

EPH Group AG
Wien, Republik Österreich

EU-Wachstumsprospekt

vom 07.06.2023

für die bis zu € 50 Mio.

10,00 % Schuldverschreibungen 2023/2030

mit einer Laufzeit vom 17.07.2023 bis 16.07.2030 (einschließlich)

Die EPH Group AG (die „**Emittentin**“) wird am 17.07.2023 (der "**Begebungstag**" bzw. der „**Liefertermin**“) bis zu 50.000 mit 10,00 % verzinsliche Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00 und im Gesamtbetrag von bis zu € 50 Mio. (die "**Schuldverschreibungen 2023/2030**") begeben. Die Schuldverschreibungen 2023/2030 werden ab dem 17.07.2023 (einschließlich) bis zum 16.07.2030 (einschließlich) mit jährlich 10,00 % verzinst, zahlbar jeweils anteilig monatlich nachträglich am letzten Tag eines jeden Monats.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen 2023/2030 in den Vienna MTF der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Quotation Board wird beantragt.

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A3LJCB4
Wertpapierkennnummer (WKN): A3LJCB

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**") gem. 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 (www.eph-group.com) und der Börse Luxemburg (www.luxse.com) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht im Rahmen dieses Angebots gem. 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 04.06.2024 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 des Emittenten, die Schuldverschreibungen zu kaufen. Weder dieser Prospekt noch irgendeine Information, die im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen steht, sollte als Empfehlung des Emittenten 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 Geschäftsführer 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.

Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt der Verwendung des Prospekts durch gemäß Artikel 5 Absatz 1 Unterabsatz 2 Prospektverordnung zum Handel mit Wertpapieren zugelassenen Finanzintermediäre (jeweils ein „**Finanzintermediär**“) zu (generelle Zustimmung).

Die Emittentin übernimmt die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen 2023/2030 durch Finanzintermediäre, die die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erhalten haben. Die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre kann während der

Angebotsfrist erfolgen. Die Angebotsfrist beginnt am 12.06.2023 und endet voraussichtlich am 04.06.2024, 12:00 Uhr (MESZ).

Finanzintermediäre können den Prospekt während der Angebotsfrist für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen in Deutschland, Österreich und Luxemburg 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.

Jeder Finanzintermediär, der diesen Prospekt im Rahmen von öffentlichen Angeboten verwendet, muss auf seiner Website 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.

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 2023/2030 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 2023/2030 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 2023/2030 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 2023/2030 sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen rechtlichen Beschränkungen. Dazu wird auf den *Abschnitt VI Ziffer 1. k.* verwiesen.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	AUFNAHME VON INFORMATIONEN MITTELS VERWEIS GEMÄSS ART. 19 PROSPEKTVERORDNUNG	8
II.	SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT.....	9
	Einleitung mit Warnhinweisen	9
	Basisinformationen über die Emittentin	9
	Wer ist der Emittent der Wertpapiere?.....	9
	Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?	10
	Welches sind die zentralen Risiken, die für den Emittenten spezifisch sind?.....	10
	Basisinformationen über die Wertpapiere.....	12
	Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?.....	12
	Wo werden die Wertpapiere gehandelt?.....	12
	Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?	12
	Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?.....	12
	Basisinformationen über das öffentliche Angebot und/oder Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt	13
	Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren? 13	
	Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?.....	14
III.	VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE	15
1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des EU-Wachstumsprospekts.....	15
2.	Gegenstand des EU-Wachstumsprospekts	15
3.	Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen.....	15
4.	Informationen von Seiten Dritter	15
5.	Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen	16
6.	Gründe für das Angebots, Verwendung des Emissionserlöses, Kosten der Emission	16
7.	Ratings.....	18
IV.	STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD	19
1.	Angaben zum Emittenten	19
a.	Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung des Emittenten.....	19
b.	Ort der Registrierung des Emittenten, seine Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI)	19
c.	Datum der Gründung der Gesellschaft und Existenzdauer.....	19
d.	Sitz und Rechtsform.....	19
e.	Jüngste Ereignisse, die für den Emittenten eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz des Emittenten relevant sind.	19
f.	Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur des Emittenten seit dem Ende der letzten Geschäftsperiode	19
g.	Erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin	19
2.	Geschäftsgegenstand und Überblick über die Geschäftstätigkeit	19
a.	Unternehmen	20
b.	Strategie	20
c.	Wichtigste Märkte.....	20
3.	Organisationsstruktur	20

a.	Gruppe der Emittentin	20
b.	Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin	21
4.	Trendinformationen	21
5.	Gewinnprognosen oder -schätzungen.....	21
V.	RISIKOFAKTOREN	22
1.	Risiken in Bezug auf die Emittentin	22
a.	Finanzielle Risiken	22
b.	Operative Risiken.....	24
c.	Rechtliche und regulatorische Risiken.....	25
d.	Interne Kontrollrisiken	26
e.	Umwelt- Sozial- und Governance-Risiken	27
2.	Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen	27
a.	Risiken in Bezug auf die Art der Schuldverschreibung	27
b.	Risiken in Bezug auf den Handel der Schuldverschreibung	29
VI.	MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE.....	32
1.	Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren.....	32
a.	Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere; Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer.....	32
b.	Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden	32
c.	Angabe, ob es sich bei den Wertpapieren um Namens- oder Inhaberpapiere handelt und ob sie in Stückeform oder stückelos vorliegen.....	32
d.	Währung der Wertpapieremission	32
e.	Relativer Rang der Wertpapiere	32
f.	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte	32
g.	Laufzeit, Kündigung und Rückzahlung	32
h.	Angaben zur Rendite	33
i.	Vertretung der Inhaber der Schuldverschreibung	33
j.	Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere	33
k.	Angabe des Emissionstermins	33
l.	Beschränkungen der Übertragbarkeit.....	33
m.	Steuern	33
2.	Anleihebedingungen	34
VII.	EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT	40
1.	Konditionen des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen.....	40
a.	Angebotskonditionen.....	40
b.	Das Angebot	40
c.	Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität ..	41
d.	Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Website der Emittentin.....	42
e.	Zeichnungsanträge der Privatplatzierung	42
f.	Gesamtemissionsvolumen der öffentlich angebotenen Wertpapiere	42
g.	Angebotsfrist	42

h.	Zeichnungsreduzierung und Erstattung zu viel gezahlter Beträge	43
i.	Einzelheiten zu Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung.....	43
j.	Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihrer Lieferung.....	43
k.	Ausgabebetrag und Begebungstag bzw. Liefertermin der Schuldverschreibungen, Ergebnis des Angebots	44
l.	Vorzugszeichnungsrechte	44
2.	Verteilungs- und Zuteilungsplan	44
3.	Verfahren zur Meldung gegenüber den Zeichnern über den zugewiesenen Betrag und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor der Meldung möglich ist	45
4.	Preisfestsetzung.....	45
5.	Platzierung und Übernahme.....	45
6.	Clearing und Zahlstelle.....	45
7.	Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten.....	45
VIII.	UNTERNEHMENSFÜHRUNG	47
1.	Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane	47
a.	Vorstand	47
b.	Aufsichtsrat	47
c.	Hauptversammlung	47
IX.	FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN	49
X.	ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN	50
1.	Hauptaktionäre.....	50
2.	Gerichts- und Schiedsverfahren	50
3.	Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management – Interessenkonflikte	50
4.	Wichtige Verträge.....	50
XI.	ANGABEN ZUM GARANTIEGEBER	50
XII.	VERFÜGBARE DOKUMENTE	50
XIII.	HYPERLINKS	50

I. AUFNAHME VON INFORMATIONEN MITTELS VERWEIS GEMÄSS ART. 19 PROSPEKTVERORDNUNG

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:

GEPRÜFTE ERÖFFNUNGSBILANZ DER EMITTENTIN ZUM 03. MAI 2023

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

https://e5612029-f24a-42dc-b84c-ef4569ababad.usrfiles.com/ugd/e56120_17a2e36797374d3cb0da9eabc175621c.pdf

Deckblatt der geprüften Eröffnungsbilanz der EPH Group AG zum 03.05.2023	Seite F-1
Bilanz	Seite F-2
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite F-3
Anhang.....	Seite F-4
Bestätigungsvermerk	Seite F-7 bis F-9

II. SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT

Einleitung mit Warnhinweisen

Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere	Schuldverschreibungen 2023/2030 mit der internationalen Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) DE000A3LJCB4.
Identität und Kontaktdaten des Emittenten, einschließlich Rechtsträgerkennung (LEI)	EPH Group AG Gumpendorfer Straße 26 1060 Wien Österreich Telefon: +43 (1) 25 300 25 -277 Fax: +43 (0) (1) 586 43 81 Website: https://www.eph-group.com E-Mail: info@eph-group.com LEI: 894500SN5GTABFSFWS54
Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt billigt	Commission de Surveillance du Secteur Financier ("CSSF") 283, route d'Arlon L-1150 Luxembourg Telefon: (+352) 26 25 1 - 1 (Telefonzentrale) Fax: (+352) 26 25 1 - 2601 E-Mail: direction@cssf.lu
Datum der Billigung des EU-Wachstumsprospekts	07.06.2023
Warnhinweise	<p>Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zum EU-Wachstumsprospekt verstanden werden.</p> <p>Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzes stützen.</p> <p>Der Anleger kann das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.</p> <p>Ein Anleger, der wegen der in einem EU-Wachstumsprospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, könnte nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedsstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen müssen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.</p> <p>Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, 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.</p>

Basisinformationen über die Emittentin

Wer ist der Emittent der Wertpapiere?

Sitz und Rechtsform des Emittenten, LEI, das für ihn geltende Recht und Land der Eintragung	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.
Haupttätigkeit des Emittenten	<p>Gegenstand des Unternehmens ist im In- und Ausland</p> <p>(a) Ankauf, Entwicklung, Bewirtschaftung, Vermietung (Verpachtung) und Verwertung von bebauten und unbebauten Liegenschaften (einschließlich Superädifikaten und Baurechten), insbesondere von Liegenschaften mit touristischer Nutzung;</p> <p>(b) Operativer Betrieb von Immobilien, insbesondere solcher mit touristischer Nutzung, und Ausführung daran angrenzender Tätigkeiten wie etwa Gastronomie, Kulinarik, Food &</p>

	<p>Beverage sowie Betrieb von Einrichtungen aller Art zu Sport-, Freizeit- und/oder Unterhaltungszwecken;</p> <p>(c) Ausübung des Gewerbes Immobilienreuhänder (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 Beteiligungs-gesellschaften, insbesondere in den Bereichen Cash-Management, Investor Relations, Beratung bei Finanzierungen und Veranlagungen, Human Resources sowie IT-Infrastruktur (Gruppenfunktion).</p>
Hauptanteilseigner des Emittenten, 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%, Dr. Christoph Urbanek mit einem Anteil an der Emittentin von 24%, Mario Tunkowisch 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 Jürgen Geisler ist alleiniger Vorstand bei der Emittentin.

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?

Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen	Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die EPH Group AG zum 03.05.2023. Sie sind der geprüften Eröffnungsbilanz der Gesellschaft zum 03.05.2023 entnommen, die nach UGB aufgestellt wurde.
---	--

Gewinn- und Verlustrechnung	
	19.04.2023 bis 03.05.2023
Operativer Gewinn/Verlust oder andere Messgröße für die Ertragslage, die die Emittentin in den Abschlüssen verwendet in EUR	- 14.000,00

Die Zahlen der vorgenannten Tabelle wurden kaufmännisch gerundet.

Bilanz	
	zum 03.05.2023
Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel) in EUR	0,00

Die Zahlen der vorgenannten Tabelle wurden kaufmännisch gerundet.

Welches sind die zentralen Risiken, die für den Emittenten spezifisch sind?

Die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen, um die Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen zu bedienen oder insolvent werden. 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 Mittel der Schuldverschreibungen der Anleihe 2023/2030 nicht zum geplanten Zeitpunkt refinanziert werden können.

Die EPH Group AG unterliegt Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken. Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der EPH Group AG 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 ggf. von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungsbedingungen abhängig. Falls es der EPH Group AG 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 Gesellschaft auswirken.

Die Emittentin könnte keine Finanzierung zum Erwerb neuer Projekte erhalten. Sofern die Emittentin keine Finanzierungen zum Erwerb neuer Projekte erhält, müssen die Kaufpreise aus Eigenmitteln der Emittentin finanziert werden. Sofern derartige Finanzierungen gleichzeitig für mehrere Erwerbe nicht oder nicht rechtzeitig gewährt werden, besteht das Risiko, dass nicht ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen und die Kaufpreise 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.

Fehlende oder unzureichende Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb. 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 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.

Es könnten keine weiteren geeigneten Objekte am Markt verfügbar sein, die die Emittentin erwerben kann. Die Immobilienmärkte in den von der Emittentin bevorzugten Märkten sind aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage in einer angespannten Lage. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin die Erlöse aus den Schuldverschreibungen nicht wie erwartet nutzen kann, da keine geeigneten Objekte an den bevorzugten Standorten verfügbar sind, die sich für die Entwicklung anspruchsvoller Immobilien nach dem Geschäftsmodell der Emittentin eignen.

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 EPH Group AG unterliegt einem intensiven Wettbewerb. Die EPH Group AG sieht sich in ihrem Tätigkeitsbereich zahlreichen Wettbewerbern gegenüber. Zu den Wettbewerbern zählen u. a. zahlreiche Unternehmen aus dem Bereich Tourismus, die hochwertige Hotels und Resorts betreiben. Teilweise verfügen Wettbewerber der EPH Group AG über erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der Emittentin.

Die geschäftliche Entwicklung der EPH Group AG hängt von der weltweiten konjunkturellen Entwicklung sowie der Konsumbereitschaft der Verbraucher ab. Eine negative konjunkturelle Entwicklung und eine geringere Nachfrage nach Urlaubsreisen aufgrund eines Rückgangs des Konsums könnten zu erheblichen Umsatzeinbußen führen, was die geschäftliche Entwicklung und die Wachstumsziele der EPH Group AG gefährden und sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken könnte.

Die EPH Group AG ist ein neu gegründetes Unternehmen, das operativ noch keine Umsätze generiert hat. Bei der EPH Group AG handelt es sich um ein neu gegründetes Unternehmen. Die Gesellschaft wurde im Jahr 2023 gegründet. Dies bedeutet, dass bei der Emittentin zwar bislang Gründungskosten, Inangsetzungsaufwendungen sowie Aufwendungen für den Aufbau der Unternehmensstruktur angefallen sind, jedoch noch keine Umsätze aus operativer Tätigkeit generiert wurden. Es besteht das Risiko, dass sich das Geschäftsmodell der EPH Group AG 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 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.

Das geplante Konzept für eine Projektentwicklung ist nicht umsetzbar. Die Emittentin erwirbt Grundstücke, mit dem Ziel ein Konzept zur Entwicklung der Immobilien umzusetzen. Es besteht das Risiko, dass sich das geplante Konzept als nicht umsetzbar erweist. Dies kann dadurch begründet sein, dass das erwartete Baurecht aufgrund von Fehleinschätzungen, behördlicher Auflagen oder denkmalschutzrechtlicher Maßnahmen nicht realisiert werden kann und/oder dass mit Mietern keine Einigung für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes erforderliche Räumung von Bestandsgebäuden erzielt werden kann. Dies kann dazu führen, dass die geplanten Erlöse aus dem Projekt nicht realisiert werden können.

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 z.B. 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.

Erteilung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Beschränkungen. Es besteht das Risiko, dass erforderliche 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 oder nur zu höheren Kosten realisiert werden können. Streitigkeiten mit Behörden können die Projektrealisierung erheblich negativ beeinträchtigen.

Basisinformationen über die Wertpapiere

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere	Die EPH Group AG („ EPH “) begibt Inhaberschuldverschreibungen mit der Internationalen Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) DE000A3LJCB4.
Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere	Die Emission erfolgt in € (Euro). Die EPH begibt bis zu 50.000 Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu € 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 17.07.2023 bis zum 16.07.2030 (einschließlich).
Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte	Die 10,00 % Schuldverschreibungen 2023/2030 gewähren ihren Inhabern das Recht, Zinszahlungen sowie bei Fälligkeit die Rückzahlung des Nennbetrags zu verlangen. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 17.07.2023 (einschließlich) bis zum 16.07.2030 (einschließlich) bezogen auf ihren noch nicht zurückbezahlten Nennbetrag mit 10,00 % p.a. verzinst. Die Zinsen werden nach der Zinsmethode Act/Act (ICMA-Regel 251) berechnet. Die Zinsen sind zahlbar vom 17.07.2023 (einschließlich) bis zum 16.07.2030 (einschließlich) und sind monatlich nachträglich am letzten Tag eines jeden Monats zur Zahlung fällig.
Relativer Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur des Emittenten im Fall einer Insolvenz, gegebenenfalls mit Angaben über ihre Nachrangigkeitsstufe	Die angebotenen Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, unbesicherte 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.
Angaben zur Dividenden- bzw. Ausschüttungspolitik	Entfällt.

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 wird ein Antrag auf Aufnahme der Schuldverschreibungen zum Handel in den Vienna MTF der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse in das Handelssegment Quotation Board gestellt.
---	---

Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?

Eine kurze Beschreibung von Art und Umfang der Garantie	Es wird keine Garantie für die Wertpapiere gestellt
---	---

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

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es mangels bestehender Einlagensicherung für die Schuldverschreibungen zu einem Totalverlust kommen. Es besteht das Risiko eines partiellen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen und der Zinsen.

Die Emittentin ist nicht darin beschränkt, neben den Schuldverschreibungen, weitere Verbindlichkeiten aufzunehmen. Die Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin zurückerhalten.

Basisinformationen über das öffentliche Angebot und/oder Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt

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

<p>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 vom Emittenten oder Anbieter in Rechnung gestellt werden</p>	<p>Die Emittentin bietet insgesamt bis zu € 50.000.000,00 mit 10,00 % verzinste Schuldverschreibungen 2023/2030 fällig zum 17.07.2030 und mit einem Nennbetrag von je € 1.000,00 an.</p> <p>Das Angebot besteht aus:</p> <ul style="list-style-type: none">- einem öffentlichen Angebot über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse (das „Öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse“) in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg <p>Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über die Zeichnungsfunktionalität der Wiener Börse im Handelssystem XETRA oder einem an dessen Stelle getretenen Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „Zeichnungsfunktionalität der Wiener Börse“) angeboten.</p> <ul style="list-style-type: none">- einem öffentlichen Angebot über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse (das „Öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse“) in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg <p>Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssystem XETRA oder einem an dessen Stelle getretenen Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse“) angeboten.</p> <p>Das öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse und das öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse finden vor einer Einbeziehung der Schuldverschreibungen 2023/2030 in den Vienna MTF der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Quotation Board statt.</p> <p>Anleger, die Zeichnungsanträge für die Schuldverschreibungen stellen möchten, müssen diese über ihre jeweilige depotführende Stelle während des Angebotszeitraums für das öffentliche Angebot abgeben. 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 u. a. auf die Möglichkeit der Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse bzw. auf die Möglichkeit der Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse hingewiesen wird. Ferner kann das Angebot auch über Roadshowtermine in der Republik Österreich und der Bundesrepublik Deutschland beworben werden.</p> <ul style="list-style-type: none">- einem öffentlichen Angebot durch die Emittentin (das „Öffentliche Angebot durch die Emittentin“) in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg <p>Die Schuldverschreibungen werden darüber hinaus durch die Emittentin öffentlich über ihre Website (www.eph-group.com) angeboten. Damit können die Anleger die Schuldverschreibungen jeweils unter Verwendung des Zeichnungsscheins, der bei der Emittentin unter der E-Mail-Adresse info@eph-group.com angefordert werden kann, zeichnen und Angebote zum Abschluss eines Zeichnungsvertrags abgeben. Im Großherzogtum Luxemburg findet ein öffentliches Angebot statt und wird durch die Schaltung einer Werbeanzeige in der luxemburgischen Tageszeitung Luxemburger Wort kommuniziert.</p> <p>Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen im Öffentlichen Angebot entspricht 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen (der „Ausgabebetrag“ bzw. „Emissionspreis“).</p> <p>Die Frist des Angebots beträgt grundsätzlich:</p>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> - über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse und über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse vom 12.06.2023 bis 13.07.2023, 12:00 Uhr (MESZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung), - über die Website der Emittentin vom 12.06.2023 bis 04.06.2024, 12:00 Uhr (MESZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung). <p>Die Frist des Angebots im Großherzogtum Luxemburg entspricht der Frist des Angebots über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse und über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse vom 12.06.2023 bis 13.07.2023, 12:00 Uhr (MESZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung) bzw. über die Website der Emittentin vom 12.06.2023 bis 04.06.2024, 12:00 Uhr (MESZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung). Das vorliegende Öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und in dem Großherzogtum Luxemburg.</p> <p>Zeichnungsangebote, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse, im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse im Rahmen des Öffentlichen Angebots durch die Emittentin oder im Rahmen der Privatplatzierung eingehen, können durch die Emittentin nach ihrem freien Ermessen gekürzt oder gänzlich zurückgewiesen werden. Insbesondere im Falle der Überzeichnung ist von Kürzungen der Zeichnungsangebote bei der Zuteilung auszugehen. 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 € 50.000.000,00 übersteigen.</p> <p>Die Schuldverschreibungen werden am 17.07.2023 begeben (der „Begebungstag“ bzw. der „Liefertermin“). Dies gilt für die Schuldverschreibungen, die bis zum 13.07.2023, 12:00 Uhr (MESZ) gezeichnet werden (Ende der Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse und über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse).</p> <p>Die Emissionskosten betragen inkl. Platzierungsfees bis zu € 1,7 Mio. Die Emittentin wird dem Anleger keine Kosten in Rechnung stellen.</p>
--	---

Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?

Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Nettoerlöse	<p>Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös (nach Abzug der Emissionskosten) wie folgt zu verwenden:</p> <p>Ankauf von Grundstücken, Projekten, Bestandsimmobilien, Gründung von neuen Projektgesellschaften, Übernahme bestehender Gesellschaften und Mehrheits- und Minderheitsbeteiligungen an Gesellschaften, jeweils entsprechend dem Geschäftsmodell der Emittentin.</p> <p>Der geschätzte Nettoemissionserlös beträgt bei Vollplatzierung ca. € 48,3 Mio.</p>
Angabe der wesentlichsten Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot oder die Zulassung zum Handel	<p>Die Aktionäre der Emittentin haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission.</p> <p>Die Berater für die Emission der Schuldverschreibungen 2023/2030 haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung abhängig vom Erfolg der Emission geschuldet wird.</p> <p>Ein besonderes Interesse von Dritten, insbesondere von natürlichen oder juristischen Personen, die an dem Angebot bzw. der Emission beteiligt sind, besteht darüber hinaus nicht.</p>

III. VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACH- VERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BE- HÖRDE

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 ausgeschlossen 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 des Emittenten, der 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.

2. Gegenstand des EU-Wachstumsprospekts

Gegenstand dieses Prospekts sind Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 50 Mio. 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, unbesicherte 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.

3. Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen

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

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.

5. Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen

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

Die Berater für die Emission der Schuldverschreibungen 2023/2030 haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung abhängig von dem Erfolg der Emission geschuldet wird.

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

6. Gründe für das Angebots, Verwendung des Emissionserlöses, Kosten der Emission

Gründe für das Angebot sind:

Das Angebot dient der Finanzierung der geplanten Geschäftstätigkeit der Emittentin. Laut Satzung ist Gegenstand des Unternehmens im In- und Ausland unter anderem:

(a) Ankauf, Entwicklung, Bewirtschaftung, Vermietung (Verpachtung) und Verwertung von bebauten und unbebauten Liegenschaften (einschließlich Superädifikaten und Baurechten), insbesondere von Liegenschaften mit touristischer Nutzung;

Zu diesem Zweck wird der Emissionserlös dazu verwendet, den Ankauf von Grundstücken, Projekten und Bestandsimmobilien ganz oder teilweise zu finanzieren. Der Erwerb erfolgt entweder direkt durch die Emittentin oder durch bestehende oder neu gegründete Tochter-/Projektgesellschaften, deren Anteile von der Emittentin zu 100% gehalten werden oder an denen die Emittentin Mehrheits- oder Minderheitsbeteiligungen hält. Im Fall des Erwerbs von Objekten durch Tochtergesellschaften wird der Emissionserlös dazu verwendet, um die Tochtergesellschaften mit ausreichenden finanziellen Mitteln auszustatten, insbesondere durch Gewährung von Darlehen der Emittentin an die Tochtergesellschaften, um den Erwerb der Objekte ganz oder teilweise zu finanzieren.

(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;

Zu diesem Zweck wird der Emissionserlös dazu verwendet, um die genannten Aktivitäten durch die Emittentin selbst oder durch bestehende oder neu gegründete Tochtergesellschaften, deren Anteile von der Emittentin zu 100% gehalten werden oder an denen die Emittentin Mehrheits- oder Minderheitsbeteiligungen hält, ganz oder teilweise zu finanzieren.

(c) Erwerb, Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand sowie das Führen und Verwalten solcher Beteiligungen (Holding);

Zu diesem Zweck wird der Emissionserlös dazu verwendet, den Erwerb von Gesellschaften (zu 100%, Mehrheits- oder Minderheitsbeteiligungen) ganz oder teilweise zu finanzieren. Zudem wird der Emissionserlös dazu verwendet, um die Tochtergesellschaften mit ausreichenden finanziellen Mitteln auszustatten, insbesondere durch Gewährung von Darlehen der Emittentin an die Tochtergesellschaften, um die Aktivitäten der Gesellschaften ganz oder teilweise zu finanzieren.

(d) Erbringung von Managementdienstleistungen für Tochter- und Beteiligungs-gesellschaften, insbesondere in den Bereichen Cash-Management, Investor Relations, Beratung bei Finanzierungen und Veranlagungen, Human Resources sowie IT-Infrastruktur (Gruppenfunktion).

Zu diesem Zweck wird der Emissionserlös dazu verwendet, die genannten Tätigkeiten ganz oder teilweise zu finanzieren.

Investitionskriterien der EPH Group AG sind:

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

Standort:

- EU-Länder und Schweiz
- Insbesondere Österreich, Deutschland, Schweiz und andere europäische Top-Destinationen
- Fokus auf Ferienhotellerie
- Urlaubsregionen
- Städte mit hoher touristischer Attraktivität

Segment:

- Premium, Upscale, Luxus
- 4 - 5 Sterne
- Besteht keine Klassifizierung, so muss das Niveau mindestens einem 4-Sterne-Hotel entsprechen

Anzahl Betten:

- mindestens 200 Betten

Deal-Struktur:

- Asset Deal, Share Deal oder Joint Venture

Volumen pro Objekt:

- Gesamtinvestitionsvolumen mindestens 20 Mio. Euro pro Objekt

Feasibility Study:

- Feasibility Study für jedes Objekt durch ein renommiertes Tourismus-Consulting-Unternehmen
- Bevorzugte Partner:
Michaeler&Partner
(www.michaeler-partner.com)
mrp hotels
(www.mrp-hotels.com)
KPMG
(<https://kpmg.com/de/de/home/branchen/real-estate/hotel.html>)

Facilities:

- 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.

Vertragsart Betreiber:

- Vorzugsweise Pachtvertrag mit erfolgsabhängiger Komponente (Hybrid-Vertrag), ggf. in Verbindung mit Franchise-Vertrag
- Pachtvertrag, ggf. in Verbindung mit Franchise-Vertrag
- Management-Vertrag ausschließlich mit internationalen Konzernen, wie beispielsweise Marriott, Hilton, Accor, Hyatt, Kempinski, Four Seasons, Steigenberger oder vergleichbar.

Struktur PropCo/OpCo:

- Zur Risikooptimierung darf der Betrieb nicht von der Eigentümergesellschaft selbst geführt werden
- Betrieb durch eine Betreibergesellschaft als Vertragspartnerin der Eigentümergesellschaft
- Etablierte und bonitätsstarke Mieter/Pächter/Betreiber

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.

Für die Gesellschaft kommen sowohl Asset- als auch Share-Deals in Betracht.

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

Die Emissionskosten incl. USt. betragen bei der Vollplatzierung von € 50 Mio. bis zu ca. € 1,7 Mio. 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 € 1,5 Mio. 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 € 200.000.

Der geschätzte Nettoemissionserlös beträgt bei Vollplatzierung ca. € 48,3 Mio.

7. Ratings

Es wurden keine Ratings für die Emittentin in deren Auftrag oder in Zusammenarbeit mit ihr erstellt.

IV. STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD

1. Angaben zum Emittenten

a. Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung des Emittenten

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

b. 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.

c. Datum der Gründung der Gesellschaft und Existenzdauer

Die Emittentin wurde am 19. April 2023 gegründet, und am 02. Mai 2023 in das Firmenbuch unter der Firmenbuchnummer FN 603735 x eingetragen. Die Gesellschaft ist nicht befristet.

d. Sitz und Rechtsform

Die Emittentin besteht als Gesellschaft mit beschränkter Haftung 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.

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

e. Jüngste Ereignisse, die für den Emittenten eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz des Emittenten 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.

f. Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur des Emittenten seit dem Ende der letzten Geschäftsperiode

Da die Gesellschaft erst am 19. April 2023 gegründet wurde, bestehen keine wesentliche Änderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem 03. Mai 2023.

g. Erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin

Die Finanzierung setzt sich zusammen aus Eigenkapital, Fremdkapital aus der Anleiheemission 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 Gesellschaft 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.

Aktuell bestehen noch keine Bankfinanzierungen.

2. Geschäftsgegenstand und Überblick über die Geschäftstätigkeit

Geschäftsgegenstand

Gegenstand 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 Immobilienrehändler (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).

a. Unternehmen

Die EPH Group AG plant den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von renditestarken Hotels im Premium- und Luxussegment in Österreich, Deutschland und anderen europäischen Top-Destinationen.

b. Strategie

Der klare Fokus der EPH Group AG liegt im Bereich der Ferienhotellerie sowie in Städten mit hoher touristischer Attraktivität. Zur Ertrags- und Risikooptimierung verfolgt die EPH Group AG 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 Hotel Betreibern 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.

Der Emittentin übt ihre Tätigkeit im Sinne einer nachhaltigen und verantwortungsbewussten Unternehmenskultur aus. Daher bestimmen die ESG-Prinzipien das unternehmerische Handeln der Emittentin.

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

c. Wichtigste Märkte

Schwerpunkte der Tätigkeiten der Emittentin sind die Republick Österreich und die Bundesrepublik Deutschland. Darüber hinaus ist die Emittentin in weiteren EU-Ländern und der Schweiz tätig.

3. Organisationsstruktur

a. Gruppe der Emittentin

Die Emittentin ist nicht Teil einer Gruppe. Die Emittentin beabsichtigt den Aufbau einer Gruppenstruktur. Zukünftig sollen Beteiligungen der EPH Group AG jeweils über eigene Tochtergesellschaften gehalten werden (als Allein-, Mehrheits- und Minderheitsgesellschafter).

b. 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. Hauptaktionäre der Emittentin sind

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

4. Trendinformationen

Es gibt keine wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin seit dem Datum der geprüften Eröffnungsbilanz der Emittentin vom 03. Mai 2023.

Wesentliche Änderungen der Finanz- und Ertragslage der Emittentin seit dem Datum der geprüften Eröffnungsbilanz der Emittentin vom 03. Mai 2023 liegen nicht vor.

5. Gewinnprognosen oder -schätzungen

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

V. 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 Anleihe 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 Emittenten 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 der Anleihe (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.

1. Risiken in Bezug auf die Emittentin

a. 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 Mittel der Schuldverschreibungen der Anleihe 2023/2030 nicht zum geplanten Zeitpunkt refinanziert werden können.

Bei einer vollständigen Platzierung der Anleihe 2023/2030 mit einem Betrag von € 50 Mio. beläuft sich das ausstehende Anleihevolumen der Emittentin auf € 50 Mio., die mit 10,00 % verzinst werden. Damit besteht eine jährliche Zinslast der Emittentin aus der Anleihe in Höhe von € 5.000.000,00.

Die Immobilienbranche wird in besonderem Maß von der Entwicklung des Zinsniveaus beeinflusst und wirkt sich insbesondere auf die Finanzierungskosten aus. Ein Anstieg 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 EPH Group AG unterliegt Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken.

Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der EPH Group AG 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 ggf. von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungsbedingungen abhängig. Grundsätzlich gilt zu beachten, dass sich – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschaftskrise – nach Einschätzung der Gesellschaft die Finanzierungsmöglichkeiten verschlechtert haben. Aufgrund der nach wie vor bestehenden Verunsicherungen und potenziellen Verwerfungen im Bankensektor sind weitere Einschränkungen der Kreditvergabepaxis seitens der Geschäftsbanken nicht auszuschließen.

Falls es der EPH Group AG 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 Gesellschaft auswirken.

Aufnahme von weiterem Fremdkapital

Die Emittentin ist nicht darin beschränkt, weiteres Kapital aufzunehmen. Sie könnte damit mit den Anleihegläubigern gleichrangige und besicherte Verpflichtungen eingehen. Dies könnte dazu führen, dass die Gesellschaft in wirtschaftlichen Schwierigkeiten mehr Verbindlichkeiten zahlen muss und sich die Quote und Aussichten der Anleihegläubiger verringern, Zinsen zu erhalten oder Rückzahlungen auf die Schuldverschreibungen 2023/2030 zu erhalten. Der eventuelle Erlös aus Sicherheiten könnte, 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 z.B. 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, müssen die Kaufpreise bei Fälligkeit (zunächst) ganz oder teilweise aus Eigenmitteln der Emittentin finanziert werden. 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 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.

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 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 bei der Emittentin führen.

Die Bankverbindlichkeiten werden teilweise zu einem variablen Zinssatz – z. B. auf Basis des 3-Monats-EURIBOR – verzinst. Eine Erhöhung der Zinsen kann sich negativ auf die Rentabilität der Projekte auswirken.

b. Operative Risiken

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. Die Immobilienmärkte sind aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage in einer angespannten Lage. 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 dann die Erlöse aus den Schuldverschreibungen nicht wie erwartet 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 EPH Group AG unterliegt einem intensiven Wettbewerb.

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

Die geschäftliche Entwicklung der EPH Group AG 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. teilweisen Rezession, insbesondere in Südeuropa. Es besteht eine gewisse Verunsicherung wegen der anhaltenden Verschuldungs- und Eurokrise in Europa. Diese Verunsicherung sowie 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 negativ beeinflussen.

Eine negative konjunkturelle Entwicklung und eine geringere Nachfrage nach Urlaubsreisen aufgrund eines Rückgangs des Konsums könnten zu erheblichen Umsatzeinbußen führen, was die geschäftliche Entwicklung und die Wachstumsziele der EPH Group AG gefährden und sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken könnte.

Die EPH Group AG ist ein neu gegründetes Unternehmen, das operativ noch keine nennenswerten Umsätze generiert hat.

Bei der EPH Group AG handelt es sich um ein neu gegründetes Unternehmen. Die Gesellschaft wurde im Jahr 2023 gegründet. Dies bedeutet, dass bei der Emittentin zwar bislang Gründungskosten, Ingangsetzungsaufwendungen sowie Aufwendungen für den Aufbau der Unternehmensstruktur angefallen sind, jedoch noch keine nennenswerten Umsätze aus operativer Tätigkeit generiert wurden.

Die EPH Group AG plant zukünftig Einnahmen aus dem Betrieb von Hotels und Resorts sowie aus dem Verkauf solcher Immobilien zu erzielen. Zum Prospektdatum verfügt die Emittentin jedoch über keinerlei

Grundbesitz oder - abgesehen vom gezeichneten Eigenkapital - sonstige Vermögensgegenstände.

Es besteht das Risiko, dass sich das Geschäftsmodell der EPH Group AG 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.

Der Emittentin könnte es nicht gelingen, geeignete Grundstücke oder Immobilien zu erwerben.

Die Emittentin plant, Hotels und Resorts innerhalb der EU und in der Schweiz zu errichten bzw. zu erwerben. Es ist daher notwendig, dass die Emittentin geeignete Grundstücke und Objekte entsprechend ihren Erwerbskriterien erwerben kann. Vor dem Hintergrund der globalen Finanzkrise haben Anleger in der Vergangenheit vermehrt in Immobilien investiert. Die konstant niedrigen Zinsen für Immobiliendarlehen in den vergangenen Jahren haben diesen Trend noch unterstützt. Der steigenden Nachfrage nach Grundstücken steht insbesondere in sehr guten Lagen ein begrenztes Angebot gegenüber, was zu einem massiven Anstieg der Grundstückspreise geführt hat.

Sollte es der Emittentin nicht gelingen, weiterhin geeignete Grundstücke und Objekte in gehobenen Lagen zu wettbewerbsfähigen Preisen zu erwerben, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

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 EPH Group AG, 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 bspw. 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 u.a. 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 u.a. dadurch begründet sein, dass das erwartete Baurecht aufgrund von Fehleinschätzungen, behördlicher Auflagen oder denkmalschutzrechtlicher Maßnahmen nicht im geplanten Umfang realisiert werden kann und/oder dass mit Mietern keine Einigung für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes erforderliche Räumung der Bestandsgebäude erzielt 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 Anleihe.

c. 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, Geschosszahlen, Nutzflächen etc.) sowie das gesamte Bauordnungsrecht (Statik, Brandschutz, Abstandsflächen etc.). Insofern 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 z.B. 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 auf der Ebene der Gesellschaft 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 EPH Group AG 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.

d. 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 z.B. unzureichende interne Überwachungs- und Vertretungsregelungen, könnten dazu führen, dass Projektrisiken, z.B. Kostenüberschreitungen, und/oder Liquiditätsrisiken der gesamten Gruppe nicht oder zu spät erkannt und dadurch ggf. erforderliche Gegenmaßnahmen nicht oder nicht zeitgerecht eingeleitet werden.

e. 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 z.B. 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 wegen der Pflicht zur Beseitigung dieser Altlasten einer hohen Kostenlast sowie Schadensersatzansprüchen Dritter ausgesetzt sein. Diese Kosten könnte die Emittentin 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. 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 EPH Group AG 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.

2. Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen

a. Risiken in Bezug auf die Art der Schuldverschreibung

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 € 50 Mio. ausgegeben. Die Rückzahlung des gesamten Anleihebetrages hängt davon ab, dass die Anleiheschuldnerin im Rahmen ihres Geschäftszwecks den Anleiheerlös so verwendet, dass sie ihren laufenden Zinsverpflichtungen nachkommen und am Ende der in den Anleihebedingungen vorgesehenen Laufzeit die mit dieser Anleihe eingegangenen Verbindlichkeiten gegenüber den Zeichnern erfüllen kann. Es kann keine Garantie oder sonstige Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen der Gesellschaft gegeben werden. Die hier angebotene Anleihe unterliegt 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. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der geltenden Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Das Vermögen der Emittentin wird verwertet und zur Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderung zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an diese verteilt. Eine bevorrechtigte Stellung der Anleger besteht nicht.

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.

Risiken bei vorzeitiger Kündigung durch die Emittentin und vorzeitiger Rückzahlung

Der Emittentin ist gemäß der Anleihebedingungen berechtigt, alle oder einen Teil der ausstehenden Schuldverschreibungen nach einer Laufzeit von drei Jahren jederzeit mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten gegenüber den Anleihegläubigern nach ihrer Wahl vorzeitig zu kündigen. Bei einer vorzeitigen Kündigung durch die Emittentin ergibt sich das Risiko, dass zukünftige Zinsansprüche zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung erlöschen und nicht mehr geltend gemacht werden können. Außerdem besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger aufgrund der verkürzten Laufzeit der Schuldverschreibungen nur eine geringere Gesamrendite erhalten. Auch besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger den aus der Rückzahlung vereinnahmten Betrag lediglich mit einer niedrigeren Rendite reinvestieren können (Wiederanlagerisiko). Den Anlegern steht nach den Anleihebedingungen kein ordentliches Kündigungsrecht der Inhaberschuldverschreibung zu. Daher haben die Anleihegläubiger vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen keinen Anspruch darauf, eine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu verlangen.

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 € 50 Mio. 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 Anleihen 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 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 17. Juli 2030 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 Anleihe fortbestehen. Die im vorliegenden Prospekt dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb ausschließlich die

derzeitige Rechtslage unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung sowie von einschlägigen juristischen Kommentaren im Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Prospekts wieder.

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 Anleihe negativ beeinflusst werden.

Dies könnte sowohl für die Emittentin als auch für die Anleger zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen. Für die vom Zeichner der Anleihe mit dem Kauf dieser Anleihe 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 u.a. 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.

b. Risiken in Bezug auf den Handel der Schuldverschreibung

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 im Vienna MTF (Freiverkehr) an der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Handelssegment Quotation Board) wurde 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 Anleihe und/oder die Begebung weiterer Anleihen 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 Anleihe 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 den Vienna MTF der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Handelssegment Quotation Board) 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 Anleihe 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 den Vienna MTF der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Handelssegment Quotation Board) 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 (z. B. der Banken) oder andere mit dem Erwerb oder Verkauf der Schuldverschreibungen verbundene Kosten können insbesondere in Kombination mit einem niedrigen Auftragswert je Transaktion, z. B. 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.

VI. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE

1. Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren

a. 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 DE000A3LJCB4, die Wertpapierkennnummer (WKN) A3LJCB.

b. 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.

c. 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.

d. Währung der Wertpapieremission

Die Emission erfolgt in Euro.

e. Relativer Rang der Wertpapiere

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, unbesicherte 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.

f. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Die Gläubiger der Schuldverschreibung sind untereinander gleichberechtigt. Die Schuldverschreibung begründet Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Inhabern der Schuldverschreibung. 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 17.07.2023 (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 letzten 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 VI. 2. Anleihebedingungen.

g. Laufzeit, Kündigung und Rückzahlung

Die Schuldverschreibung hat eine Laufzeit bis zum 16.07.2030 (einschließlich), sofern die Schuldverschreibung nicht zuvor von der Emittentin ordentlich oder außerordentlich oder einem Anleihegläubiger außerordentlich gekündigt worden ist. Die Laufzeit beginnt am 17.07.2023.

Die Emittentin ist berechtigt, alle oder einen Teil der ausstehenden Schuldverschreibungen nach dem Ablauf von drei Jahren mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten *ab dem 17. Juli 2026 zu 102,00% des zurückzuzahlenden Nennbetrags, ab dem 17. Juli 2027 zu 101,50% des zurückzuzahlenden Nennbetrags,*

ab dem 17. Juli 2028 zu 101,00% des zurückzuzahlenden Nennbetrags und ab dem 17. Juli 2029 zu 100,50% des zurückzuzahlenden Nennbetrags nach ihrer Wahl vorzeitig zu kündigen und diese zum Kündigungstermin, zuzüglich nicht gezahlter und bis zum jeweiligen vorzeitigen Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen auf den jeweiligen noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag, zurückzuzahlen.

Die Einzelheiten zu der Laufzeit, Kündigung und Rückzahlung finden sich unter VI. 2. Anleihebedingungen.

h. Angaben zur Rendite

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages 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 Anleger anfallen wurden dabei nicht berücksichtigt.

i. Vertretung der Inhaber der Schuldverschreibung

Eine Vertretung der Inhaber der Schuldverschreibung wurde nicht bestellt. § 11 der Anleihebedingungen sieht die Möglichkeit von Mehrheitsbeschlüssen der Anleihegläubiger vor. Hiernach können die Anleihegläubiger auch einen gemeinsamen Vertreter für alle Gläubiger bestellen.

j. Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere

Die Begebung der Schuldverschreibungen wurde von der Geschäftsführung der Emittentin am 08. Mai 2023 beschlossen.

k. Angabe des Emissionstermins

Die Schuldverschreibungen werden am 17.07.2023 begeben (der „**Begebungstag**“ bzw. der „**Liefertermin**“).

l. 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 United States Securities Act von 1933 (der „**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.

m. Steuern

Warnhinweis:

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

2. Anleihebedingungen

**Anleihebedingungen
10,00 %-Anleihe 2023/2030
der
EPH Group AG
Wien, Republik Österreich**

ISIN DE000A3LJCB4 – WKN A3LJCB

§ 1

Währung, Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung, Übertragung, Zeichnung, Rückerwerb

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 Mio. (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 der 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

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen nicht nachrangigen Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

§ 3

Verzinsung

1. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 17. Juli 2023 (einschließlich) (der „**Verzinsungsbeginn**“) bis zum 16. Juli 2030 (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 (die „**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 letzten Tag eines Monats zur Zahlung fällig (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“). Die erste Zinszahlung ist am 31. Juli 2023 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 Banking AG und die Geschäftsbanken in Düsseldorf und Frankfurt Zahlungen abwickeln.

§ 4 Laufzeit, Fälligkeit, Rückzahlung

1. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 17. Juli 2023 und endet mit Ablauf des 16. Juli 2030. Die Emittentin verpflichtet sich, die Schuldverschreibungen am 17. Juli 2030 – 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 Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Emittentin

1. Die Emittentin kann, nachdem sie gemäß § 5 Absatz 2 die Schuldverschreibungen mit einer Frist von zwölf Monaten gekündigt hat, alle Schuldverschreibungen insgesamt oder teilweise – in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Nennbetrags - ab dem 17. Juli 2026 zu 102,00 % des zurückzuzahlenden Nennbetrags, ab dem 17. Juli 2027 zu 101,50% des zurückzuzahlenden Nennbetrags, ab dem 17. Juli 2028 zu 101,00% des zurückzuzahlenden Nennbetrags und ab dem 17. Juli 2029 zu 100,50% des zurückzuzahlenden Nennbetrags (jeweils der "**Wahl-Rückzahlungsbetrag (Call)**"), nebst etwaigen bis zum Wahl-Rückzahlungstag (Call) (ausschließlich) auf den zurückzuzahlenden Nennbetrag aufgelaufenen Zinsen zurückzahlen.
2. Die Kündigung ist den Anleihegläubigern durch die Emittentin gemäß § 12 bekanntzugeben. Sie muss die folgenden Angaben beinhalten:
 - a) eine Erklärung, ob die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise – in Höhe des bestimmten Prozentsatzes des Nennbetrags - zurückgezahlt werden und im letzteren Fall den Gesamtnennbetrag der zurückzuzahlenden Schuldverschreibungen
 - b) den Tag der Rückzahlung (der jeweilige "**Wahl-Rückzahlungstag (Call)**"), der mindestens 365 Tage nach dem Tag der Kündigung durch die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern liegen muss, zu dem die Schuldverschreibungen insgesamt oder teilweise zurückgezahlt werden.
3. Wenn 80% oder mehr des Gesamtnennbetrags der begebenen Schuldverschreibungen zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet wurde, ist die Emittentin berechtigt, die verbleibenden Schuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, durch eine Bekanntmachung an die Anleihegläubiger gemäß § 12 unter Einhaltung einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen mit Wirkung zu dem von der Emittentin in der Bekanntmachung festgelegten vorzeitigen Rückzahlungstag zu kündigen. Im Falle einer solchen Kündigung hat die Emittentin die Schuldverschreibungen am festgelegten vorzeitigen Rückzahlungstag zum vorzeitigen Rückzahlungsbetrag zuzüglich bis zum vorzeitigen Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Der vorzeitige Rückzahlungsbetrag beträgt 100,00% des Nennbetrags zuzüglich bis zum vorzeitigen Rückzahlungstag aufgelaufener und nicht gezahlter Zinsen.

§ 6 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 flatexDEGIRO Bank AG Frankfurt am Main.
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 § 12 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 Banking AG 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 Banking AG 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.*

§ 7 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.*

§ 8 Kündigungsrechte der Anleihegläubiger (Covenants)

1. *Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen 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 Mio. 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 oder einer Wesentlichen Tochtergesellschaft eröffnet wird, oder (B) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft ein solches Verfahren einleitet oder beantragt oder (C) ein Dritter ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft 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 (auf Konzernebene) wesentlich vermindert wird. Eine solche wesentliche Wertminderung wird im Falle einer Veräußerung von Vermögen angenommen, wenn der Wert der veräußerten Vermögensgegenstände 50% der konsolidierten Bilanzsumme der Emittentin übersteigt;
- g) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft 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 oder der Wesentlichen Tochtergesellschaft, einschließlich aller Verpflichtungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen hat;

„**Wesentliche Tochtergesellschaft**“ bezeichnet eine Tochtergesellschaft der Emittentin, deren Umsatzerlöse 30 % der konsolidierten Umsatzerlöse der Emittentin übersteigen, wobei die Schwelle anhand der Daten in dem jeweils letzten geprüften oder, im Fall von Halbjahreskonzernabschlüssen, ungeprüften Konzernabschluss der Emittentin und in dem jeweils letzten geprüften (soweit verfügbar) oder (soweit nicht verfügbar) ungeprüften nicht konsolidierten Abschluss der betreffenden Tochtergesellschaft zu ermitteln ist.

„**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 § 8 Abs. 1 ist durch den Anleihegläubiger entweder (i) schriftlich gegenüber der Emittentin zu erklären und zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank gemäß § 13 Abs. 3 oder (ii) in einer anderen geeigneten Weise, dass der Benachrichtigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung Anleihegläubiger ist, persönlich oder durch eingeschriebenen Brief an die Emittentin zu übermitteln. Eine Benachrichtigung oder Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Emittentin wirksam.

§ 9

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.

§ 10

Vorlegefrist, 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.

§ 11

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 Absatz 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 Absatz 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 § 11 Abs. 3 a) oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung nach § 11 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 Absatz (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 § 13 Abs. 3 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 § 11 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 § 11 erfolgen gemäß den §§ 5 ff. SchVG sowie nach § 12.*

§ 12 Bekanntmachungen

Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden auf der Webseite der Emittentin 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.

§ 13 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.*

Für Entscheidungen gemäß § 9 Absatz 2, § 13 Absatz 3 und § 18 Absatz 2 SchVG in Verbindung mit § 9 Absatz 3 SchVG ist das Amtsgericht München, Bundesrepublik Deutschland, zu-ständig. Für Entscheidungen über die Anfechtung von Beschlüssen der Anleihegläubiger ist gemäß § 20 Absatz 3 SchVG das Landgericht München, Bundesrepublik Deutschland, ausschließlich zuständig.

3. *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.*
4. *Für die Kraftloserklärung abhandener oder vernichteter Schuldverschreibungen sind ausschließlich die Gerichte der Bundesrepublik Deutschland zuständig.*

VII. EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT

1. Konditionen des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen

a. Angebotskonditionen

b. Das Angebot

Die Emittentin bietet unbedingte, nicht nachrangige und unbesicherte Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 50.000.000,00 an. Die Emission erfolgt auch, wenn ein geringerer Betrag als € 50 Mio. gezeichnet wurde. Das Angebot besteht aus

- (i) einem öffentlichen Angebot (das „**Öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität First-Place der Wiener Börse**“) in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg
 - Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über die Zeichnungsfunktionalität der Wiener Börse im Handelssystem XETRA oder einem an dessen Stelle getretenen Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „**Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse**“) angeboten.
- (ii) einem öffentlichen Angebot (das „**Öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität Direct-Place der Frankfurter Wertpapierbörse**“) in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg
 - Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssystem XETRA oder einem an dessen Stelle getretenen Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „**Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse**“) angeboten.
 - 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 u. a. auf die Möglichkeit der Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität First Place der Wiener Börse bzw. auf die Möglichkeit der Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse hingewiesen wird. Ferner kann das Angebot auch über Roadshowtermine im Großherzogtum Luxemburg, der Republik Österreich und der Bundesrepublik Deutschland beworben werden.
- (iii) einem öffentlichen Angebot (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. Damit können die Anleger die Schuldverschreibungen jeweils unter Verwendung des Zeichnungsscheins, der bei der Emittentin unter der E-Mail-Adresse info@eph-group.com angefordert werden kann, zeichnen und Angebote zum Abschluss eines Zeichnungsvertrags abgeben. Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Schaltung einer Werbeanzeige in der luxemburgischen Tageszeitung Luxemburger Wort kommuniziert.
- (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 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**“) erstellt. Der EU-Wachstumsprospekt wird ab dem 06.06.2023 bei der Gesellschaft kostenlos erhältlich sein. Der Prospekt wird außerdem auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.eph-group.com sowie auf der Internetseite der Luxemburger Wertpapierbörse unter www.luxse.com ab dem 07.06.2023 veröffentlicht.

c. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität

Anleger, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots Schuldverschreibungen erwerben möchten, haben die Möglichkeit, Schuldverschreibungen zu erwerben.

Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse im Handelssystem XETRA oder einem an dessen Stelle getretenen Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „**Zeichnungsfunktionalität der Wiener Börse**“) angeboten.

Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssystem XETRA oder einem an dessen Stelle getretenen Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „**Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse**“) angeboten.

Im Großherzogtum Luxemburg findet ein öffentliches Angebot statt und wird 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 u. a. auf die Möglichkeit der Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität First Place der Wiener Börse bzw. auf die Möglichkeit der Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse hingewiesen wird. Ferner kann das Angebot auch über Roadshowtermine in der Republik Österreich und der Bundesrepublik Deutschland beworben werden.

Das öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse und das öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse finden vor einer Einbeziehung der Schuldverschreibungen 2023/2030 in den Vienna MTF der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Quotation Board 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 Nutzung der Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse setzt voraus, dass die depotführende Stelle (i) als Handelsteilnehmer an der Wiener Börse (der „Handelsteilnehmer an der Wiener Börse“) zugelassen ist oder über einen an der Wiener Börse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen XETRA-Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität FirstPlace auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Wiener Börse für die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace berechtigt und in der Lage ist.

Die Nutzung der Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse setzt voraus, dass die depotführende Stelle (i) als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse (der „Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse“) zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen XETRA-Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität DirectPlace auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Frankfurter Wertpapierbörse für die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace berechtigt und in der Lage ist.

Der Handelsteilnehmer gibt für den Anleger auf dessen Aufforderung Zeichnungsaufträge über die Zeichnungsfunktionalität ab. Zeichnungsaufträge, die über die Zeichnungsfunktionalität gestellt werden, gelten als zugegangen, sobald der Skontroführer im Auftrag der Emittentin eine Bestätigung abgegeben hat, die diese Zeichnungsaufträge während des Angebotszeitraums berücksichtigt. Die Zeichnungsaufträge der Anleger sind bis zum Ablauf des Angebotszeitraums frei widerrufbar. Nach erfolgter Zuteilung ist ein

Widerruf jedoch ausgeschlossen, sofern sich nicht aus einem gesetzlichen Widerrufsrecht etwas Abweichendes ergibt. Geschäfte kommen unter der auflösenden Bedingung zustande, dass die gezeichneten Schuldverschreibungen an dem Begebungstag (rechtlich) nicht entstehen oder bei einer Beendigung des Angebots durch die Emittentin nicht geliefert werden. Anleger im Großherzogtum Luxemburg, deren depotführende Stelle kein Handelsteilnehmer ist, können über ihre depotführende Stelle einen Handelsteilnehmer beauftragen, der für den Anleger einen Zeichnungsauftrag einstellt und nach Annahme über die Emittentin zusammen mit der depotführende Stelle des Anlegers abwickelt.

d. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Website der Emittentin

Anleger, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots Schuldverschreibungen erwerben möchten, haben die Möglichkeit, Schuldverschreibungen zu erwerben. Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über ihre Website (www.eph-group.com) angeboten. Damit können Anleger die Schuldverschreibungen unter Verwendung des Zeichnungsscheins, der bei der Emittentin unter der E-Mail-Adresse info@eph-group.com angefordert werden kann, zeichnen und Angebote zum Abschluss eines Zeichungsvertrags abgeben. Hierzu müssen Anleger ihre Kaufanträge unter Verwendung des Zeichnungsscheins, der bei der Emittentin unter der E-Mail-Adresse info@eph-group.com angefordert werden kann, während des oben definierten Angebotszeitraums über die Website der Emittentin (12.06.2023 bis 04.06.2024, 12:00 Uhr (MESZ)) mittels Brief (Gumpendorfer Straße 26, 1060 Wien, Österreich), Fax (+43 (0) (1) 5864381) oder E-Mail (info@eph-group.com) zusenden und den Kaufpreis für die Schuldverschreibungen, die sie erwerben möchten, bis spätestens 04. Juni 2024 (12:00 Uhr MESZ) auf das im Zeichnungsschein angegebenen Verrechnungskonto der Emittentin einzahlen; maßgeblich für die Einhaltung dieser Frist ist der Zahlungseingang. Mit der Zusendung des Kaufantrags verzichten die Anleger gemäß § 151 Absatz 1 BGB auf einen Zugang der Annahmeerklärung.

Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Schaltung einer Werbeanzeige in der luxemburgischen Tageszeitung Luxemburger Wort kommuniziert.

e. Zeichnungsanträge der Privatplatzierung

Zudem erfolgt eine Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren. Der Erwerb für bzw. durch diese Investoren 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.

f. Gesamtemissionsvolumen der öffentlich angebotenen Wertpapiere

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

g. Angebotsfrist

Die Schuldverschreibungen werden wie folgt öffentlich angeboten:

- über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse bzw. über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse: 12.06.2023 bis 13.07.2023, 12:00 Uhr (MESZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung) („**Angebotsfrist Zeichnungsfunktionalität**“),
- über die Website der Emittentin: 12.06.2023 bis 04.06.2024, 12:00 Uhr (MESZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung) („**Angebotsfrist Öffentliches Angebot durch die Emittentin**“) (zusammen die „Angebotsfrist“).

Die Frist des Angebots im Großherzogtum Luxemburg entspricht der Frist des Angebots über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse bzw. die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse vom 12.06.2023 bis 13.07.2023, 12:00 Uhr (MESZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung) bzw. der Frist des Angebots über die Website der Emittentin vom 12.06.2023 bis 04.06.2024, 12:00 Uhr (MESZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung).

Die Emittentin ist jederzeit und nach ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt, ohne Angabe von Gründen die Angebotsfrist zu verlängern oder zu verkürzen, das Öffentliche Angebot zurückzunehmen. Jede Verkürzung oder Verlängerung der Angebotsfrist wird auf der Webseite der Emittentin (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:

Billigung des Wertpapierprospekts durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier („CSSF“)	07.06.2023
Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Webseite der Emittentin www.eph-group.com , wo der Prospekt zum Download bereitgestellt wird.	07.06.2023
Beginn des Öffentlichen Angebots	12.06.2023
Ende der Angebotsfrist über die Zeichnungsfunktion FirstPlace der Wiener Börse bzw. die Zeichnungsfunktion DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)	13.07.2023, 12:00 Uhr (MESZ)
Ende der Angebotsfrist für das Öffentliche Angebot durch die Emittentin (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)	04.06.2024, 12:00 Uhr (MESZ)
Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots auf der Internetseite www.eph-group.com (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)	05.06.2024
Begebungstag bzw. Liefertermin und Lieferung der Schuldverschreibungen (dies gilt für die Schuldverschreibungen, die bis zum 13.07.2023, 12:00 Uhr (MESZ) gezeichnet werden (Ende der Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität First-Place der Wiener Börse und über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse)	17.07.2023
Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Vienna MTF der Wiener Börse bzw. in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Quotation Board	17.07.2023

h. 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.

i. 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.

j. 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 13.07.2023, 12:00 Uhr (MESZ) gezeichnet werden (Ende der Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse und über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse). 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 über die Zeichnungsfunktionalität gezeichneten Schuldverschreibungen erfolgt (wie nachstehend definiert) unter Einbeziehung der Zahlstelle, handelnd in der Funktion als Zahlstelle für die Schuldverschreibungen. Die Zeichnungsaufträge über die Zeichnungsfunktionalität werden nach Annahme dieser Aufträge, abweichend von der üblichen zweitägigen Valuta für die Geschäfte an der Wiener Börse, mit Valuta zum Begebungstag ausgeführt.

Die Lieferung und Abrechnung der Schuldverschreibungen im Rahmen der Privatplatzierung erfolgt entsprechend dem Vorgehen im Zusammenhang mit dem Öffentlichen Angebot Zug um Zug gegen Zahlung

des Ausgabebetrages am Begebungstag. 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.

k. 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 17.07.2023. Dies gilt für die Schuldverschreibungen, die bis zum 13.07.2023, 12:00 Uhr (MESZ) gezeichnet werden (Ende der Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse und über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse).

Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen wird voraussichtlich am 05.06.2024 auf der Webseite der Emittentin veröffentlicht. Die Emittentin behält sich vor, Zwischenstände bereits vorher zu veröffentlichen.

l. Vorzugszeichnungsrechte

Vorzugszeichnungsrechte wurden nicht eingeräumt.

2. Verteilungs- und Zuteilungsplan

Zeichnungsangebote, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse 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, ist die Emittentin berechtigt, Zeichnungsaufträge im Rahmen des Öffentlichen Angebots sowie der Privatplatzierung nach ihrem freien Ermessen zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen. 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 € 50.000.000,00 übersteigen.

Die Zeichnungsaufträge des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität FirstPlace der Wiener Börse, über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse oder im Rahmen des Öffentlichen Angebots durch die Emittentin 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. Bei der Festlegung des Gesamtnennbetrages (sowie der Zuteilung der Schuldverschreibungen an die Anleger) ist die Emittentin berechtigt, Zeichnungsaufträge zu kürzen und einzelne Zeichnungsaufträge zurückzuweisen. Insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung der Zeichnungsaufträge aus der Privatplatzierung im Rahmen der Festlegung des Gesamtnennbetrages der Schuldverschreibungen werden dabei nicht nur quantitative Kriterien angewendet, sondern auch qualitative Kriterien. Zu diesen qualitativen Kriterien zählen z.B. 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 ggf. der Schweiz zum Erwerb angeboten werden. Es ist keine bestimmte Tranche einem oder mehreren dieser Märkte vorbehalten.

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.

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

Die Anleger werden durch Einbuchung der zugewiesenen Schuldverschreibungen in ihr Depot über die Zuteilung informiert. Die Aufnahme des Handels vor der Einbuchung der Schuldverschreibung ist nicht möglich.

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.

6. Platzierung und Übernahme

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

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 flatexDEGIRO Bank AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 79542 mit Geschäftsanschrift flatexDEGIRO Bank AG, Omniturm, Große Gallusstraße 16-18, 60312 Frankfurt am Main (die „Abwicklungsstelle“ oder auch die „Zahlstelle“), beauftragt.

8. Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten

Die zugelassenen Schuldverschreibungen sind Gegenstand eines Antrags auf Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Vienna MTF (Freiverkehr) der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse in das Handelssegment „Quotation Board“.

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

Die Aufnahme des Handels der Schuldverschreibungen in den Vienna MTF der Wiener Börse bzw. den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Quotation Board erfolgt am 17.07.2023. Der Handel kann vor Ausgabe von Schuldverschreibungen aufgenommen werden. Die Schuldverschreibungen werden zum Ausgabebetrag angeboten.

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

VIII. UNTERNEHMENSFÜHRUNG

1. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane

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

a. 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 Stimmgleichheit dessen Stimme den Ausschlag.

Vorstand der Emittentin ist Jürgen Geisler.

Die Emittentin ist keine börsennotierte Gesellschaft und unterliegt nicht den börsennotierte Unternehmen betreffende 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.

b. 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:

Thomas Mühlberger (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Stefan Frey (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Reinhold Puntschart-Kolarik (Aufsichtsrat)

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

c. 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 Stimmengleichheit gilt ein Beschluss als abgelehnt. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

IX. FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

○ Historische Finanzinformationen

Der geprüfte Eröffnungsbilanz der Emittentin zum 03. Mai 2023 wurde per Verweis in den Prospekt einbezogen.

○ Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen

Die Emittentin hat seit dem Datum der geprüften Eröffnungsbilanz keine Quartals- oder Halbjahresfinanzinformationen veröffentlicht.

○ Wesentliche Leistungsindikatoren („KPIs“)

Die Emittentin hat keine KPIs veröffentlicht.

○ Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage des Emittenten

Seit dem Datum der geprüften Eröffnungsbilanz zum 03. Mai 2023 hat es keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin gegeben.

X. ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN

1. Hauptaktionäre

Hauptaktionäre der Emittentin sind

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

2. Gerichts- und Schiedsverfahren

In den letzten zwölf Monaten bestanden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (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.

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.

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.

XI. ANGABEN ZUM GARANTIEGEBER

Angaben zum Garantiegeber entfallen, da ein solcher nicht besteht.

XII. VERFÜGBARE DOKUMENTE

Für die Gültigkeitsdauer dieses Wertpapierprospektes können die folgenden Unterlagen auf der Website der Emittentin www.eph-group.com eingesehen werden:

- die aktuelle Satzung der Gesellschaft
- die geprüfte Eröffnungsbilanz der Gesellschaft zum 03. Mai 2023

XIII. 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.