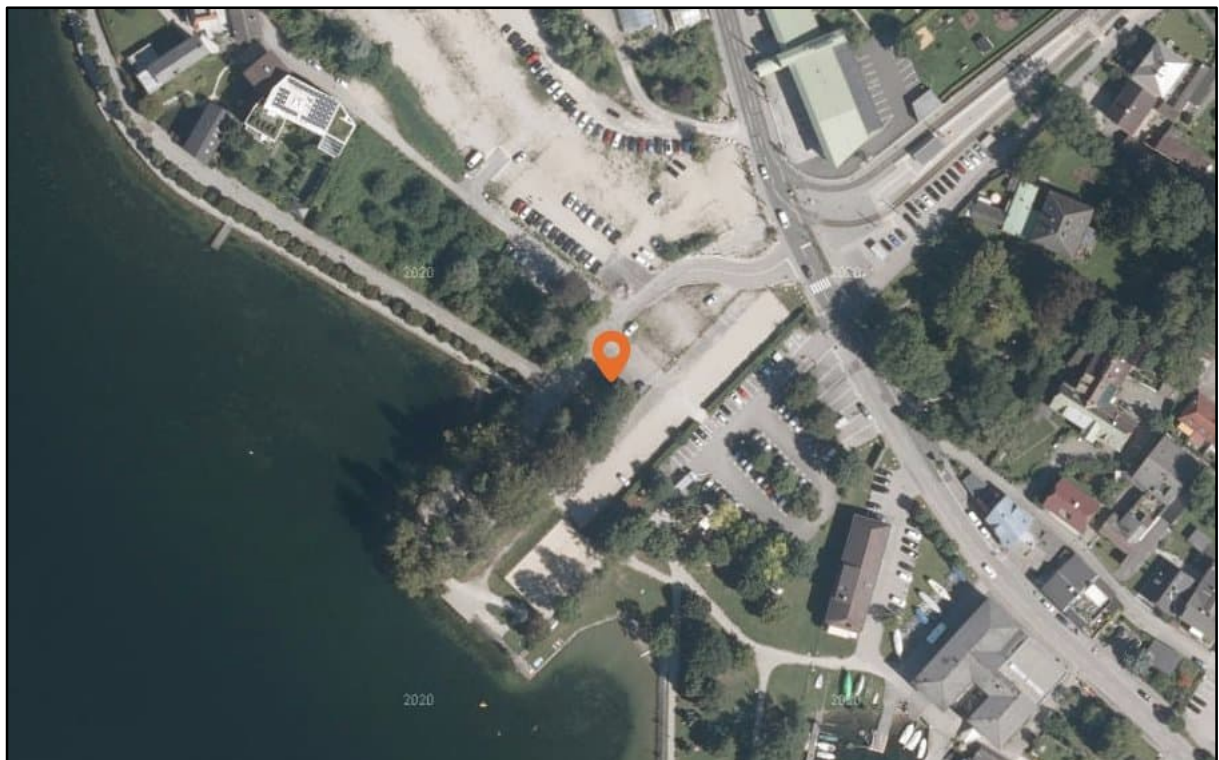
- Immobilienpreisspiegel der WKO
- Grundstückspreise Gewinn
- Telefonische Auskunft Gemeindeamt und ansässige Immobilienmakler
- Eigene Vergleichspreissammlung und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
- Verkaufspreiserhebung aus der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Baukostenindex der Deutschen Architektenkammer mit Umrechnungsfaktoren für Österreich

2. BEFUND

2.1. Standort und Lage



Quelle: Basemap.at



Quelle: Basemap.at

2.1.1. Makro- und Mikrolage

Gemeindeinformationen

Gemeinde:	Gmunden
Polit. Bezirk:	Gmunden
Bundesland:	Oberösterreich
Einwohner:	13.251
Fläche (in km ²):	63,51
Einwohner / km ² :	209

Makrostandort

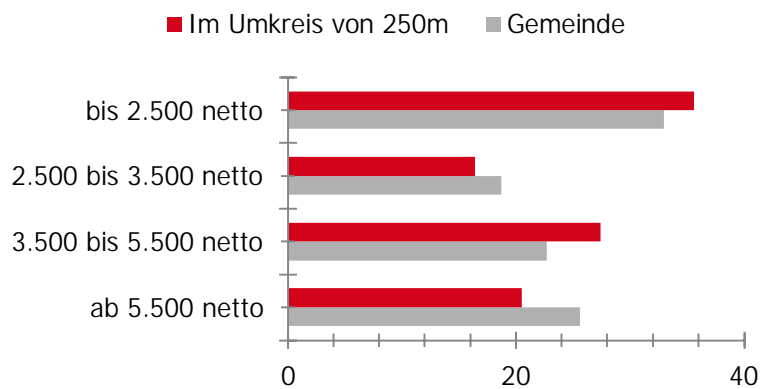
Gmunden ist eine Stadt im oberösterreichischen Salzkammergut, am Nordufer des Traunsees. Sie hat 13.251 Einwohner (Stand 1. Jänner 2022) und ist Sitz der Bezirkshauptmannschaft des Bezirks Gmunden. Als Zentrum des Gerichtsbezirks Gmunden beherbergt sie das Bezirksgericht. Die Stadt ist bekannt als Herkunftsort der Gmundner Keramik mit ihrem charakteristischen weiß-grün geflammten Dekor. Während der k. u. k. Monarchie galt Gmunden als renommierte Sommerfrische, wovon die zahlreichen Villen künden. Bekannt wurde die Stadt in den 1990er-Jahren unter anderem durch die Fernsehserie Schlosshotel Orth.

Mikrostandort

Die Liegenschaft befindet sich am nördlichen Ufer des Traunsees. 100 Meter vom Grundstück entfernt liegt der Seebahnhof an dem ein öffentlicher Park angrenzt. Die Liegenschaft kann auch mit dem Zug erreicht werden, denn ebenfalls nur 100 Meter entfernt befindet sich die nächste Zughaltestelle. Die Liegenschaft befindet sich an der Straße „Schiffslände“.

2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren

Haushaltseinkommen

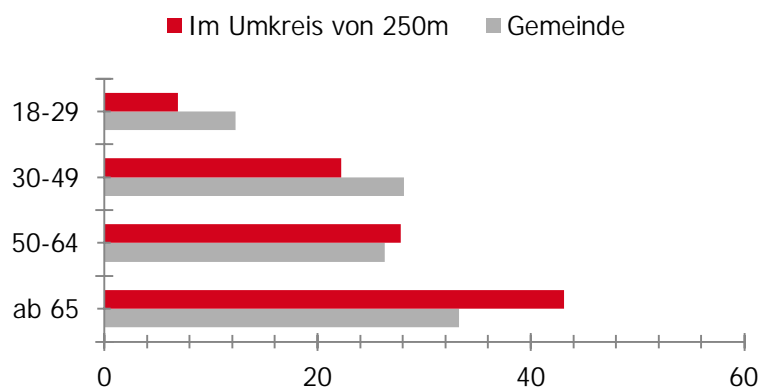


Einkommen netto pro Monat

bis 2.500 netto	36%
2.500 bis 3.500 netto	16%
3.500 bis 5.500 netto	27%
ab 5.500 netto	21%

Quelle: ProfileAddress

Altersstruktur



18-29	7%
30-49	22%
50-64	28%
ab 65	43%

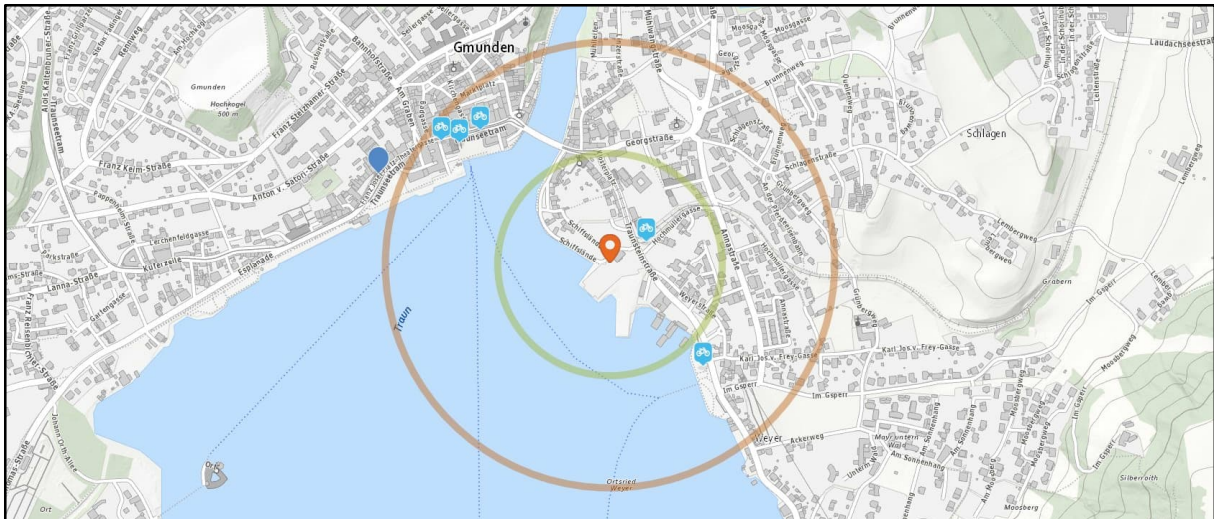
Quelle: ProfileAddress

2.1.3. Erreichbarkeit – Individualverkehr



Quelle: viamichelin.at

Gmunden liegt am nördlichen Ende des Traunsees. Westlich der Liegenschaft verläuft die Bundesstraße 145 mit der man in ca. 20-25 Minuten die Westautobahn A1 erreicht. In Richtung Nordosten gelangt man auf die Bundesstraße 120, die sich bis hin zur Phyrn Autobahn A9 erstreckt und durch etliche Dörfer verläuft.



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.
Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Taxi

Anzahl im Umkreis: 1

- Taxi (550 m)
Rathausplatz 2
4810 Gmunden

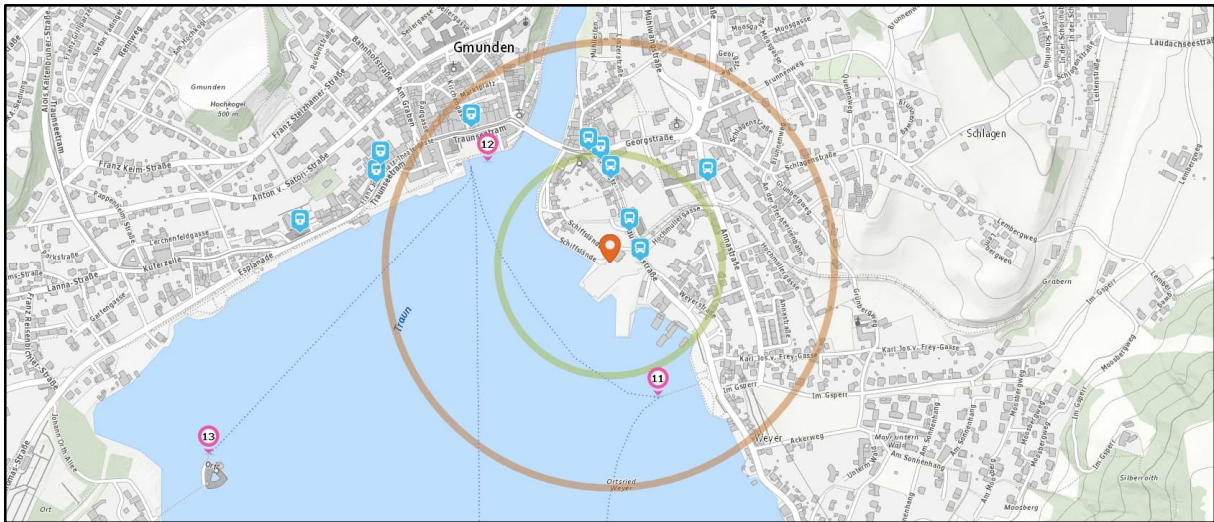


Fahrradständer

Anzahl im Umkreis: 5

- Seebahnhof (90 m)
Hochmüllergasse 2
4810 Gmunden
- Fahrradständer (320 m)
Traunsteinstraße 27
4810 Gmunden
- Fahrradständer (410 m)
Kammerhofgasse 4
4810 Gmunden
- Fahrradständer (430 m)
Rathausplatz 1
4810 Gmunden
- Fahrradständer (460 m)
Sparkassegasse 2
4810 Gmunden

2.1.4. Erreichbarkeit – Öffentliche Anbindung



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Straßenbahnhaltestelle

Anzahl im Umkreis: 5

- Klosterplatz (220 m)
- Rathausplatz (430 m)
- Franz-Josef-Platz (550 m)
- Franz-Josef-Platz (550 m)
- Franz-Josef-Platz (550 m)
- Bezirkshauptmannschaft (690 m)



Bushaltestelle

Anzahl im Umkreis: 5

- Seebahnhof (Shuttlebusse) (70 m)
- Seebahnhof (80 m)
- Klosterplatz (250 m)
- Klosterplatz (Traunsteintaxi) (180 m)
- Traundorf Schule (280 m)



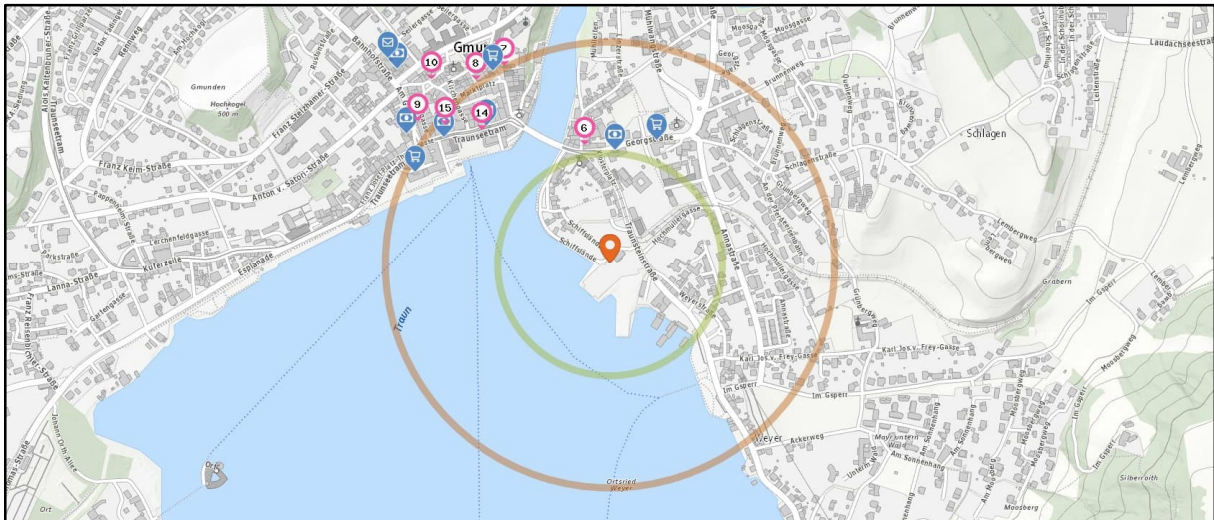
Fähre

Anzahl im Umkreis: 3

- Gmunden Grünbergseilbahn (320 m)
- Gmunden Rathausplatz (360 m)
- Gmunden Seeschloss Orth (990 m)

2.1.5. Infrastruktureinrichtungen

Alltags- und Nahversorgung



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Bankomat

Anzahl im Umkreis: 5

- Bankomat RAIBA
SALZKAMMERGUT EGEN
(250 m)
Klosterplatz 1
4810 Gmunden
- Bankomat OBERBANK AG
(410 m)
Rathausplatz 7
4810 Gmunden
- Bankomat ALLGEMEINE
SPARKASSE OÖ BANKAG
(460 m)
Sparkassegasse 2
4810 Gmunden
- Bankomat VOLKSBANK
OBERÖSTERREICH AG
(530 m)
Am Graben 3
4810 Gmunden
- Bankomat BAWAG P.S.K.
(640 m)
Johann-Evangelist-Habert-
Straße 1, 4810 Gmunden



Bäckerei

Anzahl im Umkreis: 5

- Hinterwirth (270 m)
Klosterplatz 10
4810 Gmunden
- Traudis Laden (530 m)
Am Graben 2
4810 Gmunden

-
- Bäckerei Reingruber (500 m)
Marktplatz 12
4810 Gmunden
 - Bäckerei Reingruber (510 m)
Kolpingplatz 1
4810 Gmunden
 - Backhaus Hinterwirth (570 m)
Thomas Schwanthaler-Gasse 4, 4810 Gmunden



Supermarkt

Anzahl im Umkreis: 3

- Unimarkt Gmunden (290 m)
Georgstraße 6
4810 Gmunden
- SPAR Gmunden (480 m)
Kursaalgasse 5
4810 Gmunden
- Reformhaus Drack (500 m)
Marktplatz 7
4810 Gmunden



Drogerie

Anzahl im Umkreis: 2

- BIPA Gmunden (410 m)
Rathausplatz 6
4810 Gmunden
- Marionnaud Altmünster (480 m)
Rathausplatz 7
4810 Gmunden

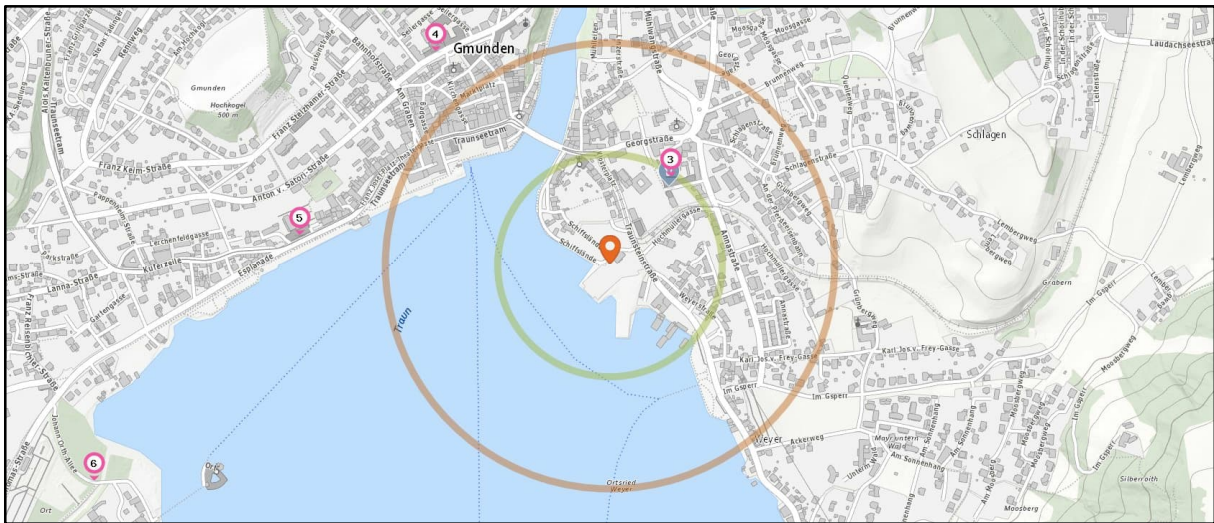


Post

Anzahl im Umkreis: 1

- Post Gmunden (670 m)
Johann-Evangelist-Habert-Straße 1, 4810 Gmunden

Bildungseinrichtungen



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Kindergarten

Anzahl im Umkreis: 1

- Staedt. Kindergarten
Gmunden - Traundorf
(210 m)
Annastrasse 4a
4810 Gmunden

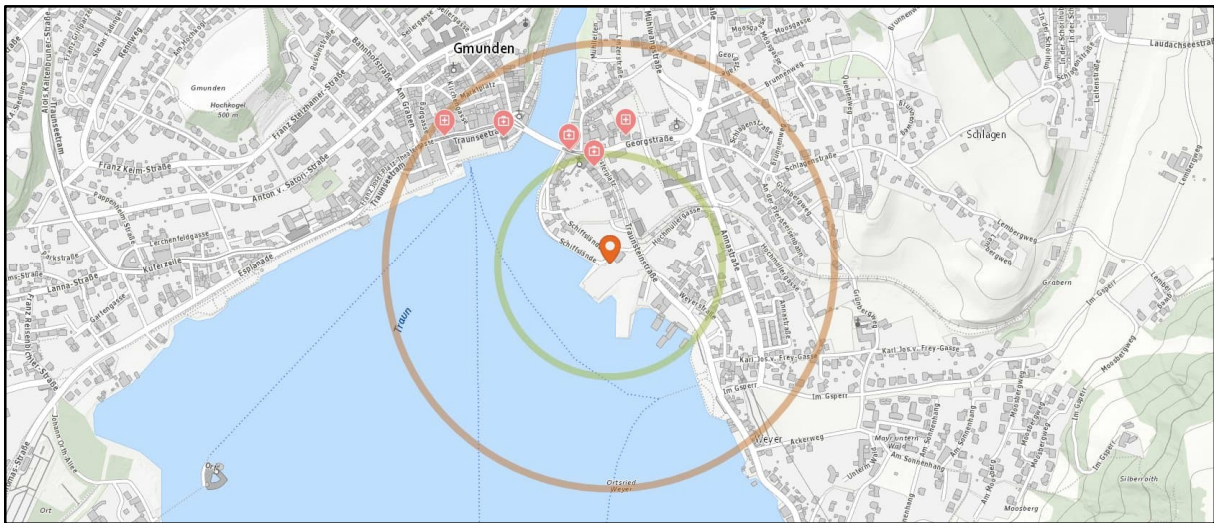


Schule

Anzahl im Umkreis: 5

- Volksschule Gmunden-Traundorf (240 m)
Annastraße 4
4810 Gmunden
- Neue Mittelschule Gmunden-Traundorf (240 m)
Annastraße 4
4810 Gmunden
- Bundeshandelsakademie Gmunden (620 m)
J.-E.-Habert-Straße 5
4810 Gmunden
- Bildungsregion Gmunden (690 m)
Esplanade 10
4810 Gmunden
- Forstliche Ausbildungsstätte Ort (1,2 km)
Johann-Orth-Allee 16
4815 Ort bei Gmunden

Gesundheitsversorgung



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten

 Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten  Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Zahnarzt

Anzahl im Umkreis: 5

- Dr. Mock Martin (210 m)
Klosterplatz 7
4810 Gmunden
- Dr. Grafinger Franz (260 m)
Schiffslände 1
4810 Gmunden
- Dr. Grafinger Maximilian (260 m)
Schiffslände 1
4810 Gmunden
- Dr. Palkovits Eszter (370 m)
Museumplatz 1
4810 Gmunden
- Dr. Schmidt Eva (370 m)
Museumplatz 1
4810 Gmunden

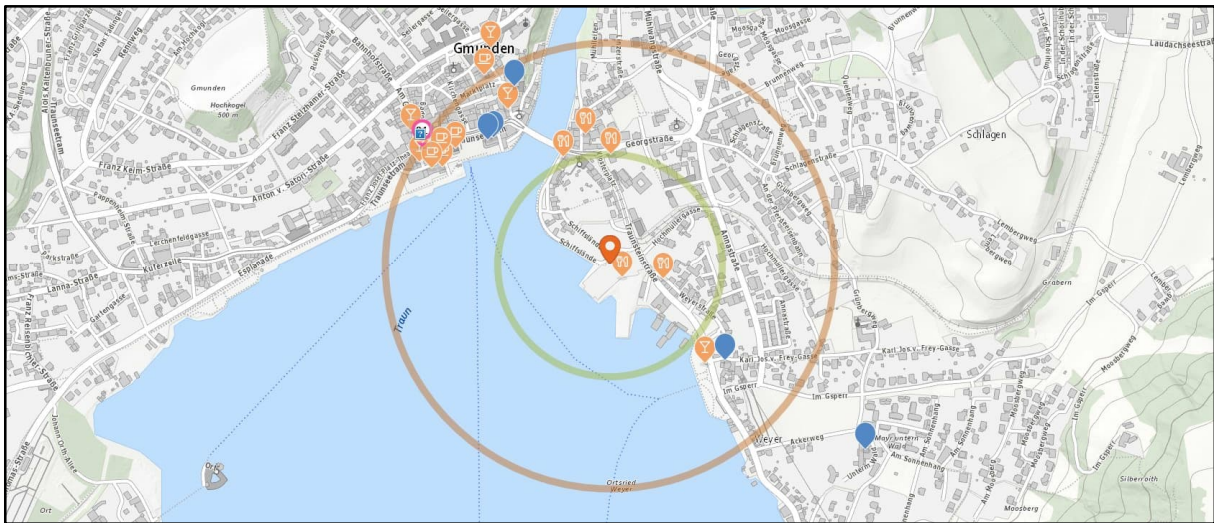


Apotheke

Anzahl im Umkreis: 2

- Salzkammergut-Apotheke (280 m)
Georgstraße 5
4810 Gmunden
- See-Apotheke (460 m)
Theatergasse 3
4810 Gmunden

Gastronomie, Freizeit & Tourismus



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 3 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Restaurant

Anzahl im Umkreis: 5

- Seelounge Gmunden (50 m)
Schiffslände 18
4810 Gmunden
- Pizzeria Bella Italia (130 m)
Traunsteinstraße 11a
4810 Gmunden
- das forst (240 m)
Klosterplatz 1
4810 Gmunden
- Dollmanns (260 m)
Schiffslände 3
4810 Gmunden
- Goldener Hirsch (290 m)
Linzerstraße 6
4810 Gmunden



Bar

Anzahl im Umkreis: 5

- See Loungerie (310 m)
Traunsteinstraße 23
4810 Gmunden
- L'Bar (410 m)
Traungasse 1
4810 Gmunden
- Havanna Cocktailhouse (480 m)
Kursaalgasse 4
4810 Gmunden
- Enrico Panigl (530 m)
Am Graben 5
4810 Gmunden
- Mango (550 m)
Pfarrhofgasse 28
4810 Gmunden



Hotel

Anzahl im Umkreis: 5

- Hotel-Gasthof Steinmaurer (340 m)
Karl-Josef-von-Frey-G. 2
4810 Gmunden
- Hotel (380 m)
Franz Schleiß-Gasse 4
4810 Gmunden
- Seehotel Schwan (380 m)
Rathausplatz 8
4810 Gmunden
- Hotel zum Goldenen Brunnen (450 m)
Traungasse 10
4810 Gmunden
- Pension Magerl (710 m)
Ackerweg 18
4810 Gmunden



Cafe

Anzahl im Umkreis: 5

- Rathauskaffee Brandl (430 m)
Rathausplatz 1
4810 Gmunden
- Cafe Kandur am Schubertplatz (430 m)
Sparkassegasse 1
4810 Gmunden
- Segafredo (450 m)
Sparkassegasse 1
4810 Gmunden
- Wiener Cafe (450 m)
Kursaalgasse 4
4810 Gmunden
- Cafe Reingruber (500 m)
Marktplatz 5
4810 Gmunden



Theater

Anzahl im Umkreis: 1

- Stadttheater (490 m)
Theatergasse 5-7
4810 Gmunden



Kino

Anzahl im Umkreis: 1

- Stadttheater Kino (500 m)
Scharnsteiner Straße 7
4810 Gmunden

2.1.6. Lärmimmission

Nach Angaben des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft besteht in der Umgebung der Liegenschaft keine Lärmbelastung durch Straßen-, sowie Schienenverkehr.

Lärm Straßenverkehr

55 bis 60 db:

Entspricht der Lautstärke eines normalen Gesprächs.

60 bis 65 db:

Entspricht einer lauten Unterhaltung, Rufen. Kann psychische Reaktionen, z.B. Stress und Gereiztheit auslösen.

65 bis 70 db:

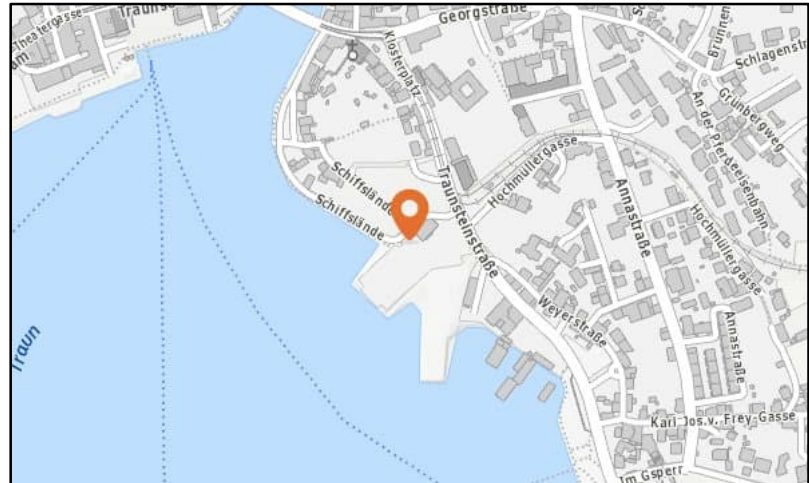
Entspricht dem Geräuschpegel in einem Großraumbüro. Das Risiko für Herz- und Kreislauferkrankungen erhöht sich bei Dauerbelastung.

70 bis 75 db:

Entspricht einem Staubsauger in 1m Entfernung.

ab 75 db:

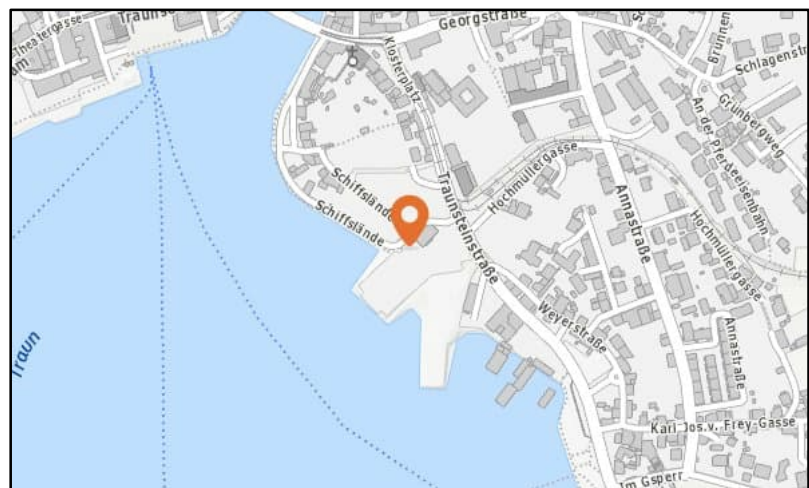
Entspricht starkem Straßenverkehr. Lärm in dieser Lautstärke kann die Gesundheit belasten.



Quelle: Basemap.at, Lärminfo.at

In diesem Gebiet wurde kein Lärm dieser Kategorie gemessen.

Lärm Schienenverkehr



Quelle: Basemap.at, Lärminfo.at

In diesem Gebiet wurde kein Lärm dieser Kategorie gemessen.

2.2. Grundbuch

EZ 207 (Stammeinlage)



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42160 Traundorf EINLAGEZAHL 207
BEZIRKSGERICHT Gmunden

Letzte TZ 1663/2023

Parkhotel Am See

STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 696 KG 42160 Traundorf

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
227/2	G Gewässer(20)	* 316	
229/1	G GST-Fläche	* 5870	
	Bauf.(10)	17	
	Gärten(10)	4611	
	Gewässer(20)	1242	Schiffslände 18
229/2	G GST-Fläche	* 1079	
	Gärten(10)	509	
	Gewässer(20)	570	
GESAMTFLÄCHE		7265	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

5 a 2620/2020 Kaufvertrag 2020-05-11 Zuschreibung Gst 227/2 aus EZ 671

6 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Stadtgemeinde Gmunden

ADR: Rathausplatz 1, Gmunden 4810

a 3008/2017 IM RANG 2529/2017 Kaufvertrag 2017-07-07 Eigentumsrecht

***** C *****

9 a 1663/2023

BAURECHT bis 31.12.2104,

Baurechtseinlage EZ 696 KG 42160 Traundorf

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

EZ 696 (Baurechtseinlage)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42160 Traundorf
BEZIRKSGERICHT Gmunden

EINLAGEZAHL 696

.....
Letzte TZ 2415/2023

..... A1
BAURECHT bis 31.12.2104 an EZ 207 KG 42160 Traundorf

..... A2

1 a 1663/2023 Eröffnung der Einlage für Baurecht

..... B

1 ANTEIL: 1/1

Seevierteil Gmunden Hotel-Holding GmbH & Co KG (FN 540268m)

ADR: Schnirchgasse 17, Wien 1030

a 1663/2023 Baurechtsvertrag 2021-09-24 Baurecht

b 1663/2023 Vorkaufsrecht

..... C

1 a 1663/2023

REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen
Bauzinses in der Höhe von EUR 150.000,00 einschließlich der
vereinbarten Wertsicherung gemäß Punkt 5. Baurechtsvertrag
2021-09-24 für
Stadtgemeinde Gmunden

2 a 1663/2023

VORKAUFRECHT gemäß Punkt 22. Baurechtsvertrag 2021-09-24
für
Stadtgemeinde Gmunden

3 a 1663/2023

DIENSTBARKEIT der Errichtung und Belassung Parkanlage
oberhalb Tiefgarage hinsichtlich Grundstück 229/1 gem.
Punkt 17. Baurechtsvertrag 2021-09-24 für
Stadtgemeinde Gmunden

4 a 1663/2023

DIENSTBARKEIT des Gehens- und Fahrens hinsichtlich
Grundstück 229/1 gem. Punkt 18. Baurechtsvertrag 2021-09-24
für
Stadtgemeinde Gmunden

5 a 1663/2023

DIENSTBARKEIT des Gehens- und Fahrens hinsichtlich
Grundstück 229/1 gem. Punkt 18. Baurechtsvertrag 2021-09-24
für Gat 227/1 227/5 228/1

6 a 2415/2023 Pfandbestellungsurkunde 2022-08-24

PFANDRECHT Höchstabtrag Teilbetrag EUR 2.800.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)

..... HINWEIS

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

.....

2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt

Laut Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch setzt sich die Liegenschaft, auf der die bewertungsgegenständliche Baurechteinlage begründet wurde, aus drei Grundstücken (Nr. 227/2; Nr.229/1; Nr. 229/2) mit einer Gesamtfläche von 7.265 m² zusammen. Die Flächen sind im Grenzkataster ausgewiesen. Das Ausmaß sowie die Grenzen der Grundstücke können somit als gesichert gelten und die tatsächliche Fläche kann daher nicht abweichend sein.

2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt

Laut Grundbuchsauszug vom 15.01.2024 ist der Alleineigentümer der Stammliegenschaft (EZ 207) die Stadtgemeinde Gmunden.

Laut Grundbuchsauszug vom 01.03.2024 ist der Alleineigentümer der Baurechtseinlage (EZ 696) die Seeviertel Gmunden Hotel-Holding GmbH & Co KG.

2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt

Folgende Eintragungen sind im Lastenblatt vorhanden:

REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses in der Höhe von EUR 150.000,00 einschließlich der vereinbarten Wertsicherung gemäß Punkt 5. Baurechtsvertrag 2021-09-24 für Stadtgemeinde Gmunden

VORKAUFSRECHT gemäß Punkt 22. Baurechtsvertrag 2021-09-24
Für Stadtgemeinde Gmunden

DIENSTBARKEIT der Errichtung und Belassung Parkanlage oberhalb Tiefgarage hinsichtlich Grundstück 229/1 gem. Punkt 17. Baurechtsvertrag 2021-09-24 für Stadtgemeinde Gmunden

DIENSTBARKEIT des Gehens- und Fahrens hinsichtlich Grundstück 229/1 gem. Punkt 18. Baurechtsvertrag 2021-09-24 für Stadtgemeinde Gmunden

DIENSTBARKEIT des Gehens- und Fahrens hinsichtlich Grundstück 229/1 gem. Punkt 18. Baurechtsvertrag 2021-09-24 für Gst 227/1 227/5 228/1

PFANDRECHT Höchstbetrag Teilbetrag EUR 2.800.000,-- für Oberbank AG (FN 79063w)

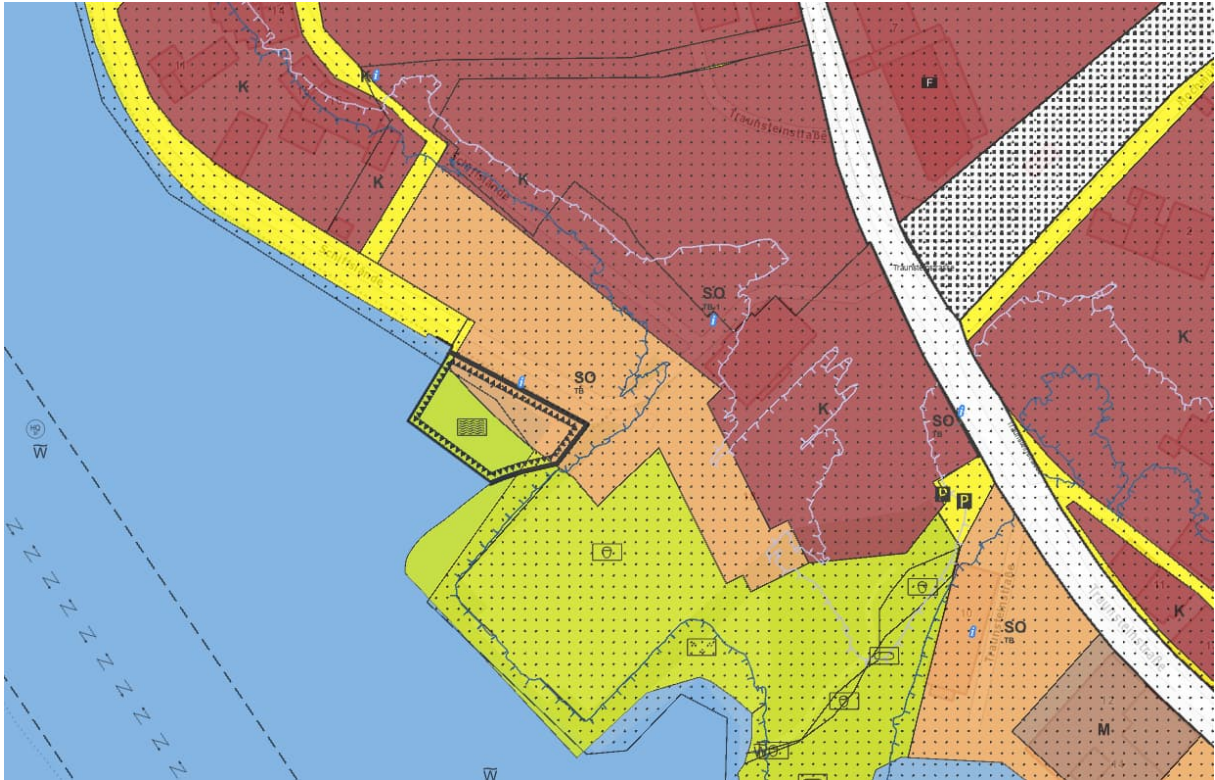
Die Dienstbarkeiten werden vom Sachverständigen als wertneutral bewertet da diese im Zuge der Projektplanung berücksichtigt wurden. Das Vorkaufsrecht wird ebenfalls als wertneutral eingestuft da die potenzielle Veräußerung zu Marktpreisen erfolgen würde.

Die Wertermittlung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Liegenschaft. Es wird unterstellt, dass bei einer Transaktion der Liegenschaft allfällige im Lastenblatt eingetragene Pfandrechte durch den Verkäufer gelöscht werden.




Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert demnach auf der Annahme, dass weder bücherliche noch außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

2.3. Kataster- und Flächenwidmungsplan

Flächenwidmungsplan



Quelle: Basemap.at, Land Oberösterreich – data.ooe.gv.at, bev.gv.at

-  Kerngebiet
-  Sondergebiete des Baulandes - Tourismusbetrieb
-  Grünland – Freibad; Spiel- und Liegewiese, Spielplatz

Katasterplan



Quelle: Basemap.at, bev.gv.at



Projektliegenschaft

EZ 207 Stammeinlage

EZ 696 Baurechtseinlage

Bebauungsplan



WIDMUNGEN

K	BAULAND Kerngebiet
M	BAULAND Gemischtes Baugebiet
SO	BAULAND Sondergebiet d. Baulandes TB ... Tourismusbetrieb

E	GRÜNLAND Erholungsflächen
	Gewässer

	Parkanlage 1 - Bauwerke unzulässig
	Spiel- und Liegewiese, Spielplatz
	Freibad 1 - Gebäude und Schutzdächer unzulässig

11. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

K	Baulandkategorie
1,15	Geschoßflächenzahl
75 %	Maß der baul. Nutzung
s	Bauweise

4. GEBÄUDEHÖHEN

	AH = 433,50 ü.A.		AH = 440,00 ü.A.
	AH = 435,50 ü.A.		AH = 440,50 ü.A.
	AH = 437,00 ü.A.		AH = 443,50 ü.A.
	AH = 439,00 ü.A.		AH = 445,50 ü.A.

425,50 ü.A.
↑
Verbindliche Mindesthöhe für die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses in sämtlichen neu zu errichtenden Gebäuden in Metern über Adria, entspricht einem Niveau von + 51 cm über HQ 100 = 424,99 ü.A., also 425,50 ü.A.

AH ... Attikahöhe

5. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ 1,15 Geschoßflächenzahl = Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Bauplatzfläche

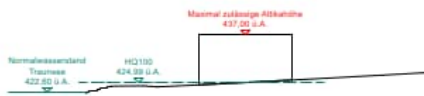
75 % Verbindliches Mindestmaß der baulichen Nutzung, bezogen auf die durch die festgelegten Bauftuchtlinien und zulässigen Gebäudehöhen maximal mögliche Baumasse

6. GEBÄUDE

	Bestehende Bauwerke und Anlagen		Geplante Gebäude		TG Geplante Tiefgarage mit ca. 314 PKW-Stellplätzen (Lage nicht verbindlich)
	Bestehender Pavillon Lageverschiebung möglich		Abzutragende Bauwerke und Anlagen		

SYSTEMSCHNITTE (M 1:1000)

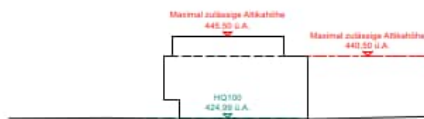
SCHNITT 1



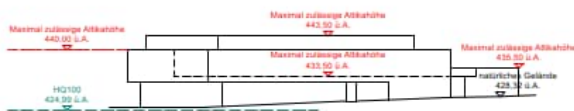
SCHNITT 2



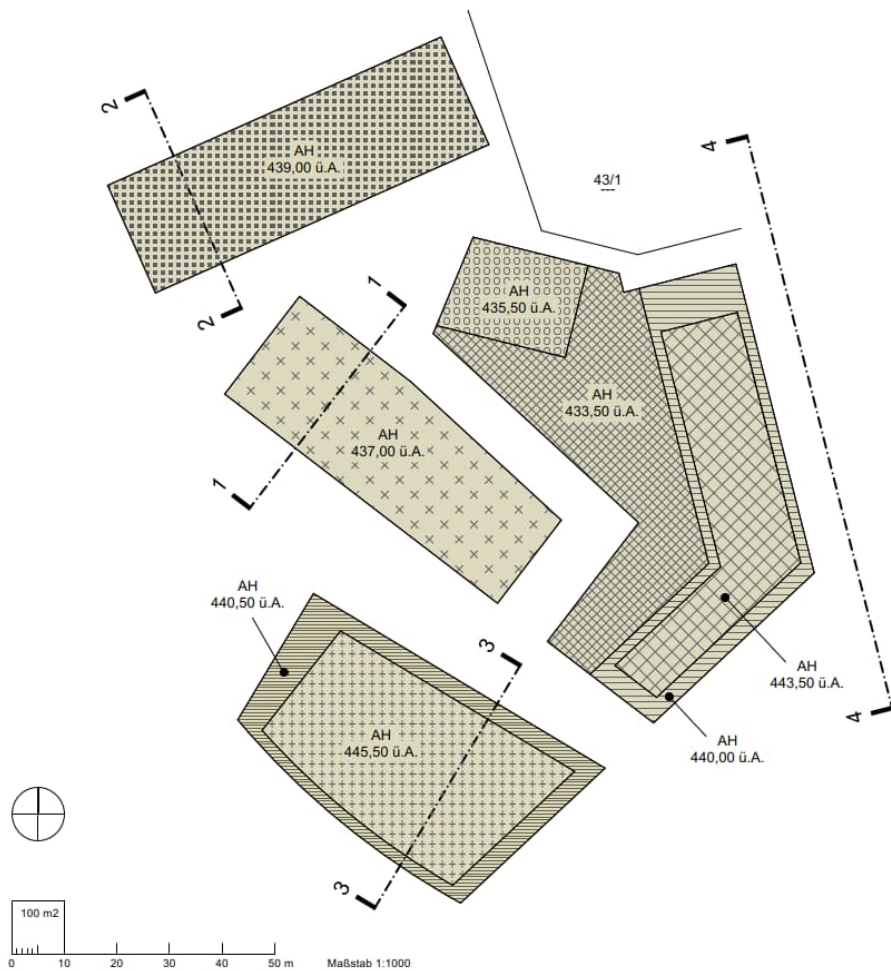
SCHNITT 3



SCHNITT 4

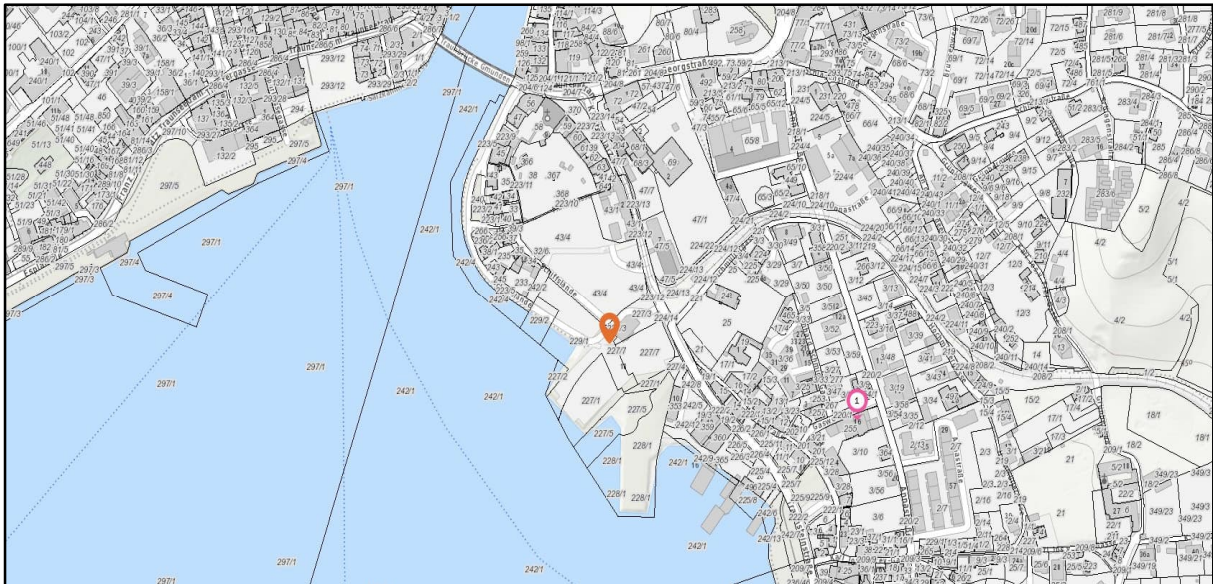


ÜBERSICHT SCHNITTFÜHRUNG



2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen

Laut Erhebungen im Verdachtsflächenkataster auf der Homepage des Umweltbundesamtes, liegen für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse vor:



Quelle: Basemap.at, Umweltbundesamt

Die Grundstücke 227/1; 227/2; 227/3; 229/1; 229/2 sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

#	KG	GST-NR	Bezeichnung	Art	Status
1	Traundorf (42160)	.255	Gaswerk Gmunden	Altstandort	Verdachtsfläche

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Kontaminationen sind nicht beauftragt und wurden nicht vorgenommen. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Altlastenfreiheit.

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt und ist auch nicht Gegenstand der Bewertung. Es wird von durchschnittlichen, nicht kontaminierten Bodenverhältnissen ausgegangen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft besteht, so kann dies jedenfalls den festgestellten Verkehrswert verändern.

2.5. Gefahrendarstellung

Zur Analyse der unterschiedlichen Gefahrenzonen dienen Plandarstellungen des Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (HORA). Betreffend gegenständliche Liegenschaft können folgende Informationen zur Lage in einer Gefahrenzone erhoben werden:

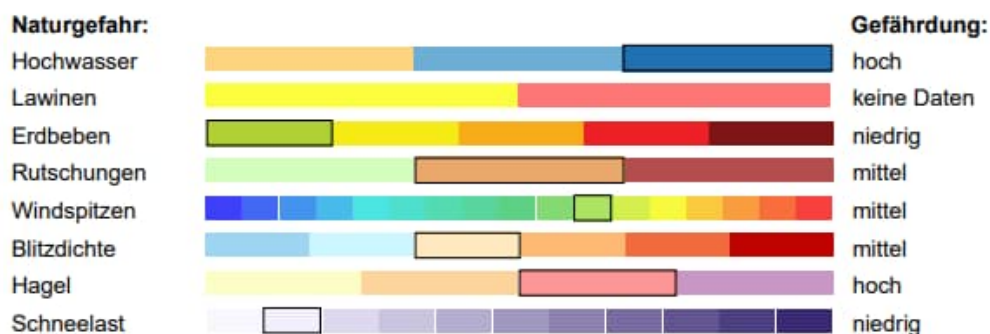
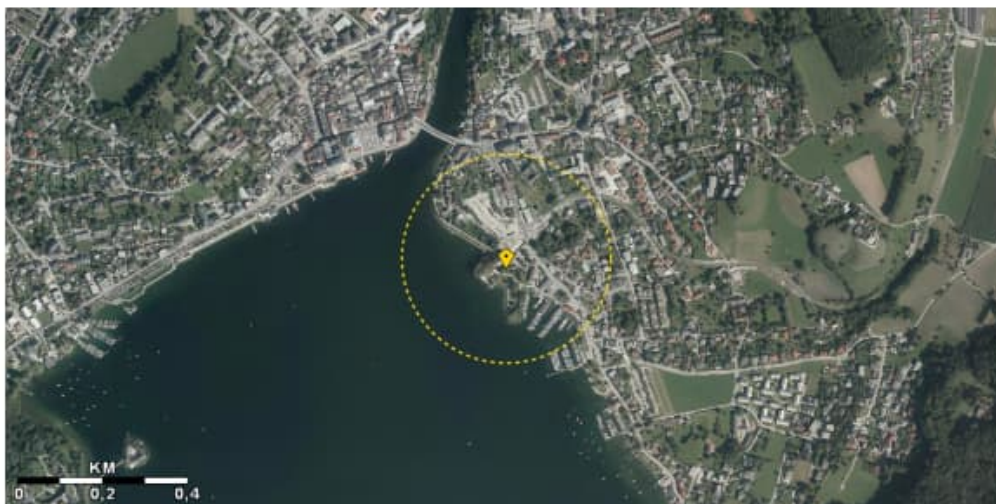
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass




Adresse: -
Seehöhe: 425 m
Auswerteradius: 250 m
Geogr. Koordinaten: 47,91554° N | 13,80425° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.








Legende und weiterführende Informationen


















Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden


Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagel


-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Hochwasserrisiko zonierung:



Quelle: hora.gv.at

Der Sachverständige weist darauf hin, dass sich die Liegenschaft in einem Gebiet mit 100-jährlichem Hochwasser befindet.

Die Bebauung wird entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans realisiert. Darin ist vorgeschrieben, dass die Erdgeschossniveaus der einzelnen Gebäude nicht unter 425,50 und somit über 50cm über dem Hochwasserpegel liegen dürfen.

2.6. Liegenschaftsbeschreibung

2.6.1. Beschreibung des Grundstücks

Die bewertungsgegenständliche Projektliegenschaft befindet sich auf der Baurechtseinlage EZ 696 (Stammeinlage EZ 207). Die Garagenzufahrt erfolgt über das Nachbargrundstück EZ 671. Zu diesem Zweck wird die Annahme einer zukünftigen grundbücherlichen Eintragung einer Dienstbarkeit der Zu- bzw. Ausfahrt getroffen.

LS	EZ	Gst.	Nutzung	Nutzungsgrundlage Grund	Fläche
A	EZ 207	227/2, 229/1, 229/2	Hotel	Baurechtseinlage	7.265

Die gegenständlichen Flächen sind vorwiegend unbebaut.

2.6.2. Nutzflächen & Nutzungssituation

Das gegenständliche Projekt bildet ein 4-Sterne Hotel, das sich zwischen See und neuer Magistrale in den öffentlichen Raum einfügt und zum See hin eine natürliche Uferlinie vorsieht. Das Hotel bietet zudem allgemein nutzbare Infrastruktur mit Gastronomie, Seminarräumlichkeiten und Spa.

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Gebäude mit einer Nettogrundfläche von 7.807 m² bzw. 132 Zimmer auf 6 oberirdischen Geschossen. Das Unterschoss ist mit den Projekten der Nachbarliegenschaften tlw. verbunden und bietet Platz für Allgemeinflächen sowie Garagenstellplätze.

Lt. übermittelten Projektkalkulationen werden folgenden Flächen sowie Stellplätze im Untergeschoss realisiert:

HOTEL	BGF	NGF/BGF	NGF		
Zimmer	6.363	0,63	4.006	4.006	1 4.006
Allgemeinbereich EG	1.671	0,73	1.222	1.222	1 1.222
Loggien	1.334	0,80	1.067	1.067	1 1.067
Eventbereich	892	0,89	798	798	1 798
Dachgarten, Terrasse DG+EG	752	0,95	714		0 0
Gesamt	11.012	0,71	7.807	7.093	7.093

Stellplätze 78

Die Flächenangaben wurden vom Auftraggeber bekanntgegeben, Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.7. Fotodokumentation (24.02.2023)

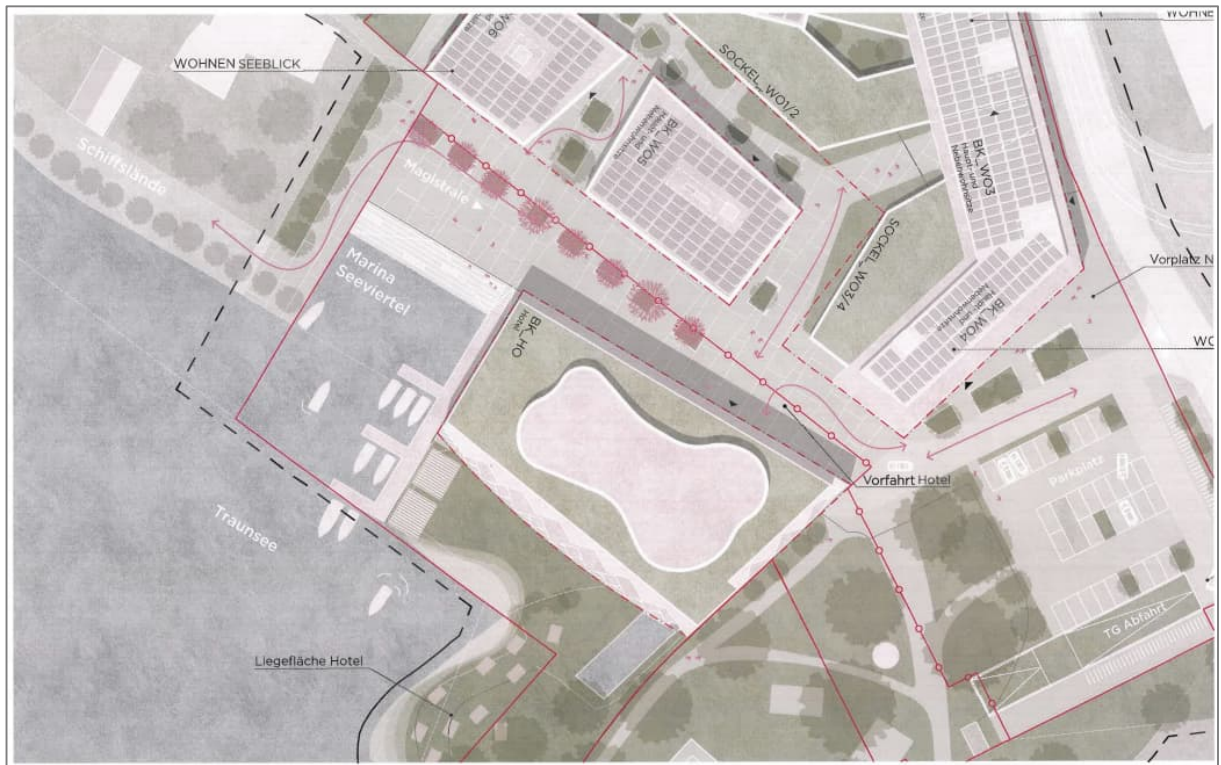




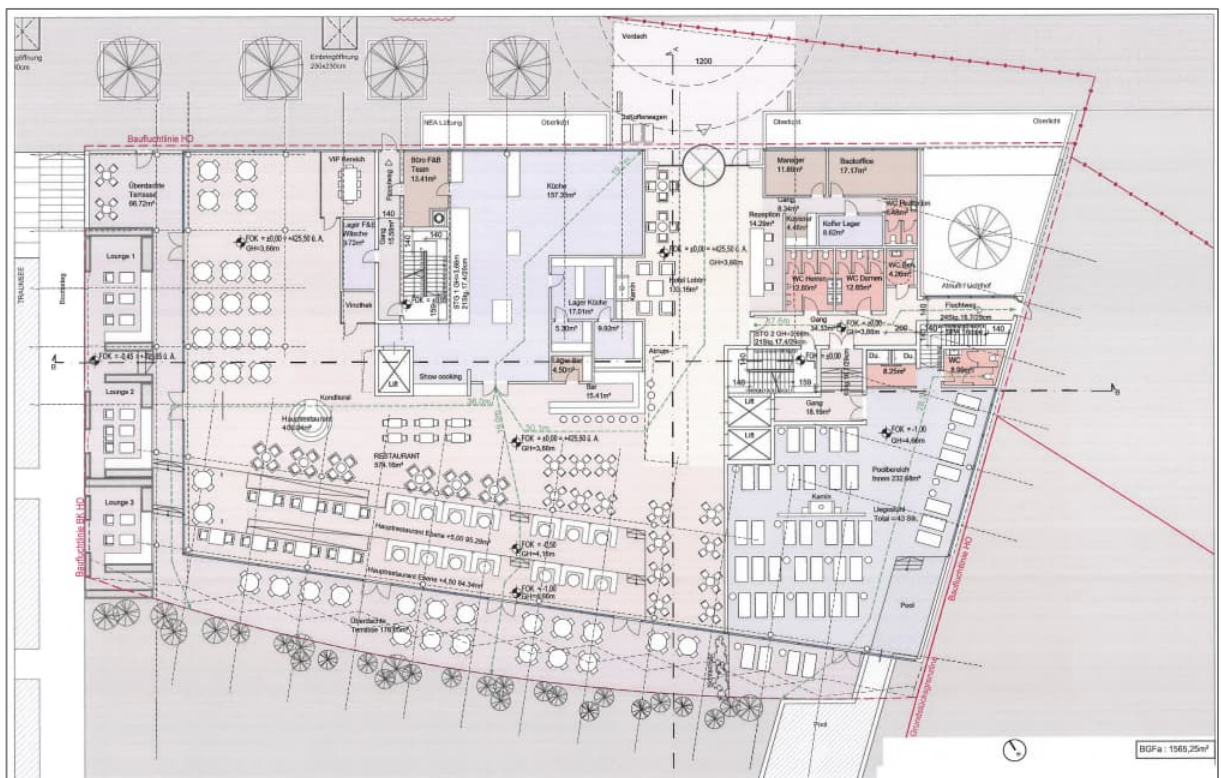


2.8. Pläne

Lageplan



EG



UG



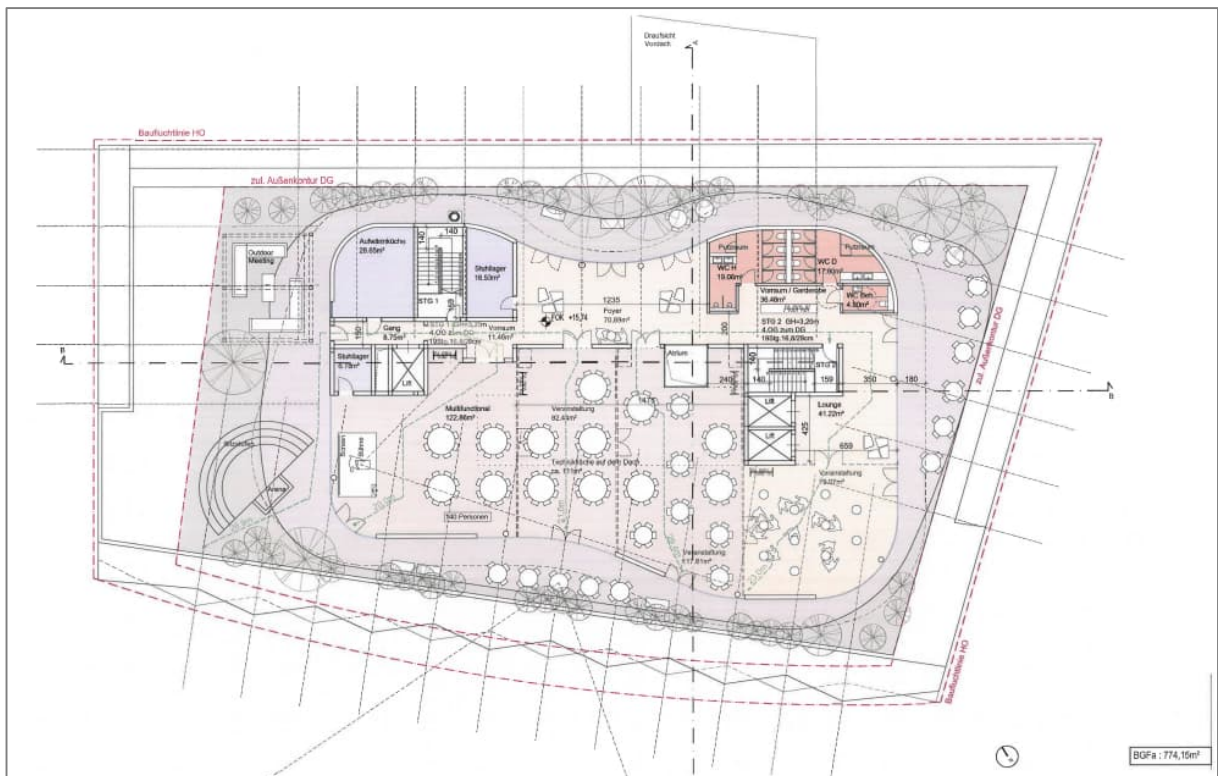
OG Variante 1



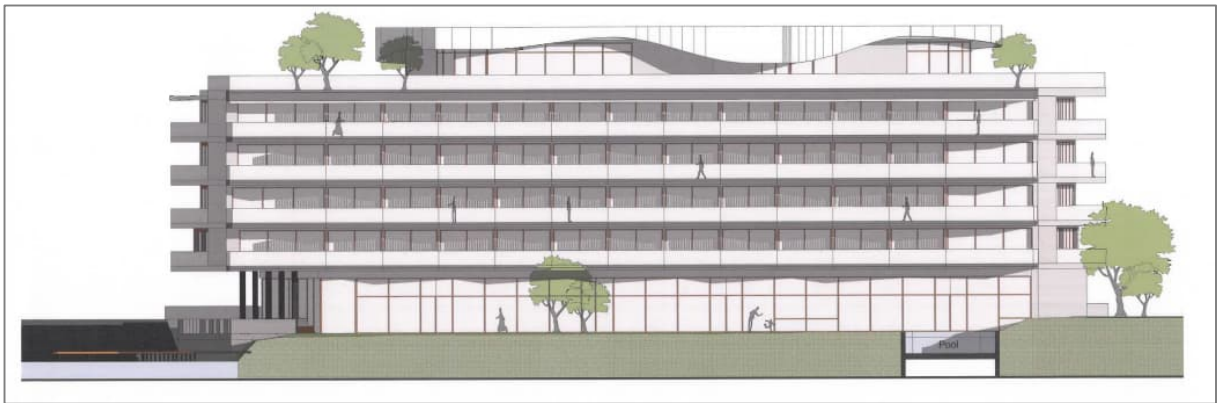
OG Variante 2



HO DG



Ansicht



3. BEWERTUNG & GUTACHTEN

3.1. Bewertungsmethodik

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt, den Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft zu ermitteln. Dieser wird, entsprechend der Fachliteratur, wie folgt definiert:

„Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“¹

„Marktwert: geschätzter Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum und mittels Vermarktungsmaßnahmen in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“²

Der Verkehrswert entspricht gem. ÖNORM B 1802-1 dem Marktwert.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Dies gilt insbesondere für die herrschende Lehre, die entsprechenden Ö-NORMEN sowie den Vorgaben des LBG, die unter anderem folgende Wertermittlungsverfahren vorsehen:

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)
- das Residualwertverfahren
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z.B. Investment Method)

Der Sachverständige hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und zu begründen. Eine Anwendung mehrerer Verfahren ist ebenso zulässig. Eine Gewichtung der einzelnen Werte entspricht gem. ÖNORM B 1802-1:2022-03 nicht dem Stand der Technik.

¹ Liegenschaftsbewertungsgesetz, § 2 Abs. 2

² Austrian Standards International, ÖNORM B-1802-1:2022-03, Pkt. 3.20

3.2. Wertermittlungsverfahren

Da es sich um ein Bauträgerprojekt handelt und nur eingeschränkt vergleichbare Grundstückstransaktionen vorhanden sind, zieht der gefertigte Sachverständige für die Ermittlung des Wertes der Liegenschaft das international gängige Residualwertverfahren heran.

Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

3.3. Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes und der Wirtschaftlichkeitsanalyse von unbebauten Liegenschaften und Projektentwicklungen.

Besonders geeignet ist es bei:³

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt
- der Beurteilung einer bevorstehenden Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes
- der Bewertung von Liegenschaften, welche am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und eine Neuentwicklung geplant ist
- der Überprüfung der wirtschaftlichsten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften

Grundsätzlich können mit der Anwendung des Residualwertverfahrens zwei unterschiedliche Größen berechnet werden.

- der maximale Betrag für den Grundstücksankauf
In den Kosten ist der Gewinn des Entwicklers, jedoch nicht die Kosten für den Liegenschaftserwerb enthalten. In diesem Fall gibt das Residuum den maximalen Betrag für den Grundstücksankauf wieder.
- der Gewinn des Projektentwicklers
In den Kosten ist bereits der Grundstücksankauf enthalten. In diesem Fall gibt das Residuum den Entwicklungsgewinn des Projektentwicklers wieder.

³ Vgl. ÖNORM 1802-3:2014, Pkt 1



In der gegenständlichen Bewertung wird die Vorgangsweise zur Ermittlung des Gewinns des Projektentwicklers herangezogen.

Der Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist der fiktive Veräußerungserlös der fertiggestellten Projektentwicklung. Ausgehend von diesem Marktwert des fiktiv neu bebauten Grundstückes werden die ermittelten Gesamtinvestitionskosten, die während der Baumaßnahme anfallen, abgezogen. Die Gesamtinvestitionskosten umfassen die Erschließungs-, Bau-, Finanzierungs- und Vermarktungskosten einschließlich des Unternehmerwagnisses und -gewinns. Die daraus entstehende Differenz zwischen dem fiktiven Veräußerungserlös und den Gesamtinvestitionskosten wird als Residuum bezeichnet.



3.4. Bewertungsparameter

Im Folgenden werden die im Residualwertverfahren zum Ansatz gebrachten Daten und Annahmen dargestellt und erläutert:

AUSGANGSBASIS

Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche der gegenständlichen Baurechtseinlage KG 42160 EZ 696, beträgt laut den zum Stichtag gültigen Grundbuchsauszügen insgesamt 7.265 m².

Erzielbare Nutzfläche

Basierend auf den übermittelten Projektrechnungen wird ein Baukörper mit folgenden Flächen realisiert:

HOTEL	BGF	NGF/BGF	NGF
Zimmer	6.363	0,63	4.006
Allgemeinbereich EG	1.671	0,73	1.222
Loggien	1.334	0,80	1.067
Eventbereich	892	0,89	798
Dachgarten, Terrasse DG+EG	752	0,95	714
Gesamt	11.012	0,71	7.807

Der gefertigte Sachverständige hält fest, dass sich im Zuge von Projektplanungen entsprechend den Nutzerwünschen andere Nutzflächendimensionen ergeben können als in der Projektrechnung angenommen. Es wird jegliche Haftung von Seiten des gefertigten Sachverständigen für die tatsächlich erzielbaren Nutzflächen und die Anzahl von Stellplätzen, welche sich aus einer konkreten Projektentwicklung ergeben, ausgeschlossen.

VERWERTUNG

Beim bewertungsgegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Ertragsimmobilie. Im Falle einer erwarteten gleichförmigen Entwicklung zukünftiger Zahlungsströme wird für eine Ertragsimmobilie das Ertragswertverfahren als Bewertungsverfahren angewandt. Sind jedoch die zukünftigen Zahlungsströme - wie im gegenständlichen Fall - Schwankungen unterworfen, eignet sich das Discounted-Cash-Flow-Verfahren als Bewertungsmethode.

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren ist in der ÖNORM B 1802-2 normiert.

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren, bei dem die künftigen Reinerträge einer Immobilie auf ihren Gegenwartswert (Barwert) abgezinst werden.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte künftige Zahlungsstrom in zwei Phasen geteilt.

In der Phase 1 werden die jährlichen Ein- und Auszahlungen des Detailbetrachtungszeitraumes (meist 10 Jahre) mit dem Diskontierungszinssatz auf den

Bewertungsstichtag diskontiert. Das Ergebnis ist der Barwert des Detailprognose-Zeitraums.

Am Ende dieses Detailprognose-Zeitraumes der Phase 1 wird ein Verkauf des Objektes angenommen. Die Restwertbetrachtung ist demnach das Hauptziel der Phase 2. Unter Annahme einer ewigen Rente wird der Restwert oder auch Terminal Value genannt, mit den prognostizierten Nettomietträgen am Ende des Detailprognose-Zeitraums (meist 10 Jahre) errechnet. Laut ÖNORM ergibt sich der fiktive Veräußerungserlös aus der Kapitalisierung des Reinertrages des auf das letzte Jahr der Detailprognose folgenden Jahres. Die Nettomietträge des auf das letzte Jahr der Detailprognose folgenden Jahres werden mit dem Kapitalisierungszinssatz kapitalisiert und ergeben somit den Barwert des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Betrachtungszeitraums. Der Diskontierungszinssatz wird dafür um den Zins einer jährlichen Indexierung in Höhe von 2 % vermindert.

Die Ableitung der Zinssätze erfolgt im DCF-Verfahren entweder direkt aus dem Immobilienmarkt durch vergleichbare Transaktionen oder indirekt aus dem Kapitalmarkt.

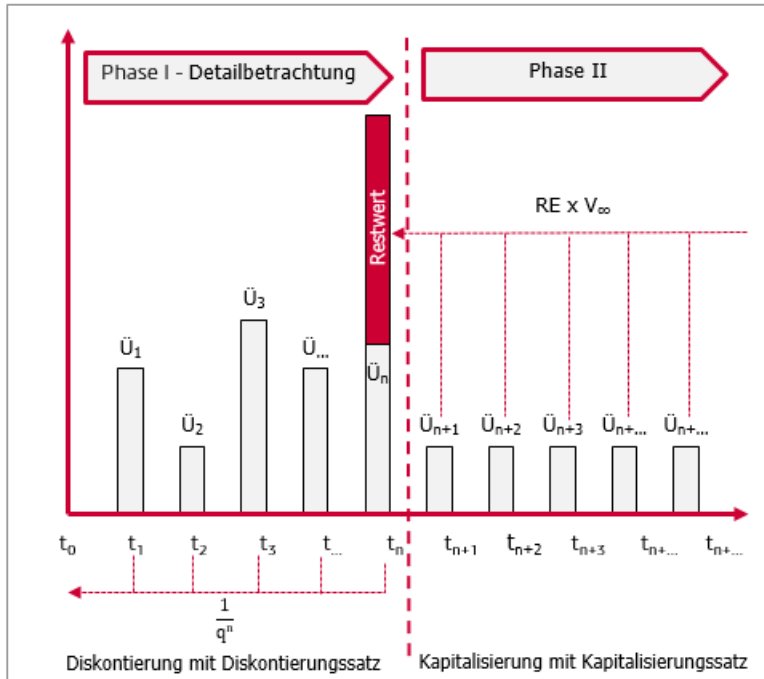
Der Diskontierungszinssatz stellt jenen Zinssatz dar, der zur Abzinsung der Einzahlungsüberschüsse der Detailprognose-Zeiträume herangezogen wird.

Der Kapitalisierungszinssatz wird zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognose-Zeitraums verwendet. Im Kapitalisierungszinssatz sind wertrelevante Entwicklungen, wie etwa Mietwachstum, fortschreitende Alterung der Immobilie und Prognoseunsicherheit, in der Phase II zu berücksichtigen.⁴

Die Summe der einzelnen Barwerte aus dem Detailbetrachtungszeitraum und dem Barwert aus dem fiktiven Veräußerungswert, ergibt den Verkehrswert.

⁴ Vgl. ÖNORM 1802-2:2008, Pkt 4.2.3.2

Ablauf des DCF-Verfahrens



Legende:

- \dot{U} Ein-/Auszahlungsüberschüsse
- t Periode auf Jahresbasis
- t_0 Bewertungsstichtag
- n Anzahl des Detailbetrachtungs-Zeitraums
- V Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor)
- q Kapitalisierungsfaktor

Der vorliegende Pachtvertrag ist folgendermaßen konstruiert: Für die ersten 4 Betriebsmonate ist keine Pacht zu erstatten. Die Fixpacht beläuft sich auf EUR 1.275,- pro Monat und Zimmer bzw. EUR 74 pro Monat und Stellplatz. Für Monat 5 bis 6 müssen 60 % der Fixpacht erstattet werden, Monat 7 bis 18 80 %. Ab diesem Zeitpunkt, Betriebsmonat 19, tritt die Fixpacht zu 100% in Kraft. Übersteigen 17,2 % des Nettoumsatzes die Fixpacht, ist dieser Betrag zusätzlich als Umsatzmiete zu erstatten.

Es wurde dazu eine Einnahmen-/ Ausgabenrechnung Seitens des Auftraggebers übermittelt mit derer einerseits die Umsätze als Grundlage der Umsatzpacht veranschaulicht werden können und andererseits, ob die Fix- bzw. Mindestpacht erwirtschaftbar ist. 2026 stellt das erste Betriebsjahr dar.

3.5. Plausibilisierung der Hotelmiete

Der Betreiber muss über den Hotelbetrieb eine angemessene Mietzahlung an den Eigentümer erwirtschaften können. Würde die Pacht das Betriebsergebnis übersteigen, wäre die Wirtschaftlichkeit des Betriebes gefährdet. Aus diesem Grund wird in dieser Berechnung der Operating-Cash-Flow ermittelt, welcher in einer 10-Jahres-Betrachtung die Zahlung einer angemessenen Miete ermöglicht.

OPERATIVE CASH FLOW (in € 1.000)

1. ZIMMER

		Val.	Var.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
t	t3			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Zimmernachtungen				28.908	28.908	31.076	32.630	32.630	32.630	32.630	32.630	32.630	32.630	32.630
Markt Penetration - Anpassung				0,0%	7,5%	5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Entwicklung Nchtigungen				100	100	105	100	100	100	100	100	100	100	100
Zimmernachtungen				28.908	31.076	32.630	32.630	32.630	32.630	32.630	32.630	32.630	32.630	32.630
Preis Anpassung				0%	5,4%	5,1%	5,0%	5,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Preisentwicklung				100%	100%	105%	105%	105%	102%	102%	102%	102%	102%	102%
Preis pro Zimmer (netto)				185	195	205	215	226	231	235	240	245	250	255
Anzahl Zimmer				132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132
Öffnungstage				365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Auslastung in %				60%	65%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%
Belegte Tage				219	235	247	247	247	247	247	247	247	247	247

1.1. Erlöse Zimmer

		Val.	Var.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
t	t3			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Erlöse Zimmer				5.348	6.060	6.689	7.024	7.375	7.522	7.673	7.826	7.983	8.142	8.305
Andere Erlöse (Storno, Tel)		2,0%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ERLÖSE ZIMMER		100%		5.348	6.060	6.689	7.024	7.375	7.522	7.673	7.826	7.983	8.142	8.305
Personalkosten in % der Erlöse		19,4%		1.177	1273	1338	1363	1431	1459	1489	1518	1549	1580	1611
Andere Kosten in % der Erlöse		12,1%	2,0%	7	695	746	788	804	892	910	928	947	966	985
Profit Margin in % der Erlöse		66,7%		3.476	4.041	4.563	4.857	5.052	5.153	5.256	5.361	5.468	5.578	5.689
				65,0%	66,7%	68,2%	69,2%	68,5%	68,5%	68,5%	68,5%	68,5%	68,5%	68,5%

2. FOOD & BEVERAGE

		Val.	Var.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
t	t3			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Erlöse F&B		100,0%	2,0%	3.154	5.174	5.277	5.383	5.490	5.600	5.712	5.826	5.943	6.062	6.183
ERLÖSE F&B		100%		3.154	5.174	5.277	5.383	5.490	5.600	5.712	5.826	5.943	6.062	6.183
Personalkosten in % der Erlöse		44,0%	2,0%	6	1.548	2.422	2.322	2.368	2.416	2.464	2.513	2.564	2.615	2.667
Wareneinsatz in % der Erlöse		23,4%	2,0%	8	52,0%	48,0%	44,0%	44,0%	44,0%	44,0%	44,0%	44,0%	44,0%	44,0%
Andere Kosten in % der Erlöse		5,5%	2,0%	6	714	1.179	1.234	1.259	1.284	1.310	1.336	1.362	1.390	1.417
Profit Margin in % der Erlöse		27,1%		729	1.295	1.431	1.460	1.489	1.519	1.549	1.580	1.612	1.644	1.677
				23,1%	25,0%	27,1%	27,1%	27,1%	27,1%	27,1%	27,1%	27,1%	27,1%	27,1%

3. WELLNESS

		Val.	Var.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
t	t3			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Erlöse Spa		100,0%	2,0%	598	694	805	821	838	854	871	889	907	925	943
ERLÖSE SPA		100%		598	694	805	821	838	854	871	889	907	925	943
Personalkosten in % der Erlöse		65,0%	2,0%	6	418	472	523	534	544	555	566	578	589	601
Wareneinsatz in % der Erlöse		6,0%	2,0%	8	70,0%	68,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%
Andere Kosten in % der Erlöse		10,0%	2,0%	6	36	42	48	49	50	51	52	53	54	55
Profit Margin in % der Erlöse		19,0%		84	111	153	156	159	162	166	169	172	176	179
				14,0%	16,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%

4. TIEFGARAGE

		Val.	Var.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
t	t3			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Erlöse Tiefgarage		100,0%	2,0%	593	652	665	678	691	705	719	734	748	763	779
ERLÖSE SONSTIGES		100%		593	652	665	678	691	705	719	734	748	763	779
Wareneinsatz in % der Erlöse		0,0%	2,0%	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere Kosten in % der Erlöse		12,0%	2,0%	6	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Profit Margin in % der Erlöse		88,0%		504	574	599	611	623	635	648	661	674	688	701
				85,0%	88,0%	90,1%	90,1%	90,1%	90,1%	90,1%	90,1%	90,1%	90,1%	90,1%

5. OPERATING CASH FLOW

		Val.	Var.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
t	in t3			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Erlöse Zimmer	48,2%	schon indexiert		5.348	6.060	6.689	7.024	7.375	7.522	7.673	7.826	7.983	8.142	8.305
Erlöse F&B	41,1%	schon indexiert		3.154	5.174	5.277	5.383	5.490	5.600	5.712	5.826	5.943	6.062	6.183
Erlöse Wellness	5,5%	schon indexiert		598	694	805	821	838	854	871	889	907	925	943
Erlöse Tiefgarage	5,2%	schon indexiert		593	652	665	678	691	705	719	734	748	763	779
ERLÖSE GESAMT	100%			9.693	12.578	13.436	13.905	14.394	14.682	14.975	15.275	15.581	15.892	16.210
Personalkosten - Profit Center	33,1%	schon indexiert		3.143	4.166	4.183	4.265	4.391	4.479	4.568	4.660	4.753	4.848	4.945
Personalkosten - Gesamt	33,1%			3.143	4.166	4.183	4.265	4.391	4.479	4.568	4.660	4.753	4.848	4.945
in % der Erlöse				32,4%	33,1%	31,1%	30,7%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%
Wareneinsatz - Profit-Center	9,7%	schon indexiert		750	1.221	1.282	1.308	1.334	1.361	1.388	1.416	1.444	1.473	1.502
in % der Erlöse				7,7%	9,7%	9,5%	9,4%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%
Anderer Kosten	9,3%	schon indexiert		1.007	1.172	1.224	1.249	1.346	1.373	1.401	1.429	1.457	1.487	1.516
in % der Erlöse				10,4%	9,3%	9,1%	9,0%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%
Operative Kosten gesamt	52,1%			4.900	6.558	6.690	6.822	7.071	7.213	7.357	7.504	7.654	7.807	7.964
in % der Erlöse				50,6%	52,1%	49,8%	49,1%	49,1%	49,1%	49,1%	49,1%	49,1%	49,1%	49,1%
+ Marketing	7,4%	2,0%	4	842	967	909	927	946	965	984	1.004	1.024	1.044	1.065
+ Wartung	3,4%	2,5%	6	285	375	418	432	443	454	465	477	489	501	514
+ Energie	6,1%	3,0%	8	523	687	740	762	785	809	833	858	884	910	937
+ Administration	5,3%	2,0%	5	710	762	653	666	679	693	706	721	735	750	765
+ Sonstiges	0,0%	2,0%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gemeinkosten Gesamt	22,2%			2.360	2.791	2.720	2.787	2.853	2.920	2.988	3.059	3.131	3.205	3.281
in % der Erlöse				24,3%	22,2%	20,2%	20,0%	19,8%	19,9%	20,0%	20,0%	20,1%	20,2%	20,2%
KOSTEN GESAMT	74%			7.260	9.349	9.409	9.609	9.924	10.133	10.346	10.563	10.785	11.012	11.244
in % der Erlöse				74,9%	74,3%	70,0%	69,1%	68,9%	69,0%	69,1%	69,2%	69,2%	69,3%	69,4%
OPERATIVER CASH FLOW/GOP I vor Management Fee	26%			2.433	3.229	4.026	4.297	4.470	4.549	4.630	4.712	4.795	4.880	4.966
In % der Erlöse				25,1%	25,7%	30,0%	30,9%	31,1%	31,0%	30,9%	30,8%	30,8%	30,7%	30,6%
FF&E Reserve	3,0%			97	126	269	417	432	440	449	458	467	477	486
in % der Erlöse				1,0%	1,0%	2,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Franchise Fee	6,0%			582	755	806	834	864	881	899	917	935	954	973
in % der Erlöse				6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Insurance	0,5%			97	63	67	70	72	73	75	76	78	79	81
in % der Erlöse				1,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
sonst.	0,5%			485	63	67	70	72	73	75	76	78	79	81
in % der Erlöse				5,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
NOI (Net Operating Income) / EBITDA vor Steuern, Zinsen u. Abschreibung	21,1%			1.173	2.223	2.817	2.906	3.031	3.081	3.132	3.184	3.237	3.291	3.345
In % der Erlöse				12,1%	17,7%	21,0%	20,9%	21,1%	21,0%	20,9%	20,8%	20,8%	20,7%	20,6%

Eine Cashflowrechnung des Hotelbetriebes über die nächsten 10 Jahre ergibt, dass die Miete erwirtschaftet werden kann.

RELEVANTER CASH FLOW/PACHTVERTRAG

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
NOI (Net Operating Income) / EBITDA		1.173	2.223	2.817	2.906	3.031	3.081	3.132	3.184	3.237	3.291	3.345
Hotelpacht	2,0%	1.044	2.126	2.311	2.392	2.476	2.525	2.576	2.627	2.680	2.733	2.788
in % der Erlöse		10,8%	16,9%	17,2%	17,2%	17,2%	17,2%	17,2%	17,2%	17,2%	17,2%	17,2%
Cash Flow Hotel		129	97	506	514	555	556	557	557	557	557	557

Das Hotel wird auf einem Baurechtsgrundstück errichtet mit einem zu zahlenden Baurechtszins von EUR 150.000,- pa. Die Informationen liegen in Form des Baurechtsvertrages vor. Das Baurecht läuft bis zum 31.12.2104. Zur Berechnung des Ertragswertes der Baurechtseinlage wird auf Grundlage des Baurechtsvertrags sowie Annahmen zur Bauzeit von einer Zinszahlung ab dem 01.01.2024 ausgegangen. Pachterlöse werden ab Fertigstellung am 01.01.2026 angenommen.

Angrenzend zur gegenständlichen Liegenschaft wird ein Wohnbauprojekt realisiert. Es ist angedacht diesen Objekten bzw. den Bewohnern den Zugang zu den Außenflächen sowie dem Seeufer einzuräumen. Dementsprechend erstattet das Wohnbauprojekt anteilige Baukosten in Höhe von EUR 4.980.000,-. Der Betrag fließt wertmindernd in die gegenständlichen Baukosten ein.

Der Ertragswert (DCF) des Hotels ohne Baurechtszahlung bzw. Infrastrukturbeitrag errechnet bei einer marktüblichen Bruttoanfangsrendite in Höhe von 5,4 % einen Ertragswert von rd. EUR 320.000,- pro Hotelzimmer. Das kann im gegenständlichen 4-Sterne Wellness Premium Segment als marktkonform gesehen werden. Es werden daraus ein Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszins in Höhe von 6,5 % bzw. 5,0 % abgeleitet.

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN

Die Gesamtinvestitionskosten setzen sich aus den Baukosten, den Baunebenkosten, einem Prozentsatz für Unvorhergesehenes, den Bauzinsen und den Vermarktungskosten zusammen. Die Investitionskostenermittlung im Rahmen der Projektrechnungen beinhaltet vom gefertigten Sachverständigen recherchierte und gemäß seinen Erfahrungswerten entsprechende Werte sowie Angaben des Auftraggebers.

Umfangreiche Erhebungen bei Architekten, Bauunternehmungen und Sachverständigenkollegen über die Frage der Bau- und Baunebenkosten wurden durchgeführt. Zudem wurde auf Erfahrungswerte aus dem Baukostenindex (BKl), Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, sowie die Empfehlungen für Herstellkosten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zurückgegriffen.

Errichtungskosten

GESCHÄTZTE GESAMTINVESTITIONSKOSTEN

	Errichtungskosten /m ² NGF
Hotel Nutzfläche netto	3.200,0 €
zuzügl. Baunebenkosten in % der Baukosten gesamt	15,00%
zuzügl. Unvorhergesehenes in % der Baukosten gesamt	5,00%
zuzügl. Bauzinsen (2 Jahre) für 50% Baukosten, Baunebenkosten u. Unvorhergesehenes	5,50%
zuzügl. Vermarktungskosten in % des Gesamtertrages	1,00%

Die angeführten Baukosten enthalten auch etwaige Anschluss- oder Aufschließungskosten, Kosten für Außenanlagen etc.

Die tatsächlichen Gesamterrichtungskosten können sich durch planungs-, behördliche und bauliche Änderungen von den kalkulierten unterscheiden. Der Sachverständige kann für die tatsächlichen Gesamterrichtungskosten keine Gewähr übernehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Wert in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gesamterrichtungskosten steht. Eine Änderung kann somit zu einer Änderung des ausgewiesenen Wertes führen.

RESIDUUM

Das Residuum zum Betrachtungszeitpunkt ergibt sich durch Diskontierung mit einem marktüblichen Zinssatz, der die Opportunitätskosten des investierten Kapitals darstellt, über den gesamten Zeitraum der Projektentwicklungslaufzeit.

Im konkreten Fall wird ein Diskontierungszinssatz von 5,5% gewählt, der zudem das projektbezogene Risiko der spezifischen Immobilienentwicklung berücksichtigt. Die gesamte Laufzeit der Projektentwicklung wird auf Basis Angaben des Auftraggebers zum Projekt- bzw. Planungsstatuts, des Flächenvolumens und des Weiteren benötigten Planungszeitraums im vorliegenden Fall bei 2,0 Jahren (2 Jahre Bauzeit) gesehen.

3.6. Verkehrswertermittlung

Ertragswert des Pachtvertrages

ERTRAGSWERT DES PACTHVERTRAGES											
Jahr	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Mindestmiete 0%	0										
Mindestmiete 60%	202										
Mindestmiete 80%	808	1.010									
Miete Parkgarage (78 Stück)	35	35									
Umsatzmiete (17,2% Umsatz)		1.082	2.311	2.392	2.476	2.525	2.576	2.627	2.680	2.733	2.788
Summe	1.044	2.126	2.311	2.392	2.476	2.525	2.576	2.627	2.680	2.733	2.788
Leerstandsrisiko	42	85	92	96	99	101	103	105	107	109	112
Instandhaltungskosten	39	40	41	41	42	43	44	45	46	47	48
Jahresertrag	964	2.001	2.178	2.255	2.334	2.381	2.429	2.477	2.527	2.577	2.629
Diskontierungszinssatz	0,9390	0,8817	0,8278	0,7773	0,7299	0,6853	0,6435	0,6042	0,5674	0,5327	0,5002
Barwert €	905	1.764	1.803	1.753	1.704	1.632	1.563	1.497	1.434	1.373	
Ertragswert - 10 Jahre				15.427.171							
Ertragswert vom Verkauf - t10				27.044.138							
Ertragswert_gesamt											€ 42.471.310
abzgl. Zahlung Baurechtszins während Bauzeit											(300.000)
abzgl. EW Baurechtszahlung - 79 Jahre											(1.882.109)
Ertragswert inkl. Wertbeeinflussende Umstände											€ 40.290.000

Berechnung des Residuums

Grundstück 7.265,0 m²

VERWERTUNG

Fläche	Nutzfläche oder Stellplätze	Verwertung /m ² bzw. Stück pm	Pacht
Hotel oberirdisch	132	€ 1.275,0	€ 168.300
Parkgarage Miete	78	€ 74,00	€ 5.772
Mieterträge pa			€ 2.088.864
abzgl. Instandhaltungs- u. Verwaltungskosten pa	EUR/m ² NGF	5,0 -	20.030,72 €
abzgl. Leerstandsrisiko	in % Erträge	4,0% -	83.554,56 €
Zwischensumme			€ 1.985.279
Liegenschaftszinssatz			4,5%
Ertragswert gesamt			79 € 42.471.310
<i>Rendite Mindestmiete (gerundet 0,05%)</i>		<i>Jahre BR</i>	<i>4,9%</i>
<i>Bruttorendite (Umsatzmiete 2030, gerundet 0,05%)</i>			<i>5,4%</i>
<i>Ertragswert/ m² NF</i>			<i>5.988 €</i>
<i>Ertragswert/ Zimmer (132 Stk)</i>			<i>321.752 €</i>
abzgl. Zahlung Baurechtszins während Bauzeit (2 Jahre)		-	300.000 €
abzgl. EW Baurechtszahlung - 79 Jahre		-	1.882.109 €
Ertragswert inkl. sonstige wertrelevante Umstände			€ 40.289.201

GESCHÄTZTE GESAMTINVESTITIONSKOSTEN

	Bruttogeschöß- fläche oberirdisch	Errichtungs- kosten /m ² NGF	gesamt
Hotel Nutzfläche netto	11.012,0 m ²	3.200,0 €	€ 35.238.400
Baukosten gesamt			€ 35.238.400
zuzügl. Baunebenkosten in % der Baukosten gesamt		15,00%	€ 5.285.760
zuzügl. Unvorhergesehenes in % der Baukosten gesamt		5,00%	€ 1.761.920
Zwischensumme			€ 42.286.080
zuzügl. Bauzinsen (2 Jahre) für 50% Baukosten, Baunebenkosten u. Unvorhergesehenes		5,50%	€ 2.325.734
zuzügl. Vermarktungskosten in % des Gesamtertrages		1,00%	€ 424.713
Gesamtterrichtungskosten			€ 45.036.527
<i>GIK o. Grund / m² NF (NGF exkl. Aussenflächen)</i>			<i>€ 6.350</i>
<i>GIK o. Grund / Zimmer</i>			<i>€ 341.186</i>
abzgl. Infarstrukturbeitrag durch Benutzung des Strandabschnittes		-	4.980.000 €
Gesamtinvestitionskosten			€ 40.056.527

RESIDUUM

Gesamtertrag	€	40.289.201
abzüglich Gesamtinvestitionskosten	-€	40.056.527
Projektgewinn unter Berücksichtigung des geplanten Projektes zur Projektfertigstellung		€ 232.673
Abzinsung für x Jahre mit Bauzins %	2,00	
Projektgewinn des geplanten Projektes zum Bewertungsstichtag (gerundet)		€ 209.000

€ 29

3.7. Verkehrswert

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aus dem Residualwertverfahren, dem Vergleichswertverfahren sowie dem Ertragswertverfahren.

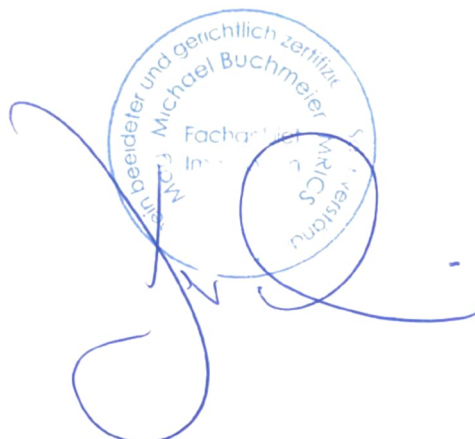
Nach Abzug der Kaufnebenkosten beträgt der Verkehrswert
der Baurechtseinlage KG 42160 Traundorf, EZ 696

an der Liegenschaft
KG 42160 Traundorf, EZ 207 in
A-4810 Gmunden, Schiffslände 18

zum Bewertungsstichtag 31.12.2023 gerundet

netto EUR 209.000,-
(Euro zweihundertneuntausend)

Der allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor



Mag. Michael Buchmeier, MRICS

Wien, am 12.04.2024

4. ANHANG

4.1. Allgemeine Anmerkungen

Gesetze, Richtlinien & Standards:

- Die Ermittlung der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt nach den nationalen Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 und der ÖNORM B 1802.
- Dem Sachverständigenwesen liegt das *Sachverständigen- und Dolmetschergesetz Österreich (Fassung 1.1.2014)* zugrunde.
- Wird die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt, erfolgt die Bewertung gem. Immobilieninvestmentfondsgesetz § 29.
- Der gefertigte Sachverständige bürgt zudem für die zusätzliche Einhaltung diverser europäischer und internationaler Richtlinien:
The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA) – Blue Book 2012
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – Red Book 2014
International Valuation Standards Council (IVSC) – White Book 2011
International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS)

Grundlagen:

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass die Leistungserbringung als unabhängiger Gutachter gem. Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 210, objektiv und unparteiisch erfolgt.
- Das vorliegende Gutachten basiert auf den angeführten vorgelegten Unterlagen und Informationen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behalten wir uns die Änderung oder Ergänzung der Wertermittlung vor.
- Die erhaltenen Unterlagen und Informationen, die im Rahmen der Leistungserbringung vom Auftraggeber und Dritten übermittelt wurde, sowie die Inhalte des erstellten Gutachtens, insbesondere die ermittelten Werte, werden vertraulich behandelt.
- Der Übermittler der Unterlagen stellt sicher, dass die für die Erstellung des Gutachtens benötigten Unterlagen, sofern darin personenbezogene Daten natürlicher Personen enthalten sind, unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen übermittelt werden und vom Sachverständigen zum Zweck der Gutachtenserstellung verarbeitet werden dürfen.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- Diese allgemeinen Anmerkungen kommen zur Anwendung, falls zuvor nicht explizit davon abweichende Feststellungen erfolgt sind.

Befundung und Bewertungsansätze:

- Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Der dabei festgestellte Bau- und Erhaltungszustand des Objektes, wurde nur durch äußeren Augenschein bei der Befundaufnahme festgestellt. Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen wurden nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Die vom Sachverständigen im Gutachten vorgenommene Baubeschreibung bezieht sich auf offenkundig erkennbare Bauausführungen. Einzelne Bauteile können hiervon jedoch abweichen.
- Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Innenraumausstattungen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung, es sei denn, sie sind den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen.
- Grundlage für die gegenständliche Bewertung sind die festgestellten Umstände, die im Rahmen der üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts und bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder anderweitig bekannt geworden sind.
- Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes hinsichtlich Baumängel angestellt.
- Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass sämtliche Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden.

- Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchsgerichts wurde nicht durchgeführt.
- Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Es wurde lediglich eine nicht rechtsverbindliche Auskunft eingeholt.
- Die in der digitalen Katastermappe (DKM) dargestellten Flächen und Grenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Die Wertermittlung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Liegenschaft. Es wird unterstellt, dass bei einer Transaktion der Liegenschaft allfällige im Lastenblatt eingetragene Pfandrechte durch den Verkäufer gelöscht werden.
- Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Kontaminationen sind nicht beauftragt und wurden nicht vorgenommen. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Altlastenfreiheit.
- Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt und ist auch nicht Gegenstand der Bewertung. Es wird von durchschnittlichen, nicht kontaminierten Bodenverhältnissen ausgegangen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft besteht, so kann dies jedenfalls den festgestellten Wert verändern.
- Der gefertigte Sachverständige setzt im Zuge der Wertermittlung voraus, dass das gegenständliche Objekt konsensmäßig erbaut wurde, und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Eine Einsichtnahme in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der zuständigen Behörde sowie die Überprüfung der baubehördlichen Genehmigungen und rechtmäßigen Nutzung war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Es wird davon ausgegangen, dass bei den bisher erfolgten Bauführungen die jeweils gültigen Bebauungsbestimmungen eingehalten wurden.
- Der festgestellte Verkehrswert beruht auf der Annahme, dass die derzeitige Nutzung gleichzeitige die bestmögliche Nutzung darstellt.
- Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen. Inwieweit diese Unterlagen dem letzten Stand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Nachmessung des Objektes durch den Sachverständigen war nicht Gegenstand des Auftrages und wurde nicht durchgeführt. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der Nutzfläche vom Sachverständigen übernommen.
- Bei der Wertermittlung von Liegenschaften die der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass ein Vorsteuerabzug vorgenommen wird. Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) oder des Geschäftsgegenstandes des Auftraggebers oder des Dritten es erfordern, werden die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge in Ansatz gebracht.

Haftungsbedingungen:

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur als Gesamtwerk Gültigkeit hat und daher einzelne Auszüge aus dem Gutachten keine Gültigkeit aufweisen.
- Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung durch den Auftraggeber für den bekanntgegebenen Bewertungszweck. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.
- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers für allenfalls eintretende Schadensfälle sind für den einzelnen Schadensfall auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung mit € 5.000.000 beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden und immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Sämtliche gutachterliche und beratende Tätigkeiten und Ergebnisse und alle daraus resultierenden Ansprüche unterliegen österreichischem Recht. Der Gerichtsstand Wien gilt für etwaige Streitigkeiten als vereinbart.

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH
1010 Wien, Bankgasse 1

