

Gesonderte Kopie der speziellen Zusammenfassung

EPH Group AG

Wien, Republik Österreich

EU-Wachstumsprospekt

vom 14.01.2025

für die bis zu EUR 50 Mio.

10,00 % Schuldverschreibungen 2025/2032

mit einer Laufzeit vom 24.02.2025 bis 23.02.2032 (einschließlich)

Dieses Dokument enthält die

gesonderte Kopie der
speziellen Zusammenfassung

des EU-Wachstumsprospekts der EPH Group AG, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Gumpendorfer Straße 26, 1060 Wien, Österreich, eingetragen im österreichischen Firmenbuch unter FN 603735 x („**Emittentin**“), betreffend die Begebung von Inhaberschuldverschreibungen mit einer Stückelung von je EUR 1.000,00, ISIN DE000A3L7AM8, unter der EPH Group AG-Anleihe 2025-2032 („**Prospekt**“), die gemäß Art 21 Abs 3 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist („**Prospektverordnung**“), die beim Aufrufen der Website der Emittentin in derselben Rubrik wie der Prospekt zu veröffentlichen und zur Verfügung zu stellen ist.

1. SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT

Abschnitt 1 - Einleitung mit Warnhinweisen
1.1 Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere
Schuldverschreibungen 2025/2032 mit der internationalen Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) DE000A3L7AM8.
1.2 Identität und Kontaktdaten der Emittentin, einschließlich der Rechtsträgerkennung (LEI)
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 https://www.eph-group.com , 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.
1.3 Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt gebilligt hat
Die CSSF, 283, route d'Arlon, L-1150 Luxembourg, (Telefon: +352) 26 25 1 - 1 (Telefonzentrale); Website: www.cssf.lu , hat diesen Prospekt als zuständige Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt.
1.4 Datum der Billigung des Prospekts
Dieser Prospekt wurde am 14.01.2025 gebilligt.
1.5 Warnhinweise
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.
Abschnitt 2 - Basisinformationen über die Emittentin
2.1 Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?
<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 &

- Beverage sowie Betrieb von Einrichtungen aller Art zu Sport-, Freizeit- und/oder Unterhaltungszwecken;
- (c) Ausübung des Gewerbes Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger);
- (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).

Hauptanteilseigner der Emittentin einschließlich Angabe, ob an ihm unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen und wer die Beteiligungen hält bzw. die Beherrschung ausübt

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%.

Identität der Hauptgeschäftsführer

Herr Alexander Lühr ist alleiniger Vorstand bei der Emittentin.

2.2 Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen

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.

Gewinn- und Verlustrechnung

19.04.2023 bis 31.12.2023

Ergebnis vor Steuern in EUR

-587.795,28

Die Zahlen der vorgenannten Tabelle wurden kaufmännisch gerundet.

Bilanz

zum 31.12.2023

Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel) in EUR

6.010.084,56

Die Zahlen der vorgenannten Tabelle wurden kaufmännisch gerundet.

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

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.

Die Realisierung des derzeit größten Projekts der Emittentin könnte scheitern.

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.

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. 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, 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 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 Website (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.