

## EPH Group AG

Wien, Republik Österreich

### EU-Wachstumsprospekt

vom 14.01.2025

für die bis zu EUR 50 Millionen

### 10,00 % Schuldverschreibungen 2025/2032

mit einer Laufzeit vom 24.02.2025 bis 23.02.2032 (einschließlich)

Die EPH Group AG (die „**Emittentin**“) wird am 24.02.2025 (der „**Begebungstag**“ bzw. der „**Liefertermin**“) bis zu 50.000 mit 10,00 % verzinsliche Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 und im Gesamtbetrag von bis zu EUR 50 Millionen (die „**Schuldverschreibungen**“) begeben. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 24.02.2025 (einschließlich) bis zum 23.02.2032 (einschließlich) mit jährlich 10,00 % verzinst, zahlbar jeweils anteilig monatlich nachträglich am vierundzwanzigsten Tag eines jeden Monats.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Vienna MTF der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Börse Stuttgart wird beantragt.

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A3L7AM8

Wertpapierkennnummer (WKN): A3L7AM

Dieses Dokument (der „**Prospekt**“) ist ein EU-Wachstumsprospekt gemäß Artikel 15 Prospektverordnung und einziges Dokument im Sinne des Artikel 6 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlamentes und Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG („**Prospektverordnung**“) zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Wertpapieraufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – „**CSSF**“) gebilligt und an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) und die Österreichische Finanzmarktaufsicht („**FMA**“) gemäß Artikel 25 der Prospektverordnung notifiziert. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (<https://www.eph-group.com/>) und der Börse Luxemburg ([www.luxse.com](http://www.luxse.com)) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht im Rahmen dieses Angebots gemäß dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung (der „**US Securities Act**“) registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten der US Securities Act.

Der gebilligte Prospekt ist mit Ablauf des 14.01.2026 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

## WICHTIGE HINWEISE

Niemand ist befugt, andere als die in diesem Prospekt gemachten Angaben oder Tatsachen zu verbreiten. Sofern solche Angaben dennoch verbreitet werden sollten, dürfen derartige Angaben oder Tatsachen nicht als von der Emittentin autorisiert betrachtet werden. Weder die nach diesen Regeln erfolgte Überlassung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Schuldverschreibungen darunter stellen eine Gewährleistung dar, dass (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt zutreffend sind, oder (ii) keine wesentliche nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist, zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes, oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt, stattgefunden hat, (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der Schuldverschreibungen stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, zutreffend sind. Die Emittentin ist für die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben oder Dokumente verantwortlich.

Sollten sich nach Billigung dieses Prospekts und vor dem Schluss des öffentlichen Angebots wichtige neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben ergeben, die die Beurteilung der Wertpapiere beeinflussen könnten, ist die Emittentin nach Art. 23 der Prospektverordnung verpflichtet, den Prospekt entsprechend nachzutragen.

Dieser Prospekt muss mit allen etwaigen Nachträgen gelesen und ausgelegt werden.

Jeder potenzielle Investor in Schuldverschreibungen muss auf der Grundlage seiner eigenen unabhängigen Beurteilungen und, soweit er es unter Berücksichtigung der Sachlage für erforderlich hält, unter Hinzuziehung professioneller Beratung darüber entscheiden, ob der Kauf der Schuldverschreibungen in voller Übereinstimmung mit seinen finanziellen Bedürfnissen, Zielen und Umständen und mit allen anwendbaren Anlagegrundsätzen, Leitsätzen und Einschränkungen steht und für ihn eine geeignete und sachgerechte Anlage darstellt. Insbesondere sollte jeder potenzielle Käufer der Schuldverschreibungen:

- (i) ausreichende Kenntnis und Erfahrung haben, die ihn in die Lage versetzen, eine aussagefähige Beurteilung der Schuldverschreibungen, der mit einer Investition in die Schuldverschreibungen verbundenen Vorteile und Risiken und der Informationen, die im Prospekt sowie den durch Verweis einbezogenen Dokumenten und sämtlichen Nachträgen enthalten sind, vorzunehmen;
- (ii) Zugang zu und Kenntnisse im Umgang mit geeigneten Analyseinstrumenten haben, um unter Berücksichtigung seiner konkreten finanziellen Situation und der beabsichtigten Investitionen eine Investition in die Schuldverschreibungen und die Auswirkungen, die eine solche Investition auf sein gesamtes Portfolio haben könnte, beurteilen zu können;
- (iii) ausreichende finanzielle Mittel und Liquidität zur Verfügung haben, um sämtliche Risiken im Zusammenhang mit einer Anlageentscheidung für die Schuldverschreibungen tragen zu können, einschließlich solcher Risiken, die entstehen, wenn Kapital oder Zinsen in einer oder mehreren Währungen gezahlt werden oder die Währung, in der Kapital oder Zinsen gezahlt werden, von der Währung des potenziellen Käufers verschieden ist;
- (iv) ein genaues Verständnis der Bedingungen der Schuldverschreibungen und des Verhaltens der einschlägigen Indizes und Finanzmärkte haben; und
- (v) allein oder mit der Hilfe eines Finanzberaters in der Lage sein, mögliche Szenarien für wirtschaftliche Faktoren, Zinssätze oder andere Parameter auszuwerten, die möglicherweise eine Auswirkung auf seine Investition und seine Fähigkeit haben, das sich daraus ergebende Risiko zu tragen.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot der Schuldverschreibungen dar und ist keine Aufforderung der Emittentin, die Schuldverschreibungen zu kaufen. Weder dieser Prospekt noch irgendeine Information, die im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen steht, sollte als Empfehlung der Emittentin an einen Empfänger einer solchen Information angesehen werden, die Schuldverschreibungen zu kaufen.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot dar und darf nicht für ein Angebot oder Werbung in einer Rechtsordnung verwandt werden, in der ein solches Angebot oder eine solche Werbung nicht erlaubt ist oder für ein Angebot oder eine Werbung gegenüber einer Person, an die rechtmäßig nicht angeboten werden darf oder die eine solche Werbung nicht erhalten darf.

Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser Prospekt rechtmäßig verbreitet wird oder dass die Schuldverschreibungen nach den Anforderungen der jeweiligen Rechtsordnung rechtmäßig in

Übereinstimmung mit anwendbaren Registrierungs Vorschriften oder anderen rechtlichen Voraussetzungen oder gemäß anwendbarer Ausnahmetatbestände angeboten werden. Die Emittentin übernimmt ferner keine Haftung für die Unterstützung des Angebots oder der Verbreitung des Prospekts. Insbesondere wurden von der Emittentin keinerlei Handlungen in denjenigen Rechtsordnungen vorgenommen, in denen solche Handlungen zum Zwecke des Angebots oder der Verbreitung erforderlich sind.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Schuldverschreibungen und die Aushändigung dieses Prospekts unterliegen in einigen Rechtsordnungen Beschränkungen. Personen, die in Besitz dieses Prospekts gelangen, werden von der Emittentin aufgefordert, sich selbst über solche Beschränkungen zu informieren und diese einzuhalten. Insbesondere sind und werden die Schuldverschreibungen auch in Zukunft nicht nach Vorschriften des U.S. Securities Act von 1933 in seiner jeweils gültigen Fassung registriert und unterliegen bestimmten Voraussetzungen des U.S. Steuerrechts. Vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen dürfen die Schuldverschreibungen nicht innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an U.S. Personen angeboten, verkauft oder geliefert werden.

Soweit in diesem Prospekt nicht anderweitig definiert und sich aus dem Zusammenhang nichts anderes ergibt, beziehen sich „Euro“, „EUR“, und „Eurocent“ auf die Währung, die zu Beginn der dritten Stufe der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion eingeführt wurde und in Artikel 2 der Verordnung (EG) 974/98 des Rates vom 3. Mai 1998 über die Einführung des Euro in ihrer jeweils gültigen Fassung definiert ist.

### **Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen in diesem Prospekt, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist, enthält. Angaben unter Verwendung der Worte „sollen“, „dürfen“, „werden“, „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „nimmt an“, „schätzt“, „plant“, „ist der Ansicht“, „nach Kenntnis“, „nach Einschätzung“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche in die Zukunft gerichteten Aussagen hin. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen Ungewissheiten, deren Nichteintritt bzw. Eintritt dazu führen kann, dass die tatsächlichen Verhältnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer als diejenigen ausfallen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen können sich, obwohl sie zum derzeitigen Zeitpunkt angemessen sind, als fehlerhaft erweisen. Die Geschäftstätigkeiten der Emittentin unterliegen zudem einer Reihe von erheblichen Risiken und Unsicherheiten, die ebenfalls dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Deshalb sollten die Anleger unbedingt die Kapitel „Zusammenfassung des Prospekts“, „Risikofaktoren“ und „Angaben in Bezug auf die Emittentin“ lesen, die eine ausführliche Darstellung derjenigen Faktoren enthalten, die auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und den Markt Einfluss haben, in dem diese tätig ist. In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Prospekt erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Die Emittentin und ihr Vorstand können daher nicht für den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen einstehen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, über ihre gesetzliche Verpflichtung (insbesondere zur Veröffentlichung von Nachträgen gemäß Artikel 23 Prospektverordnung) hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

### **Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots**

Es ist niemand befugt, andere als die in diesem Prospekt und eventuellen Nachträgen der Emittentin gemachten Angaben oder Tatsachen als solche der Emittentin zu verbreiten. Sofern dennoch andere Angaben oder Tatsachen verbreitet werden sollten, dürfen diese nicht als von der Emittentin autorisiert betrachtet werden.

Weder die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Schuldverschreibungen darunter schließen aus, dass

- (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum unzutreffend geworden sind oder
- (ii) wesentliche nachteilige Veränderungen in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen sind, nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum eingetreten sind, oder

- (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der Schuldverschreibungen stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, unzutreffend sind,

sofern die Emittentin ihre Pflicht nach Artikel 23 Prospektverordnung zur Veröffentlichung eines Nachtrags erfüllt hat.

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachten Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die Schuldverschreibungen zu erwerben.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot dar und darf nicht zum Zwecke der Unterbreitung eines Angebots in denjenigen Rechtsordnungen verwendet werden, in denen ein solches Angebot unzulässig ist oder gegenüber Personen, gegenüber denen ein solches Angebot rechtswidrig wäre.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Schuldverschreibungen sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen rechtlichen Beschränkungen. Dazu wird auf den Abschnitt 6.1 verwiesen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFNAHME VON INFORMATIONEN MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 PROSPEKTVERORDNUNG .....	8
2.	SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT .....	9
3.	VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE .....	15
3.1	Verantwortlichkeit für den Inhalt des EU-Wachstumsprospekts .....	15
3.2	Gegenstand des EU-Wachstumsprospekts .....	15
3.3	Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen .....	16
3.4	Informationen von Seiten Dritter .....	16
3.5	Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen .....	16
3.6	Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses, Kosten der Emission .....	16
3.7	Ratings .....	18
3.8	Zustimmung zur Verwendung des Prospekts .....	19
4.	STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD .....	19
4.1	Angaben zum Emittenten .....	19
4.1.1	Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung des Emittenten .....	19
4.1.2	Ort der Registrierung des Emittenten, seine Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI) .....	19
4.1.3	Datum der Gründung der Gesellschaft und Existenzdauer .....	19
4.1.4	Sitz und Rechtsform .....	19
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 .....	19
4.1.6	Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin .....	20
4.1.7	Erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin .....	20
4.2	Geschäftsgegenstand und Überblick über die Geschäftstätigkeit .....	20
4.2.1	Unternehmen .....	20
4.2.2	Strategie .....	21
4.2.3	Wichtigste Märkte .....	22
4.3	Organisationsstruktur .....	22
4.3.1	Gruppe der Emittentin .....	22
4.3.2	Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin .....	22
4.4	Trendinformationen .....	22
4.5	Gewinnprognosen oder -schätzungen .....	22
5.	RISIKOFAKTOREN .....	23
5.1	Risiken in Bezug auf die Emittentin .....	23
5.1.1	Finanzielle Risiken .....	23
5.1.2	Operative Risiken .....	25
5.1.3	Rechtliche und regulatorische Risiken .....	27
5.1.4	Interne Kontrollrisiken .....	28
5.1.5	Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken .....	28
5.2	Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen .....	29
5.2.1	Risiken in Bezug auf die Art der Schuldverschreibung .....	29
5.2.2	Risiken in Bezug auf den Handel der Schuldverschreibungen .....	33
6.	MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE .....	34
6.1	Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren .....	34
6.1.1	Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere; Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer .....	34
6.1.2	Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden .....	34
6.1.3	Angabe, ob es sich bei den Wertpapieren um Namens- oder Inhaberpapiere handelt und ob sie in Stückeform oder stückelos vorliegen .....	34
6.1.4	Währung der Wertpapieremission .....	34
6.1.5	Relativer Rang der Wertpapiere .....	35
6.1.6	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte .....	36

6.1.7	Laufzeit, Kündigung und Rückzahlung .....	36
6.1.8	Angaben zur Rendite .....	36
6.1.9	Vertretung der Inhaber der Schuldverschreibung .....	36
6.1.10	Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere .....	36
6.1.11	Angabe des Emissionstermins .....	36
6.1.12	Beschränkungen der Übertragbarkeit .....	36
6.1.13	Steuern .....	37
6.2	Anleihebedingungen .....	37
7.	EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT .....	66
7.1	Konditionen des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen .....	66
7.1.1	Angebotskonditionen .....	66
7.1.2	Das Angebot .....	66
7.1.3	Zeichnungsaufträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität .....	66
7.1.4	Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Website der Emittentin .....	67
7.1.5	Umtauschtaufträge im Rahmen des Umtauschangebots .....	67
7.1.6	Zeichnungsanträge der Privatplatzierung .....	67
7.1.7	Gesamtemissionsvolumen der öffentlich angebotenen Wertpapiere .....	67
7.1.8	Angebotsfrist .....	68
7.1.9	Zeichnungsreduzierung und Erstattung zu viel gezahlter Beträge .....	69
7.1.10	Einzelheiten zu Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung .....	69
7.1.11	Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihrer Lieferung .....	69
7.1.12	Ausgabebetrag und Begebungstag bzw. Liefertermin der Schuldverschreibungen, Ergebnis des Angebots .....	69
7.1.13	Vorzugszeichnungsrechte .....	69
7.2	Verteilungs- und Zuteilungsplan .....	70
7.3	Identifikation des Zielmarktes .....	70
7.4	Verfahren zur Meldung gegenüber den Zeichnern über den zugeteilten Betrag und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor der Meldung möglich ist .....	70
7.5	Preisfestsetzung .....	71
7.6	Platzierung und Übernahme .....	71
7.7	Clearing und Zahlstelle .....	71
7.8	Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten .....	71
7.9	Umtauschbedingungen .....	71
1.	<i>Angebot</i> .....	73
2.	<i>Umfang des Umtauschs</i> .....	73
3.	<i>Umtauschfrist</i> .....	73
4.	<i>Umtauschstelle / Abwicklungsstelle</i> .....	73
5.	<i>Gebühren und Kosten</i> .....	74
6.	<i>Umtauschtauftrag</i> .....	74
7.	<i>Depotsperre</i> .....	75
8.	<i>Anweisung und Bevollmächtigung und Handel in zum Umtausch angemeldeter Schuldverschreibungen</i> .....	75
9.	<i>Annahme der Angebote durch die Emittentin</i> .....	76
10.	<i>Lieferung der Schuldverschreibungen 2025/2032</i> .....	77
11.	<i>Gewährleistungen der Anleihegläubiger</i> .....	77
12.	<i>Anwendbares Recht</i> .....	77
13.	<i>Veröffentlichungen, Verbreitung dieses Dokuments, sonstige Hinweise</i> .....	78
8.	UNTERNEHMENSFÜHRUNG .....	80
8.1	Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane .....	80
8.1.1	Vorstand .....	80
8.1.2	Aufsichtsrat .....	80
8.1.3	Hauptversammlung .....	81
9.	FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN .....	81
9.1	Historische Finanzinformationen .....	81
9.2	Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen .....	81
9.3	Wesentliche Leistungsindikatoren („KPIs“) .....	81
9.4	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage des Emittenten .....	81

10. ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN .....	81
10.1 Hauptaktionäre.....	81
10.2 Gerichts- und Schiedsverfahren.....	81
10.3 Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management – Interessenkonflikte .....	82
10.4 Wichtige Verträge .....	82
11. ANGABEN ZUM SICHERHEITENGEBER .....	82
12. VERFÜGBARE DOKUMENTE .....	82
13. HYPERLINKS .....	82

## **1. AUFNAHME VON INFORMATIONEN MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 PROSPEKT-VERORDNUNG**

Folgende Informationen, welche zuvor oder gleichzeitig auf elektronischem Wege von der Emittentin veröffentlicht und bei der CSSF in einem elektronischen Format mit Suchfunktion vorgelegt wurden, werden per Verweis in diesen Prospekt einbezogen und sind Teil davon:

### **GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS DER EMITTENTIN ZUM 31.12.2023**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website der Emittentin ([www.eph-group.com](http://www.eph-group.com)) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[www.eph-group.com/bilanz-2023](http://www.eph-group.com/bilanz-2023)

Deckblatt des geprüften Jahresabschlusses der EPH Group AG zum 31.12.2023 .....	Seite 1
Inhaltsverzeichnis .....	Seite 2
Bilanz .....	Seite 3
Gewinn- und Verlustrechnung .....	Seite 4
Anhang .....	Seite 5-10
Lagebericht .....	Seite 11-18
Bestätigungsvermerk .....	Seite 19-22

Die angegebenen Seitenzahlen beziehen sich auf die pdf-Seiten im Dokument.



## 2. SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT

### Einleitung mit Warnhinweisen

<b>Abschnitt 1 - Einleitung mit Warnhinweisen</b>	
<b>1.1 Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere</b>	Schuldverschreibungen 2025/2032 mit der internationalen Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) DE000A3L7AM8.
<b>1.2 Identität und Kontaktdaten der Emittentin, einschließlich der Rechtsträgerkennung (LEI)</b>	Emittentin ist die EPH Group AG, mit dem Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Gumpendorfer Straße 26, 1060 Wien. Die Telefonnummer lautet +43 1 25 300 25 -277. Die Website der Emittentin lautet <a href="https://www.eph-group.com">https://www.eph-group.com</a> , wobei die Angaben auf der Website nicht Teil des Prospekts sind, sofern ihre Angaben nicht mittels Verweis in den Prospekt aufgenommen wurden. Der LEI der Emittentin ist 894500SN5GTABFSFWS54.
<b>1.3 Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt gebilligt hat</b>	Die CSSF, 283, route d'Arlon, L-1150 Luxembourg, (Telefon: +352) 26 25 1 - 1 (Telefonzentrale); Website: <a href="http://www.cssf.lu">www.cssf.lu</a> , hat diesen Prospekt als zuständige Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt.
<b>1.4 Datum der Billigung des Prospekts</b>	Dieser Prospekt wurde am 14.01.2025 gebilligt.
<b>1.5 Warnhinweise</b>	Die Emittentin erklärt, (a) dass die Zusammenfassung als eine Einleitung zum EU-Wachstumsprospekt verstanden werden sollte und dass sich der Anleger bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzes stützen sollte; (b) dass der Anleger das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren könnte; (c) dass ein Anleger, der wegen der in einem EU-Wachstumsprospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen muss, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann; (d) dass zivilrechtlich nur diejenigen Personen haften, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.
<b>Abschnitt 2 - Basisinformationen über die Emittentin</b>	
<b>2.1 Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?</b>	<i>Sitz und Rechtsform der Emittentin, LEI, das für sie geltende Recht und Land der Eintragung</i> Die Emittentin hat ihren Sitz in Wien und ist eine Aktiengesellschaft. Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin lautet 894500SN5GTABFSFWS54. Für die Emittentin ist das österreichische Recht anwendbar und sie wurde in Österreich eingetragen. <i>Haupttätigkeiten der Emittentin</i> Gegenstand des Unternehmens ist: (a) Ankauf, Entwicklung, Bewirtschaftung, Vermietung (Verpachtung) und Verwertung von bebauten und unbebauten Liegenschaften (einschließlich Superädifikaten und Baurechten), insbesondere von Liegenschaften mit touristischer Nutzung; (b) Operativer Betrieb von Immobilien, insbesondere solcher mit touristischer Nutzung, und Ausführung daran angrenzender Tätigkeiten wie etwa Gastronomie, Kulinarik, Food &

<p>Beverage sowie Betrieb von Einrichtungen aller Art zu Sport-, Freizeit- und/oder Unterhaltungszwecken;</p> <p>(c) Ausübung des Gewerbes Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger);</p> <p>(d) Erwerb, Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand sowie das Führen und Verwalten solcher Beteiligungen (Holding); und</p> <p>(e) Erbringung von Managementdienstleistungen für Tochter- und Beteiligungsgesellschaften, insbesondere in den Bereichen Cash-Management, Investor Relations, Beratung bei Finanzierungen und Veranlagungen, Human Resources sowie IT-Infrastruktur (Gruppenfunktion).</p>						
<p><i>Hauptanteilseigner der Emittentin einschließlich Angabe, ob an ihm unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen und wer die Beteiligungen hält bzw. die Beherrschung ausübt</i></p> <p>Die Hauptanteilseigner der Emittentin sind die Imago Vermögensverwaltungs-GmbH mit einem Anteil an der Emittentin von 39%, Herr Ing. Mag. Dr. Christoph Urbanek mit einem Anteil an der Emittentin von 24%, Herr Mario Tunkowitsch mit einem Anteil an der Emittentin von 22% und die max. Equity Marketing GmbH mit einem Anteil an der Emittentin von 15%.</p>						
<p><i>Identität der Hauptgeschäftsführer</i></p> <p>Herr Alexander Lühr ist alleiniger Vorstand bei der Emittentin.</p>						
<p><b>2.2 Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?</b></p>						
<p>Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen</p> <p>Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die Emittentin zum 31.12.2023. Sie sind dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2023 entnommen, der nach dem österreichischen Unternehmensgesetzbuch (UGB) aufgestellt wurde.</p>						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Gewinn- und Verlustrechnung</b></th> </tr> <tr> <th></th> <th>19.04.2023 bis 31.12.2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ergebnis vor Steuern in EUR</td> <td>-587.795,28</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Die Zahlen der vorgenannten Tabelle wurden kaufmännisch gerundet.</i></p>	<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			19.04.2023 bis 31.12.2023	Ergebnis vor Steuern in EUR	-587.795,28
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>						
	19.04.2023 bis 31.12.2023					
Ergebnis vor Steuern in EUR	-587.795,28					
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Bilanz</b></th> </tr> <tr> <th></th> <th>zum 31.12.2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel) in EUR</td> <td>6.010.084,56</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Die Zahlen der vorgenannten Tabelle wurden kaufmännisch gerundet.</i></p>	<b>Bilanz</b>			zum 31.12.2023	Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel) in EUR	6.010.084,56
<b>Bilanz</b>						
	zum 31.12.2023					
Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel) in EUR	6.010.084,56					
<p><b>2.3 Welches sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?</b></p> <p><i>Die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen, um die Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen zu bedienen oder insolvent werden.</i></p> <p>Es besteht das Risiko, dass die Emittentin insolvent wird und/oder die Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen nicht bedienen kann. Dies kann insbesondere eintreten, wenn die entwickelten Projekte nicht die erwarteten Erlöse erwirtschaften und/oder die Kosten für die Errichtung der Projekte und/oder Kosten des laufenden Geschäftsbetriebs höher sind als erwartet. Dies kann ebenfalls der Fall sein, wenn die Emittentin mit der gegenständlichen Emission an Schuldverschreibungen keinen oder keinen ausreichenden Erfolg hat oder später Mittel der Schuldverschreibungen nicht zum geplanten Zeitpunkt refinanzieren kann.</p> <p><i>Die Realisierung des derzeit größten Projekts der Emittentin könnte scheitern.</i></p> <p>Von den beiden bestehenden Beteiligungen der Emittentin ist die Beteiligung an der Reinache GmbH, über welche die Emittentin mit 49% an einem Hotelprojekt in den Kitzbüheler Alpen beteiligt ist, das mit großem Abstand bedeutendere Projekt. Die Emittentin hat in dieses Projekt bereits erhebliche Mittel investiert. Bis zur Baureife müssen noch wesentliche Meilensteine erreicht werden, etwa die entsprechende Widmung der geplanten Bettenanzahl sowie die Baugenehmigung. Die Realisierung ist noch mit erheblichen Risiken verbunden.</p> <p><i>Die Emittentin unterliegt Finanzierungsrisiken.</i></p> <p>Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin erfolgt sowohl über Eigen-, als auch Fremdkapital. Im Hinblick auf die notwendige Finanzierung über Eigen- und Fremdkapital ist die Emittentin von der allgemeinen Entwicklung des Kapital- und Kreditmarktes insgesamt sowie</p>						

gegebenenfalls von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungsbedingungen abhängig. Falls es der Emittentin nicht gelingen sollte, ihre geschäftlichen Aktivitäten ausreichend und zu wirtschaftlich angemessenen Konditionen zu finanzieren, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

*Der Erwerb eines neuen Projektes kann sich als Fehlinvestition erweisen.*

Vor Erwerb der Immobilien werden die potentiellen Projekte intern bzw. durch externe Berater einer technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung unterzogen. Es besteht das Risiko, dass trotz dieser Prüfungen Risiken in den Projekten nicht oder nicht vollumfänglich gesehen werden, die Projekte zu überhöhten Ankaufskosten erworben werden und/oder die Projekte nicht über die erwarteten Eigenschaften verfügen. Dies kann zu geringeren als den kalkulierten Erlösen, höheren Kosten oder im Extremfall zu einem Totalverlust des Projektes führen.

*Die Emittentin könnte keine Finanzierung zum Erwerb neuer Projekte erhalten.*

Die Erlöse der Schuldverschreibungen sollen zum Erwerb neuer Projekte der Emittentin investiert werden, wobei zudem in der Regel weitere Finanzierungen, wie etwa Bankfinanzierungen oder Darlehen Dritter, erforderlich sind. Sofern die Emittentin solche zusätzlichen Finanzierungen nicht in der geplanten Höhe und/oder nicht zum geplanten Zeitpunkt oder den geplanten Konditionen erhält, müssten die Kaufpreise bei Fälligkeit (zunächst) ganz oder teilweise aus Eigenmitteln der Emittentin finanziert werden. Ob entsprechende Eigenmittel verfügbar sein werden ist ungewiss.

*Fehlende oder unzureichende Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb.*

Die Emittentin verfügt derzeit über liquide Mittel im mittleren sechsstelligen Euro-Bereich. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über ausreichend Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb und die Deckung der Fixkosten verfügt und diese Liquidität auch nicht, etwa aus der Emission weiteren Schuldverschreibungen, kurzfristig aufgebaut werden kann. Gründe hierfür können u.a. eine falsche Liquiditätsplanung, unplanmäßige Liquiditätsspitzen, falsche Planannahmen und/oder höhere Kosten/Ausgaben und/oder niedrigere Einnahmen/Mittelzuflüsse sein.

*Die Emittentin ist ein junges Unternehmen, das operativ noch keine Umsätze generiert hat.*

Bei der Emittentin handelt es sich um ein 2023 gegründetes Unternehmen. Dies bedeutet, dass bei der Emittentin zwar bislang Gründungskosten, Eingangsetzungsaufwendungen, Aufwendungen für den Aufbau der Unternehmensstruktur sowie Investitionskosten für die Anschaffung und Ausstattung ihrer weiteren Projekte angefallen sind, jedoch noch keine nennenswerten Umsätze aus operativer Tätigkeit generiert wurden. Die Emittentin plant zukünftig Einnahmen aus dem Betrieb von Hotels und Resorts sowie aus dem Verkauf solcher Immobilien zu erzielen. Zum Prospektdatum hält die Emittentin erst zwei Beteiligungen, von welchen lediglich die Reinache GmbH selbst Grundstückseigentümerin des Projekts ist. Es besteht das Risiko, dass sich das Geschäftsmodell der Emittentin insgesamt als nicht tragfähig erweist und die Emittentin auch in Zukunft nur geringfügige Umsätze erlösen wird, was erhebliche negative Auswirkungen auf ihre Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben und im ungünstigsten Fall den Fortbestand der Emittentin gefährden könnte.

*Das geplante Konzept für eine Projektentwicklung ist nicht umsetzbar.*

Die Emittentin erwirbt Grundstücke mit dem Ziel, ein Konzept zur Entwicklung der Immobilien umzusetzen. Dem Konzept liegen unter anderem durch interne und externe Prüfungen gestützte Einschätzungen über die rechtliche und wirtschaftliche Beschaffenheit des Grundstücks, insbesondere in Bezug auf das realisierbare Baurecht, zugrunde. Es besteht das Risiko, dass sich das geplante Konzept zu einem späteren Zeitpunkt als nicht umsetzbar erweist, etwa aufgrund von Fehleinschätzungen, behördlicher Auflagen bis hin zur Nichterteilung angestrebter Genehmigungen oder denkmalschutzrechtlicher Maßnahmen.

### **Abschnitt 3 – Basisinformationen über die Wertpapiere**

#### **3.1 Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?**

*Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere*

Die Emittentin begibt Inhaberschuldverschreibungen mit der Internationalen Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) DE000A3L7AM8.

*Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere*

Die Emission erfolgt in EUR (Euro).

Die Emittentin begibt bis zu 50.000 Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 (die „**Schuldverschreibungen**“). Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann. Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit vom 24.02.2025 bis zum 23.02.2032 (einschließlich).

#### *Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte*

Die 10,00 % Schuldverschreibungen 2025/2032 gewähren ihren Inhabern das Recht, Zinszahlungen sowie bei Fälligkeit die Rückzahlung des Nennbetrags zu verlangen.

Die Schuldverschreibungen werden ab dem 24.02.2025 (einschließlich) bis zum 23.02.2032 (einschließlich) bezogen auf ihren noch nicht zurückbezahlten Nennbetrag mit 10,00 % p.a. verzinst, wobei die Zinsen anteilig monatlich bezahlt werden.

Mit den Schuldverschreibungen verbunden ist zudem das Recht auf bevorzugte Befriedigung aus den in Punkt 3.1 der Zusammenfassung sowie in § 2 Abs 2 fortfolgende der Anleihebedingungen beschriebenen Sicherheiten.

#### *Relativer Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur der Emittentin im Fall einer Insolvenz, gegebenenfalls mit Angaben über ihre Nachrangigkeitsstufe*

Die Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.

Die Emittentin besichert sämtliche Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen durch erstrangige Verpfändung von bestehenden und bestimmten künftigen Anteilen an Tochter-/Beteiligungsgesellschaften, wobei die Bestellung der Sicherheiten an einen Treuhänder erfolgt. Die Besicherung erfolgt zunächst durch erstrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der Pure Place Hospitality GmbH durch die Emittentin als Pfandbestellerin. Die Emittentin verpflichtet sich in den Anleihebedingungen zudem, ihren Anteil an der Reinache GmbH und allfällige zukünftig gehaltenen Anteile an anderen Gesellschaften ebenfalls zugunsten der Anleihegläubiger an den Treuhänder zu verpfänden, sofern Teile des Emissionserlöses aus den Schuldverschreibungen zur Anschaffung der Anteile oder zur Finanzierung der jeweiligen Tochter-/Beteiligungsgesellschaft, an welcher ein Anteil gehalten wird, verwendet werden. Ansonsten ist die Emittentin in keinem Fall, auch nicht im Fall der Wertminderung von Sicherheiten, verpflichtet, weitere Sicherheiten zu stellen. Die Emittentin ist zudem berechtigt, die Freigabe von Sicherheiten durch den Treuhänder zu verlangen, wenn sie verpfändete Anteile zu veräußern oder auf sonstige Weise zu verwerten beabsichtigt.

### **3.2 Wo werden die Wertpapiere gehandelt?**

*Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt oder zum Handel an einem MTF.*

Die Schuldverschreibungen sollen nicht an einem regulierten Markt zugelassen werden. Es werden Anträge auf Aufnahme der Schuldverschreibungen zum Handel im Vienna MTF der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Börse Stuttgart gestellt.

### **3.3 Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?**

*Risiken bestehen aufgrund der strukturellen Nachrangigkeit der Schuldverschreibungen gegenüber anderen von Tochter-/Beteiligungsgesellschaften aufgenommenen Finanzierungen.*

Aufgrund der Struktur der Emittentin mit ihren Beteiligungsgesellschaften und der Art der Besicherung der Emittentin besteht eine strukturelle Nachrangigkeit der Anleihegläubiger in Hinblick sowohl auf besicherte, als auch unbesicherte Gläubiger der Beteiligungsgesellschaften und künftiger Tochter-/Beteiligungsgesellschaften, da diese im Insolvenzfall vorrangigen Zugriff auf Vermögenswerte von Tochter-/Beteiligungsgesellschaften haben und der Emittentin der dann allenfalls wertlose Geschäftsanteil an der jeweiligen Tochter-/Beteiligungsgesellschaft bzw. ein allfälliger Liquidationserlös nach Befriedigung aller Gläubiger zur Verfügung stehen würde, welcher geringer ausfallen könnte als die Forderungen, die den Anleihegläubigern aus den Schuldverschreibungen erwachsen. In ihrer Funktion als Holdinggesellschaft hat die Emittentin trotz der erstrangigen Anteilsverpfändung eine schlechtere Position als Gläubiger von Tochter-/Beteiligungsgesellschaften.

*Der Wert der für die Schuldverschreibungen bestellten bzw. zu bestellenden Sicherheiten ist unsicher und könnte unter dem Betrag des Gesamtvolumens der Anleihe liegen.*

Die Emittentin verpfändet zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche der Anleihegläubiger ihren Geschäftsanteil an einer bestehenden Beteiligungsgesellschaft und verpflichtet sich, weitere Anteile an bestehenden oder zukünftigen Tochter-/Beteiligungsgesellschaften zugunsten der Anleihegläubiger zu verpfänden, wenn ein Teil des Emissionserlöses für die Anschaffung des Anteils oder die Finanzierung der Gesellschaft, an welcher ein Anteil gehalten wird, verwendet wird, wobei die Verpfändung an einen Treuhänder erfolgt. Die bestehende Beteiligungsgesellschaft hat keinen eigenen Immobilienbesitz. Deren derzeitiger Wert ist unsicher, wird aber jedenfalls nur einem geringen Teil des Gesamtvolumens der Schuldverschreibungen entsprechen. Hinsichtlich zukünftig vorzunehmender Verpfändungen

ist deren tatsächlicher Wert im derzeitigen Stadium gänzlich ungewiss. Somit ist im Verwertungsfall damit zu rechnen, dass die Anleihegläubiger ungeachtet der bestellten und zu bestellenden Sicherheiten nicht im vollen Ausmaß ihrer Forderungen befriedigt werden können, bis hin zum Totalverlust.

#### *Wertminderungen von Sicherheiten und Risiken aus der späteren Freilassung von Sicherheiten*

Die Sicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger durch Pfandrechte könnte dadurch beeinträchtigt werden, dass der Verkehrswert der Sicherheiten sinkt oder im Rahmen der Verwertung der Pfandrechte der Betrag, der dem Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen entspricht, teilweise oder vollständig nicht erzielt werden kann. Weiterhin kann im Hinblick auf Ansprüche der Anleihegläubiger durch Pfandrechte nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Insolvenz der Emittentin bei einer Verwertung der Schulden, aufgrund von Wertverlusten des Pfandobjekts und aufgrund der mit der Verwertung verbundenen Kosten, nicht der Verkehrswert erzielt wird. Es kann daher der Fall eintreten, dass die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen erhalten.

### **Abschnitt 4 – Basisinformationen über das öffentliche Angebot und/oder Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt**

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

*Allgemeine Bedingungen, Konditionen und voraussichtlicher Zeitplan des Angebots, Plan für den Vertrieb sowie eine Schätzung der Gesamtkosten der Emission und/oder des Angebots, einschließlich der geschätzten Kosten, die dem Anleger von der Emittentin oder Anbieter in Rechnung gestellt werden.*

Die Emittentin bietet insgesamt bis zu EUR 50.000.000,00 mit 10,00 % verzinste Schuldverschreibungen 2025/2032 fällig zum 24.02.2032 und mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 an.

Das öffentliche Angebot besteht aus:

- einem öffentlichen Angebot über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart (das „**Öffentliche Angebot über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart**“) in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg

Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart im Handelssystem Xitaro für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „**Zeichnungsbox der Börse Stuttgart**“) angeboten.

Das öffentliche Angebot über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart findet vor einer Einbeziehung der Schuldverschreibungen 2025/2032 in das Vienna MTF der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Börse Stuttgart statt.

Zeichnungsanträge im Rahmen des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart sind vom Anleger über seine jeweilige depotführende Stelle abzugeben.

Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Schaltung einer Werbeanzeige in der luxemburgischen Tageszeitung Luxemburger Wort mitgeteilt. Das Angebot findet in Luxemburg zudem durch Roadshowtermine und durch weitere Werbung für die Emission der Schuldverschreibungen statt. Darüber hinaus wird das Angebot im Internet beworben, wo unter anderem auf die Möglichkeit der Zeichnung über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart hingewiesen wird. Ferner kann das Angebot auch über Roadshowtermine in der Republik Österreich und der Bundesrepublik Deutschland beworben werden.

- einem öffentlichen Angebot durch die Emittentin (das „**Öffentliche Angebot durch die Emittentin**“) in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg

Die Schuldverschreibungen werden darüber hinaus durch die Emittentin öffentlich über ihre Webseite ([www.eph-group.com](http://www.eph-group.com)) angeboten. Die Anleger können die Zeichnungsanträge dabei über die Internetseite der Emittentin stellen.

- einem öffentlichen Umtauschangebot der Emittentin in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg (das „**Umtauschangebot**“).

Das Umtauschangebot der Emittentin erfolgt an die Inhaber der am 17.07.2023 durch die Emittentin begebenen 10,00% Inhaberschuldverschreibungen 2023/2030 (ISIN DE000A3LJCB4 / WKN A3LJCB) („**Schuldverschreibungen 2023/2030**“). Ein Umtausch in die gegenständlichen Schuldverschreibungen ist im Verhältnis 1:1 möglich. Umtauschaufträge sind von Inhabern der Schuldverschreibungen 2023/2030 über ihre jeweilige depotführende Stelle zu erteilen.

Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen im öffentlichen Angebot entspricht 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen (der „**Ausgabebetrag**“ bzw. „**Emissionspreis**“).

Die Frist des Angebots beträgt grundsätzlich

- über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart vom 21.01.2025 bis 18.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung),
- über die Website der Emittentin vom 21.01.2025 bis 14.01.2026, 12:00 Uhr (MEZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung),
- über die jeweilige Depotbank des umtauschwilligen Inhabers der Schuldverschreibungen 2023/2030 in der Zeit vom 21.01.2025, 12:00 Uhr (MEZ) bis einschließlich 12.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ) („**Umtauschfrist**“).

Die Frist des Angebots im Großherzogtum Luxemburg entspricht der Frist des Angebots über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart vom 21.01.2025 bis 18.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung) bzw. über die Website der Emittentin vom 21.01.2025 bis 14.01.2026, 12:00 Uhr (MEZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung). Das vorliegende öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und in dem Großherzogtum Luxemburg.

Zeichnungsangebote können durch die Emittentin grundsätzlich nach ihrem freien Ermessen gekürzt oder gänzlich zurückgewiesen werden. Insbesondere im Falle der Überzeichnung werden Kürzungen der Zeichnungsangebote bei der Zuteilung erfolgen oder Zeichnungsangebote gänzlich zurückgewiesen werden. Eine „Überzeichnung“ liegt vor, wenn die im Rahmen des öffentlichen Angebots sowie der Privatplatzierung eingegangenen Zeichnungsangebote zusammengerechnet den Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 50.000.000,00 übersteigen. Im Fall einer Überzeichnung beabsichtigt die Emittentin, an Zeichner im Rahmen des Umtauschangebots bevorzugt Schuldverschreibungen zuzuteilen.

Die Schuldverschreibungen werden am 24.02.2025 begeben (der „**Begebungstag**“ bzw. der „**Liefertermin**“). Dies gilt für die Schuldverschreibungen, die bis zum 18.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ) gezeichnet werden (Ende der Zeichnung über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart).

Die Emissionskosten betragen inklusive Platzierungsfees bis zu EUR 1,8 Millionen.

Die Emittentin wird dem Anleger keine Kosten in Rechnung stellen.

#### **4.2 Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?**

##### *Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Nettoerlöse*

Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös primär für den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von renditestarken Hotels und Resorts im Premium- und Luxussegment in Österreich, Deutschland und anderen europäischen Top-Destinationen zu verwenden. Die Projekte/Assets werden jeweils von Tochter-/Beteiligungsgesellschaften (SPVs) der Emittentin gehalten. Zudem behält sich die Emittentin vor, einen Teil des Emissionserlöses in Höhe von bis zu EUR 1 Million für den Rückkauf oder die Rückzahlung von Schuldverschreibungen 2023/2030 zu verwenden, und wird mit einem Teil des Emissionserlöses die Kosten des laufenden Geschäftsbetriebs bestreiten. Der geschätzte Nettoemissionserlös beträgt bei Vollplatzierung ca. EUR 48,2 Millionen.

##### *Angabe der wesentlichsten Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot oder die Zulassung zum Handel.*

Die Aktionäre der Emittentin haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission.

Die Berater für die Emission der Schuldverschreibungen haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung abhängig vom Erfolg der Emission geschuldet wird. Dies gilt insbesondere für die BankM AG, mit dem Sitz in Frankfurt am Main, und die valantic GmbH, mit dem Sitz in München, welche die Emittentin beim Vertrieb der Schuldverschreibungen unterstützen.

Ein besonderes Interesse von Dritten, insbesondere von natürlichen oder juristischen Personen, die an dem Angebot bzw. der Emission beteiligt sind, besteht darüber hinaus nicht.

### **3. VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE**

#### **3.1 Verantwortlichkeit für den Inhalt des EU-Wachstumsprospekts**

Die EPH Group AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Gumpendorfer Straße 26, in 1060 Wien, Österreich, übernimmt gemäß Artikel 11 Abs. 1 Prospektverordnung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt gemäß Artikel 11 Abs. 1 Prospektverordnung, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und darin keine Angaben nicht aufgenommen wurden, die die Aussage des Prospekts verändern können.

Die Emittentin erklärt zudem, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Unbeschadet von Artikel 23 Prospektverordnung ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren.

Die Emittentin erklärt ferner, dass

- (a) dieser Prospekt durch CSSF als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,
- (b) CSSF diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,
- (c) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Emittentin, 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,
- (e) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten und
- (f) der Prospekt als Teil eines EU-Wachstumsprospekts gemäß Artikel 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt wurde.

#### **3.2 Gegenstand des EU-Wachstumsprospekts**

Gegenstand dieses Prospekts sind Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Millionen mit einem Ausgabebetrag in Höhe von 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen.

Der Erwerb der Schuldverschreibungen erfolgt im Rahmen eines Öffentlichen Angebots entsprechend der Regelungen dieses Prospekts.

Im Rahmen einer Privatplatzierung haben qualifizierte Investoren die Möglichkeit, im Wesentlichen entsprechend den Regelungen des Öffentlichen Angebots nach diesem Prospekt Schuldverschreibungen zu erwerben. Die CSSF hat keine Informationen überprüft oder gebilligt, die sich auf die Privatplatzierung beziehen.

Die angebotenen Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.

Die Emittentin besichert sämtliche Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen durch erstrangige Verpfändung von Geschäftsanteilen an Beteiligungsgesellschaften wie in § 2 Abs 2 fortfolgende und in Punkt 6.1.5 dieses Prospekts näher beschrieben.

### **3.3 Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen**

In den Prospekt wurde keine Erklärung oder ein Bericht einer Person aufgenommen, der als Sachverständiger handelt.

### **3.4 Informationen von Seiten Dritter**

Informationen von Seiten Dritter, die Verwendung in diesem Prospekt gefunden haben, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben. Informationen von Seiten Dritter, die in diesem Prospekt übernommen wurden, sind – soweit bekannt und ableitbar – korrekt wiedergegeben; es wurden keine Fakten unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen irreführend oder unkorrekt gestalten würden. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

### **3.5 Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen**

Die Aktionäre der Emittentin haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission.

Die Berater für die Emission der Schuldverschreibungen haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung abhängig vom Erfolg der Emission geschuldet wird. Dies gilt insbesondere für die BankM AG, mit dem Sitz in Frankfurt am Main, und die valantic GmbH, mit dem Sitz in München, welche die Emittentin beim Vertrieb der Schuldverschreibungen unterstützen.

Ein besonderes Interesse von Dritten, insbesondere von natürlichen oder juristischen Personen, die an dem Angebot bzw. der Emission beteiligt sind, besteht darüber hinaus nicht.

### **3.6 Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses, Kosten der Emission**

Das Angebot dient im Wesentlichen der Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin. Der satzungsmäßige Unternehmensgegenstand der Emittentin ist in Punkt 4.2 beschrieben. Konkret beabsichtigt die Emittentin, je nach Erfolg der Emission, die im Abschnitt 4.2.1 des Prospekts beschriebenen Projekte (weiter) zu realisieren.

- (a) Entwicklung des Projekts Kitzbühel 1 und allenfalls Erwerb weiterer Anteile an diesem Projekt;
- (b) Entwicklung des Projekts Golfresorts und allenfalls Erwerb weiterer Anteile an diesem Projekt.;
- (c) Anschaffung und Entwicklung des Seeprojekts Kärnten;
- (d) Anschaffung und Entwicklung des Projekts Kitzbühel 2.

Die Auflistung beruht auf der Annahme der Vollplatzierung der Anleihe. Sollte ein geringerer Emissionserlös erzielt werden, wird die Emittentin möglicherweise nicht alle der aufgelisteten Projekte realisieren können und die obige Reihenfolge gibt keinen Aufschluss darüber, welche Projekte allenfalls prioritär verfolgt würden. Es ist zum Datum des Prospekts auch nicht gesichert, dass sich die oben aufgelisteten Projekte wie geplant oder überhaupt realisieren lassen, und es wäre auch denkbar, dass trotz Realisierung noch weiterer Emissionserlös zur Verfügung steht. Für diese Fälle behält sich die Emittentin vor, den Emissionserlös auch für andere Tätigkeiten innerhalb ihres satzungsmäßigen Unternehmensgegenstand zu verwenden. Die Investitionskriterien der Emittentin sind nachfolgend beschrieben. Zudem behält sich die Emittentin vor, einen Teil des Emissionserlöses in Höhe von bis zu EUR 1 Million für den Rückkauf oder die Rückzahlung von Schuldverschreibungen 2023/2030 zu verwenden, und wird mit einem Teil des Emissionserlöses die Kosten des laufenden Geschäftsbetriebs bestreiten.

Der Erwerb, die Entwicklung und die Bewirtschaftung von Projekten durch die Emittentin erfolgt durch bestehende oder neu gegründete Tochter-/Beteiligungsgesellschaften, deren Anteile von der Emittentin zu 100% gehalten werden oder an denen die Emittentin Mehrheits- oder Minderheitsbeteiligungen hält. Der Emissionserlös wird daher konkret dazu verwendet, um Anteile an Tochter-/Projektgesellschaften anzuschaffen sowie solche Gesellschaften mit ausreichenden finanziellen Mitteln auszustatten, insbesondere durch Gewährung von Darlehen der Emittentin an die Tochter-/Beteiligungsgesellschaften, um den Erwerb, die Entwicklung und Bewirtschaftung von Objekten ganz oder teilweise zu finanzieren.



## Investitionskriterien:

Bei der Auswahl von Hotel- und Resort-Investments gelten die folgenden Investitionskriterien.

<b>Standort:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- EU-Länder und Schweiz</li><li>- Insbesondere Österreich, Deutschland, Schweiz und andere europäische Top-Destinationen</li><li>- Fokus auf Ferienhotellerie</li><li>- Urlaubsregionen</li><li>- Städte mit hoher touristischer Attraktivität</li></ul>
<b>Segment:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Premium, Upscale, Luxus</li><li>- 4 - 5 Sterne</li><li>- Besteht keine Klassifizierung, so muss das Niveau mindestens einem 4-Sterne-Hotel entsprechen</li></ul>
<b>Anzahl Betten:</b>	mindestens 200 Betten
<b>Deal-Struktur:</b>	Asset Deal, Share Deal oder Joint Venture
<b>Volumen pro Objekt:</b>	Gesamtinvestitionsvolumen mindestens EUR 20 Millionen pro Objekt.
<b>Feasibility Study:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Feasibility Study für jedes Objekt durch ein renommiertes Tourismus-Consulting-Unternehmen</li><li>- Bevorzugte Partner:<ul style="list-style-type: none"><li>- Michaeler&amp;Partner (<a href="http://www.michaeler-partner.com">www.michaeler-partner.com</a>)</li><li>- mrp hotels (<a href="http://www.mrp-hotels.com">www.mrp-hotels.com</a>)</li><li>- KPMG (<a href="https://kpmg.com/de/de/home/branchen/real-estate/hotel.html">https://kpmg.com/de/de/home/branchen/real-estate/hotel.html</a>)</li></ul></li></ul>
<b>Facilities:</b>	Die Anforderungen an die Infrastruktur der Objekte (z.B. Restaurants, Wellness & Spa, Event- und Kongressbereich, etc) werden in der Feasibility Study jeweils individuell für jeden einzelnen Standort analysiert und festgelegt.
<b>Vertragsart Betreiber:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vorzugsweise Pachtvertrag mit erfolgsabhängiger Komponente (Hybrid-Vertrag), gegebenenfalls in Verbindung mit Franchise-Vertrag</li><li>- Pachtvertrag, gegebenenfalls in Verbindung mit Franchise-Vertrag</li><li>- Management-Vertrag ausschließlich mit internationalen Konzernen, wie beispielsweise Marriott, Hilton, Accor, Hyatt, Kempinski, Four Seasons, Steigenberger oder vergleichbar.</li></ul>
<b>Struktur PropCo/OpCo:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zur Risikooptimierung darf der Betrieb nicht von der Eigentümergesellschaft selbst geführt werden</li><li>- Betrieb durch eine Betreibergesellschaft als Vertragspartnerin der Eigentümergesellschaft</li><li>- Etablierte und bonitätsstarke Mieter/Pächter/Betreiber.</li></ul>

**ESG-Kriterien:** Energieeffiziente und nachhaltige Immobilien, möglichst zertifiziert nach einem international anerkannten Label.

**Ausnahmen:** Im Ausnahmefall kann von einzelnen Kriterien abgewichen werden, wenn die Tragfähigkeit des Projektes durch die Feasibility Study des Tourismus-Consulting Partners bestätigt wird.

Die Emittentin strebt an, bei der Auswahl der Investitionsobjekte, die aus dem Emissionserlös finanziert werden, folgende ESG-Kriterien angemessen zu berücksichtigen:

- Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz;
- Ökologisch nachhaltiges Management von lebenden, natürlichen Ressourcen und Landnutzung;
- Sauberer Transport;
- Umweltfreundliche Gebäude, die regional, national oder international anerkannte Standards und Zertifizierungskriterien erfüllen;
- Nutzung und Förderung der regionalen Infrastruktur mit dem Ziel, so wenig wie möglich auf die bereiste Natur einzuwirken bzw. ihr zu schaden und die Natur möglichst nah, intensiv und ursprünglich zu erleben.

Die Emittentin wird dabei im Rahmen ihrer Berichterstattung regelmäßig über ihre Aktivitäten in diesem Bereich im Hinblick auf die einzelnen Investitionsobjekte berichten.

Zudem strebt die Emittentin kurz- bis mittelfristig einen Börsengang an. Der Emissionserlös soll daher auch dazu dienen, der Emittentin den Weg an die Börse zu ermöglichen, wobei die konkrete Strukturierung des Börsengangs der Emittentin derzeit noch offen ist.

Die Emissionskosten inklusive Umsatzsteuer betragen bei Vollplatzierung von EUR 50 Millionen bis zu rund EUR 1,8 Millionen und bestehen aus Platzierungsfees und sonstigen Kosten.

Platzierungsfees:

Werden Schuldverschreibungen von Investoren erworben, die durch Vertriebspartner der Emittentin vermittelt wurden, werden Vermittlungsprovisionen von bis zu 3% fällig. Somit können Kosten für Vermittlungsprovisionen von bis zu EUR 1,5 Millionen entstehen.

Sonstige Kosten:

Die sonstigen Kosten setzen sich zusammen aus

- Kosten für Emissionsberater, Retailvertrieb, und Auslagen;
- Beratungskosten für Prospekterstellung, Rechtsberatung und Wirtschaftsprüfer;
- Öffentlichkeitsarbeit, Marketing und Kommunikation;

und betragen bis zu EUR 300.000.

Der geschätzte Nettoemissionserlös beträgt bei Vollplatzierung rund EUR 48,2 Millionen.

### **3.7 Ratings**

Es existieren keine Ratings, die für die Emittentin oder die Schuldverschreibungen im Auftrag der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit ihr beim Ratingverfahren erstellt wurden.

### **3.8 Zustimmung zur Verwendung des Prospekts**

Die Emittentin stimmt der Verwendung des Prospekts durch alle gemäß Artikel 5 Absatz 1 Unterabsatz 2 Prospektverordnung zum Handel mit Wertpapieren zugelassene Kreditinstitute (jeweils ein „**Finanzintermediär**“) zu (generelle Zustimmung). Die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre kann während des Angebots, voraussichtlich vom 21.01.2025 bis 14.01.2026, 12:00 Uhr (MEZ), erfolgen.

Finanzintermediäre können den Prospekt, während der Angebotsfrist für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich verwenden. Die Emittentin kann die Zustimmung jedoch jederzeit einschränken oder widerrufen, wobei der Widerruf der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf.

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt.

**Jeder Finanzintermediär, der diesen Prospekt im Rahmen von öffentlichen Angeboten verwendet, muss auf seiner Webseite bestätigen, dass er diesen Prospekt in Übereinstimmung mit der Zustimmung und den ihr beigefügten Bedingungen verwendet. Falls ein Angebot durch einen Finanzintermediär erfolgt, wird dieser Finanzintermediär den Anlegern Informationen über die Bedingungen des Angebots zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots zur Verfügung stellen.**

## **4. STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD**

### **4.1 Angaben zum Emittenten**

#### **4.1.1 Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung des Emittenten**

Die Emittentin firmiert als EPH Group AG und nimmt als solche auch am Rechtsverkehr teil.

#### **4.1.2 Ort der Registrierung des Emittenten, seine Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI)**

Die Emittentin ist bei dem zuständigen Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer FN 603735 x in das österreichische Firmenbuch eingetragen. Die Registerträgerkennung (LEI) der Emittentin lautet 894500SN5GTABFSFWS54.

#### **4.1.3 Datum der Gründung der Gesellschaft und Existenzdauer**

Die Gesellschaft wurde am 19. April 2023 gegründet, und am 03. Mai 2023 in das Firmenbuch unter der Firmenbuchnummer FN 603735 x eingetragen. Die Gesellschaft ist nicht befristet.

#### **4.1.4 Sitz und Rechtsform**

Die Emittentin besteht als Aktiengesellschaft nach dem Recht der Republik Österreich. Sitz der Emittentin ist Wien. Die Geschäftsanschrift lautet Gumpendorfer Straße 26 in 1060 Wien. Die Emittentin ist unter der Telefonnummer +43 (1) 25 300 25 - 277 zu erreichen. Die Website der Emittentin lautet [www.eph-group.com](http://www.eph-group.com).

Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

#### **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**

Zum Zeitpunkt des Prospekts bestehen nach Ansicht der Emittentin keine jüngsten Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

#### **4.1.6 Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin**

Durch die (weitere) Emission von Schuldverschreibungen 2023/2030 sind seit 31.12.2023 bei der Emittentin bis 31.12.2024 weitere Verbindlichkeiten in Höhe eines mittleren sechsstelligen EUR-Betrags entstanden.

#### **4.1.7 Erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin**

Die Finanzierung setzt sich zusammen aus Eigenkapital, Fremdkapital aus der Emission von Schuldverschreibungen und Fremdkapital aus Bankfinanzierungen.

Um die Gesamtfinanzierungskosten möglichst gering zu halten, ist die Finanzierung der einzelnen Immobilien wie folgt geplant: Ein möglichst geringer Teilbetrag der Gesamtinvestitionskosten jedes Objektes (10% bis maximal 50%) wird mit Mitteln aus dem Eigenkapital der Emittentin sowie dem Nettoemissionserlös der Anleihe finanziert. Der Restbetrag der Gesamtinvestitionskosten jedes Objektes (50% bis 90%) wird über Banken zu marktüblichen Konditionen (einschließlich einer banküblichen Besicherung) finanziert.

Bislang wurden der Emittentin EUR 70.000 an Eigenkapital von ihren Aktionären zugeführt. Zudem hat die Emittentin bislang rund EUR 8 Millionen an Schuldverschreibungen emittiert. Aktuell bestehen bei der Emittentin noch keine Bankfinanzierungen. Die Beteiligungsgesellschaft Reinache GmbH, FN 561205b („**Reinache**“) an welcher die Emittentin 49% der Anteile hält, hat einen Kredit bei einer namhaften österreichischen Bank aufgenommen, für welchen zum 31.12.2024 ein Betrag von EUR 7 Millionen aushaftet.

Infolge des von der Emittentin kurz- bis mittelfristig angestrebten Börsengangs beabsichtigt die Emittentin Eigenkapitalfinanzierungen über den Kapitalmarkt. Zudem wurde der Emittentin von den bestehenden Aktionären in Aussicht gestellt, dass diese der Emittentin weiteres Eigenkapital zuführen.

#### **4.2 Geschäftsgegenstand und Überblick über die Geschäftstätigkeit**

Unternehmensgegenstand der Emittentin ist laut der Satzung vom 19.04.2023 im In- und Ausland:

- (a) Ankauf, Entwicklung, Bewirtschaftung, Vermietung (Verpachtung) und Verwertung von bebauten und unbebauten Liegenschaften (einschließlich Superädifikaten und Baurechten), insbesondere von Liegenschaften mit touristischer Nutzung;
- (b) Operativer Betrieb von Immobilien, insbesondere solcher mit touristischer Nutzung, und Ausführung daran angrenzender Tätigkeiten wie etwa Gastronomie, Kulinarik, Food & Beverage sowie Betrieb von Einrichtungen aller Art zu Sport-, Freizeit- und/oder Unterhaltungszwecken;
- (c) Ausübung des Gewerbes Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bau-träger);
- (d) Erwerb, Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand sowie das Führen und Verwalten solcher Beteiligungen (Holding); und
- (e) Erbringung von Managementdienstleistungen für Tochter- und Beteiligungsgesellschaften, insbesondere in den Bereichen Cash-Management, Investor Relations, Beratung bei Finanzierungen und Veranlagungen, Human Resources sowie IT-Infrastruktur (Gruppenfunktion).

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften, Handlungen, Maßnahmen und Tätigkeiten berechtigt, die im Rahmen des Unternehmensgegenstandes notwendig oder nützlich erscheinen, insbesondere auch in allen dem Unternehmensgegenstand ähnlichen oder verwandten Tätigkeitsbereichen. Bankgeschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgenommen.

##### **4.2.1 Unternehmen**

Die Emittentin plant den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von renditestarken Hotels im Premium- und Luxussegment in Österreich, Deutschland und anderen europäischen Top-Destinationen. Hierzu hat sich die Emittentin bislang an zwei Projekten beteiligt:

- Die Emittentin ist über ihre Beteiligungsgesellschaft Reinache mit 49% an einem Hotelprojekt in den Kitzbüheler Alpen beteiligt („**Projekt Kitzbühel 1**“). Geplant ist ein Resort im Premiumsegment mit 300 Betten mit einer bekannten, internationalen Hotelmarke als Betreiber. Das rund 34.000 m<sup>2</sup> große Grundstück wurde angekauft und befindet sich bereits im Eigentum der Reinache. Die Emittentin rechnet damit, dass die Reinache die Baubewilligung für das Projekt bis Herbst 2025 erlangen kann. Einen entsprechenden Erfolg der gegenständlichen Anleiheemission vorausgesetzt wäre es denkbar, dass die Emittentin auch die restlichen 51% am Projekt erwirbt.
- Die Emittentin ist über ihre Beteiligungsgesellschaft Pure Place Hospitality GmbH mit 47,50% an der Entwicklung eines Golfresorts südlich von Wien beteiligt. Geplant ist ein Resort mit flexiblen Lodges mit 200 Betten innerhalb eines renommierten Golfplatzes mit einem bekannten lokalen Betreiber, der bereits über 40 Resorts in Österreich betreibt. Die Emittentin hat sich im Zuge ihrer Beteiligung an dem Projekt zunächst verpflichtet, bis zur Baureife ein Investment in das Projekt in Höhe von EUR 200.000 zu tätigen. Die Emittentin rechnet damit, dass die Pure Place Hospitality GmbH (oder eine allenfalls von dieser zu gründende eigene Projektgesellschaft) die Baubewilligung für das Projekt bis Herbst 2025 erlangen kann. Die Gesellschafter der Pure Place Hospitality GmbH planen, in weiterer Folge ähnliche Projekte über diese Gesellschaft oder von dieser gegründete eigene Projektgesellschaften an weiteren Standorten im In- und Ausland zu verwirklichen („**Projekt Golfresorts**“).

Die Emittentin beabsichtigt weiters, in Abhängigkeit vom Emissionserlös aus den Schuldverschreibungen, den (gänzlichen oder teilweisen) Erwerb weiterer Projekte.

- Konkret hat die Emittentin etwa eine Absichtserklärung betreffend den geplanten Erwerb eines Hotelprojekts an einem See in Kärnten mit direktem Seezugang abgeschlossen („**Seeprojekt Kärnten**“). Für dieses Projekt liegen die erforderlichen Genehmigungen bereits vor. Geplant ist der Erwerb des Grundstückes samt Projekt mit 250 Betten und internationalem Betreiber durch eine neu zu gründende Tochtergesellschaft der Emittentin. Der Erwerbspreis für das Projekt würde voraussichtlich rund EUR 10 Millionen betragen.
- Zudem hat die Emittentin eine Absichtserklärung betreffend den geplanten Erwerb eines bestehenden Hotels in den Kitzbüheler Alpen (direkt an der Skipiste; Ski-In, Ski-Out) abgeschlossen („**Projekt Kitzbühel 2**“). Das Hotel soll durch einen Neubau ersetzt werden. Der Betrieb soll ebenfalls von einem internationalen Betreiber übernommen werden. Der Erwerb soll durch eine neu zu gründende Tochtergesellschaft der Emittentin erfolgen. Der Erwerbspreis für das Objekt würde voraussichtlich rund EUR 7 Millionen betragen.

#### 4.2.2 Strategie

Der klare Fokus der Emittentin liegt im Bereich der Ferienhotellerie sowie in Städten mit hoher touristischer Attraktivität. Zur Ertrags- und Risikooptimierung verfolgt die Emittentin einen diversifizierten Investmentansatz mit einem ausgewogenen Mix aus Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen in verschiedenen Stadien. Ziel ist ein stetiger Wertzuwachs mit positivem Cashflow aus bestehenden Hotels einerseits, sowie die Realisierung überdurchschnittlicher Renditen aus eigenen Developments andererseits.

Aufgrund des Zugangs zu zahlreichen, internationalen Hotelbetreibern kann die Emittentin für jedes Projekt den bestmöglichen Betreiber mit einem maßgeschneiderten Betriebskonzept auswählen. Die Vertragsart (Pacht-, Management- oder Hybridvertrag) wird nach einer eingehenden Chancen-Risiken-Analyse für jedes Objekt individuell festgelegt.

Das Portfolio soll um Investments in angrenzenden Bereichen, wie beispielsweise Food & Beverage, ergänzt werden, um Synergie-Effekte mit dem Kerngeschäft zu nutzen und den Unternehmenswert kontinuierlich zu steigern.

Die Emittentin übt ihre Tätigkeit im Sinne einer nachhaltigen und verantwortungsbewussten Unternehmenskultur aus. Daher bestimmen die ESG-Prinzipien das unternehmerische Handeln der Emittentin. Die ESG-Kriterien der Emittentin sind als Teil der Investmentkriterien in Punkt 3.6 des Prospekts beschrieben.

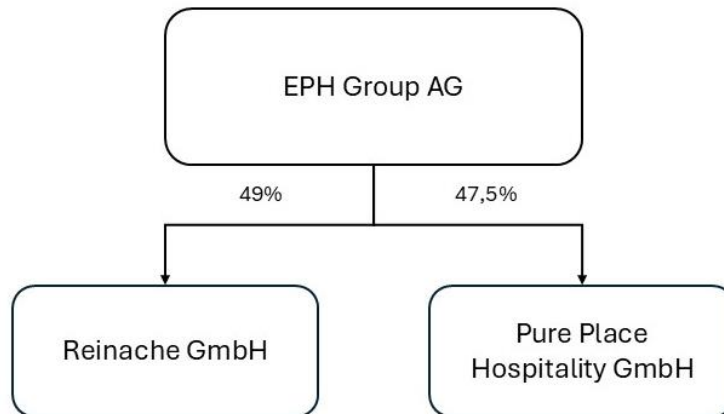
### 4.2.3 Wichtigste Märkte

Die Emittentin ist derzeit schwerpunktmäßig in der Republik Österreich tätig und prüft auch Projekte in der Bundesrepublik Deutschland. Mittelfristig sind auch Engagements in weiteren EU-Ländern und der Schweiz geplant.

## 4.3 Organisationsstruktur

### 4.3.1 Gruppe der Emittentin

Die Gruppe der Emittentin stellt sich zum Datum des Prospekts dar wie folgt:



Die Emittentin beabsichtigt den weiteren Aufbau ihrer Gruppenstruktur. Zukünftig sollen weitere Beteiligungen der Emittentin jeweils über eigene Tochter-/Beteiligungsgesellschaften gehalten werden (als Allein-, Mehrheits- und Minderheitsgesellschafter).

### 4.3.2 Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin

Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 70.000,00. Es ist unterteilt in 70.000 (siebzigtausend) Stück nennbetragslose Aktien. Jede Stückaktie ist am Grundkapital in gleichem Umfang beteiligt. Sämtliche Aktien lauten auf den Inhaber. Es bestehen keine Beherrschungsverhältnisse. Zu den Hauptaktionären der Emittentin siehe Punkt 10.1.

## 4.4 Trendinformationen

Es gibt keine wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin seit dem Datum des geprüften Jahresabschlusses der Emittentin vom 31. Dezember 2023.

Die Emittentin erzielt noch keine laufenden Umsätze, weshalb im Geschäftsjahr 2024 zum 31.12.2024 bisher weitere Anlaufverluste im mittleren sechsstelligen Bereich aufgelaufen sind. Ansonsten liegen keine wesentlichen Änderungen der Finanz- und Ertragslage der Emittentin seit dem Datum des geprüften Jahresabschlusses der Emittentin vom 31. Dezember 2023 vor.

## 4.5 Gewinnprognosen oder -schätzungen

Die Emittentin nimmt die Möglichkeit, eine Gewinnprognose abzugeben, nicht wahr.

## **5. RISIKOFAKTOREN**

*Potenzielle Investoren sind im Zusammenhang mit den in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen emittentenbezogenen sowie wertpapierbezogenen Risikofaktoren ausgesetzt. Potenzielle Investoren sollten daher bei der Entscheidung, ob sie in Schuldverschreibungen der Emittentin investieren wollen, neben den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen auch die nachfolgend beschriebenen Risiken sorgfältig berücksichtigen.*

*In der Beschreibung der Risiken im nachfolgenden Abschnitt wird in jeder Risikokategorie der nach Einschätzung der Emittentin wichtigste Risikofaktor (basierend auf der Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens und der erwarteten Größe ihrer negativen Auswirkungen) jeweils zuerst genannt. Weitere Risikofaktoren innerhalb derselben Kategorie sind nicht in der Reihenfolge ihrer Wesentlichkeit sortiert.*

*Die folgenden Risiken basieren auf Annahmen, die sich als falsch erweisen könnten. Darüber hinaus könnten sich andere Risiken, Tatsachen oder Umstände, die derzeit nicht bekannt sind oder die die Emittentin derzeit für unwesentlich hält, als wesentlich erweisen und auch einen wesentlichen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.*

*Bei Verwirklichung dieser Risiken kann der Marktpreis der Schuldverschreibungen fallen und für Anleger zu erheblichen Verlusten führen, wenn sie ihre Schuldverschreibungen veräußern oder im Hinblick auf den Erhalt von Zinszahlungen oder die Rückzahlung des investierten Kapitals, so dass die Anleger ihre Anlagen in Schuldverschreibungen ganz oder teilweise verlieren könnten.*

*Der Eintritt eines oder mehrerer der nachstehenden Risiken kann zu einem substantiellen Wertverlust der Schuldverschreibungen und im schlimmsten Fall zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals eines Anlegers führen.*

*Die nachstehende Darstellung der möglichen Risikofaktoren umfasst nur die der Emittentin aktuell bekannten und von ihr für wesentlich erachteten Risiken. Darüber hinaus können weitere, der Emittentin gegenwärtig unbekannt oder für nicht wesentlich erachtete Risiken auftreten. Jene Risiken, die derzeit als unwesentlich eingestuft werden, können sich nachträglich als relevant bzw. wesentlich herausstellen.*

*Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin kann durch den Eintritt eines oder mehrerer Risiken erheblich negativ beeinträchtigt werden. Dadurch kann die Fähigkeit der Emittentin, die verpflichtenden Zahlungen aus den Schuldverschreibungen (Zinszahlung, Rückführung) geschmälert oder sogar unmöglich gemacht werden. Weiters kann der Eintritt einzelner Risiken auch den Kurs der Teilschuldverschreibung negativ beeinflussen, wodurch Anleger das investierte Kapital teilweise oder ganz verlieren können.*

### **5.1 Risiken in Bezug auf die Emittentin**

#### **5.1.1 Finanzielle Risiken**

*Die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen, um die Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen zu bedienen oder insolvent werden.*

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin insolvent wird und/oder die Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen nicht bedienen kann. Dies kann insbesondere eintreten, wenn die entwickelten Projekte nicht die erwarteten Erlöse erwirtschaften und/oder die Kosten für die Errichtung der Projekte und/oder Kosten des laufenden Geschäftsbetriebs höher sind als erwartet. Dies kann ebenfalls der Fall sein, wenn die Emittentin mit der gegenständlichen Emission an Schuldverschreibungen keinen oder keinen ausreichenden Erfolg hat oder später Mittel der Schuldverschreibungen nicht zum geplanten Zeitpunkt refinanzieren kann.

Bei einer vollständigen Platzierung der Schuldverschreibungen mit einem Betrag von EUR 50 Millionen beläuft sich das ausstehende Anleihevolumen der Emittentin aus der gegenständlichen Emission auf EUR 50 Millionen, die mit 10,00 % verzinst werden. Damit besteht eine jährliche Zinslast der Emittentin aus den Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 5.000.000,00. Zudem hat die Emittentin jährliche Zinszahlungen aus ihren im Jahr 2023 emittierten Schuldverschreibungen 2023/2030 zu tragen und Finanzierungsverpflichtungen gegenüber ihrer Tochter-/Beteiligungsgesellschaften nachzukommen. Dies ohne derzeit bereits laufende Umsätze zu erzielen, weshalb bei der Emittentin im

Rumpfgeschäftsjahr 2023 ein Verlust vor Steuern von EUR -587.795,28 und im Geschäftsjahr 2024 voraussichtlich ein Verlust im mittleren sechsstelligen EUR-Bereich angefallen ist.

Die Immobilienbranche wird in besonderem Maß von der Entwicklung des Zinsniveaus beeinflusst und wirkt sich insbesondere auf die Finanzierungskosten aus. Ein Anstieg des Zinsniveaus oder ein weniger stark als erwarteter Rückgang des Zinsniveaus kann sich dabei negativ auf den Marktwert der Grundstücke und die Verkaufspreise der Immobilien auswirken und damit wesentlich die Ertrags- und Liquiditätslage der Emittentin beeinflussen.

Eine unzureichende oder nicht rechtzeitige Bedienung der Verbindlichkeiten kann sowohl zu einer Zahlungsunfähigkeit als auch Überschuldung der Emittentin führen. Im Fall der Insolvenz besteht für die Anleihegläubiger das Risiko, ihre Zahlungen auf Zinsen und die Rückzahlung später, nur teilweise oder gar nicht zu erhalten.

*Die Emittentin unterliegt Finanzierungsrisiken.*

Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin erfolgt sowohl über Eigen-, als auch Fremdkapital. Im Hinblick auf die notwendige Finanzierung über Eigen- und Fremdkapital ist die Emittentin von der allgemeinen Entwicklung des Kapital- und Kreditmarktes insgesamt sowie gegebenenfalls von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungsbedingungen abhängig. Grundsätzlich gilt zu beachten, dass sich – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschaftskrise – nach Einschätzung der Emittentin die Finanzierungsmöglichkeiten verschlechtert haben. Aufgrund der nach wie vor bestehenden Verunsicherungen und potenziellen Verwerfungen im Bankensektor sind weitere Einschränkungen der Kreditvergabepraxis seitens der Geschäftsbanken nicht auszuschließen.

Falls es der Emittentin nicht gelingen sollte, ihre geschäftlichen Aktivitäten ausreichend und zu wirtschaftlich angemessenen Konditionen zu finanzieren, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

*Aufnahme von weiterem Fremdkapital.*

Die Emittentin ist nicht darin beschränkt, weiteres Kapital aufzunehmen. Sie könnte damit mit den Anleihegläubigern gleichrangige, allenfalls auch besicherte Verpflichtungen eingehen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin in wirtschaftlichen Schwierigkeiten mehr Verbindlichkeiten zahlen muss und sich die Quote und Aussichten der Anleihegläubiger verringern, Zinsen zu erhalten oder Rückzahlungen auf die Schuldverschreibungen zu erhalten. Der eventuelle Erlös aus Sicherheiten wird, insbesondere wenn die Projekte noch nicht fertig gestellt sind, ebenfalls nicht zu einer vollständigen Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger auf Zinsen und Rückzahlung führen.

*Die Emittentin könnte keine Finanzierung zum Erwerb neuer Projekte erhalten.*

Die Erlöse der Schuldverschreibungen sollen zum Erwerb neuer Projekte der Emittentin investiert werden, wobei zudem in der Regel weitere Finanzierungen, wie etwa Bankfinanzierungen oder Darlehen Dritter, erforderlich sind. Sofern die Emittentin solche zusätzlichen Finanzierungen nicht in der geplanten Höhe und/oder nicht zum geplanten Zeitpunkt oder den geplanten Konditionen erhält, müssten die Kaufpreise bei Fälligkeit (zunächst) ganz oder teilweise aus Eigenmitteln der Emittentin finanziert werden. Ob entsprechende Eigenmittel verfügbar sein werden, ist ungewiss. Sofern derartige Finanzierungen gleichzeitig für mehrere Erwerbe nicht oder nicht rechtzeitig gewährt werden, besteht das Risiko, dass nicht ausreichende Eigenmittel zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeiten zur Verfügung stehen und die Kaufpreise nicht oder teilweise nicht bezahlt werden können. Zudem besteht das Risiko, dass bei Abschluss eines Kaufvertrages teilweise zu leistende Anzahlungen in derartigen Fällen vollständig beim Verkäufer verbleiben. Die vorgenannten Risiken können sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Tochtergesellschaften der Emittentin und der Emittentin auswirken und deren Bonität und Reputation verschlechtern.

*Aufgrund strengerer Lending Policies der Banken könnten Finanzierungen nicht gewährt werden.*

Neben den externen Vorgaben der Regulierungsbehörden haben Banken vielfältige eigene, interne Vorgaben, nach denen sie Kredite vergeben. Das kann beispielsweise bestimmte Zielgruppen betreffen, Arten von Projekten oder Unternehmen, unterschiedliche Segmente im Immobiliensektor, Finanzierungslaufzeiten, eigene Volumensbeschränkungen, Kreditobergrenzen pro Kunde, etc. Die Lending Policies können grundsätzlich jederzeit geändert werden und können im Falle einschränkender Änderungen zu Engpässen bei Finanzierungslinien und/oder höheren Finanzierungskosten führen.



*Fehlende oder unzureichende Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb.*

Die Emittentin verfügt derzeit über liquide Mittel im mittleren sechsstelligen Euro-Bereich. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über ausreichend Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb und die Deckung der Fixkosten verfügt und diese Liquidität auch nicht, etwa aus der Emission weiteren Schuldverschreibungen, kurzfristig aufgebaut werden kann. Gründe hierfür können u.a. eine falsche Liquiditätsplanung, unplanmäßige Liquiditätsspitzen, falsche Planannahmen und/oder höhere Kosten/Ausgaben und/oder niedrigere Einnahmen/Mittelzuflüsse sein.

*Zinsänderungen können zu erhöhten Finanzierungskosten führen.*

Bankverbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaft Reinache werden zu einem variablen Zinssatz verzinst. Eine Erhöhung der Zinsen kann sich negativ auf die Rentabilität des von der Reinache verfolgten Projekts auswirken und führt dazu, dass die Emittentin der Reinache mehr Mittel für die laufende Begleichung von Zinskosten zur Verfügung stellen muss.

### **5.1.2 Operative Risiken**

*Die Realisierung des derzeit größten Projekts der Emittentin könnte scheitern.*

Von den beiden bestehenden Beteiligungen der Emittentin ist die Beteiligung an der Reinache, über welche die Emittentin mit 49% an einem Hotelprojekt in den Kitzbüheler Alpen beteiligt ist, das mit großem Abstand bedeutendere Projekt. Die Emittentin hat in dieses Projekt bereits erhebliche Mittel investiert. Bis zur Baureife müssen noch wesentliche Meilensteine erreicht werden, etwa die entsprechende Widmung der geplanten Bettenanzahl sowie die Baugenehmigung. Die Realisierung ist demnach noch mit erheblichen Risiken verbunden (siehe dazu etwa auch die Risikofaktoren „Das geplante Konzept für eine Projektentwicklung erweist sich als nicht umsetzbar.“, „Erteilung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Beschränkungen.“ „Es besteht das Risiko, dass Baugenehmigungen nicht oder nur verspätet erteilt werden.“ und „Einwendungen von Nachbarn“). Weiters bestehen auch nach der Baureife und sogar nach der Fertigstellung des Projekts noch erhebliche Risiken, wie sie etwa in den Risikofaktoren „Die Kosten für den Bau und die Entwicklung könnten höher sein.“ und „Es besteht das Risiko, dass die Baukosten der Projekte höher als erwartet ausfallen“ beschrieben sind.

*Es könnten keine weiteren geeigneten Objekte am Markt verfügbar sein, die die Emittentin erwerben kann.*

Die Erlöse aus den Schuldverschreibungen sollen insbesondere in den Erwerb und in die Entwicklung weiterer Projekte investiert werden. Die Emittentin ist somit vom Angebot und der Verfügbarkeit entwicklungsfähiger Grundstücke abhängig. Es besteht somit das Risiko, dass keine geeigneten Grundstücke verfügbar sind, die sich für die Entwicklung von Immobilien nach dem Geschäftsmodell der Emittentin eignen. Die Emittentin könnte aus all diesen Gründen nicht in der Lage sein, die Erlöse aus den Schuldverschreibungen wie erwartet zu nutzen und dadurch weniger Projekte als geplant umsetzen. Dies kann sich negativ auf die Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der Emittentin auswirken.

*Der Erwerb eines neuen Projektes kann sich als Fehlinvestition erweisen.*

Vor Erwerb der Immobilien werden die potentiellen Projekte intern bzw. durch externe Berater einer technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung unterzogen. Es besteht das Risiko, dass trotz dieser Prüfungen Risiken in den Projekten nicht oder nicht vollumfänglich gesehen werden, die Projekte zu überhöhten Ankaufskosten erworben werden und/oder die Projekte nicht über die erwarteten Eigenschaften verfügen. Dies kann zu geringeren als den kalkulierten Erlösen, höheren Kosten oder im Extremfall zu einem Totalverlust des Projektes führen.

*Die Emittentin unterliegt einem intensiven Wettbewerb.*

Die Emittentin sieht sich in ihrem Tätigkeitsbereich zahlreichen Wettbewerbern gegenüber. Zu den Wettbewerbern zählen unter anderem zahlreiche Unternehmen aus dem Bereich Tourismus, die hochwertige Hotels und Resorts betreiben. Teilweise verfügen Wettbewerber der Emittentin über erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der Emittentin.

*Die geschäftliche Entwicklung der Emittentin hängt von der weltweiten konjunkturellen Entwicklung sowie der Konsumbereitschaft der Verbraucher ab.*

Der Tourismusmarkt ist generell abhängig von der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einer Volkswirtschaft. Diese wird wiederum von Faktoren wie etwa dem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts, der Bevölkerungsentwicklung und der langfristigen Entwicklung der Zinsen beeinflusst. Daher besteht in wirtschaftlich schwierigen Zeiten, insbesondere in Krisen und Rezessionen, das Risiko einer Abkühlung des Reisemarktes.

Nach einer Phase des Wirtschaftswachstums befindet sich die Wirtschaft in einigen Ländern Europas derzeit in einer Phase der Stagnation bzw. Rezession, nicht zuletzt in den für die Emittentin wichtigen Märkten Österreich und (in Zukunft) Deutschland. Zudem ist die Verschuldung in vielen europäischen Ländern hoch und damit budgetäre Spielräume gering. Sparmaßnahmen von Regierungen, Bankinsolvenzen, Währungsturbulenzen, der mögliche Austritt von Staaten aus der EU oder Eurozone sowie damit im Zusammenhang stehenden Entwicklungen könnten die konjunkturelle Entwicklung in Europa weiter negativ beeinflussen. Nicht zuletzt besteht die Gefahr von (weiter) steigenden Arbeitslosenzahlen.

Eine negative konjunkturelle Entwicklung und eine geringere Nachfrage nach Urlaubsreisen aufgrund eines Rückgangs des Konsums könnten zu erheblichen Einbußen bei (nach Fertigstellung von Projekten) erwarteten Umsätzen führen, was die künftige geschäftliche Entwicklung und die Wachstumsziele der Emittentin gefährden und sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken könnte.

*Die Emittentin ist ein junges Unternehmen, das operativ noch keine Umsätze generiert hat.*

Bei der Emittentin handelt es sich um ein junges Unternehmen. Die Emittentin wurde im Jahr 2023 gegründet. Dies bedeutet, dass bei der Emittentin zwar bislang Gründungskosten, Ingangsetzungsaufwendungen, Aufwendungen für den Aufbau der Unternehmensstruktur sowie Investitionskosten für die Anschaffung und Ausstattung ihrer weiteren Projekte angefallen sind, jedoch noch keine nennenswerten Umsätze aus operativer Tätigkeit generiert wurden.

Die Emittentin plant zukünftig Einnahmen aus dem Betrieb von Hotels und Resorts sowie aus dem Verkauf solcher Immobilien zu erzielen. Zum Prospektdatum hält die Emittentin erst die zwei in Punkt 4.3.1 beschriebenen Beteiligungen, von welchen lediglich die Reinache selbst Grundstückseigentümerin des Projekts ist.

Es besteht das Risiko, dass sich das Geschäftsmodell der Emittentin insgesamt als nicht tragfähig erweist und die Emittentin auch in Zukunft nur geringfügige Umsätze erlösen wird, was erhebliche negative Auswirkungen auf ihre Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben und im ungünstigsten Fall den Fortbestand der Emittentin gefährden könnte.

*Die Kosten für den Bau und die Entwicklung könnten höher sein.*

Unvorhersehbare, von außen wirkende Ereignisse und/oder Fehler in der Projektplanung und/oder in der Projektkalkulation auf Seiten der Emittentin bzw. ihrer Tochter-/Beteiligungsgesellschaften, können die Kosten für die Errichtung ihrer Projekte erhöhen. Ebenso könnten die Kosten aufgrund einer längeren Bauzeit, notwendiger Bauunterbrechungen und wegen unplanmäßiger Mehrarbeiten erheblich steigen.

Sofern es bei Projekten der Emittentin zu Veränderungen oder Verzögerungen kommt, könnte dies zu Mehrkosten führen. Sofern es zu Verzögerungen bei einzelnen Bauabschnitten kommt, könnte dies weitreichende Folgewirkungen auf das jeweilige Projekt haben.

*Es besteht das Risiko, dass die Baukosten der Projekte höher als erwartet ausfallen.*

Es besteht das Risiko, dass die Baukosten der Projekte die geplanten Baukosten übersteigen. So können etwa schlechte Witterungsbedingungen, gestiegene Kosten bei Rohstoffen und Baumaterialien oder ein Anstieg der Lohn- und Arbeitskosten die Baukosten erhöhen. Sollte es der Emittentin nicht gelingen, die höheren Baukosten durch höhere Vermietungspreise bzw. eine entsprechende Auslastung an die Kunden weiterzugeben, könnte sich ein damit einhergehender Umsatzrückgang erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

*Das geplante Konzept für eine Projektentwicklung erweist sich als nicht umsetzbar.*

Die Emittentin erwirbt Grundstücke mit dem Ziel, ein Konzept zur Entwicklung der Immobilien umzusetzen. Dem Konzept liegen unter anderem durch interne und externe Prüfungen gestützte Einschätzungen über die rechtliche und wirtschaftliche Beschaffenheit des Grundstücks, insbesondere in Bezug auf das realisierbare Baurecht, zugrunde.

Es besteht das Risiko, dass sich das geplante Konzept zu einem späteren Zeitpunkt als nicht umsetzbar erweist. Dies kann unter anderem dadurch begründet sein, dass das erwartete Baurecht aufgrund von Fehleinschätzungen, behördlicher Auflagen oder denkmalschutzrechtlicher Maßnahmen nicht im geplanten Umfang realisiert werden kann. Dies kann dazu führen, dass die geplanten Erlöse aus dem Projekt nicht realisiert werden können. Die Folge wäre ein negativer Einfluss auf die Finanz- und Ertragslage der Emittentin und somit auf die Bedienbarkeit bzw. Rückführbarkeit der Schuldverschreibungen.

### **5.1.3 Rechtliche und regulatorische Risiken**

*Erteilung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Beschränkungen.*

Die Emittentin benötigt zur Realisierung ihrer Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen. Neben den zulässigen Nutzungsarten regeln die zu erteilenden Baugenehmigungen eine Vielzahl weiterer Punkte, die die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens betreffen, insbesondere das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Gebäudeabmessungen, Geschosshöhen, Nutzflächen etc) sowie das gesamte Bauordnungsrecht (Statik, Brandschutz, Abstandsflächen etc). Insoweit besteht das Risiko, dass die jeweiligen Baugenehmigungen nicht, nicht wie beantragt oder nur mit Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt werden könnten, so dass die Projekte der Emittentin nicht oder nicht wie geplant realisiert werden können, sondern nur mit Änderungen gegenüber dem zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bestehenden Planungsstand und damit gegebenenfalls verbundenen höheren Kosten und zeitlichen Verzögerungen. Dies könnte zu baulichen Verzögerungen und Mehrkosten führen.

Zudem besteht das Risiko, dass die Emittentin in der Phase der Projektrealisierung gegen sonstige Regelungen aus dem öffentlichen Recht (beispielsweise zur Baustellensicherheit) oder aus den erteilten Baugenehmigungen verstößt und hieraus erwachsende Auseinandersetzungen mit der Bauaufsichtsbehörde zu Verzögerungen in der Projektrealisierung führen.

Solche Streitigkeiten mit Behörden könnten zu zeitlichen Verzögerungen, schlimmstenfalls zur Verhinderung der Projektrealisierung insgesamt führen. Dasselbe gilt für allgemeine Baustellenrisiken, beispielsweise Unfälle auf der Baustelle oder die Zerstörung bereits fertiggestellter Teile der baulichen Anlage durch Unglücksfälle wie Brand, Unwetter etc, sollte sich eines oder mehrere der genannten Risiken verwirklichen.

*Das regulatorische Umfeld könnte sich für die Emittentin nachteilig verändern.*

Die Errichtung von Gebäuden, insbesondere die bautechnischen Anforderungen, unterliegen einer Vielzahl von rechtlichen Anforderungen und Regelungen, wie etwa im Bau-, Boden-, Steuer- und Mietrecht oder im Denkmalschutz. Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung von Projekten durch die Emittentin oder Änderungen erforderlich werden, könnte dies zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen.

*Es besteht das Risiko, dass Baugenehmigungen nicht oder nur verspätet erteilt werden.*

Es besteht das Risiko, dass eine erforderliche Baugenehmigung für eine Immobilie gar nicht oder aber verspätet erteilt wird.

Der Eintritt dieses Risikos könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin ergeben.

*Einwendungen von Nachbarn.*

Baugenehmigungen könnten nach ihrer Erteilung durch Dritte, beispielsweise im Hinblick auf die Verletzung von Abstandsflächenvorschriften, insbesondere durch Nachbarn angefochten werden und die Realisierung des Projekts könnte damit entweder verzögert werden oder das Projekt gegenüber den bisherigen Planungen abgeändert werden müssen.

## *Steuerliche Risiken*

Die zukünftige Entwicklung der Emittentin hängt unter anderem auch wesentlich von der Besteuerung von Gewinn aus der Immobilienbewirtschaftung ab. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die derzeitige Besteuerungssituation in der Zukunft unverändert fortbesteht. Dies könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen.

## *Verkehrssteuern und Gebühren*

Als die wesentliche Verkehrssteuer in der Immobilienwirtschaft ist die Grunderwerbsteuer zu nennen. Basis für die Grunderwerbsteuer bildet der Kaufpreis einer Immobilie. Derzeit beträgt die Steuer in Österreich grundsätzlich 3,5% des Kaufpreises der Immobilie. Die Grunderwerbsteuer könnte vom Gesetzgeber erhöht werden, um die Steuereinnahmen zu erhöhen. Dies würde sich direkt auf die Ertragslage der Emittentin bzw. ihrer Tochter-/Beteiligungsgesellschaften auswirken, da die Kosten dann um eben diese mögliche Erhöhung größer wären.

Daneben sind die Gebühren für die Grundbucheintragung zu erwähnen. Diese betragen in Österreich derzeit 1,1% des Kaufpreises der Immobilie. Es besteht auch hier das Risiko, dass der Gesetzgeber diese Gebühr erhöht.

### **5.1.4 Interne Kontrollrisiken**

*Das interne Kontrollsystem der Emittentin könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen.*

Das Wachstum der Emittentin, insbesondere die Steuerung mehrerer parallel abzuwickelnder Projekte, führt zu erhöhten Anforderungen an die Unternehmensstruktur und das interne Kontrollsystem der Gruppe. Fehlende oder ineffiziente Kontrollen zur Projekt- und Unternehmenssteuerung, wie etwa unzureichende interne Überwachungs- und Vertretungsregelungen, könnten dazu führen, dass Projektrisiken, zum Beispiel Kostenüberschreitungen, und/oder Liquiditätsrisiken der gesamten Gruppe nicht oder zu spät erkannt und dadurch gegebenenfalls erforderliche Gegenmaßnahmen nicht oder nicht zeitgerecht eingeleitet werden.

### **5.1.5 Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken**

*Es könnten Umweltrisiken und Altlasten bestehen.*

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin, ihre Berater oder einbezogene Gutachter Altlasten, Umweltschäden (wie etwa Verunreinigung von Gewässern oder Böden) auf den Grundstücken für die Projekte der Emittentin bisher nicht erkannt haben und dass diese Schäden erst später auf den Grundstücken entdeckt werden, oder, dass bereits erkannte Risiken falsch eingeschätzt worden sind. Durch Umweltschäden könnten Schäden insbesondere an angrenzenden Liegenschaften oder der Umwelt verursacht werden. Würden solche Umweltbeeinträchtigungen oder Schäden ersichtlich, könnte die Emittentin bzw. ihre jeweilige Tochter-/Beteiligungsgesellschaft wegen der Pflicht zur Beseitigung dieser Altlasten einer hohen Kostenlast sowie Schadensersatzansprüchen Dritter ausgesetzt sein. Diese Kosten könnte die Emittentin bzw. die Tochter-/Beteiligungsgesellschaft allein tragen müssen, wenn etwaige Rückgriffsansprüche gegen die Veräußerer der Grundstücke oder Verursacher der Schäden nicht bestehen, nicht durchsetzbar oder uneinbringlich sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anspruchsgegner insolvent ist oder die Ansprüche nicht bestehen oder verjährt sind. Dabei könnten die Verjährungsfristen gegen den Anspruchsgegner kürzer sein als die der Ansprüche gegen die Emittentin bzw. die Tochter-/Beteiligungsgesellschaft. Umweltschäden könnten daher die finanzielle Lage der Emittentin erheblich beeinträchtigen.

## *Negative Reputation der Emittentin*

Eine negative Reputation der Emittentin kann ihre Stellung im Markt und bei ihren Kunden nachteilig beeinflussen, insbesondere da die Emittentin im höherklassigen Marktsegment tätig ist und auf eine gute Reputation angewiesen ist.

*Die Reputation der Emittentin könnte aufgrund negativer Berichterstattung – selbst wenn diese ungerechtfertigt wäre – oder sonstiger Faktoren Schaden nehmen.*

Ein Etablieren bzw. erfolgreiches Bestehen der Emittentin setzt neben der Einhaltung hoher Qualitätsstandards ein hohes Maß an Kundenvertrauen voraus. Sollte die Reputation der Emittentin beispielsweise aufgrund negativer Berichterstattung – selbst wenn diese ungerechtfertigt wäre – oder sonstiger Faktoren Schaden nehmen, so sind nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin zu befürchten.

## **5.2 Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen**

### **5.2.1 Risiken in Bezug auf die Art der Schuldverschreibung**

*Risiken bestehen aufgrund der strukturellen Nachrangigkeit der Schuldverschreibungen gegenüber anderen von Tochter-/Beteiligungsgesellschaften aufgenommenen Finanzierungen.*

Aufgrund der Struktur der Emittentin mit ihren Beteiligungsgesellschaften und der Art der Besicherung der Emittentin besteht eine strukturelle Nachrangigkeit der Anleihegläubiger in Hinblick sowohl auf besicherte, als auch unbesicherte Gläubiger der Beteiligungsgesellschaften und künftiger Tochter-/Beteiligungsgesellschaften, da diese im Insolvenzfall vorrangigen Zugriff auf Vermögenswerte von Tochter-/Beteiligungsgesellschaften haben und der Emittentin der dann allenfalls wertlose Geschäftsanteil an der jeweiligen Tochter-/Beteiligungsgesellschaft bzw. ein allfälliger Liquidationserlös nach Befriedigung aller Gläubiger zur Verfügung stehen würde, welcher geringer ausfallen könnte als die Forderungen, die den Anleihegläubigern aus den Schuldverschreibungen erwachsen. In ihrer Funktion als Holdinggesellschaft hat die Emittentin trotz der erstrangigen Anteilsverpfändung (siehe dazu den Risikofaktor „Der Wert der für die Schuldverschreibungen bestellten bzw. zu bestellenden Sicherheiten ist unsicher und könnte unter dem Betrag des Gesamtvolumens der Schuldverschreibungen liegen“) eine schlechtere Position als Gläubiger von Tochter-/Beteiligungsgesellschaften.

Finanzierungen von Projekten der Emittentin erfolgen als Projektfinanzierungen auf Ebene der jeweiligen Tochter-/Beteiligungsgesellschaft. Gläubiger von Projektfinanzierungen sind typischerweise an allen Vermögenswerten einer Projektgesellschaft besichert und haben somit in jedem Fall vor den Gläubigern der Schuldverschreibungen Zugriff auf Vermögen der jeweiligen Projektgesellschaft. So besteht etwa auf Ebene der Reinache ein Kredit gegenüber der den Grundstücksankauf finanzierenden Bank mit einem derzeit aushaftenden Betrag von EUR 7.000.000,00 welcher unter anderem durch eine erstrangige Hypothek am der Reinache gehörenden Grundstück besichert ist.

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

Im Ergebnis verfügen damit Fremdkapitalgeber der Tochter-/Beteiligungsgesellschaften durch die Möglichkeit des Zugriffs auf Sicherheiten sowie auch aufgrund direkter Forderungsrechte gegenüber der Tochter-/Beteiligungsgesellschaft über eine im Verhältnis zu den Anleihegläubigern vorteilhaftere Gläubigerstellung. Diese Aspekte sowie die Finanzierungsstruktur der Emittentin im Allgemeinen können einen erheblichen nachteiligen Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen, und somit die Fähigkeit der Anleihegläubiger beeinträchtigen, Forderungen gegenüber der Emittentin durchzusetzen.

*Der Wert der für die Schuldverschreibungen bestellten bzw. zu bestellenden Sicherheiten ist unsicher und könnte unter dem Betrag des Gesamtvolumens der Schuldverschreibungen liegen.*

Die Emittentin verpfändet zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche der Anleihegläubiger ihren Geschäftsanteil an einer bestehenden Beteiligungsgesellschaft und verpflichtet sich, Anteile an bestehenden oder zukünftigen Tochter-/Beteiligungsgesellschaften zugunsten der Anleihegläubiger zu verpfänden, wenn ein Teil des Emissionserlöses für die Anschaffung des Anteils oder die Finanzierung der Gesellschaft, an welcher ein Anteil gehalten wird, verwendet wird, wobei die Verpfändung an einen Treuhänder, welcher die Sicherheiten zugunsten der Anleihegläubiger hält, erfolgt.

Die bestehende Beteiligungsgesellschaft, an welcher Anteile verpfändet werden, hat keinen eigenen Immobilienbesitz, sondern wird auf Basis eines langfristigen Pachtvertrags tätig, und das von ihr verfolgte Projekt ist im Stadium vor Erteilung der Baugenehmigung. Deren derzeitiger Wert ist daher

unsicher, wird aber jedenfalls nur einem geringen Teil des Gesamtvolumens der Schuldverschreibungen entsprechen. Zudem hat die Emittentin an der bestehenden Beteiligungsgesellschaft, deren Geschäftsanteil bereits vor der Ausgabe der Schuldverschreibungen verpfändet wird, nur einen Minderheitenanteil, was deren Verwertung im Verzugsfall erschwert. Bei Minderheitenbeteiligungen an Objektgesellschaften ist oftmals ein Wertabschlag hinzunehmen.

Hinsichtlich zukünftig vorzunehmender Verpfändungen ist die Sicherheitenbestellung bei Ausgabe der Schuldverschreibungen naturgemäß noch nicht erfolgt und es besteht daher das Risiko, dass es trotz diesbezüglicher Verpflichtung der Emittentin nicht oder nicht rechtzeitig vor Eintritt des Verzugsfalls bzw. einer allfälligen Insolvenz der Emittentin zu einer wirksamen Sicherheitenbestellung kommt. Zudem ist auch hinsichtlich zukünftig zu bestellender Sicherheiten deren tatsächlicher Wert im derzeitigen Stadium gänzlich ungewiss.

Somit ist im Verwertungsfall damit zu rechnen, dass die Anleihegläubiger ungeachtet der bestellten und zu bestellenden Sicherheiten nicht im vollen Ausmaß ihrer Forderungen befriedigt werden können, bis hin zum Totalverlust.

#### *Wertminderungen von Sicherheiten und Risiken aus der späteren Freilassung von Sicherheiten*

Die Sicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger durch Pfandrechte könnte dadurch beeinträchtigt werden, dass der Verkehrswert der Sicherheiten sinkt oder im Rahmen der Verwertung der Pfandrechte der Betrag, der dem Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen entspricht, teilweise oder vollständig nicht erzielt werden kann. Weiterhin kann im Hinblick auf Ansprüche der Anleihegläubiger durch Pfandrechte nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Insolvenz der Emittentin bei einer Verwertung der Schulden, aufgrund von Wertverlusten des Pfandobjekts und aufgrund der mit der Verwertung verbundenen Kosten, nicht der Verkehrswert erzielt wird. Es kann daher der Fall eintreten, dass die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen erhalten.

Die Emittentin ist im Fall der Wertminderung von Sicherheiten nicht verpflichtet, zusätzliche Sicherheiten zugunsten der Anleihegläubiger zu bestellen. Zudem ist die Emittentin berechtigt, die Freigabe von Sicherheiten durch den Treuhänder zu verlangen, wenn sie verpfändete Anteile zu veräußern oder auf sonstige Weise zu verwerten beabsichtigt.

#### *Risiken bei der Verwertung der Sicherheiten*

Die zu bestellenden Sicherheiten werden nach den zum Zeitpunkt der jeweiligen Bestellung der Sicherheit anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen gemäß Anleihebedingungen, Treuhandvertrag und Sicherheitenvertrag 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 nicht durch die Verwertung der betroffenen Sicherheit befriedigen können.

#### *Pflichtverletzung und Vergütung des Treuhänders.*

Aufgrund der Sicherungskonstruktion der Schuldverschreibungen hält der Treuhänder die Pfandrechte zugunsten der Anleihegläubiger. Dies auf Basis einer schuldrechtlichen Verpflichtung des Treuhänders gegenüber den Anleihegläubigern. Verletzt der Treuhänder gleichwohl seine Pflichten, kann dies zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen, wenn der Treuhänder zum Beispiel bei leichter Fahrlässigkeit nicht für seine Pflichtverletzungen haftet oder entsprechende Ansprüche gegen den Treuhänder nicht durchsetzbar sind.

Im Falle der Verwertung der Sicherheiten ist der Treuhänder berechtigt, vor Auskehrung des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger die durch die Verwertung entstandenen Kosten (einschließlich seiner Vergütung) für sich abzuziehen, soweit diese nicht von der Emittentin getragen werden (können). Dadurch kann sich der an die Anleihegläubiger auszukehrende Verwertungserlös entsprechend vermindern.

*Es besteht das Risiko, dass die Sicherheiten im Fall der Insolvenz der Emittentin nicht vom Insolvenzverwalter anerkannt werden.*

Im Falle der Insolvenz der Emittentin haben die Anleihegläubiger im Rahmen eines etwaigen Insolvenzverfahrens ein Absonderungsrecht betreffend Sicherheiten. Kommt es im Rahmen eines über das

Vermögen der Emittentin eröffneten Insolvenzverfahrens zur Vermögensverwertung, verwertet der Insolvenzverwalter die Sicherheiten. 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 nicht oder nicht ausreichend durchsetzen können.

*Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es mangels bestehender Einlagensicherung für die Schuldverschreibungen zu einem Totalverlust kommen.*

Mit diesem Prospekt werden Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Millionen ausgegeben. Die Rückzahlung des gesamten Anleihebetrages hängt davon ab, dass die Emittentin im Rahmen ihres Geschäftszwecks den Erlös aus den Schuldverschreibungen so verwendet, dass sie ihren laufenden Zinsverpflichtungen nachkommen und am Ende der in den Anleihebedingungen vorgesehenen Laufzeit die mit diesen Schuldverschreibungen eingegangenen Verbindlichkeiten gegenüber den Zeichnern erfüllen kann. Es kann keine Garantie oder sonstige Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen der Emittentin gegeben werden. Die hier angebotenen Schuldverschreibungen unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Deshalb besteht bei Unternehmensanleihen wie der vorliegenden stets das Risiko eines partiellen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen und der Zinsen, welches auch durch die gewährten Sicherheiten wie gesagt nicht beseitigt wird.

*Die Emittentin ist nicht darin beschränkt, neben den Schuldverschreibungen, weitere Verbindlichkeiten aufzunehmen.*

Die Emittentin kann, neben den Schuldverschreibungen, in unbegrenztem Umfang weitere Verbindlichkeiten aufnehmen. Derartige Verbindlichkeiten könnten mit den Schuldverschreibungen gleichrangig oder diesen sogar vorrangig sein. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten (Fremdkapital) erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten.

*Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen.*

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger bestimmte Maßnahmen, insbesondere die Änderung der Anleihebedingungen, mit Mehrheitsbeschluss verbindlich für alle Anleihegläubiger beschließen können. Die Beschlüsse sind auch für Gläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder gegen diese gestimmt haben. Ein Anleihegläubiger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat, und hierdurch Rechte aus den Schuldverschreibungen gegen seinen Willen verlieren kann.

*Der Anleger hat keinen Einfluss auf die Verwendung der durch die Ausgabe der Schuldverschreibungen eingeworbenen Mittel.*

Die Emittentin wird mit der Emission, die Gegenstand des vorliegenden Prospekts ist, Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Millionen ausgeben. Die Rückzahlung des Anleihebetrags und die Erfüllung der Verpflichtungen zur Zahlung von Zinsen hängen davon ab, dass die Emittentin im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten die Mittel aus der Emission der Schuldverschreibungen so verwendet, dass sie ihren laufenden Zinsverpflichtungen nachkommen und am Ende der in den Anleihebedingungen vorgesehen Laufzeit die mit diesen Schuldverschreibungen eingegangenen Verbindlichkeiten gegenüber den Zeichnern erfüllen kann.

Werden die Mittel aus der Emission nicht in dieser Weise verwendet oder wird die Bonität der Emittentin aus anderen Gründen in Mitleidenschaft gezogen, besteht trotz bestellter bzw zu bestellender Sicherheiten das Risiko eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen der Anleger sowie der Zinsen.

*Die Schuldverschreibungen können von den Anlegern nicht vorzeitig gekündigt werden und die Anleger haben grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Rückzahlung vor dem Ende der Laufzeit.*

Die Schuldverschreibungen sind am 24.02.2032 zur Rückzahlung fällig. Den Anlegern steht grundsätzlich kein ordentliches Kündigungsrecht der Schuldverschreibungen zu. Dies hat zur Folge, dass die

Anleger vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen keinen Anspruch haben, eine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu verlangen.

*Der Erwerber der Schuldverschreibungen kann durch steuerrechtliche Veränderung einer finanziellen Mehrbelastung ausgesetzt sein.*

Die Entwicklung des deutschen, luxemburgischen und österreichischen Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel.

Die Emittentin hat keinen Einfluss darauf, dass die im Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden steuerlichen Gesetzesvorschriften und die zu ihrer Ausführung erlassenen steuerlichen Verwaltungsanweisungen, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der Gesamtlaufzeit der Schuldverschreibungen fortbestehen. Es besteht die Möglichkeit einer zukünftigen Änderung des Steuerrechts oder einer Änderung der Verwaltungsauffassung. Auch eine geänderte Rechtsprechung der Finanzverwaltung kann nicht ausgeschlossen werden.

Im Fall der Änderung der steuerlichen Gesetze oder der Auslegung der bestehenden steuerlichen Gesetze könnten sowohl die geschäftliche Tätigkeit der Emittentin als auch die steuerlichen Bedingungen für die Anleger in Bezug auf die Schuldverschreibungen negativ beeinflusst werden.

Dies könnte sowohl für die Emittentin als auch für die Anleger zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen. Für die vom Zeichner der Schuldverschreibungen mit dem Kauf dieser Schuldverschreibungen beabsichtigten oder geplanten steuerlichen Ziele ist allein der Zeichner verantwortlich.

*Die auf Euro lautenden Schuldverschreibungen sind für diejenigen Anleger mit einem Risiko verbunden, für die der Euro eine Fremdwährung darstellt.*

Die Schuldverschreibungen lauten auf Euro. Wenn der Euro für den Anleihegläubiger eine Fremdwährung darstellt, ist dieser Anleihegläubiger dem Risiko von Veränderungen von Wechselkursen ausgesetzt, die den Ertrag der Schuldverschreibung beeinträchtigen können. Die Ursachen für die Veränderung von Wechselkursen sind vielfältig. Denkbar sind etwa Spekulationen und Interventionen durch Notenbanken und Regierungen. Außerdem könnten, wie es in der Vergangenheit bereits vorgekommen ist, Regierungen und Währungsbehörden Devisenkontrollen einführen, die den jeweiligen Wechselkurs negativ beeinflussen könnten. Im Ergebnis könnten Anleger weniger Kapital oder Zinsen als erwartet erhalten oder ein Zufluss an Kapital oder Zinsen könnte ganz ausbleiben.

*Bei einer Fremdfinanzierung des Erwerbs der Schuldverschreibungen trägt der Anleger das Risiko, die Forderungen aus seiner Finanzierung erfüllen zu müssen, ohne dass ihm möglicherweise dafür entsprechende Erträge aus den Schuldverschreibungen zur Verfügung stehen.*

Anlegern steht es frei, ihre Geldanlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel, also z. B. durch Bankdarlehen, zu finanzieren. Hierbei erhöht sich das Risiko der Investitionen der Schuldverschreibungen, da die aufgenommenen Fremdmittel einschließlich der hiermit verbundenen Kosten (z.B. Darlehenszinsen) zurückzuführen sind, und zwar auch im Falle des vollständigen oder teilweisen Verlustes der Ansprüche aus den Schuldverschreibungen sowie wenn die Schuldverschreibungen ggf. keine ausreichenden Erträge abwerfen.

*Inhaber der Schuldverschreibungen 2023/2030 der Emittentin, die das Umtauschangebot annehmen, erwerben Schuldverschreibungen, die erst nach den Schuldverschreibungen 2023/2030 zur Rückzahlung fällig werden.*

Teil des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen ist auch die Möglichkeit für Inhaber der Schuldverschreibungen 2023/2030 der Emittentin, ihre Schuldverschreibungen im Verhältnis 1:1 in die gegenständlichen Schuldverschreibungen umzutauschen. Die Schuldverschreibungen 2023/2030 werden vor den Schuldverschreibungen fällig. Zudem könnten sie aus dem Emissionserlös aus den Schuldverschreibungen oder auf andere Weise zurückgeführt bzw. von der Emittentin gekündigt werden. Sofern die Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen 2023/2030 allerdings an dem Umtauschangebot teilnehmen, erwerben sie Schuldverschreibungen, die erst im Jahr 2032 und damit deutlich nach den Schuldverschreibungen 2023/2030 und den nicht umgetauschten oder nicht auf andere Weise zurückgeführten Schuldverschreibungen 2023/2030 fällig werden. Hierdurch erhöht sich das Risikoprofil für die Investoren, die an dem Umtauschangebot teilnehmen. Sofern eine Rückführung oder Refinanzierung der zeitlich vorher fälligen Schuldverschreibungen 2023/2030 scheitert, könnte



dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und zur Insolvenz der Emittentin führen. Anleger, die an dem Umtauschangebot teilnehmen, könnten daher ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

### **5.2.2 Risiken in Bezug auf den Handel der Schuldverschreibungen**

*Es gab vor der Begebung keinen Markt für die Schuldverschreibungen, und es gibt keine Gewissheit, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickeln wird oder dass ein solcher Markt, sofern er entsteht, fortbestehen wird.*

Es gibt gegenwärtig keinen Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen. Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in das Vienna MTF der Wiener Börse und den Freiverkehr der Börse Stuttgart wird beantragt. Es gibt jedoch keine Gewissheit, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickeln wird oder dass ein solcher Markt, sofern er entsteht, fortbestehen wird. Die Tatsache, dass die Schuldverschreibungen im Freiverkehr gehandelt sind, führt nicht unbedingt zu einer höheren Liquidität im Vergleich zu nicht notierten Schuldverschreibungen. Falls Schuldverschreibungen nicht öffentlich gehandelt werden, können Preisinformationen für die Schuldverschreibungen schwieriger zu erhalten sein, was die Liquidität der Schuldverschreibungen negativ beeinträchtigen kann. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass ein Inhaber der Schuldverschreibungen seine Schuldverschreibungen nicht oder nicht jederzeit zu einem angemessenen Marktpreis verkaufen kann. Die Möglichkeit zum Verkauf der Schuldverschreibungen kann darüber hinaus aus länderspezifischen Gründen eingeschränkt sein.

*Eine Aufstockung der Schuldverschreibungen und/oder die Begebung weiterer Schuldverschreibungen könnten sich nachteilig auf deren Marktwert auswirken.*

Sollten nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen begeben werden, könnte dies zur Folge haben, dass die bisher emittierten Schuldverschreibungen aufgrund des damit verbundenen größeren Angebots einen geringeren Marktwert haben.

*Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte infolge von Änderungen des Marktzinses fallen.*

Die Schuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung fest verzinslich. Der Inhaber von festverzinslichen Wertpapieren unterliegt insbesondere dem Risiko, dass sich der Kurs für die Wertpapiere infolge einer Änderung der gegenwärtigen Zinssätze im Kapitalmarkt („**Marktzins**“) verändert. Während der Nominalzinssatz eines festverzinslichen Wertpapiers während der Dauer des Wertpapiers fest ist, ändern sich die Marktzinsen üblicherweise täglich. Wenn sich der Marktzins ändert, ändert sich der Marktpreis für das Wertpapier in die entgegengesetzte Richtung. Wenn der Marktzins steigt, fällt üblicherweise der Kurs des Wertpapiers. Wenn der Marktzins fällt, steigt normalerweise der Kurs für ein festverzinsliches Wertpapier. Anleger sollten sich bewusst sein, dass sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Kurs der Schuldverschreibungen auswirken und im Falle eines Verkaufs vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Schuldverschreibungen führen können. Wenn der Inhaber der Schuldverschreibungen seine Schuldverschreibungen bis zum Ende ihrer Laufzeit hält, sind die Änderungen im Marktzins für ihn ohne Bedeutung, da die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zurückgezahlt werden.

Für Anleger, die die angebotenen Schuldverschreibungen in einem Betriebsvermögen halten oder die aus anderen Gründen Bücher mit einem (regelmäßigen) Vermögensstatus (Bilanz) führen müssen, besteht das Risiko, dass der Wert der Schuldverschreibungen während ihrer Laufzeit sinkt und sie, obgleich sie die Schuldverschreibungen weiter halten, nicht liquiditätswirksame Verluste infolge von notwendig werdenden buchmäßigen Abschreibungen ausweisen müssen.

*Die Schuldverschreibungen könnten nur schwer oder zu ungünstigen Konditionen an Dritte veräußerbar sein.*

Die hier angebotenen Schuldverschreibungen sind frei übertragbar. Zwar ist beabsichtigt, die Schuldverschreibungen während der Laufzeit in das Vienna MTF der Wiener Börse und den Freiverkehr der Börse Stuttgart einbeziehen zu lassen. Zum Prospektdatum besteht eine solche Einbeziehung jedoch noch nicht.

Sollten die Schuldverschreibungen nicht in einen Handel an einer Börse einbezogen werden, wäre ihre Veräußerbarkeit stark eingeschränkt oder gar nicht möglich. Im ungünstigsten Fall muss der Anleger daher damit rechnen, seine Schuldverschreibungen nicht verkaufen zu können, so dass er das Ende der

Laufzeit der Schuldverschreibungen abwarten muss. Außerdem wird es in diesem Fall für die Schuldverschreibungen keinen an der Börse ermittelten Kurs geben.

Auch bei der Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Vienna MTF der Wiener Börse und den Freiverkehr der Börse Stuttgart ist nicht sichergestellt, dass ein liquider Sekundärmarkt besteht.

Es ist nicht auszuschließen, dass ungeachtet der Finanzlage der Emittentin sowie der Zinsentwicklung und sonstiger in einem liquiden Markt preisbildender Faktoren aufgrund der Illiquidität des Marktes für die Schuldverschreibungen erhebliche Preisschwankungen bei den Schuldverschreibungen eintreten werden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger seine Schuldverschreibungen nicht, nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder nur zu einem Preis veräußern kann, der deutlich unter dem Ausgabepreis liegt.

*Mit dem Erwerb oder Verkauf der Schuldverschreibungen sind für den Anleger Kosten verbunden.*

Provisionen (etwa von Banken) oder andere mit dem Erwerb oder Verkauf der Schuldverschreibungen verbundene Kosten können insbesondere in Kombination mit einem niedrigen Auftragswert je Transaktion, zum Beispiel aufgrund vereinbarter Mindestgebühren pro Transaktion, zu erheblichen Kostenbelastungen für den Anleger führen. Diese Kosten können die mit der Schuldverschreibung verbundenen Gewinnchancen insgesamt erheblich mindern. Der potentielle Anleger sollte sich daher vor Erwerb der Schuldverschreibungen über alle mit dem Kauf oder Verkauf anfallenden Kosten informieren.

*Der Kurs der Schuldverschreibungen könnte durch Analysteneinschätzungen und sonstigen in Internetforen, Börsenbriefen oder sonstigen Medien geäußerten Meinungen beeinflusst werden.*

Der Börsenkurs der Schuldverschreibungen kann aufgrund von Analysteneinschätzungen, öffentlichen Äußerungen in Anleger-Foren, Börsenbriefempfehlungen und Meinungsäußerungen in sonstigen Medien stark beeinflusst werden. Solche Empfehlungen von Dritten können den Kurs sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Zudem sind in den letzten Jahren sogenannte Fax- bzw. Email-Spams sprunghaft angestiegen, wodurch ebenfalls erhebliche Risiken für den Kurverlauf der Schuldverschreibungen entstehen können.

## **6. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE**

### **6.1 Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren**

#### **6.1.1 Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere; Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer**

Bei den ausgegebenen Wertpapieren handelt es sich um Inhaberschuldverschreibungen.

Die International Securities Identification Number (ISIN) für die Schuldverschreibungen lautet DE000A3L7AM8, die Wertpapierkennnummer (WKN) A3L7AM.

#### **6.1.2 Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden**

Die Schuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB geschaffen.

#### **6.1.3 Angabe, ob es sich bei den Wertpapieren um Namens- oder Inhaberpapiere handelt und ob sie in Stückeform oder stückelos vorliegen**

Die Schuldverschreibungen werden als Inhaberpapiere ausgegeben. Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Anleger können die Schuldverschreibungen in global verbrieft Form erwerben, Einzelurkunden und Zinsscheine werden nicht ausgegeben.

#### **6.1.4 Währung der Wertpapieremission**

Die Emission erfolgt in Euro.

### 6.1.5 Relativer Rang der Wertpapiere

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.

Die Emittentin besichert sämtliche Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen durch erstrangige Verpfändung von bestehenden und bestimmten künftigen Anteilen an Tochter-/Beteiligungsgesellschaften, wobei die Bestellung der Sicherheiten an einen Treuhänder erfolgt, welcher die Sicherheiten treuhändig im Interesse der Anleihegläubiger hält. Als Treuhänder fungiert der öffentliche Notar Mag. Peter Puhr, LL.M. (der „**Treuhänder**“). Details der Sicherheitenbestellung sind in § 2 Abs 2 fortfolgende der Anleihebedingungen sowie den als Anlage an die Anleihebedingungen angeschlossenen Verträgen (Sicherheitenvertrag und Treuhandvertrag) geregelt (siehe dazu Punkt 6.2). Die Besicherung erfolgt zunächst durch erstrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der Pure Place Hospitality GmbH, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 4.750 sowie einer Beteiligung von 47,5% entspricht („**Sicherheit**“).

Die Emittentin verpflichtet sich in den Anleihebedingungen, ihren Geschäftsanteil an der Reinache sowie allfällige zukünftig gehaltene Anteile an anderen Gesellschaften ebenfalls zugunsten der Anleihegläubiger an den Treuhänder zu verpfänden, sofern Teile des Emissionserlöses aus den Schuldverschreibungen zur Anschaffung dieser Anteile oder für die Finanzierung der Gesellschaft, an welcher ein Anteil gehalten wird, verwendet werden. Ansonsten ist die Emittentin in keinem Fall, auch nicht im Fall der Wertminderung von Sicherheiten, verpflichtet, weitere Sicherheiten zu stellen.

Die Emittentin ist berechtigt, die Freigabe von Sicherheiten durch den Treuhänder zu verlangen, wenn sie verpfändete Anteile zu veräußern oder auf sonstige Weise zu verwerten beabsichtigt. In einem solchen Fall hat die Emittentin sicherzustellen, dass ein Teil des Veräußerungserlöses, der dem Betrag an Geldern entspricht, welche aus dem Emissionserlös der gegenständlichen Anleihe für die Anschaffung oder Finanzierung der betroffenen Tochter-/Beteiligungsgesellschaft, deren Anteile veräußert werden sollen, entspricht, ausschließlich für folgende Zwecke verwendet wird: (a) Zahlungen an die Anleihegläubiger unter diesen Anleihebedingungen; (b) Rückerwerb von Schuldverschreibungen gemäß § 1 Abs 6 der Anleihebedingungen; (c) Finanzierung von bestehenden Tochter-/Beteiligungsgesellschaften, sofern der Anteil der Emittentin an der betroffenen Gesellschaft erstrangig zugunsten der Anleihegläubiger verpfändet ist; (d) Gründung und Finanzierung neuer Gesellschaften bzw. Erwerb von (allenfalls auch weiteren) Anteilen an bestehenden Gesellschaften, sofern die Anteile der Emittentin an diesen Gesellschaften wiederum zugunsten des Treuhänders (als Treuhänder für die Anleihegläubiger) verpfändet werden oder bereits sind.

Ein Verwertungsfall hinsichtlich der Sicherheiten liegt vor, wenn eine Forderung aus den Schuldverschreibungen ganz oder teilweise fällig und zahlbar ist, aber trotz schriftlicher Aufforderung nicht bedient wird. Die Emittentin hat sich ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden erklärt, dass bei Eintritt eines Verwertungsfalls der Treuhänder berechtigt ist, Sicherheiten in eigener Diskretion (allenfalls 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 oder durch gerichtlichen oder außergerichtlichen Freihandverkauf zu verwerten. 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 Sicherheiten oder sonst im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen oder dem Treuhandvertrag entstanden sind, den Anleihegläubigern im Verhältnis ihrer Forderungen zu belasten, soweit er nicht von der Emittentin Ersatz erhält. Der Treuhänder ist berechtigt, eine Verwertung der Sicherheiten 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 des Treuhänders 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.

Der Treuhandvertrag und der Sicherheitenvertrag sind Anlagen zu den Anleihebedingungen und als solche auch Teil des gegenständlichen Prospekts (siehe Punkt 6.2).

### **6.1.6 Mit den Wertpapieren verbundene Rechte**

Die Anleihegläubiger sind untereinander gleichberechtigt. Die Schuldverschreibung begründet Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern. Die Gläubiger haben einen Anspruch auf Verzinsung und nach dem Ende der Laufzeit der Schuldverschreibung auf Rückzahlung der Schuldverschreibung zum Nennbetrag.

Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst, und zwar vom 24.02.2025 (einschließlich) (der „**Zinsbeginn**“) bis zum Fälligkeitstag wie in § 4 Abs. 1 der Anleihebedingungen definiert (ausschließlich) mit jährlich 10,00 % (der „**Anleihe-Zinssatz**“). Die Zinsen sind monatlich nachträglich am vierundzwanzigsten Tag eines jeden Monats zahlbar (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“).

Die Zinsen werden monatlich nach der Zinsmethode Act/Act (ICMA-Regel 251) berechnet.

Die Rechte aus der Schuldverschreibung kann nur der jeweilige Inhaber der Schuldverschreibung ausüben. Die Schuldverschreibung begründet ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche der Inhaber gegenüber der Emittentin.

Die Einzelheiten zu der Verzinsung sowie dem Rückzahlungsanspruch finden sich unter 6.2 Anleihebedingungen.

Mit den Schuldverschreibungen verbunden ist zudem das Recht auf bevorzugte Befriedigung aus den in Punkt 6.1.6 sowie in § 2 Abs 2 fortfolgende der Anleihebedingungen beschriebenen Sicherheiten.

### **6.1.7 Laufzeit, Kündigung und Rückzahlung**

Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 23.02.2032 (einschließlich), sofern sie nicht zuvor von der Emittentin oder einem Anleihegläubiger außerordentlich gekündigt worden sind. Die Laufzeit beginnt am 24.02.2025.

Die Einzelheiten zu der Laufzeit, Kündigung und Rückzahlung finden sich unter 6.2 Anleihebedingungen.

### **6.1.8 Angaben zur Rendite**

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrag von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit beträgt 10,00 %. Die Rendite wird dabei wie folgt berechnet:  $\text{Rendite} = (\text{Zinsertrag} * 100) / \text{Ausgabebetrag}$ . Kosten, die beim Anleihegläubiger anfallen wurden dabei nicht berücksichtigt.

### **6.1.9 Vertretung der Inhaber der Schuldverschreibungen**

Eine Vertretung der Inhaber der Schuldverschreibung wurde nicht bestellt. § 10 der Anleihebedingungen sieht die Möglichkeit von Mehrheitsbeschlüssen der Anleihegläubiger vor. Hiernach können die Anleihegläubiger auch einen gemeinsamen Vertreter für alle Gläubiger bestellen.

### **6.1.10 Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere**

Die Begebung der Schuldverschreibungen wurde vom Vorstand der Emittentin mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 16.12.2024 beschlossen.

### **6.1.11 Angabe des Emissionstermins**

Die Schuldverschreibungen werden am 24.02.2025 begeben (der „**Begebungstag**“ bzw. der „**Liefertermin**“).

### **6.1.12 Beschränkungen der Übertragbarkeit**

Es bestehen keine Beschränkungen der Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen.

Die Schuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit sich dies mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbaren lässt. Die Verbreitung dieses Prospekts und das Angebot der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen können unter bestimmten Rechtsordnungen beschränkt sein.

Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die Emittentin wird bei Veröffentlichung dieses Prospekts keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein öffentliches Angebot der Schuldverschreibung zulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das öffentliche Angebot von Schuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt.

Die Schuldverschreibungen sind und werden insbesondere weder gemäß dem US Securities Act noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist. Dieses Dokument ist nicht für Personen in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien oder Japan bestimmt.

### **6.1.13 Steuern**

#### **Warnhinweis:**

**Die Steuergesetzgebung des Mitgliedsstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin könnten sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken.**

### **6.2 Anleihebedingungen**

**ANLEIHEBEDINGUNGEN**  
**10,00 %-Anleihe 2025/2032**  
**der**  
**EPH Group AG**  
**Wien, Republik Österreich**

**ISIN DE000A3L7AM8 – WKN A3L7AM**

#### **§ 1**

**Währung, Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung, Übertragung, Zeichnung, Rückwerb**

1. Die EPH Group AG (nachstehend „**Emittentin**“) begibt eine Anleihe in Form einer Inhaber-Teilschuldverschreibung (nachstehend auch „**Anleihe**“) mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Millionen (in Worten: Euro fünfzig Millionen) zu den nachfolgenden Bedingungen. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 50.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000 (nachstehend auch „**Schuldverschreibungen**“).
2. Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine Inhaber-Globalschuldverschreibung (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft.
3. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main („**Clearstream**“) hinterlegt. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.

4. *Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen von Clearstream übertragen werden können.*
5. *Im Rahmen dieser Anleihebedingungen bezeichnet der Ausdruck „**Anleihegläubiger**“ den Inhaber eines Miteigentumsanteils oder Rechts an der Globalurkunde.*
6. *Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen (auch über beauftragte Dritte) am Markt oder in sonstiger Weise zu erwerben oder zu veräußern. Zurückerworbene Schuldverschreibungen können entwertet, gehalten oder wieder veräußert werden.*

## **§ 2**

### **Status der Schuldverschreibungen, Sicherheiten**

1. *Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen nicht nachrangigen Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.*
2. *Die Emittentin besichert sämtliche Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen durch erstrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteil an der Pure Place Hospitality GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 642604 g, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 4.750 sowie einer Beteiligung von 47,5% entspricht (gemeinsam mit gegebenenfalls nach § 2 Abs 5 bestellten weiteren Sicherheiten die „**Sicherheiten**“ und einzeln eine „**Sicherheit**“).*
3. *Die Bestellung von Sicherheiten erfolgt seitens der Emittentin an Mag. Peter Puhr, LL.M, öffentlicher Notar mit dem Amtssitz in Wiener Neustadt und der Amtsanschrift Hauptplatz 4, 2700 Wiener Neustadt (der „**Treuhänder**“). Der Treuhänder, welcher die Sicherheiten als Treuhänder im Interesse aller Anleihegläubiger hält, wird die Sicherheiten bei Eintritt des Sicherungsfalls entsprechend dem als Anlage 1 angeschlossenen Treuhandvertrag (der „**Treuhandvertrag**“) verwerten. Den Anleihegläubigern stehen die ihnen nach Maßgabe dieser Anleihebedingungen eingeräumte Rechte gegen den Treuhänder aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB; Vertrag zugunsten Dritter). Es gelten die Beschränkungen, die sich aus dem Treuhandvertrag und dem als Anlage 2 angeschlossenen Sicherheitenvertrag (der „**Sicherheitenvertrag**“) ergeben. Der Treuhandvertrag und der Sicherheitenvertrag sind integraler Bestandteil dieser Anleihebedingungen.*
4. *Die Emittentin verpflichtet sich, die Sicherheit gemäß § 2 Abs 2 durch Vornahme der Anteilsverpfändung bis spätestens zum Laufzeitbeginn der Anleihe vorzunehmen. In diesem Zusammenhang sichert die Emittentin zu, dass sämtliche gegebenenfalls erforderlichen Zustimmungen Dritter zur Bestellung dieser Sicherheit rechtswirksam erteilt wurden.*
5. *Die Emittentin verpflichtet sich, (a) ihren Geschäftsanteil an der Reinache GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichts Wiener Neustadt unter der Firmenbuchnummer FN 561205b, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 17.150 sowie einer*

Beteiligung von 49% an der Reinache GmbH entspricht, (b) etwaige zukünftig erworbene Anteile an der Pure Place Hospitality GmbH oder der Reinache GmbH sowie (c) etwaige zukünftig erworbene Anteile an anderen Gesellschaften unverzüglich nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen ebenfalls zugunsten der Anleihegläubiger an den Treuhänder erstrangig zu verpfänden, sofern Teile des Emissionserlöses aus der Anleihe zur Anschaffung dieser Anteile oder zur Finanzierung einer Gesellschaft, an welcher die Emittentin einen noch nicht erstrangig zugunsten des Treuhänders (als Treuhänder für die Anleihegläubiger) verpfändeten Anteil hält, verwendet wurden. Ansonsten ist die Emittentin in keinem Fall, auch nicht im Fall der Wertminderung von Sicherheiten, verpflichtet, weitere Sicherheiten zu stellen.

6. *Die Emittentin ist berechtigt, die Freigabe von Sicherheiten durch den Treuhänder zu verlangen, wenn sie verpfändete Anteile zu veräußern oder auf sonstige Weise zu verwerten beabsichtigt. In einem solchen Fall hat die Emittentin sicherzustellen, dass ein Teil des Veräußerungserlöses, der dem Betrag an Geldern entspricht, welche aus dem Emissionserlös der gegenständlichen Anleihe für die Anschaffung oder Finanzierung der betroffenen Tochter-/Beteiligungsgesellschaft, deren Anteile veräußert werden sollen, entspricht, ausschließlich für folgende Zwecke verwendet wird: (a) Zahlungen an die Anleihegläubiger unter diesen Anleihebedingungen; (b) Rückerwerb von Schuldverschreibungen gemäß § 1 Abs 6 der Anleihebedingungen; (c) Finanzierung von bestehenden Tochter-/Beteiligungsgesellschaften, sofern der Anteil der Emittentin an der betroffenen Gesellschaft erstrangig zugunsten der Anleihegläubiger verpfändet ist bzw wird; (d) Gründung und Finanzierung neuer Gesellschaften bzw. Erwerb von (allenfalls auch weiteren) Anteilen an bestehenden Gesellschaften, sofern die (weiteren) Anteile der Emittentin an diesen Gesellschaften wiederum zugunsten des Treuhänders (als Treuhänder für die Anleihegläubiger) verpfändet werden oder bereits sind.*
7. *Im Verwertungsfall ist der Treuhänder berechtigt, aus den Sicherheiten vorrangig Befriedigung seiner Vergütung, Auslagen sowie der sonstigen externen Kosten der Verwaltung und Verwertung der Sicherheiten zu verlangen. Ausschließlich der nach Abzug der Vergütung des Treuhänders, seiner Auslagen sowie der externen Kosten der Verwaltung und Verwertung der Sicherheiten verbleibende Betrag steht den Anleihegläubigern zu. Es ist im Verwertungsfall nicht gesichert, dass die Anleihegläubiger aus den Sicherheiten im vollen Ausmaß ihrer Forderungen befriedigt werden können. Vielmehr besteht für die Anleihegläubiger ungeachtet der Sicherheiten gemäß diesem § 2 das Risiko des Totalverlusts.*
8. *Die zwischen der Emittentin und dem Treuhänder geschlossene Treuhandvereinbarung endet erst, wenn sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind oder die Verwertung der Sicherheiten abgeschlossen ist oder der Treuhänder nach Punkt 11.2 des Treuhandvertrags 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 Fall 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 dieser spätestens zu diesem Zeitpunkt das Amt des Treuhänders übernimmt. Für*

das Amt des Treuhänders kommt nur eine der gemäß Punkt 11.2 des Treuhandvertrags genannten Person bzw. Gesellschaft in Betracht, die in die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag eintritt und das Halten und Verwaltung der Sicherheiten übernimmt.

### **§ 3**

#### **Verzinsung**

1. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 24. Februar 2025 (einschließlich) (der „**Verzinsungsbeginn**“) bis zum 23. Februar 2032 (einschließlich) bezogen auf ihren noch nicht zurückbezahlten Nennbetrag mit 10,00 % pro Jahr (Nominalzins) verzinst. Die Zinsen werden nach der Zinsmethode ACT/ACT (ICMA) berechnet. Dabei wird die tatsächliche Anzahl von Tagen in der jeweiligen Zinsperiode durch die tatsächliche Anzahl von Tagen (365 bzw. 366) im jeweiligen Zinsjahr geteilt. „**Zinsperiode**“ bezeichnet jeden Zeitraum ab dem Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach ab jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zu dem nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich).
2. Die Zinsen sind monatlich nachträglich jeweils am vierundzwanzigsten Tag eines Monats zur Zahlung fällig (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“). Die erste Zinszahlung ist am 24. März 2025 fällig. Fällt ein Zinszahlungstag auf einen Tag, der kein Bankarbeitstag ist, so ist Zinszahlungstag der nächstfolgende Bankarbeitstag.
3. Bankarbeitstag im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag, an dem die Clearstream und die Geschäftsbanken in Düsseldorf und Frankfurt Zahlungen abwickeln.

### **§ 4**

#### **Laufzeit, Fälligkeit, Rückzahlung**

1. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 24. Februar 2025 und endet mit Ablauf des 23. Februar 2032. Die Emittentin verpflichtet sich, die Schuldverschreibungen am 24. Februar 2032 – vorbehaltlich einer vorzeitigen Rückzahlung – (der „**Fälligkeitstag**“) zum Nennbetrag zurückzuzahlen, soweit die Schuldverschreibungen nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückbezahlt oder angekauft und entwertet wurden.
2. Soweit die Emittentin die Schuldverschreibungen nicht am Fälligkeitstag zurückzahlt, werden diese ab dem Fälligkeitstag (einschließlich) mit dem Zinssatz gemäß § 3 der Anleihebedingungen verzinst. Weitergehende Ansprüche der Anleihegläubiger, insbesondere Ansprüche auf einen Verzugsschaden sind ausgeschlossen.



## **§ 5**

### **Zahlstelle, Zahlungen**

1. *Die Emittentin ist verpflichtet, während der gesamten Laufzeit der Anleihe mindestens eine Zahlstelle zu benennen, die ihren Sitz in Deutschland hat (nachfolgend auch „Zahlstelle“). Erste Zahlstelle ist die Quirin Privatbank AG, Berlin.*
2. *Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Benennung der Zahlstelle zu verändern oder zu beenden und Nachfolger bzw. zusätzliche Zahlstellen zu benennen. Den Anleihegläubigern werden Änderungen in Bezug auf die Zahlstelle und deren angegebene Geschäftsstelle umgehend gemäß § 11 bekanntgemacht. Die Emittentin wird dafür sorgen, dass stets eine Zahlstelle ernannt ist.*
3. *Die Emittentin verpflichtet sich, alle nach diesen Anleihebedingungen geschuldeten Beträge in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland an die Zahlstelle zu zahlen, ohne dass, abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften, von den Anleihegläubigern die Abgabe einer gesonderten Erklärung oder die Erfüllung irgendeiner anderen Förmlichkeit verlangt werden darf.*
4. *Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Die Zahlstelle übernimmt Zahlungen nur soweit ihr die entsprechenden Beträge von der Emittentin zur Verfügung gestellt wurden. Sämtliche Zahlungen der Emittentin über die Zahlstelle an die Clearstream befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.*
5. *Sämtliche auf die Schuldverschreibungen zu zahlenden Zinsen werden zu den jeweils zum Ausschüttungszeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen ausgezahlt.*
6. *Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft als solche handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern.*

## **§ 6**

### **Steuern**

1. *Alle Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Emittentin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.*
2. *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.*

## **§ 7**

### **Kündigungsrechte der Anleihegläubiger (Covenants)**

1. *Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus den Schulverschreibungen durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und Rückzahlungen zum Nennbetrag einschließlich bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn:*
  - a) *die Emittentin Forderungen aus dieser Anleihe nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag zahlt;*
  - b) *die Emittentin irgendeine andere Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen nicht ordnungsgemäß erfüllt und die Unterlassung, ausgenommen sie ist nicht heilbar, länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten hat;*
  - c) *die Emittentin oder eine Tochtergesellschaft eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von insgesamt mehr als EUR 1 Millionen aus einer Finanzverbindlichkeit oder aufgrund einer Bürgschaft oder Garantie, die für solche Verbindlichkeiten Dritter gegeben wurde, innerhalb von 60 Tagen nach Fälligkeit bzw. im Fall einer Bürgschaft oder Garantie nicht innerhalb von 60 Tagen nach Inanspruchnahme aus dieser Bürgschaft oder Garantie erfüllt (Drittverzug);*
  - d) *die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt;*
  - e) *(A) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet wird, oder (B) die Emittentin ein solches Verfahren einleitet oder beantragt oder (C) ein Dritter ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin beantragt und ein solches Verfahren nicht innerhalb einer Frist von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist, es sei denn es wird mangels Masse abgewiesen oder eingestellt;*
  - f) *die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit ganz einstellt oder ihr gesamtes oder wesentliche Teile ihres Vermögens an Dritte (außer der Emittentin oder eine ihrer Tochtergesellschaften) abgibt und dadurch der Wert des Vermögens der Emittentin wesentlich vermindert wird.*
  - g) *die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung und die andere oder neue Gesellschaft übernimmt im Wesentlichen alle Aktiva und Passiva der Emittentin, einschließlich aller Verpflichtungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen hat.*

**„Finanzverbindlichkeit“** bezeichnet (i) Verpflichtungen aus der Aufnahme von Darlehen, (ii) Verpflichtungen unter Schuldverschreibungen, Schuldscheinen oder ähnlichen Schuldtiteln,

- (iii) die Hauptverpflichtung aus Akzept-, Wechseldiskont- und ähnlichen Krediten und (iv) Verpflichtungen unter Finanzierungsleasing und Sale und Leaseback Vereinbarungen.
2. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.
  3. Eine Benachrichtigung oder Kündigung gemäß § 7 Abs 1 ist durch den Anleihegläubiger zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank gemäß § 12 Abs 4 oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Benachrichtigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung Anleihegläubiger ist, in Textform gegenüber der Emittentin zu erklären. Eine Benachrichtigung oder Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Emittentin wirksam. Die Emittentin ist berechtigt, eine Identitätsprüfung in Bezug auf die benachrichtigende oder kündigende Person durchzuführen; in diesem Fall wird die Benachrichtigung oder Kündigung nur dann mit Zugang bei der Emittentin wirksam, wenn die benachrichtigende oder kündigende Person eine unverzügliche Identitätsprüfung ermöglicht, anderenfalls wird die Benachrichtigung oder Kündigung erst wirksam, wenn die benachrichtigende oder kündigende Person der Emittentin sämtliche Informationen übermittelt hat, die diese für die Identitätsprüfung benötigt.

## **§ 8**

### **Ausgabe weiterer Anleihen**

1. Die Emittentin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Schuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „**Schuldverschreibungen**“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch die zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen.
2. Die Emittentin ist ohne Einschränkungen durch die diesen Bedingungen unterliegende Anleihe berechtigt, weitere Schuldverschreibungen (einschließlich solcher, die mit Options- oder Wandlungsrechten ausgestattet sind) oder andere Schuldtitel sowie Finanzprodukte zu begeben.

## **§ 9**

### **Vorlegungsfrist, Verjährung**

Die in § 801 Abs 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

## **§ 10**

### **Änderung der Anleihebedingungen durch Beschluss der Anleihegläubiger; Gemeinsamer Vertreter**

1. **Änderung der Anleihebedingungen.** Die Anleihebedingungen können durch die Emittentin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5

ff des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen („SchVG“) in seiner jeweiligen gültigen Fassung geändert werden. Die Anleihegläubiger können insbesondere einer Änderung wesentlicher Inhalte der Anleihebedingungen, einschließlich der in § 5 Abs 3 SchVG vorgesehenen Maßnahmen, mit den in dem nachstehenden § 12 Abs 2 genannten Mehrheiten zustimmen. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu.

2. **Qualifizierte Mehrheit.** Vorbehaltlich des nachstehenden Satzes und der Erreichung der erforderlichen Beschlussfähigkeit, beschließen die Anleihegläubiger mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen, insbesondere in den Fällen des § 5 Abs 3 Nummern 1 bis 9 SchVG, geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte (eine „**Qualifizierte Mehrheit**“).
3. **Beschlussfassung.** Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung nach § 10 Abs 3 a) oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung nach § 10 Abs 3 b) getroffen.
  - a) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5% des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung oder die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen.
  - b) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben.
4. **Stimmrecht.** An Abstimmungen der Anleihegläubiger nimmt jeder Gläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden

Schuldverschreibungen teil. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Abs (2) Handelsgesetzbuch) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, einem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte an ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen. Niemand darf das Stimmrecht zu dem in Satz 3 erster Halbsatz bezeichneten Zweck ausüben.

5. **Nachweise.** Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis der Depotbank gemäß § 12 Abs 4 und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank für den Abstimmungszeitraum nachzuweisen.

6. **Gemeinsamer Vertreter.** Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrung ihrer Rechte nach Maßgabe des SchVG einen gemeinsamen Vertreter für alle Gläubiger (der „**Gemeinsame Vertreter**“) bestellen.

a) Der Gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Anleihegläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der Gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten.

Die Bestellung eines Gemeinsamen Vertreters bedarf einer Qualifizierten Mehrheit, wenn er ermächtigt wird, wesentlichen Änderungen der Anleihebedingungen gemäß § 10 Ziffer 2 zuzustimmen.

b) Der Gemeinsame Vertreter kann von den Anleihegläubigern jederzeit ohne Angabe von Gründen abberufen werden. Der Gemeinsame Vertreter kann von der Emittentin verlangen, alle Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben erforderlich sind. Die durch die Bestellung eines Gemeinsamen Vertreters entstehenden Kosten und Aufwendungen, einschließlich einer angemessenen Vergütung des Gemeinsamen Vertreters, trägt die Emittentin.

c) Der Gemeinsame Vertreter haftet den Anleihegläubigern als Gesamtgläubiger für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben; bei seiner Tätigkeit hat er die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden. Die Haftung des Gemeinsamen Vertreters kann durch Beschluss der Gläubiger beschränkt werden. Über die Geltendmachung von Ersatzansprüchen der Anleihegläubiger gegen den Gemeinsamen Vertreter entscheiden die Anleihegläubiger.

7. **Bekanntmachungen:** Bekanntmachungen betreffend diesen § 10 erfolgen gemäß den §§ 5 ff SchVG, insbesondere § 17 SchVG, sowie nach § 11.

## **§ 11**

### **Bekanntmachungen**

*Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden auf der Webseite der Emittentin [www.eph-group.com](http://www.eph-group.com) und/oder gemäß den Bestimmungen gesetzlicher Regularien veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Veröffentlichungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.*

## **§ 12**

### **Schlussbestimmungen**

- 1. Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin, und der Zahlstelle bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.*
- 2. Gerichtsstand ist München, Bundesrepublik Deutschland.*
- 3. Für Entscheidungen gemäß § 9 Abs 2, § 13 Abs 3 und § 18 Abs 2 SchVG in Verbindung mit § 9 Abs 3 SchVG ist das Amtsgericht München, Bundesrepublik Deutschland, zuständig. Für Entscheidungen über die Anfechtung von Beschlüssen der Anleihegläubiger ist gemäß § 20 Abs 3 SchVG das Landgericht München, Bundesrepublik Deutschland, ausschließlich zuständig.*
- 4. Jeder Anleihegläubiger kann in Rechtsstreitigkeiten gegen die Emittentin oder in Rechtsstreitigkeiten, an denen der Anleihegläubiger und die Emittentin beteiligt sind, im eigenen Namen seine Rechte aus den von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen geltend machen unter Vorlage einer Bescheinigung seiner Depotbank, die (i) den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers enthält und (ii) den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen angibt, die am Tag der Ausstellung dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot des Anleihegläubigers gutgeschrieben sind. Im Sinne der vorstehenden Bestimmungen ist „Depotbank“ ein Bank- oder sonstiges Finanzinstitut (einschließlich Clearstream), das eine Genehmigung für das Wertpapier-Depotgeschäft hat und bei dem der Anleihegläubiger Schuldverschreibungen im Depot verwahren lässt.*
- 5. Für die Kraftloserklärung abhandener oder vernichteter Schuldverschreibungen sind ausschließlich die Gerichte der Bundesrepublik Deutschland zuständig.*

## **TREUHANDVERTRAG**

abgeschlossen zwischen

**Öffentlicher Notar Mag. Peter Puhr**, geboren am 20.05.1987

Hauptplatz 4, 2700 Wiener Neustadt

(„**Pfandgläubiger**“ oder „**Treuhänder**“)

und

**EPH Group AG**, FN 603735 x

Gumpendorfer Straße 26, 1060 Wien

(„**Emittentin**“ bzw. „**Pfandbestellerin**“)

(im Folgenden zusammen auch „**Parteien**“ oder jeweils einzeln eine „**Partei**“)

wie folgt:

### **1. Präambel**

- 1.1 Die Emittentin und Pfandbestellerin begibt eine Anleihe mit einer Laufzeit von sieben Jahren mit der Bezeichnung „10,00% EPH-Anleihe 2025/2032“ (die „**Anleihe**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Millionen, die in bis zu 50.000 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000 eingeteilt ist. Die Bedingungen der Anleihe sind diesem Vertrag (dem „**Treuhandvertrag**“) als Anlage 1 beigefügt („**Anleihebedingungen**“). Für die Zwecke des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in Luxemburg, Deutschland und Österreich wird die Emittentin nach Billigung durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier („**CSSF**“) einen Wertpapierprospekt veröffentlichen (der „**Wertpapierprospekt**“).
- 1.2 Im Rahmen der Anleihe wird in Bezug auf die Verpflichtungen der Emittentin unter den Anleihebedingungen mit gesondertem Sicherheitenvertrag („**Sicherheitenvertrag**“) folgender Vermögenswert beigebracht („**Sicherheit**“), die durch den Treuhänder treuhändisch für die Gläubiger der Anleihe (die „**Anleihegläubiger**“) gehalten wird: Erstrangige Verpfändung des Geschäftsanteils der Emittentin an der Pure Place Hospitality GmbH, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 4.750 sowie einer Beteiligung von 47,5% entspricht.
- 1.3 Sohin wird 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 Emittentin mit Verpfändung der Sicherheit zugunsten des Treuhänders, der diese Sicherheit treuhändig für die Anleihegläubiger hält, und/oder deren Rechtsnachfolgern besichert.*

*Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:*

## **2. Definitionen**

2.1 *Begriffe, die in diesem Treuhandvertrag als definierte Begriffe verwendet werden, 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 ebenfalls in Präambel 1.3 definiert.*

*„**Nebenverbindlichkeiten**“ sind solche Verbindlichkeiten, die aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen erwachsen sind, oder in Zukunft erwachsen werden, mögen diese Forderungen aus Zinsen, Verzugszinsen, Provisionen, Spesen, Kosten (insbesondere auch Kosten des Treuhänders und von diesem zugezogenen Dritten), Gebühren oder sonstige im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen stehenden Rechtstiteln erwachsen.*

*„**Parallelverpflichtung**“ ist in Punkt 8.1 definiert.*

*„**Primärverpflichtung**“ ist in Ziffer 8.1 definiert.*

*„**Schuldverschreibungen**“ ist in Präambel 1.1 definiert.*

*„**Sicherheit**“ ist in Präambel 1.2 definiert.*

*„**Sicherheitenvertrag**“ ist in Präambel 1.2 definiert.*

## **3. Aufgaben des Treuhänders**

3.1 *Der Treuhänder übernimmt hiermit nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags 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 mit 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).*
- 3.4 *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 von Sicherheiten 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 4.1 des Sicherheitenvertrags vorliegen, hat der Treuhänder die im Zusammenhang mit der Anleihe begründeten Sicherheiten binnen angemessener Frist gemäß Punkt 6 sowie den Vorgaben des Sicherheitenvertrags zu verwerten.*
- 4.4 *Sämtliche Erlöse aus der Verwertung der Sicherheit sind von dem Treuhänder auf einem von ihm eröffneten 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 von Sicherheiten 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 ihrer Tochter-/Beteiligungsgesellschaften. Er ist nicht verantwortlich für die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe und/oder ihrer Tochter-/Beteiligungsgesellschaften oder für die Angemessenheit der in der Anleihe vorgesehenen Konditionen.*
- 4.7 *Der Treuhänder haftet nicht für die wirksame Bestellung und den rechtlichen Bestand der Sicherheiten, es sei denn, die Unwirksamkeit der Bestellung oder der Wegfall der Sicherheiten beruht auf einem Umstand in seiner Person.*
- 4.8 *Der Treuhänder übernimmt auch keine Haftung für den von der Emittentin veröffentlichten Wertpapierprospekt. Die Anleihegläubiger haben keine Prospekthaftungsansprüche gegen den Treuhänder.*
- 4.9 *Der Treuhänder ist berechtigt, in der Wahrnehmung seiner Aufgaben im Zusammenhang mit der Anleihe, den Sicherheiten und diesem Vertrag nach seinem Ermessen Auskünfte von der Emittentin und/oder von deren Tochter-/Beteiligungsgesellschaften 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.*
- 4.10 *Der Treuhänder ist berechtigt, eine Verwertung von Sicherheiten 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 des Treuhänders 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.*

## **5. Aufgaben der Emittentin**

- 5.1 *Die Emittentin als Treugeberin verpflichtet sich, die Sicherheit (inklusive allfälliger künftiger weiterer Sicherheiten nach § 2 Abs 5 der Anleihebedingungen) wirksam zu bestellen.*
- 5.2 *Die Emittentin verpflichtet sich,*
- (a) *den Treuhänder von Vorgängen, die für die Anleihe oder für Sicherheiten von erkennbar wesentlicher rechtlicher Bedeutung sind, zu einem angemessenen Zeitpunkt zu benachrichtigen und dem Treuhänder auf Anforderung unverzüglich Kopien aller relevanten Unterlagen zuzuleiten;*
  - (b) *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) von Sicherheiten und sonstige angemessene Kosten des Abschlusses dieses Treuhandvertrags. Das Gleiche gilt hinsichtlich aller bei Beendigung dieses Treuhandvertrags anfallenden Kosten. Über die Vergütung des Treuhänders wird zwischen diesem und der Emittentin eine gesonderte Vereinbarung geschlossen.*

## **6. Verwertung der Sicherheit**

6.1 *Der Treuhänder wird die Sicherheit und die ihm zukünftig zur Besicherung der besicherten Forderungen bestellte Sicherheiten unter Beachtung der gesetzlichen und vertraglichen Verwertungsvoraussetzungen, der folgenden Vorschriften sowie der Anleihebedingungen und des Sicherheitenvertrags verwerten.*

6.2 *Über die Verwertung von Sicherheiten (ob, welche, in welcher Reihenfolge) entscheidet der Treuhänder nach deren 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 von Tochter-/Beteiligungsgesellschaften der Emittentin und/oder Dritter selbst zu prüfen.*

## **7. Erlösverteilung**

7.1 *Den Erlös aus der Verwertung von Sicherheiten 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 Schuldverschreibungen auskehren.*

7.2 *Ein, nach Ablösung sämtlicher besicherter Forderungen, verbleibender Erlös ist an die Emittentin abzuführen.*

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 Treuhandvertrags 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 den Sicherheiten 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 den 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 Treuhandvertrags und der Dokumentation der Sicherheiten dürfen ohne Zustimmung der Anleihegläubiger erfolgen.*

9.2 *Der Treuhänder darf Sicherheiten ganz oder zum Teil freigeben, soweit er nach Gesetz, den Anleihebedingungen oder den Sicherheitenvertrag dazu berechtigt oder gar verpflichtet ist. Dies speziell auch im Fall von § 2 Abs. 6 der Anleihebedingungen.*

## **10. 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 Schuldverschreibungen anfallen.*

## **11. Vertragsdauer, Niederlegung, Kündigung**

11.1 *Dieser Treuhandvertrag wird mit Vertragsschluss wirksam. Das Treuhandverhältnis besteht für die Laufzeit der Anleihe und endet frühestens mit erfolgter Rückzahlung aller Schuldverschreibungen der Anleihe bzw. mit Abschluss der Verwertung der Sicherheiten, sollte eine Verwertung erforderlich werden.*

11.2 *Der Treuhänder ist jederzeit berechtigt, sein Amt als Treuhänder niederzulegen, sofern er zugleich oder zuvor ein Notariat, eine Rechtsanwaltskanzlei oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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 § 11 der Anleihebedingungen bekannt zu machen.*

11.3 *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.*

## **12. Schlussbestimmungen**

12.1 *Dieser Treuhandvertrag kann von den Parteien nur in Schriftform abgeändert oder ergänzt werden. Dies gilt auch für diesen Punkt 12.1, sohin für das Abgehen vom Schriftformvorbehalt.*

12.2 *Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Treuhandvertrags ganz oder teilweise unwirksam, rechtswidrig oder nicht vollstreckbar sein oder werden, wird dadurch weder die Wirksamkeit, Rechtsgültigkeit oder Vollstreckbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Treuhandvertrags 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 nahekommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit an Stelle des Vereinbarten. All dies gilt sinngemäß für planwidrige Regelungslücken in diesem Treuhandvertrag.*

12.3 *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 Treuhandvertrag. 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.*

12.4 *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.*

Wien, am \_\_\_\_\_

---

Mag. Peter Puhr, öffentlicher Notar

---

EPH Group AG

## **SICHERHEITENVERTRAG**

**über**

### **die Verpfändung von Geschäftsanteilen**

abgeschlossen zwischen

**EPH Group AG**, FN 603735 x  
Gumpendorfer Straße 26, 1060 Wien  
(„**Emittentin**“ oder „**Pfandbestellerin**“)

und

**Öffentlicher Notar Mag. Peter Puhr**, geboren am 20.05.1987  
Hauptplatz 4, 2700 Wiener Neustadt  
(„**Pfandgläubiger**“ oder „**Treuhänder**“)

(im Folgenden zusammen auch „**Parteien**“ oder jeweils einzeln eine „**Partei**“)

wie folgt:

#### **1. Präambel**

- 1.1 Die Emittentin und Pfandbestellerin gibt eine Anleihe mit einer Laufzeit von sieben Jahren mit der Bezeichnung „10,00% EPH-Anleihe 2025/2032“ (die „**Anleihe**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Millionen, die in bis zu 50.000 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000 eingeteilt ist. Die Emission erfolgt auf Grundlage der Anleihebedingungen der „10,00% EPH-Anleihe 2025/2032“ (die „**Anleihebedingungen**“) und des den Anleihebedingungen angeschlossenen Treuhandvertrags (der „**Treuhandvertrag**“) unter der ISIN DE000A3L7AM8 und der WKN A3L7AM. Die Anleihebedingungen samt Treuhandvertrag sind integrierende Bestandteile dieser Vereinbarung.
- 1.2 In § 2 Abs 2 ff der Anleihebedingungen verpflichtet sich die Pfandbestellerin, sämtliche Forderungen der Anleihegläubiger durch die erstrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der Pure Place Hospitality GmbH, FN 642604 g, Schreiberweg 50, 1190 Wien („**Beteiligungsgesellschaft**“), an einen Treuhänder, welcher die Sicherheit im Interesse der Anleihegläubiger hält, zu besichern. Zu diesem Zweck schließen die Parteien diesen Sicherheitenvertrag (der „**Vertrag**“), wobei für diesen Vertrag sämtliche Definitionen aus dem Treuhandvertrag gelten, sofern davon hierin nicht ausdrücklich abgegangen wird.

## **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 im Treuhandvertrag definiert), sohin sämtlicher 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 Pfandbestellerin mit erstrangiger Verpfändung des Geschäftsanteils der Emittentin an der Beteiligungsgesellschaft, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 4.750 sowie einer Beteiligung von 47,5% entspricht zugunsten des Pfandgläubigers, der diese Sicherheiten treuhändig für die Anleihegläubiger hält, verpfändet („**Sicherheit**“).*
- 2.2 *Die Pfandbestellerin hat sämtliche Zustimmungen und/oder Erklärungen, die für eine rechtswirksame Begebung der Sicherheit erforderlich sind, eingeholt.*
- 2.3 *Der Pfandgläubiger nimmt die Pfandbestellung an.*
- 2.4 *Unverzüglich nach Abschluss des Vertrages hat die Pfandbestellerin die Beteiligungsgesellschaft über das Pfandrecht/das Pfand und über diesen Vertrag mit Verständigungsschreiben an die Beteiligungsgesellschaft in Form und Inhalt gemäß Anlage 1 zu verständigen und zudem sicherzustellen, dass die Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft unmittelbar nach Erhalt des Verständigungsschreibens den Erhalt desselben durch Gegenzeichnung und Rücksendung an die Pfandbestellerin bestätigt.*
- 2.5 *Die Sicherheit unter diesem Vertrag wird dem Pfandgläubiger als Treuhänder in eigenem Namen gemäß den Anleihebedingungen und dem Treuhandvertrag, aber zugunsten der Anleihegläubiger gewährt. Die Pfandbestellerin erkennt hiermit an, dass der Pfandgläubiger bei der Ausübung seiner Rechte, Befugnisse, Pflichten, Ermessensspielräume unter diesem Vertrag als Treuhänder für die Anleihegläubiger gemäß den Anleihebedingungen und dem Treuhandvertrag handelt.*
- 2.6 *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.*
- 2.7 *Die Pfandbestellerin ist berechtigt, die Freigabe von Sicherheiten durch den Pfandgläubiger zu verlangen, wenn sie verpfändete Anteile zu veräußern oder auf sonstige Weise zu verwerten beabsichtigt. Eine solche Verwertungsabsicht ist dem Pfandgläubiger unter Angabe des Erwerbers und des Erwerbspreises bekannt zu geben. Der Pfandgläubiger hat auf Aufforderung der Pfandbestellerin schriftlich die Freigabe der von der Verwertung betroffenen Sicherheit zu bestätigen.*

### **3. Pflichten der Pfandbestellerin**

3.1 Die Pfandbestellerin wird dem Treuhänder Gesellschafterbeschlüsse in der Beteiligungsgesellschaft zu folgenden Beschlussgegenständen zur Kenntnis bringen:

- (a) Satzungsänderungen;
- (b) Verschmelzungen, Umwandlungen, Spaltungen;
- (c) Abschluss von Gewinnabführungsverträgen;
- (d) Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen;
- (e) Auflösung der Gesellschaft.

3.2 Die Pfandbestellerin wird keine Gelder entnehmen oder geldwerte Leistungen seitens der Beteiligungsgesellschaft verlangen, mit Ausnahme von verteilungsfähigem Gewinn, Darlehensrückzahlungen und fremdüblichen Entgelten für Leistungen, die für die Beteiligungsgesellschaft erbracht wurden.

3.3 Die Pfandbestellerin wird den Pfandgläubiger davon verständigen, wenn Dritte Rechte an der Sicherheit geltend machen, insbesondere wenn sie eine die Rechte an der Sicherheit berührende Klage erheben oder in diese Exekution führen.

3.4 In einem solchen Fall wird die Pfandbestellerin (a) bis zur Abstimmung über das weitere Vorgehen mit dem Pfandgläubiger selbstständig und unaufgefordert alle Maßnahmen zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger an der Sicherheit setzen und (b) nach durchgeführter Abstimmung über das weitere Vorgehen mit dem Pfandgläubiger sämtliche von dieser angeordneten Maßnahmen setzen.

### **4. Pfandverwertung und Vollmacht**

#### **4.1 Verwertungsfall**

Ein „Verwertungsfall“ liegt vor, wenn die besicherten Forderungen – ganz oder teilweise – fällig und zahlbar sind, aber trotz schriftlicher Aufforderung nicht binnen zwei Wochen ab der schriftlichen Aufforderung bedient wurden.

#### **4.2 Einverständnis zu öffentlicher Versteigerung und Freihandverkauf**

(a) Die Pfandbestellerin erklärt sich ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden, dass bei Eintritt eines Verwertungsfalls der Pfandgläubiger berechtigt ist, die Sicherheit in eigener Diskretion (allenfalls 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.



- (b) Für den Fall des Eintritts eines Verwertungsfalls wird der Pfandgläubiger die Pfandbestellerin schriftlich auffordern, die besicherten Forderungen innerhalb von vier Wochen vollständig zu erfüllen. Eine solche Aufforderung kann gegenüber der Pfandbestellerin unterbleiben, wenn diese insolvent ist oder gegen diese ein Insolvenzantrag gestellt wurde. In der Aufforderung wird der Betrag der ausstehenden und fälligen besicherten Forderungen genannt und die Pfandbestellerin 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 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 4.3.

#### 4.3 Bewertung

Der Wert der Sicherheit wird durch einen von der Pfandbestellerin 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.

#### 4.4 Durchführung der öffentlichen Versteigerung und des Freihandverkaufs

- (a) Ein Freihandverkauf hat mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers und unter Beachtung der Interessen der Pfandbestellerin in Übereinstimmung mit den zwingenden Vorschriften des österreichischen Rechts zu erfolgen. Wenn (i) der Marktwert der Sicherheit nicht festgestellt oder (ii) die Sicherheit nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraumes unter Berücksichtigung der Interessen der Pfandbestellerin für einen Barerlös von zumindest 85% des Marktwertes, den der Wirtschaftsprüfer oder Schätzgutachter in seinem Schätzgutachten feststellt, veräußert werden kann, wird die Sicherheit in einer öffentlichen Versteigerung veräußert. Zeit und Ort einer solchen öffentlichen Versteigerung müssen gemäß den gängigen Handelsbräuchen kundgemacht werden und der Pfandgläubiger hat die Pfandbestellerin schriftlich mindestens sieben Tage vor einer beabsichtigten Versteigerung über die Absicht der Durchführung der öffentlichen Versteigerung sowie Zeit und Ort derselben zu informieren.
- (b) Eine öffentliche Versteigerung oder ein Freihandverkauf kann unverzüglich nach Ablauf der in Punkt 4.2 (b) genannten Frist stattfinden, wenn die fälligen besicherten Forderungen nicht rechtzeitig beglichen wurden.
- (c) Eine öffentliche Versteigerung oder ein Freihandverkauf kann an jedem beliebigen Ort stattfinden.
- (d) Der Pfandgläubiger verpflichtet sich zur Herausgabe eines nach Erfüllung aller besicherten Forderungen allenfalls verbleibenden Überschusses an die Pfandbestellerin.

#### 4.5 Vollmacht

- (a) *Für den Fall einer öffentlichen Versteigerung oder eines Freihandverkaufs bevollmächtigt die Pfandbestellerin hiermit den Pfandgläubiger unwiderruflich, im Namen der Pfandbestellerin 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 Pfandbestellerin einen Vertrag über den gänzlichen oder teilweisen Verkauf der Sicherheit an einen oder mehrere Käufer im Rahmen der öffentlichen Versteigerung oder des Freihandverkaufs zu einem dabei festgesetzten Preis zu unterzeichnen, alle damit zusammenhängenden Urkunden zu unterfertigen und rechtsgeschäftliche Erklärungen abzugeben, insbesondere in Bezug auf die Sicherheit einen Kauf- und Abtretungsvertrag abzuschließen, den Kaufpreis für die Pfandbestellerin entgegenzunehmen und alle anderen Bestimmungen des Kaufvertrages für sie festzulegen.*
- (b) *Die Pfandbestellerin unterzeichnet eine Spezialvollmacht für die Verwertung der Sicherheit, die im Wesentlichen dem als Anlage 2 angeschlossenen Entwurf entspricht.*
- (c) *Die Pfandbestellerin verpflichtet sich, dem Pfandgläubiger jederzeit auf begründetes Ersuchen, unverzüglich neue oder aktualisierte Spezialvollmachten, in der erforderlichen Form unterzeichnet, zu übergeben.*

#### **5. Schad- und Klagloshaltung**

- 5.1 *Der Pfandgläubiger ist für Schäden der Pfandbestellerin nicht verantwortlich, es sei denn, dass diese auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten des Pfandgläubigers beruhen.*
- 5.2 *Die Pfandbestellerin wird den Pfandgläubiger gegen alle Schäden, die dem Pfandgläubiger durch ein Tun oder Unterlassen bei der Ausübung ihrer Rechte aus dieser Vereinbarung aufgrund einer Verletzung einer Pflicht der Pfandbestellerin aus dieser Vereinbarung entstehen, schad- und klaglos halten, es sei denn, dass ein solcher Schaden des Pfandgläubigers durch dessen grob fahrlässiges oder vorsätzliches, rechtswidriges Handeln eingetreten ist.*

#### **6. Verpflichtungen der Pfandbestellerin**

- 6.1 *Die Pfandbestellerin erklärt, alle (Rechts-)Handlungen zu setzen und/oder Erklärungen abzugeben, die vernünftigerweise zur rechtswirksamen Begründung oder Durchsetzung der Rechte der Anleihegläubiger bzw. des Pfandgläubigers aus diesem Vertrag dienen.*
- 6.2 *Die Pfandbestellerin ist verpflichtet, den Pfandgläubiger ohne schuldhafte Verzögerung über jegliche Schritte von dritter Seite in Kenntnis zu setzen, die auf eine Pfändung und/oder eine Vollstreckung der Sicherheit abzielen.*
- 6.3 *Die Pfandbestellerin verpflichtet sich, auf Verlangen des Pfandgläubigers alle Handlungen, Anmeldungen und Eingaben vorzunehmen, die für die rechtswirksame Einräumung, Perfektionierung oder Erhaltung der Sicherheit nach österreichischem Recht notwendig sind.*

6.4 Die Pfandbestellerin ermächtigt und bevollmächtigt zudem den Pfandgläubiger, von der Beteiligungsgesellschaft sämtliche Auskünfte über die Sicherheit einzuholen, welche zur Ausführung seiner Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern erforderlich sind.

## **7. Gewährleistungen der Pfandbestellerin**

7.1 Die Pfandbestellerin leistet Gewähr dafür, dass zum Tag der Unterfertigung dieser Vereinbarung:

(a) die Sicherheit im alleinigen, rechtmäßigen, unbeschränkten und unbelasteten Eigentum der Pfandbestellerin steht;

(b) alle Sachverhalte, die in das Firmenbuch eingetragen werden können, bei der Beteiligungsgesellschaft in das Firmenbuch eingetragen wurden und insbesondere keine Gesellschafterbeschlüsse betreffend Änderungen des Gesellschaftsvertrages in der Beteiligungsgesellschaft gefasst wurden, die nicht im Firmenbuch eingetragen wurden.

7.2 Insofern und insoweit die Sicherheit nach diesem Vertrag aufgrund zwingender gesetzlicher Erfordernisse oder Vorschriften tatsächlich nicht wirksam bestellt werden können oder bestellt worden sind, hat die Pfandbestellerin 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.

## **8. Fortbestand der Sicherheit**

Die Sicherheit bleibt in vollem Umfang bis zur gänzlichen Rückführung der besicherten Forderungen aufrecht, sofern nicht in diesem Vertrag, im Treuhandvertrag oder in den Anleihebedingungen eine vorzeitige Entlassung aus der Sicherheit vorgesehen ist.

## **9. Sonstiges**

9.1 Ist die Pfandbestellerin gemäß § 2 Abs 5 der Anleihebedingungen verpflichtet, weitere Anteile zu verpfänden, werden die Parteien diese Anteile sowie die betroffenen weiteren Tochter-/Beteiligungsgesellschaften mit Änderungsvereinbarung in diesen Vertrag einbeziehen oder, nach Wahl des Pfandgläubigers, über diese Anteile und mit diesen Beteiligungsgesellschaften inhaltsgleiche Verträge abschließen.

9.2 Alle Gebühren und Abgaben im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrags werden von der Pfandbestellerin getragen.

9.3 Eine zeitweilige und/oder teilweise Nichtausübung von Rechten aus diesem Vertrag schränkt bis zu einem ausdrücklichen schriftlichen Verzicht des Pfandgläubigers auf solche Rechte die Ausübung der zeitweilig und/oder teilweise nicht ausgeübten Rechte in keiner Weise ein.

- 9.4 *Eine Aufrechnung durch die Pfandbestellerin gegen Forderungen des Pfandgläubigers ist nur mit ausdrücklich schriftlich anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.*
- 9.5 *Dieser Vertrag kann von den Parteien nur in Schriftform abgeändert oder ergänzt werden. Dies gilt auch für diesen Punkt 9.5, sohin für das Abgehen vom Schriftformvorbehalt.*
- 9.6 *Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam, rechtswidrig oder nicht vollstreckbar sein oder werden, wird dadurch weder die Wirksamkeit, Rechtsgültigkeit oder Vollstreckbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Vertrags 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.*
- 9.7 *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.*
- 9.8 *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.*
- 9.9 *Im Falle eines Widerspruchs zwischen den Bestimmungen dieser Vereinbarung, den Anleihebedingungen und dem Treuhandvertrag haben die Bestimmungen der Anleihebedingungen Vorrang.*
- 9.10 *Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt, das der Pfandgläubiger erhält; die Pfandbestellerin erhält auf Verlangen auf eigene Kosten eine beglaubigte Abschrift dieser Vereinbarung.*

Wien, am \_\_\_\_\_

---

*EPH Group AG*

---

*Mag. Peter Puhr, öffentlicher Notar*

Anlage 1      *Entwurf Verständigungsschreiben*

Anlage 2      *Entwürfe Spezialvollmacht*

[Briefkopf EPH Group AG]

EINGESCHRIEBEN

Pure Place Hospitality GmbH

Schreibergasse 50

1190 Wien

vorab per E-Mail: [E-Mail-Adresse(n) des/der Geschäftsführer]

[Datum]

**Mitteilung über die Geschäftsanteilsverpfändung**

Sehr geehrte \*\*\*,

wir begeben unter der ISIN DE000A3L7AM8 und der WKN A3L7AM eine Anleihe mit einer Laufzeit von sieben Jahren mit der Bezeichnung „10,00% EPH-Anleihe 2025/2032“ im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Millionen (die „**Anleihe**“). In § 2 Abs 2 ff der Anleihebedingungen verpflichten wir uns unter anderem, sämtliche Forderungen der Anleihegläubiger aus der Anleihe durch die erstrangige Verpfändung unserer Geschäftsanteile an Ihrer Gesellschaft an einen Treuhänder, welcher die Sicherheiten im Interesse der Anleihegläubiger hält, zu besichern. Zu diesem Zweck haben wir am 13.12.2024 mit Mag. Peter Puhr, LL.M, öffentlicher Notar mit dem Amtssitz in Wiener Neustadt und der Amtsanschrift Hauptplatz 4, 2700 Wiener Neustadt, als Treuhänder den in Kopie angeschlossenen Sicherheitenvertrag und den in Kopie angeschlossenen Treuhandvertrag geschlossen und damit die Besicherung in oben genanntem Sinne vorgenommen. Der Treuhänder hat die Pfandbestellung angenommen.

Vor diesem Hintergrund geben wir die Verpfändung unseren Geschäftsanteils an Ihrer Gesellschaft, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 4.750 entspricht, bekannt und ersuchen Sie höflichst, uns den Erhalt und die Kenntnisnahme dieser Benachrichtigung durch Gegenfertigung zu bestätigen, indem Sie eine unterfertigte Kopie dieser Benachrichtigung an EPH Group AG, Gumpendorfer Straße 26, 1060 Wien, zH dem Vorstand, sowie vorab per E-Mail an \*\*\*, senden.

*Mit freundlichen Grüßen*

---

*EPH Group AG*

*Wir nehmen die Verpfändung von Geschäftsanteilen gemäß Ihrem vorstehenden Schreiben hiermit zur Kenntnis:*

---

*Pure Place Hospitality GmbH*

## **SPEZIALVOLLMACHT**

Die

**EPH Group AG**, FN 603735 x  
Gumpendorfer Straße 26, 1060 Wien  
(„**EPH**“)

bevollmächtigt hiermit unwiderruflich den

**öffentlichen Notar Mag. Peter Puhr**, geboren am 20.05.1987  
Hauptplatz 4, 2700 Wiener Neustadt  
(„**Bevollmächtigte**“)

1. *Im Namen und auf Rechnung der EPH eine öffentliche Versteigerung oder einen Freihandverkauf des Geschäftsanteils (wie in Punkt 2 definiert) zu beantragen, einzuleiten und durchzuführen;*
2. *im Namen und auf Rechnung der EPH einen Kauf- und Abtretungsvertrag in Notariatsaktsform – auch in Form von Anbot und Annahme – zu errichten, mit welchem der Geschäftsanteil der EPH an der Pure Place Hospitality GmbH, FN 642604 g, Schreiberweg 50, 1190 Wien („**Gesellschaft**“), welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 4.750 entspricht („**Geschäftsanteil**“), zur Gänze oder teilweise verkauft, abgetreten und übertragen wird, und die Bestimmungen des Abtretungsvertrages zu verhandeln, die Höhe des Abtretungspreises festzusetzen und den übernehmenden Gesellschafter zu bestimmen, über den Abtretungspreis zu quittieren und überhaupt alles vorzukehren, was zur Übertragung des Geschäftsanteils notwendig und nützlich ist; sowie*
3. *gegebenenfalls in Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang auch das Stimmrecht und andere mit dem Geschäftsanteil an der Gesellschaft zusammenhängenden Rechte der EPH in den Generalversammlungen der Gesellschaft oder im Rahmen von Beschlüssen im Umlaufwege auszuüben; und*
4. *alle sonstigen mit den in Punkt 1 und 3 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, einer Anwaltsurkunde oder einer entsprechenden ausländischen Beurkundung (auch in Form eines ausländischen Notariatsaktes) durch einen ausländischen Notar zu errichten, und den Kauf- und Abtretungspreis entgegenzunehmen.*



5. *Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Gerichtsstandvereinbarungen, einschließlich Schiedsklauseln, Schiedsort, Verfahrensregeln und anwendbares Recht, abzuschließen, zu verhandeln und zu vereinbaren.*
6. *Der Bevollmächtigte ist von dem Verbot des Kontrahierens mit sich selbst auf eigene Rechnung oder als Vertreter eines Dritten befreit; auch ist die Doppelvertretung zulässig. Der Bevollmächtigte ist befugt, diese Vollmacht ganz oder zum Teil an Dritte zu übertragen.*
7. *Im Zweifelsfall sind die Bestimmungen dieser Vollmacht extensiv auszulegen, um den Zweck dieser Vollmacht zu erfüllen.*
8. *Diese Vollmacht wird in Zusammenhang mit dem Sicherheitenvertrag über den Geschäftsanteil der EPH an der Gesellschaft einerseits, sowie dem Bevollmächtigten andererseits vom oder um den Tag dieser Vollmacht ausgestellt.*
9. *Diese Vollmacht unterliegt österreichischem Recht.*

Wien, am \_\_\_\_\_

---

EPH Group AG

## 7. EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT

### 7.1 Konditionen des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen

#### 7.1.1 Angebotskonditionen

#### 7.1.2 Das Angebot

Das Angebot besteht aus

- (i) dem öffentlichen Angebot über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg;
- (ii) Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Schaltung einer Werbeanzeige in der luxemburgischen Tageszeitung Luxemburger Wort mitgeteilt. Das Angebot findet in Luxemburg durch Roadshowtermine und durch weitere Werbung für die Anleiheemission statt. Darüber hinaus wird das Angebot im Internet beworben, wo unter anderem auf die Möglichkeit der Zeichnung über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart hingewiesen wird. Ferner kann das Angebot auch über Roadshowtermine im Großherzogtum Luxemburg, der Republik Österreich und der Bundesrepublik Deutschland beworben werden.
- (iii) dem öffentlichen Angebot durch die Emittentin in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg;
  - Die Schuldverschreibungen werden darüber hinaus durch die Emittentin öffentlich über ihre Website ([www.eph-group.com](http://www.eph-group.com)) angeboten. Die Anleger können die Zeichnungsanträge dabei auf der Internetseite der Emittentin stellen.
  - Zudem erfolgt durch die Emittentin ein Umtauschangebot an Anleihegläubiger der am 17.07.2023 durch die Emittentin begebenen 10,00% Inhaberschuldverschreibungen 2023/2030 (ISIN DE000A3LJCB4 / WKN A3LJCB) („**Schuldverschreibungen 2023/2030**“) im Verhältnis 1:1, wie in den unter Punkt 7.9 wiedergegebenen Umtauschbedingungen näher beschrieben (das „**Umtauschangebot**“).
- (iv) einer Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren, insbesondere in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich, dem Großherzogtum Luxemburg und der Schweiz (die „**Privatplatzierung**“);

Im Rahmen der Privatplatzierung haben qualifizierte Investoren zudem die Möglichkeit, während der Angebotsfrist Zeichnungsanträge im Wesentlichen entsprechend den Regelungen des öffentlichen Angebots nach diesem Prospekt zu stellen.

Die CSSF hat keine Informationen überprüft oder gebilligt, die sich auf die Privatplatzierung beziehen.

Das vorliegende öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg. Ein Angebot von Schuldverschreibungen findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan nicht statt.

Voraussetzung für den Kauf der Schuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Schuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut bzw. einer Bank eingerichtet werden.

Für das öffentliche Angebot wurde dieser EU-Wachstumsprospekt gemäß der Prospektverordnung erstellt. Der EU-Wachstumsprospekt wird ab dem 14.01.2025 bei der Emittentin kostenlos erhältlich sein. Der Prospekt wird außerdem auf der Internetseite der Emittentin unter [www.eph-group.com](http://www.eph-group.com) sowie auf der Internetseite der Luxemburger Wertpapierbörse unter [www.luxse.com](http://www.luxse.com) ab dem 14.01.2025 veröffentlicht.

#### 7.1.3 Zeichnungsaufträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität

Das öffentliche Angebot über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart findet vor einer Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Vienna MTF der Wiener Börse und den Freiverkehr der Börse Stuttgart statt.

Anleger, die Zeichnungsaufträge für die Schuldverschreibungen erteilen möchten, müssen diese über ihre jeweilige depotführende Stelle während des Angebotszeitraums für das öffentliche Angebot abgeben.

Die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart ist eine Funktionalität von deren Handelssystem Xitaro, an welches Banken und Online-Broker direkt oder indirekt angeschlossen sind. Depotinhaber können daher Order für die Schuldverschreibungen über ihre Depotbank abgeben. Orders gelangen direkt in das entsprechende Orderbuch der Börse Stuttgart. Ungeachtet dessen bleibt die Entscheidung über die Zuteilung von Schuldverschreibungen allein bei der Emittentin.

#### **7.1.4 Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Website der Emittentin**

Anleger, die im Rahmen des öffentlichen Angebots Schuldverschreibungen erwerben möchten, haben die Möglichkeit, Schuldverschreibungen direkt bei der Emittentin zu erwerben. Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über ihre Website ([www.eph-group.com](http://www.eph-group.com)) angeboten. Während des Angebotszeitraums über die Website der Emittentin (21.01.2025 bis 14.01.2026, 12:00 Uhr (MEZ)) können die Anleger die Zeichnungsanträge auf der Internetseite der Emittentin stellen. Dazu hat sich der Anleger zuerst auf der Website der Emittentin zu registrieren und dabei die erforderlichen Angaben zu machen und Daten zu hinterlegen (wie etwa Name, Anschrift und Konto-/Depotverbindung). Zusätzlich muss der Anleger gegebenenfalls bestimmte im Rahmen der Verhinderung von Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierung notwendige Maßnahmen zu seiner Verifizierung durchführen. Nach dem Registrierungsprozess kann der Anleger online ein Zeichnungsanbot abgeben.

#### **7.1.5 Umtauschufträge im Rahmen des Umtauschangebots**

Umtauschufträge im Zuge des Umtauschangebots sind während der Umtauschfrist in der Zeit vom 21.01.2025, 12:00 Uhr (MEZ), bis einschließlich 12.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ) (die „**Umtauschfrist**“) durch Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen 2023/2030 gegenüber der jeweiligen depotführenden Stelle des Anleihegläubigers schriftlich zu erklären. Umtauschufträge können nur unwiderruflich abgegeben werden.

Die Umtauschufträge sind nur wirksam, wenn die Schuldverschreibungen 2023/2030, für die ein Umtauschuftrag abgegeben wird, im Rahmen der Umtauschfrist in die ausschließlich für den Umtausch eingerichtete ISIN: DE000A3L7AN6 / WKN: A3L7AN („**zum Umtausch angemeldete Schuldverschreibungen**“) bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Bundesrepublik Deutschland (das „**Clearingsystem**“) umgebucht worden sind.

Ein Umtauschuftrag hat zu enthalten (a) ein schriftliches Angebot des Inhabers zum Umtausch einer bestimmten Anzahl von Schuldverschreibungen 2023/2030 in Schuldverschreibungen 2025/2032; (b) die unwiderrufliche Anweisung des Inhabers an die jeweilige depotführende Stelle mit dem Inhalt (i) die Schuldverschreibungen 2023/2030, für die ein Umtauschuftrag erteilt wurde, zu sperren und jegliche Übertragung bis zum Ausgabetag zu unterlassen („**Depotsperre**“) und (ii) die Anzahl von in seinem Wertpapierdepot befindlichen Schuldverschreibungen 2023/2030, wobei dies vorbehaltlich des automatischen Widerrufs dieser unwiderruflichen Anweisung im Fall, dass das Angebot vor dem Ende der Umtauschfrist zurückgenommen wird, erfolgt.

Details des Umtauschangebots sind in gesonderten, in Punkt 7.9 enthaltenen Umtauschbedingungen enthalten.

#### **7.1.6 Zeichnungsanträge der Privatplatzierung**

Der Erwerb für bzw. durch Investoren im Rahmen der Privatplatzierung erfolgt im Wesentlichen entsprechend den Regelungen und Konditionen des öffentlichen Angebots nach diesem Prospekt.

Die CSSF hat keine Informationen überprüft oder gebilligt, die sich auf die Privatplatzierung beziehen.

#### **7.1.7 Gesamtemissionsvolumen der öffentlich angebotenen Wertpapiere**

Das Gesamtemissionsvolumen beträgt bis zu EUR 50.000.000,00. Die Emission erfolgt auch, wenn ein geringerer Betrag als EUR 50 Millionen gezeichnet wurde.

### 7.1.8 Angebotsfrist

Die Schuldverschreibungen werden in folgenden Zeiträumen wie folgt öffentlich angeboten:

- über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart: 21.01.2025 bis 18.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung),
- über die Website der Emittentin: 21.01.2025 bis 14.01.2026, 12:00 Uhr (MEZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung);
- im Zuge des Umtauschangebots in der Zeit vom 21.01.2025, 12:00 Uhr (MEZ) bis einschließlich 12.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ).

Die Frist des Angebots im Großherzogtum Luxemburg entspricht der Frist des Angebots über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart vom 21.01.2025 bis 18.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung) bzw. der Frist des Angebots über die Website der Emittentin vom 21.01.2025 bis 14.01.2026, 12:00 Uhr (MEZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung).

Die Emittentin ist jederzeit und nach ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt, ohne Angabe von Gründen die Angebotsfrist zu verlängern, zu verkürzen oder das öffentliche Angebot zurückzunehmen. Jede Verkürzung oder Verlängerung der Angebotsfrist wird auf der Webseite der Emittentin (<http://www.eph-group.com>) bekanntgegeben. Zudem wird die Emittentin im Falle der Verlängerung der Angebotsfrist einen Nachtrag zu diesem Prospekt von der CSSF billigen lassen und in derselben Art und Weise wie diesen Prospekt veröffentlichen.

Für das öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

14.01.2025	Billigung des Wertpapierprospekts durch die CSSF
14.01.2025	Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Webseite der Emittentin <a href="http://www.eph-group.com/eph-group-anleihe">www.eph-group.com/eph-group-anleihe</a> , wo der Prospekt zum Download bereitgestellt wird
21.01.2025	Beginn des öffentlichen Angebots
12.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ)	Ende des Umtauschangebots (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)
18.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ)	Ende der Angebotsfrist über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)
14.01.2026, 12:00 Uhr (MEZ)	Ende der Angebotsfrist für das Öffentliche Angebot durch die Emittentin (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)
15.01.2026, 12:00 Uhr (MEZ)	Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots auf der Internetseite <a href="http://www.eph-group.com/eph-group-anleihe">www.eph-group.com/eph-group-anleihe</a> (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)
24.02.2025	Begebungstag bzw. Liefertermin und Lieferung der Schuldverschreibungen (dies gilt für die Schuldverschreibungen, die bis zum 18.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ) gezeichnet werden (Ende der Zeichnung über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart)

24.02.2025

Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in das Vienna MTF der Wiener Börse und den Freiverkehr der Börse Stuttgart

### **7.1.9 Zeichnungsreduzierung und Erstattung zu viel gezahlter Beträge**

Eine Reduzierung oder Rücknahme von ordnungsgemäß aufgegebenen Zeichnungen ist bis zur Zuteilung möglich. Im Falle einer Reduzierung werden eventuell bereits gezahlte Beträge, die über den Betrag der reduzierten Zeichnung hinausgehen, unverzüglich rückerstattet. Im Falle einer Rücknahme werden eventuell bereits gezahlte Beträge von der Emittentin per Überweisung unverzüglich rückerstattet.

### **7.1.10 Einzelheiten zu Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung**

Im Rahmen des allgemeinen öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung besteht kein Mindest- oder Höchstbetrag der Zeichnung. Soweit mehr Zeichnungen eingehen, als Schuldverschreibungen verfügbar sind, werden die Schuldverschreibungen entsprechend dem Verhältnis der Zeichnungen zueinander verteilt. Insoweit haben auch die Zeichnenden keinen Anspruch auf Lieferung von Schuldverschreibungen.

### **7.1.11 Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihrer Lieferung**

Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt mit Valuta am Begebungstag der Schuldverschreibungen. Dies gilt für die Schuldverschreibungen, die bis zum 18.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ) gezeichnet oder bis 12.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ) zum Umtausch eingereicht werden. Die Schuldverschreibungen werden durch Buchung über das Clearingsystem der Clearstream (das „**Clearingsystem**“) und die depotführenden Stellen geliefert. Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen des öffentlichen Angebots gezeichneten Schuldverschreibungen erfolgt (wie nachstehend beschrieben) unter Einbeziehung der Zahlstelle, handelnd in der Funktion als Zahlstelle für die Schuldverschreibungen.

Das öffentliche Angebot über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart wird Lieferung-gegen-Zahlung abgewickelt. Zeichner aus dem öffentlichen Angebot über die Website der Emittentin müssen die Zeichnungsbeträge vorab an die Emittentin überweisen. Nach Prüfung des Geldeingangs werden die im Zuge des öffentlichen Angebots über die Website der Emittentin gezeichneten Schuldverschreibungen am Begebungstag frei von Zahlung an die Zeichner in deren Wertpapierdepots geliefert. Die Lieferung und Abrechnung der Schuldverschreibungen im Rahmen der Privatplatzierung erfolgt grundsätzlich als Lieferung-gegen-Zahlung-Geschäfte. Sollte die Abwicklung als Lieferungs-Zahlungs-Geschäft mit einzelnen Investoren nicht möglich sein, erfolgt die Lieferung nach vorheriger Überweisung des Zeichnungsbetrags und anschließendem Übertrag am Begebungstag frei von Zahlung.

Bei Anlegern im Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich, deren depotführende Stelle über keinen unmittelbaren Zugang zu Clearstream verfügt, erfolgen Lieferung und Abwicklung über die von der depotführenden Stelle beauftragte Korrespondenzbank, die über einen solchen Zugang zu Clearstream verfügt.

### **7.1.12 Ausgabebetrag und Begebungstag bzw. Liefertermin der Schuldverschreibungen, Ergebnis des Angebots**

Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen im öffentlichen Angebot entspricht 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen (der „**Ausgabebetrag**“ bzw. „**Emissionspreis**“).

Begebungstag bzw. Liefertermin der Schuldverschreibungen ist der 24.02.2025. Dies gilt für die Schuldverschreibungen, die bis zum 18.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ) gezeichnet oder bis 12.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ) im Rahmen des Umtauschangebots zum Umtausch eingereicht wurden.

Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen wird voraussichtlich am 15.01.2026 auf der Webseite der Emittentin veröffentlicht. Die Emittentin behält sich vor, Zwischenstände bereits vorher zu veröffentlichen. Die Ergebnisse des Angebots werden der CSSF mitgeteilt.

### **7.1.13 Vorzugszeichnungsrechte**

Vorzugszeichnungsrechte wurden nicht eingeräumt.

## 7.2 Verteilungs- und Zuteilungsplan

Zeichnungsangebote, die im Rahmen des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart oder im Rahmen des öffentlichen Angebots durch die Emittentin eingehen, werden, solange keine Überzeichnung (wie nachstehend definiert) vorliegt, vollständig zugeteilt. Sobald eine Überzeichnung (wie nachstehend definiert) vorliegt, wird die Emittentin Zeichnungsaufträge im Rahmen des öffentlichen Angebots sowie der Privatplatzierung nach ihrem freien Ermessen kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückweisen. Eine „Überzeichnung“ liegt vor, wenn die im Rahmen des öffentlichen Angebots sowie der Privatplatzierung eingegangenen Zeichnungsangebote zusammengerechnet den Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 50.000.000,00 übersteigen.

Die Zeichnungsaufträge des öffentlichen Angebots sowie die Zeichnungsaufträge im Rahmen der Privatplatzierung werden in einem Orderbuch zusammengefasst. Auf Basis dieses zusammengefassten Orderbuches wird dann der Gesamtnennbetrag der zu begebenden Schuldverschreibungen festgelegt. Im Fall einer Überzeichnung beabsichtigt die Emittentin, an Zeichner im Rahmen des Umtauschangebots bevorzugt Schuldverschreibungen zuzuteilen. Ansonsten werden insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung der Zeichnungsaufträge aus der Privatplatzierung im Rahmen der Festlegung des Gesamtnennbetrages der Schuldverschreibungen nicht nur quantitative Kriterien angewendet, sondern auch qualitative Kriterien herangezogen. Zu diesen qualitativen Kriterien zählen etwa die Investorenqualität nach Einschätzung der Emittentin und die Ordergröße der Zeichnungsaufträge.

Die Schuldverschreibungen sollen im Rahmen des öffentlichen Angebots Investoren in Deutschland, Österreich und Luxemburg sowie im Wege der Privatplatzierung Investoren in bestimmten Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums und gegebenenfalls der Schweiz zum Erwerb angeboten werden. Es ist keine bestimmte Tranche einem oder mehreren dieser Märkte vorbehalten.

## 7.3 Identifikation des Zielmarktes

Nur für die Zwecke der Produkt-Governance-Anforderungen gemäß (i) MiFID II, (ii) der Artikel 9 und 10 der Delegierten Verordnung (EU) 2017/593 der Kommission zur Ergänzung der MiFID II und (iii) lokaler Umsetzungsmaßnahmen (zusammen die „**MiFID II Product Governance Anforderungen**“), und unter Ablehnung jedweder Haftung, sei es aus unerlaubter Handlung, Vertrag oder anderweitig, die jeder „**Hersteller**“ (für die Zwecke der MiFID II Produkt Governance Anforderungen) in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen unterliegt, wurden die Schuldverschreibungen einem Produktfreigabeprozess unterzogen. Als Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass die Schuldverschreibungen sich an Privatanleger, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien (jeweils wie in der MiFID II definiert) mit dem Ziel der allgemeinen Vermögensbildung und Basiskenntnissen in Anleiheinvestitionen und kurz- bis mittelfristigem Anlagehorizont richten („**Zielmarktbestimmung**“) und die Schuldverschreibungen unter Ausnutzung sämtlicher zulässiger Vertriebswege zum Vertrieb gemäß MiFID II geeignet sind.

Ungeachtet der Zielmarktbestimmung kann der Marktpreis der Schuldverschreibungen sinken und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Die Schuldverschreibungen bieten kein garantiertes Einkommen und keinen Kapitalschutz, und eine Investition in die Schuldverschreibungen ist nur für Anleger vertretbar, die kein garantiertes Einkommen oder Kapitalschutz benötigen, die (allein oder in Verbindung mit einem geeigneten Finanz- oder sonstigen Berater) in der Lage sind, die Vorteile und Risiken einer solchen Investition zu bewerten und die über ausreichende finanzielle Ressourcen verfügen, um etwaige Verluste (bis hin zum Totalverlust) kompensieren zu können. Die Zielmarktbestimmung erfolgt unbeschadet der vertraglichen, gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Verkaufsbeschränkungen in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen.

Die Zielmarktbestimmung ist weder (i) eine Beurteilung der Eignung oder Angemessenheit (für die Zwecke von MiFID II) dar, oder (ii) eine Empfehlung an einen Anleger oder eine Gruppe von Anlegern, die Schuldverschreibungen zu zeichnen oder jedwede andere Maßnahme in Bezug auf die Schuldverschreibungen zu ergreifen.

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

Die Anleger werden durch Einbuchung der zugeteilten Schuldverschreibungen in ihr Depot über die Zuteilung informiert. Der Handel über die Börse ist vor der Einbuchung der Schuldverschreibung grundsätzlich nicht möglich.

## 7.5 Preisfestsetzung

Der Erwerbspreis für jede Schuldverschreibung beträgt 100 Prozent des Nennbetrages. Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten oder Gebühren für die Ausgabe der Schuldverschreibung in Rechnung gestellt, insbesondere wird kein Agio erhoben.

Anleger sollten sich über die allgemein im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen anfallenden Kosten und Steuern informieren, einschließlich etwaiger Gebühren ihrer Depotbanken im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Halten der Schuldverschreibungen.

## 7.6 Platzierung und Übernahme

Als Koordinator des Angebots fungiert die Emittentin. Ein Emissionsübernahmevertrag mit einem Institut besteht nicht.

## 7.7 Clearing und Zahlstelle

Die Schuldverschreibungen sind für das Clearing durch die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, akzeptiert.

Mit der Übernahme der Funktion der Zahlstelle für die Schuldverschreibungen wurde von der Emittentin die Quirin Privatbank AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg unter der Nummer HRB 87859 mit Geschäftsanschrift Quirin Privatbank AG, Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin (die „**Zahlstelle**“), beauftragt.

## 7.8 Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten

Die Schuldverschreibungen sind Gegenstand von Anträgen auf Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Vienna MTF der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Börse Stuttgart. Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr der Börse Stuttgart wird von der BankM AG, mit dem Sitz in Frankfurt am Main, beantragt.

Die Schuldverschreibungen werden nicht zum Handel an einem KMU-Wachstumsmarkt zugelassen.

Die Aufnahme des Handels der Schuldverschreibungen im Vienna MTF der Wiener Börse und im Freiverkehr der Börse Stuttgart erfolgt voraussichtlich am 24.02.2025. Der Handel kann vor Ausgabe von Schuldverschreibungen aufgenommen werden.

Im Zusammenhang mit der Emission behält sich die Emittentin vor, ein geeignetes Institut als Stabilisierungsmanager zu benennen. Der Stabilisierungsmanager kann für einen beschränkten Zeitraum nach dem Begebungstag Maßnahmen ergreifen, die auf die Stützung des Börsen- oder Marktpreises der Schuldverschreibungen abzielen, um einen bestehenden Verkaufsdruck auszugleichen (die „**Stabilisierungsmaßnahmen**“). Der beschränkte Zeitraum für Stabilisierungsmaßnahmen beginnt mit Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens 30 Kalendertage nach dem die Emittentin erstmals Ausgabebeträge für die Schuldverschreibungen erhalten hat oder 60 Kalendertage nach der ersten Zuteilung von Schuldverschreibungen, dementsprechend welcher Zeitpunkt früher liegt. Es besteht keine Verpflichtung der Emittentin einen Stabilisierungsmanager zu bestellen und keine Pflicht des Stabilisierungsmanagers, Stabilisierungsmaßnahmen zu ergreifen, und es ist daher nicht sichergestellt, dass Stabilisierungsmaßnahmen überhaupt durchgeführt werden. Stabilisierungsmaßnahmen können zu einem Börsenkurs beziehungsweise Marktpreis der Schuldverschreibungen führen, der anderenfalls nicht erreicht würde. Darüber hinaus kann sich vorübergehend ein Börsenkurs bzw. Marktpreis auf einem Niveau ergeben, das nicht dauerhaft ist. Falls derartige Stabilisierungsmaßnahmen ergriffen werden, können sie jederzeit wieder eingestellt werden.

Die Schuldverschreibungen werden zu ihrem Nennbetrag (entspricht EUR 1.000,00) herausgegeben.

## 7.9 Umtauschbedingungen

**EPH Group AG**

Wien, Republik Österreich

**ANGEBOT**

*an die Inhaber der Schuldverschreibungen 2023/2030*

*ISIN DE000A3LJCB4 / WKN A3LJCB*

*zum Umtausch*

*ihrer Schuldverschreibungen*

*in die Schuldverschreibungen 2025/2032 der EPH Group AG*

*ISIN DE000A3L7AM8 / WKN A3L7AM*

*(das „**Umtauschangebot**“)*

*Die EPH Group AG, Wien, (die „**Emittentin**“) hat am 17.07.2023 die 10,00 % Inhaberschuldverschreibungen 2023/2030 (ISIN DE000A3LJCB4 / WKN A3LJCB) mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00, eingeteilt in 50.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem rechnerischen Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (die „**Schuldverschreibungen 2023/2030**“), begeben. Zum heutigen Tag stehen knapp EUR 8 Millionen der Schuldverschreibungen 2023/2030 aus.*

*Der Vorstand der Emittentin hat beschlossen, die Inhaber der Schuldverschreibungen 2023/2030 zum Tausch ihrer Schuldverschreibungen 2023/2030 in neue Schuldverschreibungen, die Gegenstand des am 14.01.2025 von der Commission de Surveillance du Secteur Financier („**CSSF**“) gebilligten Wertpapierprospekts der Emittentin („**Prospekt**“) sind, einzuladen. Diese Schuldverschreibungen (ISIN DE000A3L7AM8 / WKN A3L7AM) werden auf Grundlage des Prospekts im Wege eines öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich angeboten (die „**Schuldverschreibungen 2025/2032**“).*

*Das Angebot zum Umtausch wird wie folgt bekannt gemacht.*



## **Angebot zum Umtausch**

### **1. Angebot**

- 1.1 Die EPH Group AG, Wien, bietet hiermit den Inhabern der Schuldverschreibungen 2023/2030 an (das „**Angebot**“), Angebote zum Umtausch je einer Schuldverschreibung 2023/2030 in eine neue Schuldverschreibung 2025/2032 im Nennbetrag von EUR 1.000,00 abzugeben (der „**Umtausch**“ und das Angebot zum Umtausch der „**Umtauschauftrag**“). Jeder Anleihegläubiger, der einen Umtauschauftrag erteilt hat, erhält somit im Fall der Annahme seines Umtauschauftrags durch die Emittentin je eingetauschter Schuldverschreibung 2023/2030 eine Schuldverschreibung 2025/2032.
- 1.2 Die Schuldverschreibungen 2023/2030 sind bei Annahme des Umtauschauftrages ab dem 24.02.2025 entsprechend dem Zinslauf der Schuldverschreibungen 2025/2032 voll zinsberechtigt. Bei Annahme des Umtauschauftrages erhält der Inhaber der Schuldverschreibungen 2023/2030 Stückzinsen vom 01.02.2025 bis zum 23.02.2025 (jeweils einschließlich).

### **2. Umfang des Umtauschs**

- 2.1 Es gibt keine Mindest- oder Höchstbeträge für den Umtausch im Rahmen des Angebots. Inhaber der Schuldverschreibungen 2023/2030 können Umtauschaufträge, bezogen auf ihre Schuldverschreibungen 2023/2030, in jeglicher Höhe beginnend ab dem Nennbetrag einer Schuldverschreibung von Euro 1.000 abgeben, wobei das Volumen des Umtauschauftrags stets durch den Nennbetrag (Euro 1.000,00) teilbar sein muss.

### **3. Umtauschfrist**

- 3.1 Umtauschaufträge sind durch die Inhaber der Schuldverschreibungen 2023/2030 in der Zeit vom 21.01.2025, 12:00 Uhr (MEZ) bis einschließlich 12.02.2025, 12:00 Uhr (MEZ) (die „**Umtauschfrist**“) gegenüber der jeweiligen depotführenden Stelle schriftlich abzugeben.
- 3.2 Die Emittentin ist jederzeit und nach ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt, ohne Angabe von Gründen die Umtauschfrist zu verlängern oder zu verkürzen, den Umtausch vorzeitig zu beenden oder das Angebot zurückzunehmen. Die Emittentin wird dies durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger bekannt machen und auf der Internetseite der Emittentin unter [www.eph-group.com](http://www.eph-group.com) veröffentlichen. Die Emittentin ist darüber hinaus nach ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt, auch nach Ablauf der Umtauschfrist zugewandene Umtauschaufträge anzunehmen.

### **4. Umtauschstelle / Abwicklungsstelle**

- 4.1 Umtauschstelle für den Umtausch ist die

BankM AG  
Baseler Straße 10

60329 Frankfurt am Main

(die „**Umtauschstelle**“).

Für die Umtauschstelle ist die Quirin Privatbank AG, Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin Deutschland als Abwicklungsstelle tätig (die „**Abwicklungsstelle**“).

- 4.2 Die Umtauschstelle handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Inhabern der Schuldverschreibungen 2023/2030 und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Schuldverschreibungsinhabern 2023/2030 begründet.

## **5. Gebühren und Kosten**

- 5.1 Etwaige mit dem Umtausch der Schuldverschreibungen 2023/2030 im Rahmen dieses Angebots entstehende Kosten, insbesondere die von den depotführenden Stellen im Hinblick auf den Umtausch erhobenen Gebühren, sind von den das Umtauschangebot annehmenden Inhabern der Schuldverschreibungen 2023/2030 selbst zu tragen.

- 5.2 Weder die Emittentin noch die Umtauschstelle werden den Inhabern der Schuldverschreibungen 2023/2030 im Rahmen des Umtauschs Kosten oder Gebühren in Rechnung stellen.

## **6. Umtauschauftrag**

- 6.1 Umtauschaufträge können nur unwiderruflich abgegeben werden. Die Umtauschaufträge sind nur wirksam, wenn die Schuldverschreibungen 2023/2030, für die ein Umtauschauftrag abgegeben wird, im Rahmen der Umtauschfrist in die ausschließlich für das Angebot zum Umtausch eingerichtete ISIN: DE000A3L7AN6 / WKN: A3L7AN („**zum Umtausch angemeldete Schuldverschreibungen**“) bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Bundesrepublik Deutschland (das „**Clearingsystem**“) umgebucht worden sind.

- 6.2 Ein Umtauschauftrag hat folgendes zu enthalten:

- (a) ein schriftliches Angebot des Inhabers zum Umtausch einer bestimmten Anzahl von Schuldverschreibungen 2023/2030 in Schuldverschreibungen 2025/2032;
- (b) die unwiderrufliche Anweisung des Inhabers an die jeweilige depotführende Stelle mit dem Inhalt (i) die Schuldverschreibungen 2023/2030, für die ein Umtauschauftrag erteilt wurde, zu sperren und jegliche Übertragung bis zum Ausgabetag zu unterlassen („**Depotsperre**“) und (ii) die Anzahl von in seinem Wertpapierdepot befindlichen Schuldverschreibungen 2023/2030, welche zum Umtausch angeboten werden, in die ausschließlich für das Umtauschangebot eingerichtete ISIN DE000A3L7AN6 (die "**Zum Umtausch angemeldete Schuldverschreibungen**") bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn ("**Clearstream**") umzubuchen.

*Sollte die Emittentin das Angebot zum Umtausch vor dem Ende der Umtauschfrist zurücknehmen, erlischt der Umtauschvertrag.*

*Umtauschverträge können nur unwiderruflich abgegeben werden. Die Umtauschverträge sind nur wirksam, wenn die Schuldverschreibungen 2023/2030, für die ein Umtauschvertrag abgegeben wird, in die ISIN DE000A3L7AN6 der zum Umtausch angemeldeten Schuldverschreibungen umgebucht worden sind.*

## **7. Depotsperre**

*Die Depotsperre hat bis zum Eintritt des frühesten der nachfolgenden Ereignisse wirksam zu sein, sofern die Emittentin keine abweichende Bekanntmachung veröffentlicht:*

*(a) der Abwicklung, voraussichtlich, am Ausgabetag der Schuldverschreibungen 2025/2032;*

*(b) der Veröffentlichung der Emittentin, dass das Angebot zurückgenommen wird.*

## **8. Anweisung und Bevollmächtigung und Handel in zum Umtausch angemeldeter Schuldverschreibungen**

*8.1 Mit der Abgabe des Umtauschvertrages weisen die Anleihegläubiger ihre depotführende Stelle an, die Schuldverschreibungen 2023/2030, für die ein Umtauschvertrag abgegeben wurde, zunächst in ihrem Wertpapierdepot zu belassen, aber für Umtauschverträge im Rahmen der Umtauschfrist in die zum Umtausch angemeldeten Schuldverschreibungen bei dem Clearingsystem umzubuchen.*

*8.2 Mit der Abgabe des Umtauschvertrages beauftragen und bevollmächtigen die Anleihegläubiger die Abwicklungsstelle und die Umtauschstelle sowie ihre depotführende Stelle (jeweils unter der Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 BGB), alle zur Abwicklung dieses Umtauschvertrages erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen vorzunehmen sowie entsprechende Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Übergang des Eigentums an den Schuldverschreibungen 2023/2030, für die sie den Umtauschvertrag abgeben, herbeizuführen und die Zahlung der Stückzinsen an die Anleihegläubiger abzuwickeln. Die Anleihegläubiger haben Kenntnis davon, dass die Umtauschstelle auch für die Emittentin tätig wird.*

*8.3 Mit der Abgabe des Umtauschvertrages beauftragen und bevollmächtigen die Anleihegläubiger die Umtauschstelle, alle Leistungen zu erhalten und Rechte auszuüben, die mit dem Besitz der umgetauschten Schuldverschreibungen 2023/2030 verbunden sind.*

*8.4 Mit der Abgabe des Umtauschvertrages weisen die Anleihegläubiger ihre depotführende Stelle an, ihrerseits etwaige Zwischenverwahrer der Schuldverschreibungen 2023/2030, für die ein Umtauschvertrag erteilt wurde, sowie das Clearingsystem anzuweisen und zu ermächtigen, der Abwicklungsstelle und der Umtauschstelle die Anzahl der im Konto der depotführenden*

*Stelle bei dem Clearingsystem im Rahmen der Umtauschfrist eingebuchten zum Umtausch angemeldeten Schuldverschreibungen börsentäglich mitzuteilen.*

- 8.5 *Mit der Abgabe des Umtauschauftrages übertragen die Anleihegläubiger – unter der aufschiebenden Bedingung des Ablaufs der Umtauschfrist und unter der weiteren aufschiebenden Bedingung der Annahme des Umtauschangebots durch die Emittentin (ggf. auch teilweise) – die betreffenden Schuldverschreibungen 2023/2030 im Wege der Abtretung gemäß § 398 BGB auf die Emittentin mit der Maßgabe, dass Zug um Zug gegen die Übertragung eine entsprechende Anzahl an Schuldverschreibungen 2025/2032 sowie die Stückzinsen an sie übertragen werden. Die Emittentin nimmt die Abtretungserklärungen unter den obigen Maßgaben an.*
- 8.6 *Die Anleihegläubiger ermächtigen die depotführende Stelle, der Abwicklungsstelle und der Umtauschstelle Informationen über die Anweisungen des Depotinhabers bekanntzugeben.*
- 8.7 *Die Anleihegläubiger ermächtigen die depotführende Stelle und die Umtauschstelle im Falle einer nur teilweisen Annahme des Umtauschangebotes durch die Emittentin – vorbehaltlich einer ausdrücklichen anderweitigen Anweisung der Emittentin im Einzelfall – erforderlichenfalls bei der individuellen Zuteilung von Schuldverschreibungen auf einzelne Depots auf- oder abzurufen.*
- 8.8 *Die vorstehenden Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung unwiderruflich erteilt. Mit der Abgabe des Umtauschauftrags verzichtet der jeweilige Inhaber der Schuldverschreibung 2023/2030 auf einen Zugang der Annahmeerklärungen.*
- 8.9 *Nach der Umbuchung der zum Umtausch angemeldeten Schuldverschreibungen ist ein Handel in diesen nicht mehr möglich.*

## **9. Annahme der Angebote durch die Emittentin**

- 9.1 *Es liegt im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin, Umtauschaufträge ohne Angabe von Gründen vollständig oder teilweise anzunehmen bzw. nicht anzunehmen. Umtauschaufträge, die nicht in Übereinstimmung mit den Umtauschbedingungen erfolgen oder hinsichtlich derer die Abgabe eines solchen Angebots nicht in Übereinstimmung mit den jeweiligen nationalen Gesetzen und anderen Rechtsvorschriften erfolgt, werden von der Emittentin nicht angenommen.*
- 9.2 *Die Emittentin behält sich das Recht vor, Umtauschaufträge oder Widerrufsankündigungen trotz Verstößen gegen die Umtauschbedingungen oder Versäumung der Umtauschfrist dennoch anzunehmen, unabhängig davon, ob die Emittentin bei anderen Anleihegläubigern mit ähnlichen Verstößen oder Fristversäumungen in gleicher Weise vorgeht.*
- 9.3 *Mit der Annahme eines Umtauschauftrags durch die Emittentin, welche durch Gutbuchung entsprechender Stücke Schuldverschreibungen 2025/2032 in die Depots der Anleihegläubiger*

erfolgt, kommt zwischen dem betreffenden Anleihegläubiger und der Emittentin ein Vertrag über den Umtausch der Schuldverschreibungen 2023/2030 gegen die Schuldverschreibungen 2025/2032 gemäß den Umtauschbedingungen zustande.

## **10. Lieferung der Schuldverschreibungen 2025/2032**

10.1 Die Lieferung der Schuldverschreibungen 2025/2032, für die Umtauschaufträge erteilt und von der Emittentin angenommen wurden, sowie die Zahlung der Stückzinsen, erfolgt an das Clearingsystem oder dessen Order zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber Zug um Zug gegen Übertragung der Schuldverschreibungen 2023/2030, für die Umtauschaufträge erteilt und von der Emittentin angenommen wurden, an die Emittentin. Das Settlement nach Ende der Umtauschfrist findet voraussichtlich am oder um den 24.02.2025 statt.

10.2 Die Gutschrift der Schuldverschreibungen und der Stückzinsen erfolgt über die jeweilige depotführende Stelle der Anleihegläubiger.

## **11. Gewährleistungen der Anleihegläubiger**

Jeder Anleihegläubiger, der einen Umtauschauftrag erteilt, sichert zu, gewährleistet und verpflichtet sich gegenüber der Emittentin und der Umtauschstelle mit der Abgabe des Umtauschauftrages zum Tag des Umtauschauftrags, zum Ende der Umtauschfrist und zum Begebungstag der Schuldverschreibungen 2025/2032 wie folgt:

- (a) er hat die Umtauschbedingungen durchgelesen, verstanden und akzeptiert;
- (b) er hat die Bedingungen der Schuldverschreibungen 2025/2032 (die „**Anleihebedingungen**“) erhalten;
- (c) er wird auf Anfrage jedes weitere Dokument ausfertigen und aushändigen, das von der Umtauschstelle oder von der Emittentin für notwendig oder zweckmäßig erachtet wird, um den Umtausch oder die Abwicklung abzuschließen;
- (d) er erklärt, dass die Schuldverschreibungen 2023/2030, für die ein Umtauschauftrag erteilt wurde, in seinem Eigentum stehen und frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind; und
- (e) er erklärt, dass ihm bekannt ist, dass sich – von bestimmten Ausnahmen abgesehen – das Angebot nicht an Anleihegläubiger in den Vereinigten Staaten, Kanada, Australien und Japan richtet und das Angebot nicht in diesen Staaten abgegeben werden darf, und er sich außerhalb dieser Staaten und allfälliger weiterer Staaten, in denen das Angebot nicht abgegeben werden darf, befindet.

## **12. Anwendbares Recht**

12.1 Dieses Angebot, Umtauschaufträge und die durch die Annahme zustande gekommenen Tausch- und die Übertragungsverträge sowie alle mit diesem Angebot zusammenhängende

Rechtsgeschäfte und rechtsgeschäftsähnlichen Erklärungen zwischen den Anleihegläubigern, der Abwicklungs- und Umtauschstelle und/oder den Depotbanken unterliegen, soweit dies zulässig vereinbart werden kann, deutschem Recht.

12.2 Ausschließlicher Gerichtsstand für alle aus oder im Zusammenhang mit diesem Angebot (sowie jedem Vertrag, der infolge der Annahme eines Umtauschauftrags zustande kommt) entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist, soweit gesetzlich zulässig, Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland.

### **13. Veröffentlichungen, Verbreitung dieses Dokuments, sonstige Hinweise**

13.1 Dieses Angebot wird auf der Internetseite der Emittentin unter <https://www.eph-group.com/> sowie durch Bereithaltung von Exemplaren zur kostenlosen Ausgabe bei der EPH Group AG, Gumpendorfer Straße 26, 1060 Wien veröffentlicht. Sie wird zudem am 21.01.2025 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Dieses Angebot wird ausschließlich in deutscher Sprache veröffentlicht.

13.2 Sofern nicht anderweitig erforderlich oder zweckmäßig, erfolgen Bekanntmachungen im Zusammenhang mit dem Angebot im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Emittentin.

### **RISIKOHINWEISE**

**Den Inhabern der Schuldverschreibungen 2023/2030 wird empfohlen, vor der Entscheidung über die Abgabe eines Umtauschauftrags die auf der Internetseite der Emittentin (<https://www.eph-group.com/>) veröffentlichten Informationen, insbesondere (i) den Prospekt für die Schuldverschreibungen 2025/2032, (ii) die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2025/2032, (iii) den Jahresabschluss zum 31.12.2023, und (iv) weitere Informationen über die Emittentin, einschließlich der in diesen Dokumenten enthaltenen Risikohinweise, bei ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.**

**Die Veräußerung der Schuldverschreibungen 2023/2030 auf Basis der Teilnahme an dem Umtauschangebot kann u. U. zu einer Besteuerung eines etwaigen Veräußerungsgewinns führen. Es gelten die jeweils anwendbaren steuerrechtlichen Vorschriften. Den Inhabern der Schuldverschreibungen 2023/2030 wird daher empfohlen, sich vor der Entscheidung über die Abgabe eines Umtauschauftrags bei ihrer Bank oder ihrem Steuerberater über die steuerlichen Konsequenzen hinreichend informieren zu lassen.**

### **BESCHRÄNKUNGEN**

Der Umtausch wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Das Angebot zum Umtausch wird auf der Internetseite der Emittentin sowie im Bundesanzeiger bekannt gemacht. Neben diesem Angebot, dessen Veröffentlichung auf der Internetseite der Emittentin und dessen Bekanntmachung im Bundesanzeiger, dem Prospekt der Schuldverschreibungen 2025/2032 sowie der Einbeziehung der Schuldverschreibungen 2025/2032 in den Vienna MTF der Wiener Börse und den Freiverkehr der Börse Stuttgart sind für die Ausgabe der Schuldverschreibungen keine weiteren Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Genehmigungen von oder bei Stellen innerhalb oder außerhalb der

*Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg oder der Bundesrepublik Österreich vorgesehen. Die Bekanntmachung dient ausschließlich der Einhaltung der zwingenden Vorschriften der Bundesrepublik Deutschland, des Großherzogtums Luxemburg oder der Bundesrepublik Österreich und bezweckt weder die Abgabe oder Veröffentlichung des Angabe nach Maßgabe von Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg oder der Bundesrepublik Österreich noch eine gegebenenfalls den Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg oder der Bundesrepublik Österreich unterfallende öffentliche Werbung für das Angebot.*

*Eine Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Wiedergabe des Angebots zum Umtausch oder einer Zusammenfassung oder einer sonstigen Beschreibung der im Umtauschangebot enthaltenen Bedingungen unterliegt im Ausland möglicherweise Beschränkungen. Mit Ausnahme der Veröffentlichung auf der Internetseite der Emittentin und der Bekanntmachung im Bundesanzeiger sowie der Weiterleitung des Angebots zum Umtausch mit Genehmigung der Emittentin darf das Angebot zum Umtausch durch Dritte weder unmittelbar noch mittelbar im bzw. in das Ausland veröffentlicht, versendet, verbreitet oder weitergegeben werden, soweit dies nach den jeweils anwendbaren ausländischen Bestimmungen untersagt oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Genehmigung abhängig ist. Dies gilt auch für eine Zusammenfassung oder eine sonstige Beschreibung der in diesem Angebot zum Umtausch enthaltenen Bedingungen. Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Weitergabe des Angebots zum Umtausch außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich mit den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften vereinbar ist.*

*Die Abgabe eines Umtauschangebotes aufgrund dieses Angebots zum Umtausch außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich kann Beschränkungen unterliegen. Personen, die das Angebot außerhalb der genannten Länder abgeben wollen, werden aufgefordert, sich über die außerhalb dieser Länder bestehenden Beschränkungen zu informieren und diese zu beachten.*

*Die neuen Schuldverschreibungen 2025/2032 sind und werden weder nach den Vorschriften des United States Securities Act of 1933 („**Securities Act**“) noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Sie werden demzufolge dort weder angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert, außer in Ausnahmefällen aufgrund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act.*

## **8. UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

### **8.1 Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane**

Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Aufgabengebiete dieser Organe sind im österreichischen Aktiengesetz (AktG) und in der Satzung geregelt.

#### **8.1.1 Vorstand**

Der Vorstand der Emittentin führt als Leitungsorgan die Geschäfte und entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens.

Der Vorstand besteht aus ein, zwei, drei, vier oder fünf Personen. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstandes und eines zum Stellvertreter des Vorsitzenden bestellen. Der Vorstand führt die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und der vom Aufsichtsrat zu beschließenden Geschäftsordnung. Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit, sofern nicht eine Geschäftsordnung für den Vorstand etwas anderes bestimmt. Hat der Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden bestellt, so gibt bei Stimmengleichheit dessen Stimme den Ausschlag.

Vorstand der Emittentin ist Herr Alexander Lühr.

Die Emittentin ist keine börsennotierte Gesellschaft und unterliegt nicht den börsennotierte Unternehmen betreffenden Regelungen. Damit unterliegt die Emittentin nicht der Pflicht, entsprechend §§ 243c, 267b UGB eine Entsprechenserklärung zu einem Corporate Governance Kodex abzugeben. Zur Einhaltung der entsprechenden Regelungen ist die Emittentin nicht verpflichtet und hält diese nicht ein.

Das interne Kontrollsystem der Emittentin und regelmäßige Besprechungen stellen sicher, dass der Vorstand rechtzeitig über mögliche Gefahren und Risiken informiert wird. Projektkostenverfolgung, Liquiditäts- und Ertragsanalysen werden durch das betriebliche Controlling zeitnah durchgeführt und regelmäßig an die Geschäftsführung berichtet, um frühzeitig erforderliche Maßnahmen ergreifen zu können.

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Gumpendorfer Straße 26, 1060 Wien, Republik Österreich) erreichbar.

#### **8.1.2 Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens fünf Mitgliedern. Die Wahl erfolgt längstens für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet. Die Wiederwahl ist zulässig. Für die Bestellung des ersten Aufsichtsrats gilt § 87 Abs. 9 AktG.

Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand und überwacht die Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat ist zu Satzungsänderungen berechtigt, die nur die Fassung betreffen. Darunter sind auch Anpassungen des Wortlauts der Satzung an durch Gesetz vorgenommene Änderungen zu verstehen. Im Rahmen der zwingenden gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen dieser Satzung gibt der Aufsichtsrat sich selbst und dem Vorstand eine Geschäftsordnung.

Der Aufsichtsrat besteht aus den folgenden Personen:

- Jürgen Geisler (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Thomas Mühlberger (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Stefan Frey (Aufsichtsrat)

Der Aufsichtsrat ist unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Gumpendorfer Straße 26, 1060 Wien, Republik Österreich) erreichbar.



### **8.1.3 Hauptversammlung**

Die Hauptversammlung der Aktionäre ist das oberste Organ der Gesellschaft. Die Hauptversammlung ist berechtigt zur Entscheidung in allen Angelegenheiten, die den Betrieb des Unternehmens betreffen. Die Hauptversammlung beschließt alljährlich in den ersten acht Monaten des Geschäftsjahres über die Verwendung des Bilanzgewinnes, die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates, die Wahl des Abschlussprüfers und in den im Gesetz vorgesehenen Fällen über die Feststellung des Jahresabschlusses (ordentliche Hauptversammlung).

Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des vertretenen Grundkapitals gefasst, sofern nicht nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften eine höhere Mehrheit erforderlich ist. Bei Stimmgleichheit gilt ein Beschluss als abgelehnt. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

## **9. FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN**

Die geprüften historischen Finanzinformationen für die Emittentin in diesem EU-Wachstumsprospekt sind in Übereinstimmung mit den Bewertungsvorschriften des österreichischen UGB erstellt worden.

### **9.1 Historische Finanzinformationen**

Der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2023 wurde per Verweis in den Prospekt einbezogen.

### **9.2 Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen**

Die Emittentin hat seit dem Datum des geprüften Jahresabschlusses keine Quartals- oder Halbjahresfinanzinformationen veröffentlicht.

### **9.3 Wesentliche Leistungsindikatoren („KPIs“)**

Die Emittentin hat keine KPIs veröffentlicht.

### **9.4 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage des Emittenten**

Die Emittentin erzielt noch keine laufenden Umsätze. Durch die (weitere) Emission von Schuldverschreibungen 2023/2030 sind seit 31.12.2023 bei der Emittentin bis 31.12.2024 weitere Verbindlichkeiten in Höhe eines mittleren sechsstelligen EUR-Betrags entstanden.

## **10. ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN**

### **10.1 Hauptaktionäre**

Hauptaktionäre der Emittentin sind

- Imago Vermögensverwaltungs-GmbH (hält 39 % der Anteile der Emittentin)
- Ing. Mag. Dr. Christoph Urbanek (hält 24 % der Anteile der Emittentin)
- Mario Tunkowitsch (hält 22 % der Anteile der Emittentin)
- max. Equity Marketing GmbH (hält 15 % der Anteile der Emittentin).

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

### **10.2 Gerichts- und Schiedsverfahren**

In den letzten zwölf Monaten bestanden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), noch wurden solche Verfahren abgeschlossen, die sich erheblich

auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder Gruppe der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

### **10.3 Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management – Interessenkonflikte**

Potentielle Interessenkonflikte zwischen dem Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und dem oberen Management gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen und / oder sonstigen Verpflichtungen bestehen nicht.

### **10.4 Wichtige Verträge**

Die Emittentin hat keine, nicht im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit wichtigen Verträge abgeschlossen, die 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 Schuldverschreibungsinhabern in Bezug auf die ausgegebenen Schuldverschreibungen nachzukommen, von wesentlicher Bedeutung ist.

## **11. ANGABEN ZUM SICHERHEITENGEBER**

Bestellerin der Sicherheiten ist die Emittentin selbst, weswegen gesonderte Angaben zum Sicherheitengeberin unterbleiben können. Für Details zu den bestellten bzw. zu bestellenden Sicherheiten siehe Punkt 6.1.5 sowie § 2 Abs 2 fortfolgende der Anleihebedingungen.

## **12. VERFÜGBARE DOKUMENTE**

Für die Gültigkeitsdauer dieses Wertpapierprospektes können neben dem Wertpapierprospekt, welcher unter [www.eph-group.com/eph-group-anleihe](http://www.eph-group.com/eph-group-anleihe) abrufbar ist, die folgenden Unterlagen auf der Website der Emittentin [www.eph-group.com](http://www.eph-group.com) eingesehen werden:

- die aktuelle Satzung der Emittentin
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2023.

Der gebilligte Prospekt wird nach seiner Veröffentlichung mindestens zehn Jahre lang auf der Website der Emittentin in elektronischer Form öffentlich zugänglich bleiben. Auch der mittels Verweises durch Hyperlink in den Prospekt aufgenommene geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2023 der Emittentin, wird während des soeben genannten Zeitraums von zehn Jahren funktionsfähig bleiben.

## **13. HYPERLINKS**

Dieser EU-Wachstumsprospekt enthält an zahlreichen Stellen Hyperlinks, die auf unterschiedliche Internetseiten verweisen. Die Informationen auf diesen Internetseiten sind nicht Teil des EU-Wachstumsprospekts und wurden nicht durch die CSSF geprüft oder gebilligt.