

EU-WACHSTUMSEMISSIONSPROSPEKT

für die bis zu EUR 50 Millionen
10,00 % Schuldverschreibungen 2026/2033
mit einer Laufzeit vom 01.12.2026 bis 30.11.2033 (einschließlich)

der

EPH Group AG
Gumpendorfer Straße 26
1060 Wien
ISIN: AT0000A3XVE4

Die EPH Group AG (die „**Emittentin**“ und gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften und verbundenen Unternehmen auch die „**EPH-Gruppe**“) wird am 01.12.2026 (der „**Begebungstag**“) bis zu 50.000 mit 10,00% verzinsliche Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 und im Gesamtbetrag von bis zu EUR 50 Millionen (die „**Schuldverschreibungen**“) begeben. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 01.12.2026 (einschließlich) bis zum 30.11.2033 (einschließlich) mit jährlich 10,00% verzinst, zahlbar jeweils anteilig monatlich nachträglich am ersten Tag eines jeden Monats.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Vienna MTF der Wiener Börse wird beantragt.

International Securities Identification Number (ISIN): AT0000A3XVE4
Wertpapierkennnummer (WKN): A4E2PD

Dieses Dokument (der „**Prospekt**“) wurde gemäß Artikel 15a der Verordnung (EU) 2017/1129 in der jeweils gültigen Fassung (die „**Prospektverordnung**“) sowie Anhang VIII der Prospektverordnung in der Form eines EU-Wachstumsemissionsprospekts zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich erstellt. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzaufsichtsbehörde (*Commission de Surveillance du Secteur Financier* – „**CSSF**“) gebilligt und an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) und die Österreichische Finanzmarktaufsicht („**FMA**“) gemäß Artikel 25 der Prospektverordnung notifiziert. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16.07.2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Die CSSF hat zudem keine Informationen im Zusammenhang mit der Einbeziehung in den Handel im Wiener MTF der Wiener Börse geprüft oder genehmigt. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (<https://www.eph-group.com/>) und der Börse Luxemburg (<https://www.luxse.com/>) eingesehen und heruntergeladen werden.

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

Der gebilligte Prospekt ist mit Ablauf des 23.10.2027 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.

Das Datum dieses Prospekts ist der 23.10.2026.

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, dass sich daraus ergebende Risiko zu tragen.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Schuldverschreibungen in Ländern dar, in denen ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung rechtswidrig ist. Weder dieser Prospekt noch irgendeine Information, die im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen steht, sollte als Empfehlung der Emittentin an einen Empfänger einer solchen Information angesehen werden, die Schuldverschreibungen zu kaufen.

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

Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser Prospekt rechtmäßig verbreitet wird oder dass die Schuldverschreibungen nach den Anforderungen der jeweiligen Rechtsordnung rechtmäßig in Übereinstimmung mit anwendbaren Registrierungs Vorschriften oder anderen rechtlichen Voraussetzungen oder gemäß anwendbarer Ausnahmetatbestände angeboten werden. Die Emittentin übernimmt ferner keine Haftung für die Unterstützung des Angebots oder der Verbreitung des Prospekts. Insbesondere wurden von der Emittentin keinerlei Handlungen in denjenigen Rechtsordnungen vorgenommen, in denen solche Handlungen zum Zwecke des Angebots oder der Verbreitung erforderlich sind.

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

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

Zukunftsgerichtete Aussagen

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

Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots

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

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

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

Schuldverschreibungen sind, nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum eingetreten sind, oder

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

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

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

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Schuldverschreibungen sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen rechtlichen Beschränkungen, welche unter anderen in Punkt 10.1.10 dargestellt werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG	6
2.	RISIKOFAKTOREN	12
2.1	Risiken in Bezug auf die Emittentin.....	12
2.2	Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen.....	21
3.	ANGABEN ZUR EMITTENTIN	28
3.1	Informationen über das Unternehmen.....	28
3.2	Jüngste Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind	28
4.	VERANTWORTLICHE PERSONEN UND ERKLÄRUNG ZUR ZUSTÄNDIGEN BEHÖRDE	30
4.1	Verantwortliche Personen	30
4.2	Erklärung über die zuständige Behörde	30
5.	WACHSTUMSSTRATEGIE UND ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	31
5.1	Geschäftsstrategie und Wachstumspotential	31
5.2	Haupttätigkeiten und Märkte.....	33
6.	ORGANISATIONSSTRUKTUR.....	38
7.	UNTERNEHMENSFÜHRUNG	39
7.1	Allgemeine Beschreibung	39
7.2	Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Emittentin	39
8.	FINANZINFORMATIONEN	41
8.1	Abschlüsse	41
8.2	Rechnungslegungsstandards.....	41
8.3	Prüfung der Finanzinformationen	41
8.4	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin.....	41
9.	EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT	43
9.1	Konditionen des Angebots	43
9.2	Verteilungs- und Zuteilungsplan	46
9.3	Preisfestsetzung.....	47
9.4	Platzierung und Übernahme (Underwriting)	47
9.5	Zulassung zum Handel.....	47
10.	WESENTLICHE INFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE.....	48
10.1	Modalitäten und Bedingungen der Wertpapiere	48
11.	GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND VERWENDUNG DER ERLÖSE	52
12.	INTERESSENSKONFLIKTE.....	53
13.	VERFÜGBARE DOKUMENTE	54
	AUFNAHME VON INFORMATIONEN MITTELS VERWEIS.....	55
	GLOSSAR	56
	ANLEIHEBEDINGUNGEN	58

1. ZUSAMMENFASSUNG

Abschnitt 1 - Einleitung mit Warnhinweisen	
1.1	Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere
Dieser EU-Wachstumsemissionsprospekt (der „ Prospekt “) bezieht sich auf den bis zu EUR 50 Millionen 10,00% Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit vom 01.12.2026 bis 30.11.2033 (einschließlich) und der internationalen Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) AT0000A3XVE4.	
1.2	Identität und Kontaktdaten der Emittentin, einschließlich der Rechtsträgerkennung (LEI)
Emittentin ist die EPH Group AG, mit dem Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Gumpendorfer Straße 26, 1060 Wien (die „ Emittentin “). Die Telefonnummer lautet +43 1 25 300 25 -277. Die Website der Emittentin lautet https://www.eph-group.com , wobei die Angaben auf der Website nicht Teil des Prospekts sind, sofern ihre Angaben nicht mittels Verweis in den Prospekt aufgenommen wurden. Der LEI der Emittentin ist 894500SN5GTABFSFWS54.	
1.3	Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt gebilligt hat
Die CSSF, 283, route d’Arlon, L-1150 Luxembourg, (Telefon: +352) 26 25 1 - 1 (Telefonzentrale); Website: www.cssf.lu ; E-Mail: direction@cssf.lu), hat diesen Prospekt als zuständige Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt.	
1.4	Datum der Billigung des Prospekts
Dieser Prospekt wurde am 23.10.2026 gebilligt.	
1.5	Warnhinweise
Diese Zusammenfassung sollte als Prospektinleitung verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei der Entscheidung, in die Schuldverschreibungen zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen. Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. Falls vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der im Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die diese Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass diese Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.	
Abschnitt 2 - Basisinformationen über die Emittentin	
2.1	Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?
<i>Sitz und Rechtsform der Emittentin, LEI, das für sie geltende Recht und Land der Eintragung</i>	
Die Emittentin hat ihren Sitz in Wien und ist eine Aktiengesellschaft. Für die Emittentin ist das österreichische Recht anwendbar und sie wurde in Österreich eingetragen.	
<i>Haupttätigkeiten der Emittentin</i>	
Die Emittentin ist auf die Entwicklung von Hotelimmobilienprojekten spezialisiert. Der Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung von Premium- und Luxushotels und -resorts. Die Tätigkeit der Emittentin bzw. von dieser hierfür gegründeten Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften (gemeinsam die „ EPH-Gruppe “) beginnt mit dem Erwerb von Grundstücken an Standorten mit hoher touristischer Nachfrage, wobei strenge Kriterien wie die Lage und die Eignung für große Vier- oder Fünf-Sterne-Hotels gelten. Nach der Sicherung der Grundstücke übernimmt die EPH-Gruppe die ersten Phasen der Wertschöpfung, darunter die Beauftragung von Machbarkeitsstudien, die Entwicklung von Architektur- und Betriebskonzepten, die Einholung von Genehmigungen und die Aushandlung von Vereinbarungen mit führenden internationalen Hotelmarken. Es ist grundsätzlich geplant, die Projekte vor Baubeginn an institutionelle Investoren – wie Immobilienfonds, Versicherungsgesellschaften oder Vermögensverwalter – zu verkaufen. Dieser Ansatz ermöglicht es der EPH-Gruppe, mehrere Projekte parallel zu betreiben, Kapital effizient zu reinvestieren und ihre Plattform schrittweise zu vergrößern. Durch den geplanten Verkauf von Projekten vor Baubeginn vermeidet die EPH-Gruppe die Kapitalintensität sowie die mit dem Bau und dem laufenden Hotelbetrieb verbundenen Zeit- und Ausführungsrisiken. Dementsprechend plant die Emittentin derzeit nicht, Hotels	

selbst zu errichten und zu betreiben; jede Abweichung von dieser Strategie würde von einer gesonderten strategischen Entscheidung, der Verfügbarkeit zusätzlicher Finanzmittel und den entsprechenden unternehmensinternen Genehmigungen abhängen.

Identität der Vorstandsmitglieder

Herr Alexander Lühr und Frau Yasmin Wilfling sind zum Tag der Billigung dieses Prospekts Mitglieder des Vorstands der Emittentin.

2.2 Welche sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Bilanz	zum 30. Juni 2026	zum 31. Dezember 2025	zum 31. Dezember 2024
---------------	--------------------------	------------------------------	------------------------------

Nettofinanzverbindlichkeiten*	TEUR 12.205	TEUR 9.909	TEUR 7.212
-------------------------------	-------------	------------	------------

Quelle: *geprüfter Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025; Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2026.*

* *Nettofinanzverbindlichkeiten sind langfristige Verbindlichkeiten zuzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten (konkret bestehend aus den Bilanzpositionen unter C. „Verbindlichkeiten“) abzüglich Barmitteln (konkret bestehend aus der Bilanzposition B.II. „Guthaben bei Kreditinstituten“).*

Gewinn- und Verlustrechnung	erstes Halbjahr 2026	Geschäftsjahr 2025	Geschäftsjahr 2024
------------------------------------	-----------------------------	---------------------------	---------------------------

Umsatz	TEUR 142	TEUR 0	TEUR 26
Ergebnis vor Steuern	TEUR -2.081	TEUR -3.588	TEUR -952

Quelle: *geprüfter Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025; Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2026.*

Die oben dargestellten historischen Finanzinformationen stammen aus dem ungeprüften Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30. Juni 2026 und dem Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2025, der gemäß dem österreichischen Unternehmensgesetzbuch (UGB) erstellt wurde. Der Jahresabschluss wurde von der Grant Thornton Austria Audit GmbH als Abschlussprüfer gemäß den österreichischen Prüfungsstandards auf der Grundlage der International Standards on Auditing (ISA) geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer hat aber auf erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Fortführungsfähigkeit der Emittentin hingewiesen, da das Geschäftsjahr 2025 einen Nettoverlust verzeichnete, der hauptsächlich auf Finanzierungskosten und laufende Betriebskosten zurückzuführen ist, ohne dass entsprechende Umsatzerlöse von nennenswerter Höhe erzielt wurden. Dieser Umstand, welcher der Geschäftstätigkeit der Emittentin immanent ist, führte dazu, dass sich das negative Eigenkapital von EUR -1.471.277,85 zum 31. Dezember 2024 auf EUR -4.132.304,56 zum 31. Dezember 2025 erhöhte.

Der Abschlussprüfer hat weiters einen Sachverhalt zur Bewertung der Beteiligung an der Reinache GmbH sowie zum aktuellen Stand des Projekts Oberndorf hervorgehoben. Es ergaben sich Hinweise auf eine Wertminderung des Beteiligungsbuchwerts verwiesen, zumal der beizulegende Wert auf Basis der aktuellen Annahmen des Vorstands und der maßgeblichen Rahmenbedingungen unter dem bisherigen Buchwert liegt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Baubewilligung und die erforderliche Umwidmung der Grundstücksfläche noch ausstehen, weiterhin projektimmanente Risiken, insbesondere zeitliche Unsicherheiten und mögliche behördliche Auflagen, bestehen und ein Betreibervertrag noch nicht final abgeschlossen ist. Das Prüfungsurteil wurde dadurch nicht modifiziert.

Seit dem 31. Dezember 2025 hat die EPH Group die Entwicklung ihrer bestehenden Hotel- und Resortprojekte im Premium- und Luxussegment weiter vorangetrieben. Bis zum Datum der Billigung dieses Prospekts wurde noch kein Projekt veräußert, weshalb bislang keine Umsatzerlöse aus Projektveräußerungen erzielt wurden. Gleichzeitig fielen weiterhin Kosten für die Finanzierung, die Projektentwicklung und das laufende Geschäft an. Infolgedessen hat sich das negative Eigenkapital weiter erhöht und weist zum 30. Juni 2026 eine Höhe von EUR -6.217.076,75 aus.

2.3 Was sind die für die Emittentin wesentlichen Risiken?

Die Emittentin ist ein 2023 gegründetes Unternehmen, das noch keine nennenswerten Umsätze erzielt hat und als Entwicklerin von Luxushotels erst Jahre nach Projektbeginn Einnahmen aus dem Verkauf entwickelter Projekte erzielen kann.

Die Emittentin ist möglicherweise nicht in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen, eine ausreichende Liquidität aufrechtzuerhalten oder eine Insolvenz zu vermeiden, insbesondere angesichts seiner bestehenden und zukünftigen

Zahlungsverpflichtungen aus ausstehenden Anleiheemissionen, seiner derzeit begrenzten Liquidität und des bisherigen Fehlens nennenswerter operativer Einnahmen.

Die Emittentin ist in hohem Maße von Fremdfinanzierung und dem Zugang zu den Kapitalmärkten abhängig und unterliegt daher Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken. Aufgrund aufgelaufener Verluste und der daraus resultierenden negativen Eigenkapitalposition könnte es der Emittentin nicht gelingen, ausreichende Finanzmittel zu marktüblichen Konditionen zu sichern.

Vertraglich gesicherte Projekte könnten möglicherweise nicht realisiert werden, da ein wesentlicher Teil der aktuellen Projektpipeline der Emittentin weiterhin aufschiebenden Bedingungen und Finanzierungsvorbehalten unterliegt und eine Konzentration der strategischen und finanziellen Erwartungen von der erfolgreichen Durchführung wichtiger Projekte abhängt.

Die Emittentin ist möglicherweise nicht in der Lage, Akquisitionsfinanzierungen zu erhalten oder Kaufpreisverpflichtungen für gesicherte Projekte nachzukommen, da sie von externen Finanzierungen abhängig ist, nur über begrenzte Eigenmittel verfügt und ein zeitliches Missverhältnis zwischen den Akquisitionsverpflichtungen und den erwarteten Zuflüssen aus Projektverkäufen oder Kapitalmarkttransaktionen bestehen könnte.

Der Erwerb eines neuen Projekts kann sich als Fehlinvestition erweisen, da sich erworbene Projekte als nicht rentabel oder verlustbringend herausstellen können.

Das geplante Konzept für eine Projektentwicklung kann sich als nicht realisierbar erweisen, da sich die zum Zeitpunkt des Erwerbs getroffenen rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen oder regulatorischen Annahmen später als falsch herausstellen oder nicht wie erwartet umgesetzt werden könnten.

Die Emittentin ist möglicherweise nicht in der Lage, entwickelte oder genehmigte Projekte zu verkaufen oder akzeptable Preise zu erzielen, da ihre Fähigkeit, Luxushotelprojekte zu veräußern, von begrenzten historischen Verkaufserfahrungen, der Verfügbarkeit geeigneter Käufer, den allgemeinen makroökonomischen und Finanzierungsbedingungen sowie der Anlegerstimmung in einem zyklischen und hochwertigen Immobilienmarkt abhängt.

Die Emittentin benötigt für die Realisierung von Projekten öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen, da groß angelegte Hotel- und Gastronomieprojekte umfassenden Genehmigungsverfahren und detaillierten regulatorischen Anforderungen in Bezug auf Landnutzung, Bauparameter und technische Konformität unterliegen und möglicherweise auch Umweltverträglichkeits- oder ähnliche Prüfungsverfahren erfordern.

Abschnitt 3 – Basisinformationen über die Wertpapiere

3.1 Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere

Die Emittentin begibt die in diesem Prospekt angebotenen, mit 10,00% verzinslichen Inhaberschuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“) unter der internationalen Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) AT0000A3XVE4.

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

Die Emission erfolgt in EUR (Euro). Es werden bis zu 50.000 Stück an Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zur EUR 50 Millionen begeben. Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit vom 01.12.2026 (einschließlich) bis zum 30.11.2033 (einschließlich).

Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte

Die Schuldverschreibungen gewähren ihren Inhabern das Recht, Zinszahlungen sowie bei Fälligkeit die Rückzahlung des Nennbetrags zu verlangen.

Die Schuldverschreibungen werden ab dem 01.12.2026 (einschließlich) bis zum 30.11.2033 (einschließlich) bezogen auf ihren noch nicht zurückbezahlten Nennbetrag mit 10,00 % p.a. verzinst, wobei die Zinsen anteilig monatlich nachträglich am ersten Tag eines jeden Monats bezahlt werden.

Mit den Schuldverschreibungen verbunden ist zudem das Recht auf bevorzugte Befriedigung aus den in dieser Zusammenfassung beschriebenen Sicherheiten.

Die Schuldverschreibungen sind frei übertragbar.

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

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

Sämtliche Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen werden durch erst- oder zweitrangige Verpfändung von Anteilen an Gesellschaften, an denen die Emittentin beteiligt ist („**Beteiligungsgesellschaften**“) besichert, wobei die Bestellung der Sicherheiten an einen Treuhänder erfolgt. Die Besicherung erfolgt zunächst durch erstrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der EPH BGL GmbH sowie durch zweitrangige Verpfändung ihrer Geschäftsanteile an der Pure Place Hospitality GmbH, Stellara Hospitality GmbH, der EPH Heiligenblut GmbH, der EPH Kalkalpen GmbH und der EPH Gerlitz GmbH durch die Emittentin als Pfandbestellerin. Die Emittentin verpflichtet sich zudem, dafür Sorge zu tragen, dass allfällige zukünftig gehaltenen Anteile an anderen Beteiligungsgesellschaften ebenfalls zugunsten der Anleihegläubiger an den Treuhänder verpfändet werden, sofern Teile des Emissionserlöses aus den Schuldverschreibungen zur Anschaffung der Anteile oder zur Finanzierung der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft, an welcher ein Anteil gehalten wird, verwendet werden. Soweit diese zur Besicherung herangezogenen Anteile zur Besicherung der Schuldverschreibungen 2025/2032 verpfändet wurden oder werden, erfolgt die Besicherung der Forderungen der Anleihegläubiger aus den gegenständlichen Schuldverschreibungen lediglich im zweiten Rang hinter der Verpfändung zur Besicherung der Schuldverschreibungen 2025/2032.

Ansonsten sind weder die Emittentin noch andere Gesellschaften aus der Unternehmensgruppe der Emittentin in irgendeinem Fall, auch nicht im Fall der Wertminderung von Sicherheiten, verpflichtet, weitere Sicherheiten zu stellen. Die Emittentin ist zudem berechtigt, die Freigabe von Sicherheiten durch den Treuhänder zu verlangen, wenn sie verpfändete Anteile zu veräußern oder auf sonstige Weise zu verwerten beabsichtigt.

3.2 Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

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

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Vienna MTF der Wiener Börse wird beantragt.

3.3 Ist mit den Wertpapieren eine Garantie verbunden?

Für die Wertpapiere wird keine Garantie gewährt.

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

Aufgrund der geplanten Projektstruktur der Emittentin mit Beteiligungsgesellschaften besteht eine strukturelle Nachrangigkeit der Anleihegläubiger im Hinblick auf besicherte und unbesicherte Gläubiger der jeweiligen Beteiligungsgesellschaften.

Für die Schuldverschreibungen werden teilweise erst zukünftig Sicherheiten bestellt und der Wert dieser für die Schuldverschreibungen künftig zu bestellenden Sicherheiten ist unsicher und könnte unter dem Betrag des Gesamtvolumens der Schuldverschreibungen liegen.

Es könnte zu Wertminderungen von Sicherheiten kommen, wenn sich die Projekte nicht wie geplant umsetzen lassen und es besteht das Risiko, dass im Fall einer späteren Freigabe oder Veränderung von (Teilen der) Sicherheiten die verbleibenden Sicherheiten nicht ausreichend werthaltig sind.

Abschnitt 4 – Wichtige Informationen zum öffentlichen Angebot von Wertpapieren

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

Umfang des Angebots

Die Emittentin begibt bis zu 50.000 mit 10,00% verzinsliche Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 und im Gesamtbetrag von bis zu EUR 50 Millionen mit einer Laufzeit vom 01.12.2026 (einschließlich) bis zum 30.11.2033 (einschließlich).

Das Angebot besteht aus

- (i) dem öffentlichen Angebot im Großherzogtum Luxemburg durch die Schaltung einer Werbeanzeige in der luxemburgischen Tageszeitung Luxemburger Wort;

(ii)	dem öffentlichen Angebot durch die Emittentin in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg über die Website der Emittentin (https://www.eph-group.com); sowie
(iii)	einer Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren in ausgewählten Jurisdiktionen, in welchen eine solche Privatplatzierung zulässig ist (die „ Privatplatzierung “).
<i>Angebotszeitraum</i>	
Die Schuldverschreibungen werden in folgenden Zeiträumen wie folgt öffentlich angeboten:	
•	
über die Website der Emittentin: 28.10.2026 bis 22.10.2027, 12:00 Uhr (MESZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)	
Die Frist des Angebots im Großherzogtum Luxemburg entspricht der Frist des Angebots über die Website der Emittentin vom 28.10.2026 bis 22.10.2027, 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, zu verkürzen oder das öffentliche Angebot zurückzunehmen. Jede Verkürzung oder Verlängerung der Angebotsfrist wird auf der Webseite der Emittentin 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.	
Insbesondere im Falle der Überzeichnung werden Kürzungen der Zeichnungsangebote bei der Zuteilung erfolgen oder Zeichnungsangebote gänzlich zurückgewiesen werden. Eine „Überzeichnung“ liegt vor, wenn die im Rahmen des öffentlichen Angebots sowie der Privatplatzierung eingegangenen Zeichnungsangebote zusammengerechnet den Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 50.000.000,00 übersteigen.	
<i>Vorläufiger Zeitplan</i>	
23.10.2026	Billigung des Wertpapierprospekts durch die CSSF
23.10.2026	Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Webseite der Emittentin
28.10.2026	Beginn des öffentlichen Angebots
25.11.2026 12:00 Uhr (MEZ)	Ende stückzinsfreie Zeichnungsfrist
22.10.2027, 12:00 Uhr (MESZ)	Ende der Angebotsfrist für das öffentliche Angebot durch die Emittentin (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)
25.10.2027, 12:00 Uhr (MESZ)	Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots auf der Internetseite (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)
01.12.2026	Begebungstag und Lieferung der Schuldverschreibungen (dies gilt für die Schuldverschreibungen, die bis zum 25.11.2026, 12:00 Uhr (MEZ) gezeichnet werden)
01.12.2026	Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in das Vienna MTF (dies gilt für die Schuldverschreibungen, die bis zum 25.11.2026, 12:00 Uhr (MEZ) gezeichnet werden)
<i>Geschätzte Gesamtkosten und den Anlegern in Rechnung gestellte Kosten</i>	
Die Emissionskosten betragen inklusive Platzierungsfees bei Vollplatzierung bis zu EUR 2,05 Millionen. Die Emittentin wird dem Anleger keine Kosten in Rechnung stellen. Den Anlegern können von dem jeweiligen Finanzintermediär übliche Bankgebühren in Rechnung gestellt werden. Die Anleger werden gebeten, sich über diese Kosten zu informieren.	

4.2 Weshalb wird dieser EU-Wachstumsemissionsprospekt erstellt?

Gründe für das Angebot und Verwendung der Erlöse

Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös primär für den weiteren Aufbau von Hotel- und Resortprojekten im Premium- und Luxussegment in Österreich, Deutschland und anderen internationalen Top-Destinationen zu verwenden. Konkret soll der Nettoemissionserlös von der Emittentin wie folgt verwendet werden:

- Zahlung aller oder eines Teils der für die Projekte „Burgenland“, „Hochrindl“, „Heiligenblut“, „Gerlitz“, „Windischgarsten“ und „Bavaria I Design Hotel“ fälligen Barbeträge;
- Zahlung des Kaufpreises oder eines Teils davon für das Projekt „Bavaria II Boutique Hotel“;
- Zahlung der Kaufpreise für zukünftige Projekte;
- Gesellschafterdarlehen und Gesellschafterzuschüsse an bestehende oder zukünftige Beteiligungsgesellschaften zur Finanzierung weiterer Projektentwicklungen oder Zinsen für bestehende Bankdarlehen;
- Deckung der Kosten des laufenden Geschäftsbetriebs inklusive Zinszahlungen auf zinstragende Verbindlichkeiten der Emittentin.

Sollten geringere Nettoemissionserlöse erzielt werden, ist die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage, alle oben aufgeführten Projekte umzusetzen, und die oben genannte Reihenfolge gibt keinen Hinweis darauf, welche Projekte Vorrang haben würden. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Prospekts ist auch nicht sicher, ob die oben aufgeführten Projekte wie geplant oder überhaupt umgesetzt werden können, und es ist auch denkbar, dass trotz der Umsetzung weitere Nettoemissionserlöse zur Verfügung stehen werden. In solchen Fällen behält sich die Emittentin das Recht vor, die Nettoemissionserlöse für andere Aktivitäten im Rahmen ihres satzungsmäßigen Unternehmenszwecks zu verwenden.

Interessenkonflikte

Die Berater für die Emission der Schuldverschreibungen haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung abhängig vom Erfolg der Emission geschuldet wird. Dies gilt insbesondere für die valantic GmbH, mit dem Sitz in München, welche die Emittentin beim Vertrieb der Schuldverschreibungen unterstützt. Ein besonderes Interesse von Dritten, insbesondere von natürlichen oder juristischen Personen, die an dem Angebot bzw. der Emission beteiligt sind, besteht nach Ansicht der Emittentin nicht. Nach Ansicht der Emittentin liegen keine wesentlichen Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot vor.

4.3 Wer ist der Anbieter der auszugebenden Wertpapiere?

Die Emittentin ist der Anbieter der angebotenen Schuldverschreibungen.

2. 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 substanziellen Wertverlust der Schuldverschreibungen und im schlimmsten Fall zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals eines Anlegers führen.

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

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

2.1 Risiken in Bezug auf die Emittentin

2.1.1 Finanzielle Risiken

Die Emittentin ist möglicherweise nicht in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen, eine ausreichende Liquidität aufrechtzuerhalten oder eine Insolvenz zu vermeiden, insbesondere angesichts ihrer bestehenden und künftigen Zahlungsverpflichtungen aus ausstehenden Anleiheemissionen, ihrer derzeit begrenzten Liquidität und des bisher fehlenden nennenswerten operativen Ertrags.

Bei einer vollständigen Platzierung der Schuldverschreibungen mit einem Betrag von EUR 50 Millionen beläuft sich das ausstehende Anleihevolumen der Emittentin aus der gegenständlichen Emission auf EUR 50 Millionen, die mit 10,00 % verzinst werden. Damit bestünde eine jährliche Zinslast der Emittentin aus den Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 5.000.000,00.

Zudem hat die Emittentin im Jahr 2023 die 10,00% Inhaberschuldverschreibungen 2023/2030 (ISIN DE000A3LJCB4) („**Schuldverschreibungen 2023/2030**“) und im Jahr 2025 die 10,00% Inhaberschuldverschreibungen 2025/2032 (ISIN DE000A3L7AM8) („**Schuldverschreibungen 2025/2032**“) begeben mit einem ausstehenden Emissionsvolumen zum 15. Oktober 2026 von EUR 3.293.000 bzw EUR 10.157.000 (zusammen die „**Anleihen**“). Im Rahmen der Anleihen muss die Emittentin monatliche Zinszahlungen in Höhe von EUR 112.083,34 leisten. Darüber hinaus muss die Emittentin am 17. Juli 2030 eine Tilgungszahlung in Höhe von EUR 3.293.000 und am 24. Februar 2032 eine Tilgungszahlung in Höhe von EUR 10.157.000 leisten.

Demgegenüber hat die Emittentin bislang noch keine nennenswerten Umsätze erzielt und verfügt zum 15. Oktober 2026 über eine Liquidität von rund EUR 680.000. Die Emittentin ist daher möglicherweise nicht in der Lage, die aus den gegenständlichen Schuldverschreibungen und aus den Anleihen resultierenden Verbindlichkeiten zu bedienen, und könnte zahlungsunfähig werden, insbesondere, wenn die erwarteten Umsätze aus ihren Projekten nicht wie erwartet, gar nicht oder nicht rechtzeitig erzielt werden und eine Refinanzierung aus anderen Quellen nicht möglich ist.

Darüber hinaus können weitere Faktoren die finanzielle Lage beeinflussen und dazu führen, dass die Emittentin zahlungsunfähig wird. Insbesondere können Projekte geringere Erlöse, als erwartet erzielen oder die Kosten des laufenden Geschäftsbetriebs (einschließlich der Entwicklungskosten für die Projekte der Emittentin) höher ausfallen als erwartet. Der Immobiliensektor wird zudem besonders stark von der Zinsentwicklung beeinflusst, die sich insbesondere auf die Finanzierungskosten auswirkt. Ein Anstieg der Zinssätze kann sich zudem negativ auf den Marktwert von Immobilienprojekten und die Verkaufspreise der Projekte auswirken und somit erhebliche Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Emittentin haben.

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

Die Emittentin ist in hohem Maße von Fremdfinanzierung und dem Zugang zu den Kapitalmärkten abhängig und unterliegt daher Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken. Aufgrund aufgelaufener Verluste und der daraus resultierenden negativen Eigenkapitalposition könnte es der Emittentin nicht gelingen, ausreichende Finanzmittel zu marktüblichen Konditionen zu sichern.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin hängt in hohem Maße von der Verfügbarkeit ausreichenden Kapitals ab. Hinsichtlich der erforderlichen Finanzierung ist die Emittentin von der allgemeinen Entwicklung des Kapital- und Kreditmarktes insgesamt sowie von der Entwicklung der projektbezogenen Finanzierungsbedingungen abhängig. Grundsätzlich ist anzumerken, dass – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschaftslage – die Emittentin der Ansicht ist, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten in den letzten Jahren verschlechtert haben. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten und potenziellen Verzerrungen im Bankensektor können weitere Einschränkungen der Kreditvergabe durch Geschäftsbanken nicht ausgeschlossen werden.

Bislang stützte sich die Emittentin in hohem Maße auf Fremdkapital, das durch die Emission der Anleihen aufgenommen wurde. Aufgrund des Geschäftsmodells der Emittentin und des bisher fehlenden nennenswerten Umsatzes weist die Emittentin ein negatives Eigenkapital aus, das sich im letzten Jahr erheblich erhöht hat, da zusätzliche Kosten für die Finanzierung, die Projektentwicklung und den laufenden Geschäftsbetrieb angefallen sind. Im Geschäftsjahr 2025 verzeichnete die Emittentin einen Nettoverlust, der hauptsächlich auf Finanzierungskosten und laufende Betriebskosten zurückzuführen ist, ohne dass entsprechende Umsatzerlöse von nennenswerter Höhe erzielt wurden. Dieser Umstand, der der Art der Geschäftstätigkeit der Emittentin innewohnt, führte dazu, dass sich das negative Eigenkapital von EUR -1.471.277,85 zum 31. Dezember 2024 auf EUR -4.132.304,56 zum 31. Dezember 2025 erhöhte. Seit dem 31. Dezember 2025 wurde kein Projekt veräußert, während weitere Kosten angefallen sind. Aus diesem Grund hat sich die negative Eigenkapitalposition der Emittentin weiter verschlechtert und beträgt zum 30. Juni 2026 EUR -6.217.076,75. Die Verbindlichkeiten der Emittentin übersteigen derzeit ihr Vermögen, was ihre finanzielle Flexibilität einschränkt, ihre Bonität beeinträchtigen kann und ihre Fähigkeit, zusätzliche Fremdfinanzierungen zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen zu erhalten, beschränken könnte. Die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel aus Bankfinanzierungen zur Realisierung weiterer Projekte oder bestehender Projekte, für die die Kaufpreise noch nicht bezahlt wurden, könnte sich daher für die Emittentin als schwierig erweisen, weshalb sie in erheblichem Maße auf den Erfolg der Kapitalmarktemissionen angewiesen ist, nicht zuletzt auf die laufende Kapitalerhöhung 2026 sowie die gegenständliche Anleiheemission (siehe dazu die Informationen im nachstehenden Risikofaktor).

Die Fähigkeit der Emittentin, Finanzierungen zu beschaffen und Projekte durchzuführen, hängt zudem von der Verfügbarkeit und Bindung qualifizierter Mitarbeiter mit Fachkenntnissen in der Strukturierung, Finanzierung und Durchführung von Immobilientransaktionen ab. Gelingt es nicht, solche Mitarbeiter zu gewinnen oder zu binden, könnte dies die Kapitalbeschaffung sowie die Akquise und Durchführung von Transaktionen beeinträchtigen.

Sollte es der Emittentin nicht gelingen, ihre Geschäftstätigkeiten angemessen und zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen zu finanzieren, könnte sie Projekte nicht oder nicht rechtzeitig erwerben,

entwickeln oder veräußern. Dadurch könnten die zur Zahlung von Zinsen und zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen erforderlichen Mittel fehlen.

Die laufende Kapitalerhöhung 2026 könnte nicht oder nur teilweise erfolgreich abgeschlossen werden. Insbesondere wenn zugleich die gegenständliche Anleiheemission nicht oder nicht in ausreichendem Umfang platziert werden kann, könnte der Emittentin die erforderliche Liquidität zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit und insbesondere zum Abschluss bereits gesicherter Transaktionen fehlen.

Im Rahmen der Kapitalerhöhung 2026 sollen bis zu 142.858 neue auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien zu einem Angebotspreis von EUR 72,00 je neuer Aktie ausgegeben werden. Daraus ergibt sich ein maximales Emissionsvolumen von rund EUR 10,3 Millionen. Die Zeichnungsfrist wurde bereits zweimal verlängert und läuft nunmehr bis zum 30. November 2026. Die Verlängerungen wurden insbesondere aufgrund des derzeit schwierigen Marktumfelds und der zuletzt negativen Entwicklung des Aktienkurses der Emittentin erforderlich, wodurch die Platzierung der neuen Aktien erheblich erschwert wurde. Die Verlängerung soll insbesondere ermöglichen, laufende Gespräche mit potenziellen Investoren abzuschließen. Es ist jedoch ungewiss, ob diese Gespräche erfolgreich abgeschlossen und die neuen Aktien in dem vorgesehenen Umfang platziert werden können. Die Kapitalerhöhung 2026 könnte daher nicht, nur teilweise oder erst zu einem späteren Zeitpunkt als erwartet erfolgreich abgeschlossen werden.

Sollte die Kapitalerhöhung 2026 nicht oder nur in einem wesentlich geringeren Umfang als geplant durchgeführt werden könnte der Emittentin die zur Umsetzung ihrer Geschäftsstrategie erforderliche Liquidität fehlen, insbesondere wenn zugleich die gegenständliche Anleiheemission nicht oder nicht in ausreichendem Umfang erfolgreich platziert wird. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin Kaufpreis- oder sonstige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen und Transaktionen mangels ausreichender Finanzierung nicht oder nicht rechtzeitig abschließen kann. In diesem Fall könnten bereits gesicherte Projekte verloren gehen bzw. nicht erfolgreich „geclosed“ werden.

Die Emittentin ist möglicherweise nicht in der Lage, eine Akquisitionsfinanzierung zu beschaffen oder Kaufpreisverpflichtungen für besicherte Projekte zu erfüllen, da sie auf Fremdfinanzierung angewiesen ist, nur über begrenzte Eigenmittel verfügt und ein zeitliches Missverhältnis zwischen den Akquisitionsverpflichtungen und den erwarteten Zuflüssen aus Projektverkäufen oder Kapitalmarkttransaktionen bestehen könnte.

Der Kern der Strategie der Emittentin besteht darin, geeignete Grundstücke für die Entwicklung von Luxushotelprojekten oder bestehende Hotelentwicklungsprojekte im Luxussegment zu erwerben und diese an Investoren zu verkaufen, sobald sie baureif sind. Um ihre Wachstumsstrategie umzusetzen, ist es daher entscheidend, kontinuierlich neue Akquisitionen zu tätigen, ohne dabei notwendigerweise die gleiche Anzahl bestehender Projekte fertigzustellen und zu verkaufen. Wenn zusätzliche Finanzierungen für neue Projekte, wie beispielsweise Bankfinanzierungen oder Darlehen von Dritten, nicht in der geplanten Höhe und/oder zum geplanten Zeitpunkt oder zu den geplanten Konditionen zur Verfügung stehen, müssen die Kaufpreise bei Fälligkeit (zunächst) ganz oder teilweise aus Eigenmitteln der Emittentin finanziert werden. Werden solche Finanzierungen nicht gewährt, besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Kaufpreises keine ausreichenden Eigenmittel zur Verfügung stehen und die Kaufpreise teilweise nicht gezahlt werden können. Dabei gilt es auch zu beachten, dass Banken vielfältige eigene, interne Vorgaben haben, nach denen sie Kredite vergeben. Diese Kreditvergaberichtlinien können sich jederzeit ändern und im Falle einschränkender Änderungen zu Engpässen bei Finanzierungslinien und/oder höheren Finanzierungskosten bei der Emittentin führen.

Werden Akquisitionen unter aufschiebenden Bedingungen (wie etwa dem Erhalt von Flächennutzungs- oder Baugenehmigungen) vereinbart, besteht das Risiko, dass diese Bedingungen zwar erfüllt werden, der Emittentin jedoch die zur Zahlung des Kaufpreises erforderliche Liquidität oder Finanzierung fehlt. Dies kann zu Vertragsstrafen, zum Verfall von Anzahlungen, zu Reputationsschäden, zu Vertragsrücktritten oder zu Rechtsstreitigkeiten führen.

Die vorgenannten Risiken können erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin sowie ihrer Beteiligungsgesellschaften haben und deren Bonität und Ansehen beeinträchtigen.

Vertraglich gesicherte Projekte können möglicherweise nicht realisiert werden, da der Großteil der aktuellen Projektpipeline der Emittentin weiterhin aufschiebenden Bedingungen und Finanzierungsvorbehalten unterliegt und eine Konzentration der strategischen und finanziellen Erwartungen von der erfolgreichen Durchführung wichtiger Projekte abhängt.

Beim Großteil der von der EPH-Gruppe gesicherten Projekte ist das Closing noch nicht erfolgt. Für diese Projekte wurden Term Sheets oder verbindliche Vereinbarungen geschlossen, die bestimmten, noch nicht erfüllten aufschiebenden Bedingungen unterliegen. Die EPH-Gruppe ist hinsichtlich dieser gesicherten Projekte somit auch noch nicht Eigentümerin der entsprechenden Projektliegenschaften geworden. Insbesondere unterliegen einige Projekte seitens der EPH-Gruppe Finanzierungsvorbehalten und die erforderliche Finanzierung ist von der EPH-Gruppe noch nicht gesichert. Die Möglichkeit, diese Transaktionen abzuschließen, hängt daher unter anderem vom erfolgreichen Zugang der Emittentin zu zusätzlichen Finanzierungsquellen, einschließlich der Kapitalerhöhung 2026 und der gegenständlichen Anleiheemission, ab. Ein besonderes diesbezügliches Risiko ergibt sich daraus, dass bei den drei Projekten „Heiligenblut“, „Windischgarsten“ und „Gerlitz“ zwischenzeitlich (noch nicht ausgeübte) Rücktrittsmöglichkeiten der jeweiligen Verkäufer eingetreten sind. Das Scheitern von gesicherten Projekten könnte die Umsetzung der Wachstumsstrategie beeinträchtigen, die Glaubwürdigkeit der EPH-Gruppe schädigen und die Finanzlage wesentlich beeinträchtigen.

Ein wesentlicher Teil der aktuellen Investitionen der Emittentin steht im Zusammenhang mit dem Vorzeigeprojekt in Oberndorf. Sollte dieses Projekt aufgrund von Finanzierungs-, Genehmigungs-, Markt- oder technischen Faktoren erheblich verzögert, umstrukturiert, wirtschaftlich unrentabel werden oder nicht realisiert werden, könnte dies die erwarteten Umsätze, den Zugang zu Finanzmitteln und die gesamte Geschäftsstrategie überproportional beeinträchtigen.

Der Emittentin könnte es an ausreichender Liquidität zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs mangeln.

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

2.1.2 Operative Risiken

Die Emittentin ist ein im Jahr 2023 gegründetes Unternehmen, das bislang noch keine nennenswerten Umsätze erzielt hat und als Entwicklerin von Luxushotels erst Jahre nach Projektbeginn Einnahmen aus dem Verkauf entwickelter Projekte erzielen kann.

Die Emittentin wurde im Jahr 2023 gegründet und erwarb ihr erstes Projekt Ende 2023. Es liegt in der Natur des Geschäftsmodells der Emittentin als Entwicklerin von Luxushotels, dass Umsätze aus dem Verkauf entwickelter Projekte erst Jahre nach Projektbeginn erzielt werden können. Dies bedeutet, dass bei der Emittentin Gründungskosten, Anlaufkosten und Aufwendungen für den Aufbau der Unternehmensstruktur angefallen sind, jedoch noch keine nennenswerten Umsätze aus der laufenden Geschäftstätigkeit erzielt wurden. Es ist zudem ungewiss, ob die Emittentin den noch für das Jahr 2026 geplanten, ersten Projektverkauf realisieren kann.

Zum Zeitpunkt dieses Prospekts hat die Emittentin noch keinen Verkauf von Luxushotelprojekten realisiert, und es besteht das Risiko, dass sich das Geschäftsmodell der Emittentin insgesamt als nicht tragfähig erweist und die Emittentin in Zukunft nur marginale Umsätze erzielen wird, was erhebliche negative Auswirkungen auf ihre Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben und den Fortbestand der Emittentin gefährden könnte.

Der Erwerb eines neuen Projekts kann sich als Fehlinvestition erweisen, da sich erworbene Projekte als nicht rentabel oder verlustbringend herausstellen können.

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.

Das geplante Konzept für eine Projektentwicklung kann sich als nicht realisierbar erweisen, da sich die zum Zeitpunkt des Erwerbs getroffenen rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen oder regulatorischen Annahmen später als falsch herausstellen oder nicht wie erwartet umgesetzt werden könnten.

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

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

Geeignete Grundstücke und Projekte sind möglicherweise nicht verfügbar oder nur zu unattraktiven Preisen erhältlich.

Das Geschäftsmodell der Emittentin beruht auf dem Erwerb von unbebauten Grundstücken oder bestehenden Immobilienentwicklungsprojekten an erstklassigen Standorten, um Luxushotelprojekte bis zur Baureife zu entwickeln. Die Verfügbarkeit solcher Grundstücke oder Projekte ist strukturell begrenzt, insbesondere an hochwertigen Standorten. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage seitens institutioneller Investoren, internationaler Hotelbetreiber und anderer Marktteilnehmer hoch. Dieses Ungleichgewicht führt zu erhöhten Kaufpreisen und wettbewerbsintensiven Bieterverfahren.

Die Emittentin steht im Wettbewerb mit einer Vielzahl von Bauträgern, Hotelgruppen und anderen Investoren, von denen einige über deutlich größere finanzielle Ressourcen, niedrigere Finanzierungskosten oder andere Wettbewerbsvorteile verfügen. Infolgedessen ist die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage, geeignete Akquisitionsmöglichkeiten zu sichern, oder muss Preise anbieten, die die Realisierbarkeit eines Projekts beeinträchtigen würden.

Sollte die Emittentin nicht in der Lage sein, eine ausreichende Anzahl geeigneter Projekte zu wirtschaftlich tragbaren Bedingungen zu identifizieren und zu erwerben, kann sie ihre Wachstumsstrategie möglicherweise nicht umsetzen und die Erlöse aus dem Angebot nicht wie beabsichtigt einsetzen. Dies könnte zu einer geringeren Anzahl fertiggestellter Projekte und einem geringeren Gesamtprojektvolumen führen. Die Emittentin könnte aus all diesen Gründen nicht in der Lage sein, die Erlöse aus den Schuldverschreibungen wie erwartet zu nutzen und dadurch weniger Projekte als geplant umsetzen. Dies kann sich negativ auf die Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der Emittentin auswirken.

Die Geschäftsentwicklung hängt von den globalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Reisenachfrage ab.

Die Geschäftsentwicklung der Emittentin ist eng mit der globalen Wirtschaftslage sowie mit der Bereitschaft und Fähigkeit von Verbrauchern und Firmenkunden verbunden, Ausgaben für Reise- und Gastgewerbledienstleistungen zu tätigen. Die Tourismus- und Luxushotelmärkte werden von makroökonomischen Faktoren beeinflusst, darunter das BIP-Wachstum, das Inflationsniveau, die Zinsentwicklung, die Arbeitsmarktbedingungen und demografische Trends. Phasen wirtschaftlicher Schwäche, steigende Finanzierungskosten oder ein sinkendes Verbrauchervertrauen können die Nachfrage nach Freizeit- und Geschäftsreisen verringern.

Mitte 2026 verzeichnen mehrere Regionen weiterhin eine uneinheitliche wirtschaftliche Entwicklung. Während einige große Volkswirtschaften nach dem Inflationsschub von 2022 bis 2024 eine moderate

Erholung gezeigt haben, sind andere – insbesondere in Europa – nach wie vor von stagnierendem Wachstum, hoher Staatsverschuldung und restriktiver Fiskalpolitik betroffen. Anhaltend hohe Zinssätze, verschärfte Kreditbedingungen und anhaltende geopolitische Spannungen, einschließlich Konflikten in der Nähe Europas sowie Störungen auf den Energie- und Rohstoffmärkten, tragen zur Unsicherheit hinsichtlich der wirtschaftlichen Aussichten bei.

Diese makroökonomischen Risiken können zu einem Rückgang der Reiseaktivität, Einschnitten bei den frei verfügbaren Ausgaben und einer Verlagerung der Nachfrage weg von Premium-Reisezielen führen. Solche Entwicklungen können die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, Hotelentwicklungsprojekte zu den erwarteten Preisen zu verkaufen oder zu finanzieren, was sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken könnte. Sollte sich die Emittentin dafür entscheiden, Hotelimmobilien selbst zu errichten und zu betreiben, könnten längere Phasen schwacher Nachfrage, niedrigere Auslastungsraten oder Druck auf die Zimmerpreise ebenfalls direkte und wesentliche Auswirkungen auf die Betriebsergebnisse, die Liquidität und die Bewertung der zugrunde liegenden Vermögenswerte haben.

Der anhaltende und eskalierende militärische Konflikt im Nahen Osten könnte sich wesentlich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage und die Entwicklung der Luxushotelprojekte der EPH-Gruppe auswirken.

Obwohl sich das aktuelle Projektportfolio der EPH-Gruppe auf Premium-Standorte (insbesondere Deutschland und Österreich) konzentriert, birgt die jüngste Eskalation des Konflikts im Nahen Osten erhebliche indirekte Risiken für das Geschäftsmodell der EPH-Gruppe als Entwicklerin in der Frühphase. Geopolitische Krisen führen in der Regel zu einer erhöhten Volatilität an den globalen Kapitalmärkten und einer „Flucht in sichere Anlagen“ seitens der Anleger. Da die EPH-Gruppe unter anderem auf die Kapitalmärkte angewiesen ist, um ihre Geschäftstätigkeit zu finanzieren (zB durch die Ausgabe neuer Aktien oder Schuldverschreibungen), könnte eine negative Marktstimmung die Kapitalkosten der EPH-Gruppe erheblich erhöhen, ihren Zugang zu Liquidität einschränken oder dazu führen, dass geplante Kapitalerhöhungen, wie beispielsweise das Angebot, scheitern.

Ein anhaltender oder sich ausweitender Konflikt im Nahen Osten dürfte zu einem weiteren erheblichen Anstieg der weltweiten Energiepreise (Öl und Gas) führen oder zumindest dazu, dass die aktuellen Energiepreise auf einem historisch hohen Niveau verharren. Dies könnte zu höheren Kosten für Rohstoffe, Bauleistungen und Logistik führen. Obwohl die EPH-Gruppe grundsätzlich beabsichtigt, entwickelte Projekte noch vor der Bauphase zu verkaufen, würden steigende Kosten die prognostizierten Verkaufspreise für Projekte negativ beeinflussen.

Zudem könnten globale Handelswege und Lieferketten aufgrund regionaler Instabilität gestört werden. Jede Verzögerung bei der Beschaffung von spezialisierten, hochwertigen Baumaterialien oder technischer Ausrüstung, die für Luxus-Gastgewerbestandards erforderlich sind, würde den Bau genehmigter Projekte verzögern oder sogar behindern und sich dadurch negativ auf die Verkaufspreise oder die Veräußerbarkeit der entwickelten Projekte auswirken.

Zwar ist das Luxussegment im Allgemeinen widerstandsfähiger, doch könnte eine anhaltende geopolitische Krise die internationale Reisenachfrage verringern und damit das Interesse der Investoren an Hotelimmobilien dämpfen. Dies könnte sich nachteilig auf die Bewertung der Immobilien der EPH-Gruppe auswirken und deren „Exit-Strategie“ erschweren.

Jede dieser Entwicklungen könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Ertragslage und die Finanzlage der EPH-Gruppe haben.

Entwicklungs- und Baukosten können unerwartet steigen.

Die Entwicklung der Projekte ist dem Risiko steigender Kosten ausgesetzt. Unvorhersehbare externe Ereignisse, Planungsungenauigkeiten, Änderungen der Projektspezifikationen oder Verzögerungen bei Genehmigungsverfahren können zu höheren Ausgaben als erwartet führen. Zudem können auch die Baukosten steigen. Während bestimmte projektspezifische Kostensteigerungen wie verlängerte Bauzeiten, Unterbrechungen oder die Notwendigkeit ungeplanter Mehrarbeiten nur dann ein Risiko für die EPH-Gruppe darstellen würden, wenn sie beschließt, ausgewählte Projekte selbst zu bauen, können sich allgemeinere Marktfaktoren wie ungünstige Wetterbedingungen, Arbeitskräftemangel oder Materialengpässe, steigende Rohstoffpreise und höhere Lohnniveaus indirekt negativ auf die EPH-Gruppe auswirken. Gesicherte Projekte könnten für Investoren damit weniger attraktiv sein und es könnte zu niedrigeren Verkaufspreisen, als erwartet oder zur Unverkäuflichkeit von Projekten führen.

Die Emittentin ist möglicherweise nicht in der Lage, entwickelte oder genehmigte Projekte zu verkaufen oder akzeptable Preise zu erzielen, da ihre Fähigkeit, Luxushotelprojekte zu veräußern, von begrenzten historischen Verkaufserfahrungen, der Verfügbarkeit geeigneter Käufer, den allgemeinen makroökonomischen und Finanzierungsbedingungen sowie der Anlegerstimmung in einem zyklischen und hochwertigen Immobilienmarkt abhängt.

Das Geschäftsmodell der Emittentin hängt nicht nur in hohem Maße von ihrer Fähigkeit ab, Projekte überhaupt zu entwickeln (siehe hierzu insbesondere die nachstehenden Risikofaktoren unter Punkt 2.1.3 „Rechtliche und regulatorische Risiken“), sondern auch von ihrer Fähigkeit, die entwickelten Luxushotelprojekte überhaupt und zu angemessenen Preisen zu verkaufen. Es besteht das Risiko, dass keine geeigneten Käufer – wie institutionelle Anleger (wie Immobilienfonds, Versicherungsgesellschaften oder Vermögensverwalter) – bereit oder in der Lage sind, solche Projekte zu akzeptablen Bedingungen oder überhaupt zu erwerben.

Die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien im Gastgewerbe wird von einer Reihe makroökonomischer, finanzieller und politischer Faktoren beeinflusst. Mitte 2026 sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa nach wie vor sehr uneinheitlich. Mehrere Volkswirtschaften sehen sich weiterhin mit einem langsamen oder stagnierenden Wachstum, einer im Vergleich zum Niveau vor 2020 hohen Inflation und einer eingeschränkten fiskalischen Kapazität konfrontiert. Die DACH-Region ist zwar vergleichsweise stabil, leidet jedoch unter einer verhaltenen Industriekonjunktur, einem geschwächten Verbrauchervertrauen und einem zurückhaltenden Investitionsverhalten. Anhaltende Unsicherheiten hinsichtlich der Energiepolitik, der Widerstandsfähigkeit der Lieferketten und der Arbeitsmärkte dämpfen die Stimmung der Investoren zusätzlich.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich seit den von 2022 bis 2024 eingeleiteten Zinserhöhungen deutlich verschärft. Obwohl die Zentralbanken in Europa begonnen haben, die Leitzinsen vorsichtig zu senken, liegen die Finanzierungskosten weiterhin deutlich über dem Niveau des vorangegangenen Jahrzehnts. Geschäftsbanken und andere Kreditgeber wenden weiterhin strengere Bonitätsprüfungen an und verlangen häufig höhere Eigenkapitalanteile, eine geringere Verschuldungsquote sowie konservativere Cashflow-Annahmen. Infolgedessen könnten potenzielle Käufer möglicherweise keine Finanzierung zu tragbaren Konditionen für groß angelegte Hotelimmobilien erhalten, insbesondere für solche, die sich in der Entwicklungsphase befinden.

Institutionelle Anleger könnten zudem ihr Engagement in Immobilien im Allgemeinen – und in Hotelimmobilien im Besonderen – aufgrund von Portfolio-Umschichtungen reduzieren, die durch höhere Anleiherenditen, aufsichtsrechtliche Kapitalanforderungen oder interne Risikolimits ausgelöst werden. Luxushotelprojekte, die oft mit langen Bauzeiten, betrieblicher Komplexität und einer hohen Konjunkturabhängigkeit verbunden sind, könnten daher als vergleichsweise risikoreiche Anlagen angesehen werden. In Zeiten erhöhter Unsicherheit könnten Investoren ertragsstarke Kernobjekte gegenüber Entwicklungsprojekten bevorzugen, was den Kreis potenzieller Käufer weiter einschränken würde.

Auch politische Entwicklungen können sich negativ auf die Nachfrage auswirken. Anhaltende geopolitische Spannungen, darunter Konflikte in und um Europa, können die Volatilität an den Energiemärkten, bei den Handelsströmen und im Reiseverhalten erhöhen. Innenpolitische Instabilität in einzelnen europäischen Staaten, Veränderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen (einschließlich Flächennutzungsplanung, Energieeffizienzstandards und Umweltvorschriften) oder Änderungen bei den Kontrollen ausländischer Investitionen können das Interesse der Investoren mindern. Zudem könnten langfristige demografische Herausforderungen in Europa, darunter eine alternde Bevölkerung und Fachkräftemangel im Gastgewerbe, einige Käufer dazu veranlassen, die langfristige Rentabilität neuer Luxushotelobjekte in Frage zu stellen.

Negative Entwicklungen im globalen Reise- und Tourismussektor können ebenfalls die Nachfrage seitens Hotelbetreibern und internationaler Investorengruppen verringern. Sollten sich die Aussichten für Auslastungsraten, durchschnittliche Tagespreise oder operative Margen verschlechtern, könnten potenzielle Käufer ihre Expansions- oder Akquisitionsstrategien überdenken. Ereignisse wie Pandemien, geopolitische Ereignisse oder Störungen in der Lieferkette könnten die Nachfrage nach groß angelegten Investitionen im Gastgewerbe weiter schwächen.

Selbst wenn Käufer vorhanden sind, können die erzielbaren Transaktionspreise aufgrund der Marktbedingungen, Finanzierungsengpässe oder objektspezifischer Faktoren deutlich unter den Erwartungen liegen.

Die Emittentin hat noch keine ihrer Projektentwicklungen abgeschlossen und daher noch keine fertig entwickelten Projekte verkauft. Es könnte sich herausstellen, dass die Emittentin nicht über das

erforderliche Netzwerk für entsprechende Exits verfügt, und Investoren könnten es vorziehen, Projekte von Entwicklern mit einem nachweisbaren Track Record zu erwerben.

Sollte die Emittentin keine bzw nicht ausreichend Kaufinteressenten für ihre vollständig entwickelten Projekte finden, könnte dies zu verzögerten Verkäufen, geringeren erzielbaren Preisen oder der Notwendigkeit führen, die Projekte länger als geplant zu halten.

Sollten solche Risiken eintreten, könnten die Finanzlage, die Liquidität und die Geschäftsergebnisse der Emittentin erheblich beeinträchtigt werden.

Es können Streitigkeiten mit Investoren oder Joint-Venture-Partnern entstehen.

Bestimmte Projekte beinhalten die Zusammenarbeit mit Investoren oder Geschäftspartnern. Meinungsverschiedenheiten hinsichtlich der Unternehmensführung, der Strategie, der Finanzierungsverpflichtungen, des Zeitpunkts des Ausstiegs oder der Gewinnverteilung können zu Verzögerungen bei Projekten, Umstrukturierungen, Zwangsverkäufen oder Rechtsstreitigkeiten führen.

Die Wachstumsstrategie der Emittentin hängt davon ab, dass sie Schlüsselpersonal für sich gewinnen und halten kann.

Sollte es der Emittentin nicht gelingen, ausreichend qualifiziertes Personal für die Bereiche Projektentwicklung, Finanzierung oder Management zu gewinnen oder zu halten, könnte dies zu Verzögerungen bei Akquisitionen, Genehmigungen oder Veräußerungen führen und die operative Skalierbarkeit beeinträchtigen.

2.1.3 Rechtliche und regulatorische Risiken

Die Emittentin benötigt öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen, um Projekte zu realisieren, da groß angelegte Hotel- und Gastronomieprojekte umfassende Genehmigungsverfahren und detaillierte regulatorische Anforderungen hinsichtlich der Flächennutzung, der baulichen Parameter und der technischen Konformität unterliegen und zudem Umweltverträglichkeits- oder ähnliche Prüfungsverfahren beinhalten können.

Die Emittentin benötigt zur Realisierung von Projekten öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen. Neben den zulässigen Nutzungsarten regeln die zu erteilenden Baugenehmigungen eine Reihe weiterer Punkte, die die Genehmigungsfähigkeit des Projekts beeinflussen, insbesondere den zulässigen Umfang der Gebäudenutzung (Gebäudemasse, Anzahl der Stockwerke, Nutzfläche usw.) sowie die gesamten baurechtlichen Vorschriften (Statik, Brandschutz, Abstände usw.). In diesem Zusammenhang besteht das Risiko, dass die jeweiligen Baugenehmigungen nicht erteilt werden, nicht in der beantragten Form erteilt werden oder nur mit Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt werden, sodass die Projekte der Emittentin nicht oder nicht wie geplant, sondern nur mit Änderungen am zum Zeitpunkt des Bauantrags bestehenden Planungsstand und damit möglicherweise mit höheren Kosten und Verzögerungen realisiert werden können. Dies könnte zu Verzögerungen und zusätzlichen Kosten sowie zu niedrigeren Verkaufspreisen für genehmigte Projekte führen. Dies gilt insbesondere dann, wenn Aufsichtsbehörden für Projekte der EPH-Gruppe Umweltverträglichkeitsprüfungen oder ähnliche Überprüfungen verlangen. Diese Verfahren können die Zeitpläne erheblich verlängern, Abhilfemaßnahmen auferlegen, Einsprüche auslösen oder eine Neugestaltung oder den Verzicht auf Projekte erfordern.

Sollte die EPH-Gruppe beschließen, ein Projekt selbst zu errichten, besteht zudem das Risiko, dass sie gegen andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z. B. hinsichtlich der Baustellensicherheit) oder gegen die während der Projektrealisierungsphase erteilten Baugenehmigungen verstößt und dass daraus resultierende Streitigkeiten mit der Bauaufsichtsbehörde zu Verzögerungen bei der Projektrealisierung führen können. Solche Streitigkeiten mit Behörden könnten zu Verzögerungen oder im schlimmsten Fall zur Verhinderung der Projektrealisierung insgesamt führen. Gleiches gilt für allgemeine Baustellenrisiken, beispielsweise Unfälle auf der Baustelle oder die Zerstörung bereits fertiggestellter Gebäudeteile durch Unfälle wie Feuer, Stürme usw., sollten eines oder mehrere der vorgenannten Risiken eintreten.

Sollten solche Risiken eintreten, könnten die Finanzlage, die Liquidität und die Ertragslage der Emittentin erheblich beeinträchtigt werden.

Das regulatorische Umfeld könnte sich für die Emittentin nachteilig verändern.

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

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

Es besteht das Risiko, dass die für ein Hotel erforderlichen Baugenehmigungen gar nicht oder verspätet erteilt werden. In einem solchen Fall wäre die EPH-Gruppe nicht in der Lage, ein Projekt überhaupt oder zum vorgesehenen Zeitpunkt zu verkaufen oder zu errichten. Sollte es der EPH-Gruppe gänzlich nicht gelingen, die für ein Projekt vorgesehenen Baugenehmigungen zu erlangen, wären die für die Entwicklung solcher Projekte entstandenen Kosten in jedem Fall versunken und die erwarteten Gewinne könnten nicht erzielt werden. Bei Projekten, die von der EPH-Gruppe nicht unter der aufschiebenden Bedingung einer entsprechenden Baugenehmigung erworben wurden – das heißt, bei denen das Grundstück bereits im Besitz einer Beteiligungsgesellschaft der Emittentin ist –, kann ein erheblicher Verlust entstehen, wenn sich herausstellt, dass das erworbene Grundstück nicht den von der EPH-Gruppe erwarteten Nutzungszweck erfüllt, insbesondere, wenn die EPH-Gruppe selbst mit zusätzlichen Anstrengungen keine Genehmigung für ein anderes als das ursprünglich geplante Projekt erhalten kann. Kann überhaupt keine Baugenehmigung erteilt werden, muss die Beteiligungsgesellschaft der Emittentin, die das Grundstück besitzt, dieses wahrscheinlich zu einem deutlich niedrigeren Preis als dem Kaufpreis weiterverkaufen, was zu einem entsprechenden Verlust für die Beteiligungsgesellschaft und zu einer entsprechenden Wertminderung für die Emittentin hinsichtlich des Buchwerts der Beteiligungsgesellschaft in ihrer Bilanz führt. Selbst wenn es der EPH-Gruppe letztendlich gelingt, eine Baugenehmigung für ein anderes als das ursprünglich geplante Projekt zu erhalten, ist eine solche Baugenehmigung in der Regel mit erheblichem zusätzlichem Aufwand und Kosten verbunden, und die Merkmale des angepassten Projekts werden regelmäßig deutlich ungünstiger ausfallen als geplant (bspw. hinsichtlich der Bettenzahl), was zu geringeren Gewinnen als geplant führt. Das Eintreten dieses Risikos könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Einwände Dritter.

Baugenehmigungen, deren rechtskräftige Erteilung für die Entwicklung der Emittentin von immanenter Bedeutung ist, könnten von Dritten, insbesondere von Nachbarn, angefochten werden, und die Realisierung des Projekts könnte damit entweder verzögert werden oder das Projekt gegenüber den bisherigen Planungen abgeändert werden müssen.

Steuerliche Risiken.

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

Verkehrssteuern und Gebühren.

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

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

2.1.4 Risiken im Zusammenhang mit dem internen Kontrollsystem

Das interne Kontrollsystem der Emittentin könnte sich als teilweise oder gänzlich unzureichend erweisen.

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

2.1.5 Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken

Es könnten Umweltrisiken und Altlasten bestehen, wie etwa bisher unbekannte Boden- oder Grundwasserverschmutzungen oder sonstige Umweltschäden.

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

Der Ruf der Emittentin könnte durch negative Berichterstattung – selbst wenn diese ungerechtfertigt ist – oder durch andere Faktoren geschädigt werden.

Ein negativer Ruf der Emittentin kann sich nachteilig auf ihre Marktposition auswirken, zumal die Emittentin im gehobenen Marktsegment tätig ist und auf einen guten Ruf angewiesen ist. Die Etablierung und der erfolgreiche Fortbestand der EPH-Gruppe erfordern neben der Einhaltung hoher Qualitätsstandards ein hohes Maß an Vertrauen. Sollte der Ruf der Emittentin beispielsweise durch negative Berichterstattung – auch wenn diese ungerechtfertigt ist – oder andere Faktoren geschädigt werden, besteht das Risiko nachteiliger Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin.

2.2 Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen

2.2.1 Risiken in Bezug auf die Art der Schuldverschreibung

Risiken bestehen aufgrund der strukturellen Nachrangigkeit der Schuldverschreibungen gegenüber anderen von Beteiligungsgesellschaften aufgenommenen Finanzierungen.

Aufgrund der geplanten Projektstruktur der Emittentin mit Beteiligungsgesellschaften besteht eine strukturelle Nachrangigkeit der Anleihegläubiger im Hinblick auf besicherte und unbesicherte Gläubiger der jeweiligen Beteiligungsgesellschaften. Gläubiger der Beteiligungsgesellschaften haben im Insolvenzfall grundsätzlich vorrangigen Zugriff auf Vermögenswerte der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft. Der Emittentin würde in einem solchen Fall nur der dann allenfalls wertlose Geschäftsanteil an der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft bzw. ein allfälliger Liquidationserlös nach Befriedigung aller Gläubiger der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft zur Verfügung stehen.

Finanzierungen von Projekten können auf Ebene der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft erfolgen. Gläubiger von Projektfinanzierungen sind typischerweise an allen Vermögenswerten einer Projektgesellschaft besichert und haben somit in jedem Fall vor den Gläubigern der Schuldverschreibungen Zugriff auf Vermögen der jeweiligen Projektgesellschaft. So besteht etwa auf Ebene der Reinache ein Kredit gegenüber der den Grundstücksankauf finanzierenden Bank mit einem derzeit aushaftenden Betrag von

EUR 7.000.000,00 welcher unter anderem durch eine erstrangige Hypothek am der Reinache gehörenden Grundstück besichert ist.

Darüber hinaus könnten Forderungen der Emittentin gegenüber einer Beteiligungsgesellschaft in einer Insolvenz der jeweiligen Gesellschaft nach anwendbarem Recht eigenkapitalersetzend behandelt oder sonstig nachrangig qualifiziert werden. Dies hätte zur Folge, dass Forderungen der Emittentin gegen diese Gesellschaft gegenüber Forderungen Dritter bloß nachrangig zu bedienen sind.

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

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

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

Der tatsächliche Wert der bestehenden Beteiligungsgesellschaften, an welchen Anteile verpfändet werden, ist unsicher, wird aber jedenfalls nur einem geringen Teil des Gesamtvolumens der Schuldverschreibungen entsprechen.

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

Somit ist im Verwertungsfall nicht sichergestellt, dass die Anleihegläubiger ungeachtet der bestellten oder zu bestellenden Sicherheiten im vollen Ausmaß ihrer Forderungen befriedigt werden können. Dies kann bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals und der Zinsen führen.

Es könnte zu Wertminderungen von Sicherheiten kommen, wenn sich die Projekte nicht wie geplant umsetzen lassen und es besteht das Risiko, dass im Fall einer späteren Freigabe oder Veränderung von (Teilen der) Sicherheiten die verbleibenden Sicherheiten nicht ausreichend werthaltig sind.

Die Sicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger durch Pfandrechte, Abtretungen oder sonstige Sicherheiten könnte dadurch beeinträchtigt werden, dass der Verkehrswert der Sicherheiten sinkt oder im Rahmen der Verwertung der Sicherheiten nicht der Betrag erzielt werden kann, der dem Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen entspricht.

Wertminderungen können insbesondere eintreten, wenn einzelne Projekte nicht wie geplant umgesetzt werden, Genehmigungen nicht erteilt werden, Förderungen nicht gewährt werden, Bau- oder Betriebskosten steigen, Erlöse geringer ausfallen oder die jeweilige Beteiligungsgesellschaft weitere Verbindlichkeiten aufnimmt. Auch die mit einer Verwertung verbundenen Kosten, Verzögerungen und rechtlichen Unsicherheiten können dazu führen, dass der Verwertungserlös hinter den Erwartungen zurückbleibt.

Sofern die Anleihebedingungen eine Freigabe oder Veränderung von Sicherheiten vorsehen, besteht das Risiko, dass nach einer solchen Freigabe oder Veränderung die verbleibenden Sicherheiten nicht ausreichend werthaltig sind. Die Anleihegläubiger könnten in diesem Fall keine oder nur geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen erhalten.

Soweit Sicherheiten bereits zur Besicherung der Schuldverschreibungen 2025/2032 verpfändet sind oder verpfändet werden müssen, werden die Schuldverschreibungen nur im zweiten Rang besichert

Soweit die zur Besicherung der Schuldverschreibungen herangezogenen Geschäftsanteile an den Beteiligungsgesellschaften bereits zur Besicherung der Schuldverschreibungen 2025/2032 verpfändet sind oder verpfändet werden müssen, erfolgt die Besicherung der Forderungen der Anleihegläubiger aus den gegenständlichen Schuldverschreibungen lediglich im zweiten Rang. Die Anleihegläubiger stehen hinsichtlich dieser Sicherheiten daher im Rang hinter den Anleihegläubigern der Schuldverschreibungen 2025/2032. Im Falle einer Verwertung einer dieser Beteiligungsgesellschaften, in denen die Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen nur im zweiten Rang besichert wurden, werden zunächst die erst-rangig besicherten Ansprüche aus den Schuldverschreibungen 2025/2032 aus dem Verwertungserlös befriedigt. Nur ein danach verbleibender Verwertungserlös steht zur Befriedigung der durch die zweit-rangige Verpfändung besicherten Ansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen zur Verfügung.

Es besteht daher das Risiko, dass die Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen aus diesen Sicherheiten keine oder nur eine teilweise Befriedigung ihrer Ansprüche erhalten.

Risiken bei der Verwertung der Sicherheiten

Die zu bestellenden Sicherheiten werden nach den zum Zeitpunkt der jeweiligen Bestellung der Sicherheit anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen gemäß den diesem Prospekt ab Seite 58 angeschlossenen Anleihebedingungen (die „**Anleihebedingungen**“) sowie den als Anlage zu den Anleihebedingungen angeschlossenen Verträgen bestehend aus einem Sicherheitenvertrag und Treuhandvertrag bestellt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle eines Verwertungsfalles die Verpfändung gerichtlich nicht anerkannt wird. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger ihre Ansprüche gegenüber der Emittentin nicht durch die Verwertung der betroffenen Sicherheit befriedigen können.

Pflichtverletzung und Vergütung des Treuhänders.

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

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

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

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

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

Mit diesem Prospekt werden Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Millionen angeboten. Die Rückzahlung des gesamten Anleihebetrages hängt davon ab, dass die Emittentin im

Rahmen ihres Geschäftszwecks den Erlös aus den Schuldverschreibungen so verwendet, dass sie ihren laufenden Zinsverpflichtungen nachkommen und am Ende der in den Anleihebedingungen vorgesehenen Laufzeit die mit diesen Schuldverschreibungen eingegangenen Verbindlichkeiten gegenüber den Anleihegläubigern erfüllen kann. Es kann keine Garantie oder sonstige Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen der Emittentin gegeben werden. Die angebotenen Schuldverschreibungen unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Deshalb besteht bei Unternehmensanleihen wie der vorliegenden stets das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals und der Zinsen. Dieses Risiko wird durch die vorgesehenen Sicherheiten nicht beseitigt.

Die Emittentin ist nicht darin beschränkt, neben den Schuldverschreibungen, weitere Verbindlichkeiten aufzunehmen, die (sofern es sich um keine Kapitalmarktverbindlichkeiten handelt) gegenüber den Schuldverschreibungen vorrangig befriedigt werden.

Die Emittentin kann, neben den Schuldverschreibungen, in unbegrenztem Umfang weitere Verbindlichkeiten aufnehmen. Derartige künftige Verbindlichkeiten könnten mit den Schuldverschreibungen gleichrangig oder – sofern es sich um keine Verbindlichkeit zur Rückzahlung aufgenommenen Geldbeträge, die durch Schuldverschreibungen oder sonstige Wertpapiere, die an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt notiert oder gehandelt werden oder hinsichtlich derer ein solcher Handel beabsichtigt ist, verbrieft, verkörpert oder dokumentiert sind (Kapitalmarktverbindlichkeiten) handelt – diesen sogar vorrangig sein. Die 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 Anleihegläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder gegen diese gestimmt haben. Ein Anleihegläubiger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat, und hierdurch Rechte aus den Schuldverschreibungen gegen seinen Willen verlieren kann.

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

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

Anleger haben jedoch keinen unmittelbaren Einfluss darauf, wie die Emittentin die aus der Ausgabe der Schuldverschreibungen eingeworbenen Mittel im Einzelnen verwendet. Auch eine strukturierte Mittelverwendung auf Projektebene schließt nicht aus, dass Mittel anders als erwartet eingesetzt werden, dass Projekte nicht wie geplant umgesetzt werden oder dass die wirtschaftlichen Ziele der Mittelverwendung nicht erreicht werden.

Werden die Mittel aus der Emission nicht erfolgreich verwendet oder wird die Bonität der Emittentin aus anderen Gründen beeinträchtigt, besteht trotz bestellter oder zu bestellender Sicherheiten das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals sowie der Zinsen.

Die Schuldverschreibungen können von den Anlegern nur unter bestimmten Umständen vorzeitig außerordentlich gekündigt werden und die Anleger haben grundsätzlich keinen Anspruch auf eine jederzeitige Rückzahlung vor dem Ende der Laufzeit.

Die Schuldverschreibungen sind am 01.12.2033 zur Rückzahlung fällig. Den Anlegern steht grundsätzlich kein ordentliches Kündigungsrecht der Schuldverschreibungen zu. Die Anleihegläubiger sind nur bei Eintritt eines in den Anleihebedingungen festgelegten Kündigungsgrundes (Covenants) berechtigt, die Schuldverschreibungen außerordentlich zu kündigen und die Rückzahlung vor Ende der Laufzeit zu verlangen. Dies hat zur Folge, dass die Anleger – sofern kein außerordentlicher Kündigungsgrund gegeben

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

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

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

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

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

Dies könnte sowohl für die Emittentin als auch für die Anleger zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen. Für die vom Erwerber der Schuldverschreibungen mit dem Kauf dieser Schuldverschreibungen beabsichtigten oder geplanten steuerlichen Ziele ist allein der Erwerber 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 Schuldverschreibungen beeinträchtigen können. Die Ursachen für die Veränderung von Wechselkursen sind vielfältig. Denkbar sind etwa Spekulationen und Interventionen durch Notenbanken und Regierungen. Außerdem könnten, wie es in der Vergangenheit bereits vorgekommen ist, Regierungen und Währungsbehörden Devisenkontrollen einführen, die den jeweiligen Wechselkurs negativ beeinflussen könnten. Im Ergebnis könnten Anleger weniger Kapital oder Zinsen als erwartet erhalten oder ein Zufluss an Kapital oder Zinsen könnte ganz ausbleiben.

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

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

Inhaber der Schuldverschreibungen 2023/2030 und Inhaber der Schuldverschreibungen 2025/2032, die ein allenfalls von der Emittentin künftig durchgeführtes Umtauschangebot annehmen, erwerben Schuldverschreibungen, die erst nach den Schuldverschreibungen 2023/2030 und den Schuldverschreibungen 2025/2032 zur Rückzahlung fällig werden und hinsichtlich bestimmter Sicherheiten im Rang hinter den Schuldverschreibungen 2025/2032 stehen können.

Die Emittentin beabsichtigt, künftig ein öffentliches Umtauschangebot durchzuführen, in dessen Rahmen Inhaber der Schuldverschreibungen 2023/2030 sowie Inhaber der Schuldverschreibungen 2025/2032, die Möglichkeit haben sollen, ihre gezeichneten Schuldverschreibungen im Verhältnis 1:1 in die gegenständlichen Schuldverschreibungen umzutauschen („**angedachtes Umtauschangebot**“). Festgehalten wird, dass die Umsetzung des angedachten Umtauschangebots zur Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts noch nicht finalisiert wurde und das angedachte Umtauschangebot ausdrücklich nicht Teil des hier gegenständlichen Prospektbilligungsverfahrens ist. Ob es tatsächlich zur Umsetzung des

angedachten Umtauschangebots kommt, ist im Moment noch ungewiss. Sollte es jedoch zur Umsetzung des angedachten Umtauschangebots kommen, sollten Anleger folgendes Risiko beachten:

Die Schuldverschreibungen 2023/2030 und die Schuldverschreibungen 2025/2032 werden vor den Schuldverschreibungen fällig. Zudem könnten sie aus dem Emissionserlös aus den Schuldverschreibungen oder auf andere Weise zurückgeführt bzw. von der Emittentin gekündigt werden. Sofern die Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen 2023/2030 oder die Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen 2025/2032 allerdings an dem angedachten Umtauschangebot teilnehmen, erwerben sie Schuldverschreibungen, die erst im Jahr 2033 und damit deutlich nach den Schuldverschreibungen 2023/2030 bzw. nach den Schuldverschreibungen 2025/2032 und den nicht umgetauschten oder nicht auf andere Weise zurückgeführten Schuldverschreibungen 2023/2030 oder Schuldverschreibungen 2025/2032 fällig werden. Darüber hinaus kann sich für Inhaber der Schuldverschreibungen 2025/2032, die das angedachte Umtauschangebot annehmen, die Stellung hinsichtlich der Besicherung ihrer Ansprüche verschlechtern. Soweit die zur Besicherung der Schuldverschreibungen herangezogenen Geschäftsanteile an Beteiligungsgesellschaften bereits zur Besicherung der Schuldverschreibungen 2025/2032 verpfändet wurden oder werden, werden die Schuldverschreibungen hinsichtlich dieser Sicherheiten lediglich im zweiten Rang besichert. Ein Inhaber der Schuldverschreibungen 2025/2032, der seine Schuldverschreibungen 2025/2032 im Rahmen des angedachten Umtauschangebots in die Schuldverschreibungen umtauscht, kann daher seine bisherige erstrangige Stellung verlieren und hinsichtlich derselben Sicherheiten lediglich eine zweitrangige Besicherung erhalten. Hierdurch erhöht sich das Risikoprofil für die Investoren, die an dem angedachten Umtauschangebot teilnehmen. Sofern eine Rückführung oder Refinanzierung der zeitlich vorher fälligen Schuldverschreibungen 2023/2030 oder Schuldverschreibungen 2025/2032 scheitert, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und zur Insolvenz der Emittentin führen. Anleger, die an dem angedachten Umtauschangebot teilnehmen, könnten daher ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

2.2.2 Risiken in Bezug auf den Handel der Schuldverschreibungen

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

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

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

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Emittentin berechtigt ist, weitere Schuldverschreibungen zu begeben bzw. die bestehenden Schuldverschreibungen aufzustocken. Sollten solche weiteren Schuldverschreibungen zu einem niedrigeren Ausgabekurs, zu einem höheren Zinssatz oder unter sonst für Anleger günstigeren Bedingungen begeben werden, könnte dies die Attraktivität der bereits begebenen Schuldverschreibungen verringern. Dies gilt insbesondere, wenn sich die Marktbedingungen, insbesondere das allgemeine Zinsniveau, die Bonitätseinschätzung der Emittentin oder die Nachfrage nach vergleichbaren Unternehmensanleihen, nachteilig verändern. In diesem Fall könnte der Marktwert der bereits begebenen Schuldverschreibungen fallen und Anleger könnten bei einer Veräußerung vor Endfälligkeit Verluste erleiden.

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

Die Schuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung fest verzinslich. Der Inhaber von festverzinslichen Wertpapieren unterliegt insbesondere dem Risiko, dass sich der Kurs für die Wertpapiere infolge einer Änderung der gegenwärtigen Zinssätze im Kapitalmarkt („Marktzins“) verändert. Während der

Nominalzinssatz eines festverzinslichen Wertpapiers während der Dauer des Wertpapiers fest ist, ändern sich die Marktzinsen üblicherweise täglich. Wenn sich der Marktzins ändert, ändert sich der Marktpreis für das Wertpapier in die entgegengesetzte Richtung. Wenn der Marktzins steigt, fällt üblicherweise der Kurs des Wertpapiers. Wenn der Marktzins fällt, steigt normalerweise der Kurs für ein festverzinsliches Wertpapier. Anleger sollten sich bewusst sein, dass sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Kurs der Schuldverschreibungen auswirken und im Falle eines Verkaufs vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Schuldverschreibungen führen können. Wenn der Inhaber der Schuldverschreibungen seine Schuldverschreibungen bis zum Ende ihrer Laufzeit hält, sind die Änderungen im Marktzins für ihn ohne Bedeutung, da die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zurückgezahlt werden.

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

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

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

Sollten die Schuldverschreibungen nicht in einen Handel an einer Börse einbezogen werden, wäre ihre Veräußerbarkeit stark eingeschränkt oder gar nicht möglich. Im ungünstigsten Fall muss der Anleger daher damit rechnen, seine Schuldverschreibungen nicht verkaufen zu können, so dass er das Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen abwarten muss. Außerdem wird es in diesem Fall für die Schuldverschreibungen keinen an der Börse ermittelten Kurs geben.

Auch bei der Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Vienna MTF der Wiener Börse (oder in Marktsegmente anderer Börsen) 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.

Bei einem geringen Handelsvolumen können zudem einzelne öffentliche Einschätzungen, Empfehlungen oder sonstige Mitteilungen Dritter über die Emittentin oder die Schuldverschreibungen den Marktpreis der Schuldverschreibungen stärker beeinflussen, als dies bei liquiden Wertpapieren der Fall wäre.

3. ANGABEN ZUR EMITTENTIN

3.1 Informationen über das Unternehmen

Ort der Registrierung des Emittenten

Die Emittentin ist bei dem zuständigen Handelsgericht Wien registriert.

Ihre Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI)

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

Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung des Emittenten

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

Rechtsform

Die Emittentin betreibt ihre Geschäfte in Form einer Aktiengesellschaft nach dem Recht der Republik Österreich.

Gründungsland

Das Gründungsland der Emittentin ist Österreich.

Sitz und Geschäftsadresse

Sitz der Emittentin ist Wien. Die Geschäftsanschrift lautet Gumpendorfer Straße 26, 1060 Wien. Die Emittentin ist unter der Telefonnummer +43 (1) 25 300 25 - 277 zu erreichen.

Website

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.

Ratings

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

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

Seit 20. April 2026 führt die Emittentin eine öffentliche Barkapitalerhöhung unter Wahrung der Bezugsrechte der bestehenden Aktionäre durch, welche zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts noch nicht abgeschlossen wurde („**Kapitalerhöhung 2026**“). Im Rahmen dieser Kapitalerhöhung sollen bis zu 142.858 neue auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien ausgegeben werden. Der Angebotspreis je neuer Aktie beträgt EUR 72,00, wodurch sich ein maximales Emissionsvolumen von bis zu rund EUR 10,3 Millionen ergibt. Die Zeichnungsfrist wurde bereits zweimal verlängert und läuft nun bis zum 30. November 2026. Die Verlängerungen waren infolge des derzeit schwierigen Marktumfelds und aufgrund der zuletzt negativen Entwicklung des EPH-Aktienkurses, welche aus Sicht des Vorstands fundamental nicht gerechtfertigt ist, die Platzierung der neuen Aktien aber deutlich erschwert, notwendig geworden. Sie bezweckte den beabsichtigten Abschluss laufender Gespräche mit potenziellen Investoren. Ob dies möglich sein wird ist aus heutiger Sicht ungewiss.

Im September 2026 wurde mit einem Aktionär der Gesellschaft verbindlich vereinbart, der Gesellschaft EUR 703.000 an Liquidität in Form von Fremdkapital (zu fremdüblichen Konditionen) zur Verfügung zu stellen.

Abgesehen davon bestehen zum Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts nach Ansicht der Emittentin keine jüngsten Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

4. VERANTWORTLICHE PERSONEN UND ERKLÄRUNG ZUR ZUSTÄNDIGEN BEHÖRDE

4.1 Verantwortliche Personen

Die EPH Group AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Gumpendorfer Straße 26, in 1060 Wien, Österreich, übernimmt gemäß Artikel 11 Absatz 1 Prospektverordnung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt gemäß Artikel 11 Absatz 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 stimmt der Verwendung des Prospekts durch alle gemäß Artikel 5 Absatz 1 Unterabsatz 2 Prospektverordnung zum Handel mit Wertpapieren zugelassene Kreditinstitute (jeweils ein „**Finanzintermediär**“) zu (generelle Zustimmung). Die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre kann während des Angebots erfolgen. Finanzintermediäre können den Prospekt, während der Angebotsfrist für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich verwenden. Die Emittentin kann die Zustimmung jedoch jederzeit einschränken oder widerrufen, wobei der Widerruf der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt. **Jeder Finanzintermediär, der diesen Prospekt im Rahmen von öffentlichen Angeboten verwendet, muss auf seiner Webseite bestätigen, dass er diesen Prospekt in Übereinstimmung mit der Zustimmung und den ihr beigefügten Bedingungen verwendet. Falls ein Angebot durch einen Finanzintermediär erfolgt, wird dieser Finanzintermediär den Anlegern Informationen über die Bedingungen des Angebots zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots zur Verfügung stellen.**

Der Prospekt enthält Branchen- und kundenbezogene Daten sowie Berechnungen, die aus Branchenberichten von Drittanbietern, Marktstudien, öffentlich zugänglichen Informationen und kommerziellen Veröffentlichungen Dritter stammen. Diese Publikationen geben in der Regel an, dass die darin enthaltenen Informationen aus als zuverlässig angesehenen Quellen stammen, jedoch wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewähr übernommen und die darin enthaltenen Berechnungen basieren auf Annahmen. Solche Informationen wurden von der Emittentin nicht unabhängig überprüft, und die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Genauigkeit dieser Informationen. Anleger sollten daher bei der Berücksichtigung solcher Informationen Vorsicht walten lassen. Marktstudien basieren häufig auf Angaben und Annahmen, die weder exakt noch angemessen sein müssen; ihre Methodik ist naturgemäß zukunftsgerichtet und spekulativ.

4.2 Erklärung über die zuständige Behörde

Die Emittentin erklärt ferner, dass

- (a) dieser Prospekt durch CSSF als zuständiger Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt wurde,
- (b) CSSF diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung billigt,
- (c) eine solche Billigung weder eine Befürwortung der Emittentin noch eine Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, auf die sich dieses Prospekts bezieht, darstellt,
- (d) der Prospekt als Teil eines EU-Wachstumsprospekts gemäß Artikel 15a der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt wurde.

5. WACHSTUMSSTRATEGIE UND ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

5.1 Geschäftsstrategie und Wachstumspotential

5.1.1 Überblick

Die im Jahr 2023 gegründete Emittentin ist die Muttergesellschaft der EPH-Gruppe, die im Bereich der Entwicklung von Hotelimmobilienprojekten tätig ist. Die Emittentin verfügt derzeit über acht Beteiligungsgesellschaften, über die sie ihre Geschäftstätigkeiten ausübt. Die Beteiligungen reichen von Minderheits- und Mehrheitsbeteiligungen bis hin zu hundertprozentigen Tochtergesellschaften. Die Struktur der EPH-Gruppe ist im Abschnitt 6 im Detail dargestellt.

5.1.2 Geschäftstätigkeit der EPH-Gruppe

Die EPH-Gruppe ist in der Entwicklung von Hotelimmobilienprojekten tätig. Der Fokus liegt auf Städten mit hoher touristischer Attraktivität. Die EPH-Gruppe konzentriert sich auf die Entwicklung von Hotel- und Resortprojekten im Premium- und Luxussegment.

Bei der Umsetzung ihres Geschäftsmodells erwirbt die EPH-Gruppe zunächst Grundstücke an ausgewählten Standorten. Ausgangspunkt ist stets die Sicherung von Grundstücken an Standorten mit hoher touristischer Nachfrage und begrenzter Flächenverfügbarkeit. Die Auswahl basiert auf klar definierten Investitionskriterien: Die Standorte sollen vorzugsweise in Österreich, Deutschland und den führenden Urlaubsregionen Europas liegen und für den Betrieb eines Hotels mit mindestens 200 Betten geeignet sein. Das Zielsegment umfasst Vier- und Fünf-Sterne-Hotels, die nach internationalen Standards ausgestattet sind und institutionelle Qualitätskriterien erfüllen.

Sobald das Grundstück gesichert ist, übernimmt die EPH-Gruppe die wesentlichen Schritte in der frühen Entwicklungsphase: Zunächst werden Tourismus- und Hotelberater mit der Durchführung von Machbarkeitsstudien beauftragt. Anschließend werden architektonische und betriebliche Konzepte entwickelt. Danach werden alle erforderlichen Genehmigungen eingeholt und langfristige Management-, Pacht- oder Franchiseverträge mit führenden internationalen Marken ausgehandelt. Das Ergebnis dieser Kombination ist ein vollständig genehmigtes, baureifes Hotelprojekt mit einem gesicherten Markenbetreiber.

Es ist grundsätzlich vorgesehen, Projekte in einem fortgeschrittenen Entwicklungsstadium, in der Regel nach Erhalt der Baugenehmigung und sobald das Projekt baureif ist, an institutionelle Investoren wie Immobilienfonds, Versicherungsgesellschaften oder Vermögensverwalter zu verkaufen. Somit konzentriert sich die aktuelle Strategie der EPH-Gruppe darauf, Hotelprojekte bis zur Baureife zu entwickeln und sie durch einen Verkauf zu verwerten. Durch den Verkauf von Projekten vor Baubeginn vermeidet die EPH-Gruppe die Kapitalintensität sowie die mit dem Bau und dem laufenden Hotelbetrieb verbundenen Zeit- und Ausführungsrisiken. Dementsprechend plant die Emittentin, Hotels in der Regel nicht selbst zu errichten und zu betreiben; jede Abweichung von dieser Strategie würde von einer gesonderten strategischen Entscheidung, der Verfügbarkeit zusätzlicher Finanzmittel und den entsprechenden unternehmensinternen Genehmigungen abhängen.

Die EPH-Gruppe entwickelt jedes Projekt über eine eigene Beteiligungsgesellschaft, die als Zweckgesellschaft (SPV) dient, und nutzt zu diesem Zweck Rechtsformen mit beschränkter Haftung, wie beispielsweise österreichische oder deutsche Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Die Gesellschaft stellt der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft oder verbundenen Gesellschaft die für die Entwicklung erforderlichen Mittel in Form von Gesellschafterzuschüssen oder, häufiger, durch Gesellschafterdarlehen zur Verfügung.

5.1.3 Strategie

Die Strategie der EPH-Gruppe besteht darin, eine skalierbare Plattform für die Entwicklung von Hotel- und Resortprojekten im Premium- und Luxussegment aufzubauen. Grundlage hierfür ist eine konsequente Ausrichtung auf Märkte und Standorte, die ein strukturelles Nachfragewachstum, hohe Markteintrittsbarrieren und langfristige Attraktivität für institutionelle Investoren vereinen. Das strategische Ziel ist der Aufbau einer diversifizierten Projektpipeline, da die parallele Entwicklung mehrerer Projekte die Abhängigkeit von einzelnen Projekten verringert und die Grundlage für kontinuierliche Exits schafft.

Ein wesentliches Element der Strategie der EPH-Gruppe ist die Auswahl von Standorten mit ganzjähriger Nachfrage. Dazu zählen insbesondere die Alpenregionen, ausgewählte Urlaubsregionen in Deutschland

sowie Standorte in der Nähe von Großstädten mit hoher touristischer Anziehungskraft. Diese Standortwahl soll eine stabile Nachfragebasis und eine nachhaltige Wertentwicklung gewährleisten.

Die Einbindung internationaler Marken ist ein weiterer strategischer Schwerpunkt. Die EPH-Gruppe ist bestrebt, für alle ihre Projekte langfristige Betriebsvereinbarungen mit weltweit führenden Hotelketten abzuschließen. Dies führt zu einer Kombination aus attraktiven Standorten und der betrieblichen Stabilität eines etablierten Markenhotels.

Ein wichtiger Bestandteil der Strategie der EPH-Gruppe ist es, ihr Wachstum durch das im Sommer 2025 eingeführte „Land-for-Equity“-Modell zu beschleunigen. Bei „Land-for-Equity“-Transaktionen erhalten Verkäufer von Grundstücken oder Projekten den Kaufpreis ganz oder teilweise in Form von Aktien der Emittentin. Die Aktien der Emittentin werden im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre neu ausgegeben. Die Verkäufer erhalten neu ausgegebene Aktien der Emittentin. Im Falle eines „Share Deals“ übertragen die Verkäufer ihre Anteile an den bestehenden Projektgesellschaften, die das betreffende Grundstück oder Projekt halten, direkt an die Emittentin, und erhalten im Gegenzug Aktien der Emittentin. Im Falle eines „Asset Deals“, bei dem der Verkäufer das betreffende Grundstück/Projekt an eine Beteiligungsgesellschaft verkauft, die von der Emittentin speziell zum Zweck des Erwerbs dieses Grundstücks/Projekts gegründet wurde, bringen die Verkäufer ihre Forderung auf Zahlung des ihnen zustehenden Kaufpreises gegenüber der neu gegründeten Beteiligungsgesellschaft der Emittentin in die Emittentin ein.

Der Zeichnungspreis für die neuen Aktien der Emittentin wird in der Regel auf der Grundlage des aktuellen Aktienkurses der Aktien vor der Bekanntgabe einer „Land-for-Equity“-Transaktion festgelegt. Solche Sacheinlagen führen einerseits zu einer Erhöhung der Eigenkapitalquote der Emittentin und verringern den Mittelabfluss aus liquiden Finanzierungsquellen, die von der EPH-Gruppe für andere Zwecke genutzt werden können. Andererseits führt jede Sachkapitalerhöhung zu einer Verwässerung der Beteiligung der bestehenden Aktionäre an der Emittentin.

Auch ESG-Aspekte sind ein integraler Bestandteil der Strategie. Zu diesem Zweck beauftragt die EPH-Gruppe ausschließlich Architekturbüros mit ESG-Abteilungen, die dafür sorgen, dass die Projekte gemäß anerkannten Standards entwickelt werden. Die EPH-Gruppe konzentriert sich auf Energieeffizienz, nachhaltiges Bauen und sozial verantwortliche Nutzungskonzepte. Ziel ist es, Zertifizierungen wie ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) oder DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) zu erreichen. Welche Zertifizierung für ein Projekt konkret geeignet ist, hängt vom Standort und der Art des Gebäudes ab und wird daher von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls bestimmt. Derzeit gibt es keine Pläne, eine unabhängige Aufsichtsstelle für die ESG-Ziele der EPH-Gruppe einzurichten.

Für den Erfolg der Projektentwicklung der EPH-Gruppe ist ihr Partnernetzwerk von entscheidender Bedeutung. Die EPH-Gruppe arbeitet mit etablierten Architekturbüros und Beratungsunternehmen für die Hotel- und Tourismusbranche in Österreich und Deutschland zusammen, die verschiedene Bereiche der Wertschöpfungskette abdecken. Durch die Zusammenarbeit mit erfahrenen Partnern stellt die EPH-Gruppe sicher, dass Projekte auf institutionellem Qualitätsniveau entwickelt werden. Gleichzeitig ermöglicht die Auslagerung technischer und operativer Aufgaben eine schlanke interne Struktur, die sich auf Akquisitionen, Kapitalallokation und Portfoliomanagement konzentriert.

5.1.4 Finanzierung

Die Finanzierungsstrategie der EPH-Gruppe stützt sich auf verschiedene Säulen. Nachdem die Gründer bei der Gründung der Emittentin EUR 70.000 in bar in das Grundkapital eingezahlt hatten, lag der Schwerpunkt zunächst auf der Platzierung von Unternehmensanleihen.

Im Juni 2023 hat die Emittentin die Schuldverschreibungen 2023/2030 begeben. Die Zinsen werden monatlich an die Anleger ausgezahlt. Die Schuldverschreibungen 2023/2030 sind im Freiverkehr der Börse Frankfurt, am Vienna MTF der Wiener Börse sowie im Rahmen eines Dual Listings im Euronext Paris im Segment „Euronext Access“ notiert. Die Platzierung der Schuldverschreibungen 2023/2030 richtete sich an private und institutionelle Anleger, vor allem in Österreich und Deutschland. Der Emissionserlös wurde für den Erwerb der ersten Projekte und den Aufbau der Projektpipeline verwendet.

Anfang 2025 wurden die Schuldverschreibungen 2025/2032 begeben, mit einer Zeichnungsfrist bis Ende Januar 2026. Die Schuldverschreibungen 2025/2032 sind durch die Verpfändung von Anteilen an Beteiligungsgesellschaften der Gesellschaft besichert und notieren unter anderem im Freiverkehr der Baden-Württembergische Wertpapierbörse (Börse Stuttgart), am Vienna MTF der Wiener Börse und an

der Börse Frankfurt. Der Emissionserlös wurde und wird zur Finanzierung laufender Projektentwicklungen und zum Ausbau der Projektpipeline verwendet. Im Rahmen der Emission der Schuldverschreibungen 2025/2032 unterbreitete die Emittentin den Anlegern der Schuldverschreibungen 2023/2030 ein Umtauschangebot im Verhältnis 1:1 für die neuen, besicherten Schuldverschreibungen 2025/2032.

Der ausstehende Betrag (nach Umtausch) der Schuldverschreibungen 2023/2030 belief sich zum 15. Oktober 2026 auf EUR 3.293.000. Das Platzierungsvolumen der Schuldverschreibungen 2025/2032 (einschließlich der Platzierung im Wege des Umtauschs) belief sich zum 15. Oktober 2026 auf EUR 10.157.000. Damit wurden bis zum 15. Oktober 2026 Anleihen im Gesamtwert von EUR 13.450.000 begeben.

Neben den Anleihen nutzt die EPH-Gruppe im Bereich der Fremdfinanzierung traditionelle Bankfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften, insbesondere bei der Finanzierung von Projektakquisitionen, wobei die finanzierenden Banken durch erstrangige Grundbuchhypotheken besichert sind. Bislang hat die Beteiligungsgesellschaft Reinache GmbH ein besichertes Darlehen in Höhe von EUR 7 Millionen bei einer österreichischen Bank aufgenommen.

Auf der Eigenkapitalseite hat die Emittentin neben den von den Gründern bei der Gründung der Emittentin eingebrachten EUR 70.000 im Sommer 2025 eine Kapitalerhöhung durchgeführt, bei der sie zusätzliches Eigenkapital in Höhe von EUR 930.000, hauptsächlich aufgebracht von ihren Gründern, einwarb. Darüber hinaus wird sich das im Abschnitt 5.1.3 beschriebene „Land-for-Equity“-Modell im Fall des Closings der bisher in dieser Form abgeschlossenen Projekte positiv auf das Eigenkapital der Gesellschaft auswirken. Darüber hinaus führt die Emittentin derzeit die Kapitalerhöhung 2026 unter Wahrung der Bezugsrechte der bestehenden Aktionärinnen und Aktionäre durch, welche zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts noch nicht abgeschlossen wurde (siehe dazu Abschnitt 3.2) und deren Emissionserlös noch ungewiss ist.

Die EPH-Gruppe arbeitet laufend an verschiedenen Finanzierungsoptionen. Zukünftige regelmäßige Aktienemissionen sind ebenso Teil der Finanzierungsstrategie der EPH-Gruppe wie weitere Anleiheemissionen und in weiterer Folge auch verstärkt Bankfinanzierungen.

Schließlich ist es Teil der Finanzierungsstrategie der EPH-Gruppe, Projekte unter der aufschiebenden Bedingung des Erhalts der erforderlichen Baugenehmigungen zu erwerben und dabei vom Abschluss des Kaufvertrags bis zur Erteilung der Genehmigung die Entwicklungskosten für das gesicherte Projekt zu übernehmen. Dies führt zu einem kapitalarmen Ansatz, bei dem eine Finanzierung des Kaufpreises für ein Projekt nur für einen kurzen Zeitraum erforderlich ist, da die Projekte unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung verkauft werden sollen. Festgehalten wird, dass die EPH-Gruppe vor Eintritt dieser aufschiebenden Bedingungen nicht (im Grundbuch eingetragene) Eigentümerin der Projektliegenschaften wird.

5.1.5 Schlüsselpersonal und erforderliche Betriebsausstattung

Die Entwicklung der Emittentin und der EPH-Gruppe hängt maßgeblich von ihren derzeitigen Vorständen Herrn Alexander Lühr und Frau Mag. Yasmin Wilfling, LL.M., ab. Darüber hinaus stützen sich die Geschäftsaktivitäten der EPH-Gruppe auf ein breites Netzwerk von Beratern, die auf die verschiedenen relevanten Bereiche spezialisiert sind, insbesondere auf Immobilienprojektentwicklung, Recht, Steuern, usw. Die Zusammenarbeit mit ihren Architekturbüros ist für die EPH-Gruppe bei der Planung und den Genehmigungsverfahren für ihre Projekte ebenfalls von besonderer Bedeutung.

Nach Einschätzung der Emittentin hängt die erfolgreiche Umsetzung ihres Geschäftsmodells eher von Know-how und Netzwerken als von notwendigen Betriebsmitteln ab. Nach Ansicht der Emittentin sind, abgesehen von den für die Durchführung ihrer Projektentwicklung zu sichernden Grundstücken, keine besonderen Vermögenswerte für ihre Geschäftstätigkeit erforderlich.

5.2 Haupttätigkeiten und Märkte

Die EPH-Gruppe ist derzeit ausschließlich in der Entwicklung von Hotel- und Resortprojekten im Premium- und Luxussegment tätig. Dabei handelt es sich um eine spezialisierte Nische des Immobilienmarkts, nämlich die Frühphase der Entwicklung von Luxus-Hotel- und Resortprojekten. Der Schwerpunkt liegt auf der Sicherung erstklassiger Standorte, der Einholung von Genehmigungen und der Abstimmung der Projekte mit international anerkannten Betreibern liegt, bevor das Unternehmen vor Baubeginn aus dem Projekt aussteigt.

5.2.1 Von der EPH-Gruppe gehaltene oder gesicherte Projekte

Die EPH-Gruppe hat sich bislang zehn Projekte gesichert, die nachfolgend in der Reihenfolge ihres Erwerbs dargestellt werden, wobei früher erworbene Projekte zuerst aufgeführt werden. Die Reihenfolge spiegelt daher nicht die Bedeutung der Projekte für die EPH-Gruppe wider.

Vorab wird darauf hingewiesen, dass die EPH-Gruppe im Zeitpunkt der Prospektbilligung ausschließlich an der Liegenschaft des Projekts „Oberndorf“ (über die Reinache GmbH indirekte) rechtswirksam Grundstückseigentum erworben hat. Sämtliche übrigen Projektliegenschaften stehen (noch) nicht im Eigentum der EPH-Gruppe.

Projekt „Oberndorf“ (Tirol)

Das Resort-Projekt in Oberndorf bei Kitzbühel umfasst die Entwicklung eines luxuriösen Alpenresorts in einer der etabliertesten Ganzjahresdestinationen Österreichs. Geplant ist der Bau eines Premium-Resorts mit 300 Betten, das von einer bekannten internationalen Hotelmarke betrieben werden soll. Das rund 34.000 m² große Grundstück befindet sich im Besitz der Investmentgesellschaft Reinache GmbH, an der die Emittentin einen Anteil von 49 % hält und zwei Co-Investoren jeweils einen Anteil von 25,5 %. Die EPH-Gruppe fungiert als Koordinatorin für die Projektentwicklung und ist für die Planung, die Genehmigungen sowie die Auswahl eines internationalen Markenbetreibers verantwortlich. Das Projekt in Oberndorf ist das Vorzeigeprojekt der EPH-Gruppe, dessen erfolgreiche Umsetzung von größter Bedeutung ist.

Projekt „Pure Place“ (Niederösterreich)

Über die Beteiligungsgesellschaft Pure Place Hospitality GmbH ist die EPH-Gruppe an der Entwicklung eines Golf- und Freizeitresort-Konzepts in Österreich beteiligt. „PURE PLACE“ setzt auf mobile, aber hochwertige Lodges. Besonderes Augenmerk wird auf ein vielfältiges Freizeitangebot in der Umgebung und eine gute Verkehrsanbindung gelegt. Das Konzept ist speziell darauf ausgelegt, bei vergleichsweise geringen Investitionskosten hohe Renditen zu erzielen.

Die Pure Place Hospitality GmbH hat sich das Grundstück für das erste konkrete PURE PLACE-Projekt bereits durch einen langfristigen Pachtvertrag gesichert. Der erste PURE PLACE-Standort mit 200 Betten entsteht auf einem 30.000 m² großen Gelände innerhalb eines Golfplatzes südlich von Wien und in der Nähe des Neusiedler Sees. Das künftige Resort wird von einer Betreibergesellschaft geführt, die bereits über 40 Resorts in Österreich betreibt. Weitere Standorte in Österreich und im Ausland sollen kurz- und mittelfristig folgen.

Die Emittentin hält einen Anteil von 47,5 % an der Pure Place Hospitality GmbH, zwei weitere Partner halten jeweils 23,75 % und ein Partner 5,0 %. Im Rahmen ihres Eintritts in die Pure Place Hospitality GmbH hat sich die Emittentin zu einer Investition von bis zu EUR 200.000 für den Zeitraum bis zur Baureife des ersten Projekts verpflichtet.

Projekt „Hochrindl“ (Kärnten)

Das Projekt „Hochrindl“ wird in einer der etablierten Tourismusregionen Kärntens entwickelt. Es befindet sich auf 1.600 Metern über dem Meeresspiegel, direkt an der Skipiste in erhöhter Lage mit Panoramablick. Geplant ist der Bau eines Premium-Resorts mit rund 300 Betten, das auf Familien- und Aktivurlaub ausgerichtet ist und von einer internationalen Hotelmarke betrieben werden soll. Der Standort zeichnet sich durch eine Kombination aus Wintertourismus und sommerlicher Freizeitnachfrage aus.

Die hundertprozentige Tochtergesellschaft der Emittentin, Stellara Hospitality GmbH, hat sich eine Beteiligung von 90 % an der bestehenden Projektentwicklungsgesellschaft des Verkäufers (das „**Verkäufer-SPV**“) gesichert. Der Verkäufer behält eine Beteiligung von 10 % an dem Verkäufer-SPV. Diese Transaktion steht unter dem Vorbehalt der Erfüllung der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer Baugenehmigung. Diese Bedingung ist bislang noch nicht erfüllt, weshalb die Stellara Hospitality GmbH noch kein Eigentum an dem Verkäufer-SPV erworben hat.

Das Verkäufer-SPV ist Eigentümerin des rund 60.000 m² großen Grundstücks. Die EPH-Gruppe ist für die weitere Planung und die Einholung der erforderlichen Genehmigungen verantwortlich. Nach Abschluss der Vorbereitungsarbeiten wird ein internationaler Betreiber aus dem Kreis der führenden Hotelmarken gesucht. Mittlerweile wurde bescheidmäßig festgestellt, dass keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht; dagegen ist allerdings von der zuständigen

Umweltanwaltschaft Beschwerde erhoben worden, über die zum Zeitpunkt der Prospektbilligung noch nicht entschieden wurde.

Projekt „Heiligenblut“ (Kärnten)

Bei diesem Projekt handelt es sich um ein Resort-Projekt mit Blick auf den Großglockner und direktem Zugang zu den Skipisten. Das Hotel soll auf einem rund 9.000 m² großen Grundstück mit rund 280 Betten errichtet werden und voraussichtlich von einem renommierten internationalen Hotelbetreiber geführt werden.

Die EPH-Gruppe hat sich dieses Projekt über die EPH Heiligenblut GmbH im Rahmen der im Abschnitt 5.1.3 näher beschriebenen Land-for-Equity-Transaktion gesichert und, vorbehaltlich der Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen, bereits einen grundbuchfähigen Immobilienkaufvertrag für das Grundstück abgeschlossen. Die Bedingungen sind bislang noch nicht eingetreten und die EPH Heiligenblut GmbH daher noch nicht Eigentümerin des Grundstücks geworden.

Der Teil des Kaufpreises, der nicht zur Tilgung des auf dem Grundstück lastenden Darlehens benötigt wird, wird in Form einer Sacheinlage gegen Anteile an der Gesellschaft beglichen. Der Abschluss des Projekts hängt unter anderem davon ab, ob die EPH-Gruppe in der Lage ist, die noch nicht gesicherte Bankfinanzierung in Höhe von EUR 3.250.000 zu refinanzieren. Dies hätte ursprünglich bis spätestens 30. Juni 2026 erfolgen sollen. Seit diesem Tag besteht ein Rücktrittsrecht der Verkäuferin des Projekts, welches bislang nicht ausgeübt wurde. Nach Vorliegen der Refinanzierung sind noch weitere aufschiebende Bedingungen zu erfüllen, wie der für die Umsetzung dieser Land-for-Equity-Transaktion erforderliche Hauptversammlungsbeschluss über eine ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, der Abschluss eines Sacheinlagevertrags und die Ausfertigung und Übergabe des entsprechenden Zeichnungsscheins durch die Verkäuferin.

Projekt „Gerlitz“ (Kärnten)

Das Projekt „Gerlitz“ befindet sich oberhalb des Ossiacher Sees in Kärnten. Geplant ist die Entwicklung einer Hotelanlage mit Schwerpunkt auf Freizeit- und Aktivtourismus auf einem 3.500 m² großen Grundstück mit bestehenden Gebäuden. Das Grundstück liegt in der Nähe einer Skipiste und bietet einen Blick auf den Ossiacher See. Das Resort soll über mehr als 200 Betten verfügen und von einem internationalen Hotelbetreiber geführt werden.

Die EPH-Gruppe sicherte sich dieses Projekt über die EPH Gerlitz GmbH im Rahmen der im Abschnitt 5.1.3 näher beschriebenen Land-for-Equity-Transaktion und schloss auch hier – vorbehaltlich der Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen – bereits einen grundbuchfähigen Kaufvertrag für die Immobilie ab. Die Bedingungen sind bislang noch nicht eingetreten und die EPH Gerlitz GmbH daher noch nicht Eigentümerin des Grundstücks geworden. Der Teil des Kaufpreises, der nicht zur Tilgung des auf der Immobilie lastenden Darlehens benötigt wird, wird in Form einer Sacheinlage gegen Anteile an der Gesellschaft beglichen. Der Abschluss des Projekts hängt unter anderem davon ab, ob die EPH-Gruppe in der Lage ist, eine noch nicht gesicherte Bankfinanzierung in Höhe von EUR 2.000.000 zu refinanzieren. Dies hätte ursprünglich bis spätestens 30. Juni 2026 erfolgen sollen. Seit diesem Tag besteht ein Rücktrittsrecht der Verkäuferin des Projekts, welches bislang nicht ausgeübt wurde. Nach Vorliegen der Refinanzierung sind noch weitere aufschiebende Bedingungen zu erfüllen, wie wiederum der für die Umsetzung dieser Land-for-Equity-Transaktion erforderliche Hauptversammlungsbeschluss über eine ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, der Abschluss eines Sacheinlagevertrags und die Ausfertigung und Übergabe des entsprechenden Zeichnungsscheins durch die Verkäuferin.

Projekt „Windischgarsten“ (Oberösterreich)

Das Projekt „Windischgarsten“ befindet sich im Nationalpark Kalkalpen, einem Reiseziel mit hohem Erholungswert und stabiler touristischer Nachfrage. Geplant ist die Entwicklung einer Hotelanlage auf einem 26.000 m² großen Grundstück mit bestehenden Gebäuden, die sich in die vorhandenen Natur- und Freizeiteinrichtungen einfügen wird. Das Grundstück liegt direkt neben einem Golfplatz, einem Badesee und einer Langlaufloipe. Ein Skigebiet ist in zehn Autominuten erreichbar. Geplant ist der Bau eines Hotels mit rund 250 Betten, das voraussichtlich von einem renommierten internationalen Hotelbetreiber geführt werden soll.

Die EPH-Gruppe hat sich dieses Projekt über die EPH Kalkalpen GmbH im Rahmen der im Abschnitt 5.1.3 näher beschriebenen Land-for-Equity-Transaktion gesichert und, vorbehaltlich der Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen, einen grundbuchfähigen Immobilienkaufvertrag für das Grundstück

abgeschlossen. Die Bedingungen sind bislang noch nicht eingetreten und die EPH Kalkalpen GmbH daher noch nicht Eigentümerin des Grundstücks geworden. Der Teil des Kaufpreises, der nicht zur Tilgung eines auf dem Grundstück lastenden Darlehens benötigt wird, wird in Form einer Sacheinlage gegen Anteile an der Gesellschaft beglichen. Der Abschluss des Projekts hängt unter anderem davon ab, ob die EPH-Gruppe in der Lage ist, eine noch nicht gesicherte Bankfinanzierung in Höhe von EUR 3.000.000 zu refinanzieren. Dies hätte ursprünglich bis spätestens 30. Juni 2026 erfolgen sollen. Seit diesem Tag besteht ein Rücktrittsrecht der Verkäuferin des Projekts, welches bislang nicht ausgeübt wurde. Nach Vorliegen der Refinanzierung sind noch weitere aufschiebende Bedingungen zu erfüllen, wie wiederum der für die Umsetzung dieser Land-for-Equity-Transaktion erforderliche Hauptversammlungsbeschluss über eine ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, der Abschluss eines Sacheinlagevertrags und die Ausfertigung und Übergabe des entsprechenden Zeichnungsscheins durch die Verkäuferin.

Projekt „Bavaria I“ Design-Hotel (Bayern, Deutschland)

Das Projekt „Bavaria I“ befindet sich an einem bayerischen See in Deutschland. Geplant ist die Errichtung eines Designhotels mit Schwerpunkt auf Freizeit- und Aktivtourismus auf einem 6.796 m² großen Grundstück. Das Resort wird über rund 220 Betten der Kategorie ****Superior verfügen.

Die EPH-Gruppe hat mit dem Verkäufer eine grundsätzliche Einigung (Term Sheet) erzielt und sich dieses Projekt (teilweise) im Rahmen einer Land-for-Equity-Transaktion gesichert. Im Anschluss an den positiven Abschluss einer Due-Diligence-Prüfung (welche im Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts noch nicht final abgeschlossen ist) wird eine noch zu gründende Beteiligungsgesellschaft einen grundbuchfähigen Kaufvertrag für die Immobilie abschließen. Ein Teil des Kaufpreises, der nicht zur Tilgung eines auf der Immobilie lastenden Darlehens benötigt wird, wird in Form einer Sacheinlage gegen Aktien verrechnet. Die Parteien sind im Rahmen der Term Sheet-Verhandlungen übereingekommen, dass der noch abzuschließende Kaufvertrag seitens der EPH-Gruppe unter Finanzierungsvorbehalt stehen und unter dem Vorbehalt der einzuholenden öffentlich-rechtlichen Genehmigungen abgeschlossen werden soll. Die Durchführung dieses Designhotelprojekts steht dabei insbesondere unter der Bedingung der rechtskräftigen Erteilung der Baugenehmigung.

Projekt „Bavaria II“ Boutique-Hotel (Bayern, Deutschland)

Das Projekt „Bavaria II“ befindet sich am selben bayerischen See in Deutschland. Geplant ist die Errichtung eines Boutique-Hotels mit Schwerpunkt auf Freizeit- und Aktivtourismus auf einem 4.700 m² großen Grundstück. Das Resort wird über rund 64 Betten der Kategorie *****superior verfügen.

Die EPH-Gruppe hat sich mit dem Verkäufer (Pächter) eine grundsätzliche Einigung (Term Sheet) getroffen. Im Anschluss an den positiven Abschluss einer Due-Diligence-Prüfung (welche im Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts noch nicht final abgeschlossen ist) wird eine noch zu gründende Beteiligungsgesellschaft einen grundbuchfähigen Kaufvertrag für die Immobilie abschließen. Die Parteien sind im Rahmen der Term Sheet-Verhandlungen übereingekommen, dass der noch abzuschließende Kaufvertrag seitens der EPH-Gruppe unter Finanzierungsvorbehalt stehen und unter dem Vorbehalt der einzuholenden öffentlich-rechtlichen Genehmigungen abgeschlossen werden soll. In diesem Zusammenhang muss die EPH-Gruppe zudem die bislang vom Verkäufer gestellten Bürgschaften freigeben bzw. übernehmen und die Zustimmung des Erbbauberechtigten zum Wechsel des Vorhabenträgers (Änderung des Projektentwicklers) einholen.

Projekt „Resort Vorarlberg“ (Österreich)

Die EPH-Gruppe hat mit einem Verkäufer eine grundsätzliche Einigung (Term-Sheet) über den Erwerb eines Hotelprojekts in Vorarlberg getroffen. Das Projektgelände liegt direkt an der Bergbahn und bietet Zugang zu einem schneesicheren Skigebiet mit hochwertigen alpinen Einrichtungen. Die EPH-Gruppe plant die Entwicklung eines Resorts der mindestens Vier-Sterne-Kategorie mit 499 Betten. Für dieses Projekt ist kein Barkaufpreis zu zahlen, jedoch muss die EPH-Gruppe dem Verkäufer unentgeltlich eine festgelegte Anzahl von Stellplätzen in der Tiefgarage des künftigen Hotels zur Verfügung stellen. Die endgültigen Transaktionsunterlagen sind nach wie vor Gegenstand von Verhandlungen. Die Unterzeichnung erfolgt nach positivem Ergebnis einer noch durchzuführenden detaillierten Due-Diligence-Prüfung durch die EPH-Gruppe und der erforderlichen Einigung in den laufenden Vertragsverhandlungen, und wird verschiedenen aufschiebenden Bedingungen (die noch nicht final ausverhandelt sind) unterliegen, insbesondere der Genehmigung der erforderlichen Änderungen an den bestehenden Genehmigungen.

Projekt „Burgenland“ (Österreich)

Das Projekt umfasst eine rund 26.363 m² große Liegenschaft im Burgenland und liegt inmitten von Weinbergen in unmittelbarer Nähe zur Therme Lutzmannsburg sowie einem Golfplatz. Auf dem Areal ist die Entwicklung eines exklusiven Wein-, Gourmet-, Golf- und Thermenresorts mit rund 300 Betten in Suiten und privaten Villen vorgesehen. Der Betrieb des Resorts soll durch einen international renommierten Hotelbetreiber erfolgen. Die EPH-Gruppe hat über ihre 100%-Tochtergesellschaft EPH BGL GmbH grundstücksfähige Kaufverträge mit den Grundstückseigentümern über den Erwerb der Liegenschaft abgeschlossen. Diese Kaufverträge stehen jedoch unter dem Vorbehalt der aufschiebenden Bedingungen der erforderlichen Umwidmung sämtlicher Flächen und der Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung für das Projekt. Diese Bedingungen sind noch nicht eingetreten, weshalb die EPH BGL GmbH noch nicht Grundstückseigentümerin geworden ist. Der Kaufpreis ist nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen zur Zahlung fällig.

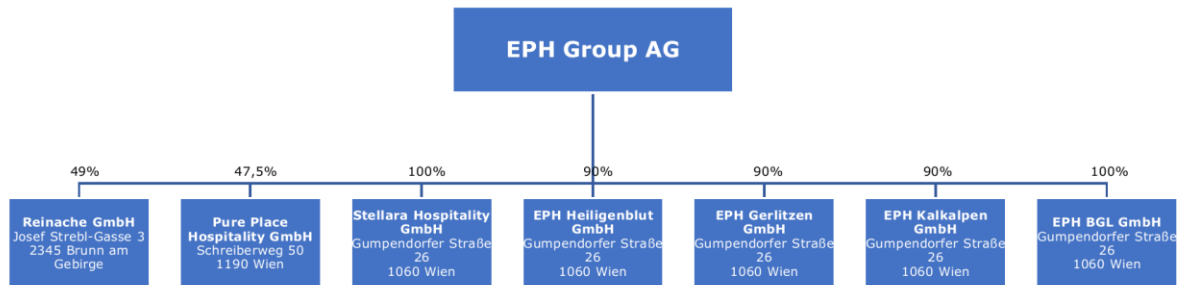
5.2.2 Pipeline

Zusätzlich zu den bereits gesicherten und im Abschnitt 5.2.1 beschriebenen Projekten arbeitet die EPH-Gruppe an verschiedenen weiteren Akquisitionen. Der EPH-Gruppe werden ständig weitere Projekte in Österreich und im Ausland angeboten, die anschließend dahingehend geprüft werden, ob sie den Kaufkriterien der EPH-Gruppe entsprechen und in ihre Strategie passen.

Im Einklang mit ihrer Strategie strebt die EPH-Gruppe den Erwerb weiterer Projekte in erster Linie unter der aufschiebenden Bedingung an, dass die erforderliche Baugenehmigung erteilt wird, wodurch das Risiko der EPH-Gruppe in Bezug auf die Entwicklungskosten bis zum Erhalt der Baugenehmigung verringert wird. Darüber hinaus beabsichtigt die EPH-Gruppe, künftige Akquisitionen zum Teil im Rahmen ihres „Land-for-Equity“-Modells zu realisieren und die Kaufpreise dementsprechend zumindest zu einem Teil nicht in bar, sondern in Form von neuen Aktien der Gesellschaft zu begleichen. Die verbleibenden Teile der Kaufpreise für eventuelle weitere Projekte sollen durch Akquisitionsfinanzierungen von Banken finanziert werden.

6. ORGANISATIONSSTRUKTUR

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



Quelle: Interne Information der Gesellschaft.

7. UNTERNEHMENSFÜHRUNG

7.1 Allgemeine Beschreibung

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

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 beschlossenen Geschäftsordnung. Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit, sofern nicht eine Geschäftsordnung für den Vorstand etwas anderes bestimmt. Hat der Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden bestellt, so gibt bei Stimmengleichheit dessen Stimme den Ausschlag.

Die Emittentin wird, wenn mehrere Personen dem Vorstand angehören, von zwei Mitgliedern gemeinsam oder einem Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann einzelnen Mitgliedern des Vorstandes Einzelzeichnungsbefugnis erteilen, was derzeit nicht der Fall ist.

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens fünf Mitgliedern. Die Bestellung 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.

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.

7.2 Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Emittentin

Der Vorstand der Emittentin besteht am Tag der Billigung dieses Prospekts aus Herrn Alexander Lühr und Frau Mag. Yasmin Wilfling, LL.M.

Der Aufsichtsrat besteht aus den folgenden Personen:

- Jürgen Geisler (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Stefan Frey (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Christof Lampadius (Mitglied des Aufsichtsrats)

Sämtliche Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Emittentin sind unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Gumpendorfer Straße 26, 1060 Wien, Republik Österreich) erreichbar.

Die folgende Tabelle zeigt die wichtigsten Tätigkeiten, die die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands außerhalb der Emittentin ausüben, soweit diese für die Emittentin von Bedeutung sind:

Name	Unternehmen	Position
<i>Vorstand</i>		
Alexander Lühr	SCAL GmbH	Geschäftsführer
	Berner Oberland United AG	Präsident des <i>Verwaltungsrats</i>
	INFIBA Vermögensverwaltungs AG	Unabhängiger Vermögensverwalter
Yasmin Wilfling	-	-
<i>Aufsichtsrat</i>		
Jürgen Geisler	Imago Vermögensverwaltung GmbH	Geschäftsführer
	Weingärten GmbH	Geschäftsführer
	Awesome Holding GmbH	Geschäftsführer
Stefan Frey	-	-
Christof Lampadius	LSA Architekten GmbH	Geschäftsführer

Quelle: interne Informationen des Unternehmens

8. FINANZINFORMATIONEN

8.1 Abschlüsse

Die im Abschnitt „AUFNAHME VON INFORMATIONEN MITTELS VERWEIS“ (Seite 55) angeführten Abschnitte des geprüften Jahresabschlusses der Emittentin zum 31.12.2025 wurden gemäß Artikel 19 Abs 1 lit d der Prospektverordnung per Verweis in den Prospekt einbezogen.

Die Emittentin hat am 30.09.2026 einen ungeprüften Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2026 veröffentlicht. Die im Abschnitt „AUFNAHME VON INFORMATIONEN MITTELS VERWEIS“ (Seite 55) angeführten Abschnitte des Halbjahresfinanzberichts zum 30.06.2026 wurden gemäß Artikel 19 Abs 1 lit d der Prospektverordnung per Verweis in den Prospekt einbezogen.

Die Emittentin hat keine KPIs veröffentlicht.

8.2 Rechnungslegungsstandards

Die geprüften historischen Finanzinformationen der Emittentin in diesem EU-Wachstumsemissionsprospekt sind in Übereinstimmung mit den Bewertungsvorschriften des österreichischen UGB erstellt worden. Die Emittentin hat keinen konsolidierten Abschluss erstellt.

8.3 Prüfung der Finanzinformationen

Der Jahresabschluss wurde von der Grant Thornton Austria Audit GmbH als derzeitigem Abschlussprüfer gemäß den österreichischen Prüfungsstandards auf der Grundlage der International Standards on Auditing (ISA) geprüft und erhielt einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Wirtschaftsprüfer hat jedoch auf erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Fortführungsfähigkeit der Emittentin hingewiesen, da im Geschäftsjahr 2025 ein Nettoverlust verzeichnet wurde, der hauptsächlich auf Finanzierungskosten und laufende Betriebskosten zurückzuführen ist, ohne dass entsprechende Umsatzerlöse von nennenswerter Höhe erzielt wurden. Dieser Umstand, der der Art der Geschäftstätigkeit der Emittentin innewohnt, führte dazu, dass sich das negative Eigenkapital von -1.471.277,85 EUR zum 31. Dezember 2024 auf -4.132.304,56 EUR zum 31. Dezember 2025 erhöhte. Zu den Entwicklungen und Maßnahmen, die die Geschäftsführung der Emittentin seit dem 31. Dezember 2025 ergriffen hat, um das negative Eigenkapital zu reduzieren oder in ein positives Eigenkapital umzuwandeln, siehe Abschnitt 8.4 weiter unten. Der Wirtschaftsprüfer hat ferner einen Hinweis zur Bewertung der Beteiligung der Emittentin an der Reinache GmbH und zum aktuellen Stand des Oberndorf-Projekts aufgenommen. In diesem Zusammenhang verwies der Wirtschaftsprüfer auf Anzeichen für eine Wertminderung des Buchwerts der Beteiligung, da der beizulegende Zeitwert auf der Grundlage der aktuellen Annahmen der Geschäftsführung und der relevanten Rahmenbedingungen unter dem bisherigen Buchwert liegt. Der Wirtschaftsprüfer wies zudem darauf hin, dass die Baugenehmigung und die erforderliche Umwidmung des betreffenden Grundstücks noch ausstehen, dass projektbezogene Risiken bestehen, darunter zeitliche Unsicherheiten und mögliche behördliche Auflagen, und dass ein Betreibervertrag noch nicht endgültig abgeschlossen wurde. Der Bestätigungsvermerk wurde in dieser Hinsicht nicht eingeschränkt.

Der Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2026 wurde weder einer prüferischen Durchsicht noch einer Prüfung durch den Abschlussprüfer unterzogen.

8.4 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin

Die Emittentin hat seit 30. Juni 2026 insbesondere die folgenden Maßnahmen zur Stärkung der Eigenkapitalbasis und/oder Liquidität der Emittentin ergriffen:

Seit 20. April 2026 führt die Emittentin eine öffentliche Barkapitalerhöhung unter Wahrung der Bezugsrechte der bestehenden Aktionäre durch, welche zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts noch nicht abgeschlossen wurde. Der Erfolg dieser Kapitalerhöhung ist im Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts noch ungewiss.

Im September 2026 wurde mit einem Aktionär der Gesellschaft verbindlich vereinbart, der Gesellschaft EUR 703.000 an Liquidität in Form von Fremdkapital (zu fremdüblichen Konditionen) zur Verfügung zu stellen.

Zum 15. Oktober 2026 verfügte die Emittentin über liquide Mittel in Form von Bankguthaben in Höhe von rund EUR 680.000, und das ausstehende Volumen der Anleihen stellt sich wie folgt dar: Schuldverschreibungen 2023/2030 EUR 3.293.000; Schuldverschreibungen 2025/2032: EUR 10.157.000.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Anfang 2026 eine grundsätzliche Einigung über die in Punkt 5.2.1 näher beschriebene „Land-for-Equity“-Transaktion erzielt wurde, deren Abschluss sich mit rund EUR 2,5 Millionen positiv auf das Eigenkapital auswirken würde. Die Transaktion unterliegt nach wie vor aufschiebenden Bedingungen, weshalb diese Projekte noch nicht im ungeprüften Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2026 enthalten sind. Ein Liquiditätszufluss wäre mit dieser eigenkapitalstärkenden Akquisition nicht verbunden.

Ungeachtet der vorgenannten Maßnahmen weist die Emittentin zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Prospekts weiterhin ein negatives Eigenkapital auf.

9. EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT

9.1 Konditionen des Angebots

9.1.1 Allgemeines, Zeitplan und Gesamtemissionsvolumen

Die Emittentin begibt bis zu 50.000 mit 10% verzinsliche Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 und im Gesamtbetrag von bis zu EUR 50 Millionen mit einer Laufzeit vom 01.12.2026 (einschließlich) bis zum 30.11.2033 (einschließlich).

Das Angebot besteht aus

- (i) dem öffentlichen Angebot im Großherzogtum Luxemburg durch die Schaltung einer Werbeanzeige in der luxemburgischen Tageszeitung Luxemburger Wort;
- (ii) dem öffentlichen Angebot durch die Emittentin in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg über die Website der Emittentin (<https://www.eph-group.com>); sowie
- (iii) einer Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren in ausgewählten Jurisdiktionen, in welchen eine solche Privatplatzierung zulässig ist (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 der Schuldverschreibungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

23.10.2026	Billigung des Wertpapierprospekts durch die CSSF
23.10.2026	Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Webseite der Emittentin
28.10.2026	Beginn des öffentlichen Angebots
25.11.2026, 12:00 Uhr (MEZ)	Ende stückzinsfreie Zeichnungsfrist
22.10.2027, 12:00 Uhr (MESZ)	Ende der Angebotsfrist für das öffentliche Angebot durch die Emittentin (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)
25.10.2027, 12:00 Uhr (MESZ)	Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots auf der Internetseite (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)
01.12.2026	Begebungstag und Lieferung der Schuldverschreibungen (dies gilt für die Schuldverschreibungen, die bis zum 25.11.2026, 12:00 Uhr (MEZ) gezeichnet werden)
01.12.2026	Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in das Vienna MTF der Wiener Börse (dies gilt für die Schuldverschreibungen, die bis zum 25.11.2026, 12:00 Uhr (MEZ) gezeichnet werden)

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

Vorzugszeichnungsrechte wurden nicht eingeräumt.

Die Emittentin beabsichtigt, künftig ein öffentliches Umtauschangebot durchzuführen, in dessen Rahmen Inhaber der Schuldverschreibungen 2023/2030 sowie Inhaber der Schuldverschreibungen 2025/2032, die Möglichkeit haben sollen, ihre gezeichneten Schuldverschreibungen im Verhältnis 1:1 in die gegenständlichen Schuldverschreibungen umzutauschen („**angedachtes Umtauschangebot**“). Festgehalten wird, dass die Umsetzung des angedachten Umtauschangebots zum Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts noch nicht finalisiert wurde und das angedachte Umtauschangebot ausdrücklich nicht Teil des öffentlichen Angebots, welches Gegenstand dieses Prospekts ist, ist. Die allfällige Durchführung des angedachten Umtauschangebots soll auf Basis einer eigenen Informationsgrundlage und im Rahmen eines hierfür allenfalls erforderlichen separaten Prospektbilligungsverfahrens erfolgen. Ob es tatsächlich zur Umsetzung des angedachten Umtauschangebots kommt, ist im Moment noch ungewiss.

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.

9.1.2 Angebotsfrist, Zeichnungsmöglichkeiten, Dauer, Zeitraum und Antragsverfahren

Angebotsfrist

Die Schuldverschreibungen werden in folgenden Zeiträumen wie folgt öffentlich angeboten:

- über die Website der Emittentin: 28.10.2026 bis 22.10.2027, 12:00 Uhr (MESZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung).

Die Frist des Angebots im Großherzogtum Luxemburg entspricht der Frist des Angebots über die Website der Emittentin vom 28.10.2026 bis 22.10.2027, 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, zu verkürzen oder das öffentliche Angebot zurückzunehmen. Jede Verkürzung oder Verlängerung der Angebotsfrist wird auf der Webseite der Emittentin 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.

Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Website der Emittentin

Das öffentliche Angebot beginnt vor einer Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Vienna MTF.

Anleger, die im Rahmen des öffentlichen Angebots Schuldverschreibungen erwerben möchten, haben die Möglichkeit, Schuldverschreibungen direkt bei der Emittentin zu erwerben. Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über ihre Website (www.eph-group.com) angeboten.

Während des Angebotszeitraums über die Website der Emittentin (28.10.2026 bis 22.10.2027, 12:00 Uhr (MESZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)) können die Anleger die Zeichnungsanträge auf der Internetseite der Emittentin stellen. Dazu hat sich der Anleger zuerst auf der Website der Emittentin zu registrieren und dabei die erforderlichen Angaben zu machen und Daten zu hinterlegen (wie etwa Name, Anschrift und Konto-/Depotverbindung). Zusätzlich muss der Anleger gegebenenfalls bestimmte im Rahmen der Verhinderung von Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierung notwendige Maßnahmen zu seiner Verifizierung durchführen. Ungeachtet dessen bleibt die Entscheidung über die Zuteilung von Schuldverschreibungen allein bei der Emittentin.

Zeichnungsanträge der Privatplatzierung

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

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

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. Im Falle einer Zeichnung über die Depotbank sind die Vorgaben der jeweiligen Depotbank zu berücksichtigen.

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.

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 25.11.2026, 12:00 Uhr (MEZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung) gezeichnet. Die Schuldverschreibungen werden durch Buchung über das Clearingsystem der Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft, Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, Österreich („**OeKB**“) und die depotführenden Stellen geliefert. Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen des öffentlichen Angebots gezeichneten Schuldverschreibungen erfolgt (wie nachstehend beschrieben) unter Einbeziehung der Zahlstelle, handelnd in der Funktion als Zahlstelle für die Schuldverschreibungen.

Zeichner aus dem öffentlichen Angebot über die Website der Emittentin müssen die Zeichnungsbeträge vorab an die Emittentin auf das im Zeichnungsschein oder auf der Website genannte Konto überweisen. Nach Prüfung des Geldeingangs werden die im Zuge des öffentlichen Angebots über die Website der Emittentin bis zum 25.11.2026, 12:00 Uhr (MEZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung) gezeichneten Schuldverschreibungen am Begebungstag bzw. nach Ablauf allenfalls anwendbarer Rücktritts-/Widerrufsfristen frei von Zahlung an die Zeichner in deren Wertpapierdepots geliefert. Die im Zuge des öffentlichen Angebots über die Website der Emittentin nach dem 25.11.2026, 12:00 Uhr (MEZ), gezeichneten Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich ihrer Zuteilung fortlaufend abgewickelt und nach Eingang des vollständigen Zeichnungsbetrags einschließlich allfälliger Stückzinsen sowie nach Ablauf allfälliger gesetzlicher Rücktritts- oder Widerrufsfristen ehestmöglich (nicht jedoch vor dem Begebungstag) frei von Zahlung über das Clearingsystem der OeKB in das vom jeweiligen Zeichner angegebene Wertpapierdepot geliefert.

Die Lieferung und Abrechnung der Schuldverschreibungen im Rahmen der Privatplatzierung erfolgt grundsätzlich als Lieferung-gegen-Zahlung-Geschäfte. Sollte die Abwicklung als Lieferungs-Zahlungsgeschäft mit einzelnen Investoren nicht möglich sein, erfolgt die Lieferung nach vorheriger Überweisung des Zeichnungsbetrags und anschließendem Übertrag am Begebungstag frei von Zahlung.

Bei Anlegern im Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich, deren depotführende Stelle über keinen unmittelbaren Zugang zum Clearingsystem der OeKB verfügt, erfolgen Lieferung und

Abwicklung über die von der depotführenden Stelle beauftragte Korrespondenzbank, die über einen solchen Zugang zum Clearingsystem der OeKB verfügt.

Liefertermin der Schuldverschreibungen, Ergebnis des Angebots

Begebungstag der Schuldverschreibungen ist der 01.12.2026. Die Lieferung der bis zum 25.11.2026, 12:00 Uhr (MEZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung) gezeichneten Schuldverschreibungen erfolgt grundsätzlich am Begebungstag. Im Falle des Bestehens anwendbarer gesetzlicher Rücktritts-/Widerrufsfristen erfolgt die Lieferung erst nach Ablauf dieser Fristen, nicht jedoch vor dem 01.12.2026.

Für Schuldverschreibungen, die im Rahmen des öffentlichen Angebots über die Website nach dem 25.11.2026, 12:00 Uhr (MEZ), gezeichnet werden, erfolgt die Lieferung ehestmöglich nach vorherigem Zahlungseingang (frei von Zahlung) in das Wertpapierdepot des jeweiligen Zeichners. Im Falle des Bestehens anwendbarer gesetzlicher Rücktritts-/Widerrufsfristen erfolgt die Lieferung erst nach Ablauf dieser Fristen, nicht jedoch vor dem 01.12.2026.

Das Ergebnis des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen wird voraussichtlich am 25.10.2027 (sofern es zu keiner vorzeitigen Schließung kommt) auf der Webseite der Emittentin veröffentlicht. Die Emittentin behält sich vor, Zwischenstände bereits vorher zu veröffentlichen. Die Ergebnisse des Angebots werden der CSSF mitgeteilt.

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

9.2 Verteilungs- und Zuteilungsplan

Zeichnungsangebote, die im Rahmen des öffentlichen Angebots durch die Emittentin eingehen, werden, solange keine Überzeichnung (wie nachstehend definiert) vorliegt, vollständig zugeteilt. Sobald eine Überzeichnung (wie nachstehend definiert) vorliegt, wird die Emittentin Zeichnungsaufträge im Rahmen des öffentlichen Angebots sowie der Privatplatzierung nach ihrem freien Ermessen kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückweisen. Eine „Überzeichnung“ liegt vor, wenn die im Rahmen des öffentlichen Angebots sowie der Privatplatzierung eingegangenen Zeichnungsangebote zusammengerechnet den Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 50 Millionen übersteigen.

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

Die Schuldverschreibungen sollen im Rahmen des öffentlichen Angebots Investoren in Deutschland, Österreich und Luxemburg sowie im Wege der Privatplatzierung Investoren in ausgewählten Jurisdiktionen, in welchen eine solche Privatplatzierung zulässig ist. Es ist keine bestimmte Tranche einem oder mehreren dieser Märkte vorbehalten.

Nach Abschluss dieses Zuteilungsverfahrens wird jedem Zeichner per E-Mail der Gesamtnennbetrag der ihm zugeteilten Schuldverschreibungen mitgeteilt. Die Mitteilung erfolgt so bald wie möglich, spätestens jedoch innerhalb von drei Geschäftstagen nach Abschluss des Zuteilungsverfahrens.

Eine Aufnahme des Handels mit den Schuldverschreibungen vor der Mitteilung des jeweils zugeteilten Gesamtnennbetrags an die Zeichner ist nicht vorgesehen.

Zeichnungsangebote, die im Rahmen des öffentlichen Angebots über die Website der Emittentin nach dem 25.11.2026, 12:00 Uhr (MEZ), eingehen, werden vorbehaltlich der Verfügbarkeit von Schuldverschreibungen fortlaufend bearbeitet und zugeteilt. Der jeweilige Zeichner wird spätestens innerhalb von drei Geschäftstagen nach der Zuteilungsentscheidung per E-Mail über den ihm zugeteilten Gesamtnennbetrag informiert.

9.3 Preisfestsetzung

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

Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten oder Gebühren für die Ausgabe der Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt, insbesondere wird kein Agio erhoben. Für Schuldverschreibungen, die im Rahmen des öffentlichen Angebots über die Website nach dem 25.11.2026, 12:00 Uhr (MEZ), gezeichnet werden, werden anteilige Stückzinsen ab dem Begebungstag bis zum Tag des Eingangs des Zeichnungsbetrags bei der Emittentin oder – sofern der Zeichnungsbetrag nach dem ersten Zinszahlungstag eingeht – ab dem letzten Zinszahlungstag, der dem Eingang des Zeichnungsbetrags vorangegangen ist, bis zum Tag des Eingangs des Zeichnungsbetrags bei der Emittentin verrechnet.

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. Provisionen (etwa von Banken) oder andere mit dem Erwerb oder Verkauf der Schuldverschreibungen verbundene Kosten können zu erheblichen Kostenbelastungen für den Anleger führen.

9.4 Platzierung und Übernahme (Underwriting)

Es bestehen keine festen Zusagen zur Zeichnung der Schuldverschreibungen. Es wird kein Emissionsübernahmevertrag abgeschlossen. Die Emittentin beabsichtigt, bei der Platzierung der Schuldverschreibungen Vermittler einzubeziehen und wird diesen für die von ihnen oder über sie eingeworbenen Mittel eine marktübliche Provision zahlen.

9.5 Zulassung zum Handel

Die Schuldverschreibungen sind Gegenstand eines Antrags auf Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Vienna MTF der Wiener Börse.

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

Die Aufnahme des Handels der Schuldverschreibungen im Vienna MTF der Wiener Börse erfolgt voraussichtlich am 01.12.2026 (Valutatag).

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

Die Schuldverschreibungen sollen für das Clearing durch die Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft, Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, zugelassen werden.

Mit der Übernahme der Funktion der Zahlstelle für die Schuldverschreibungen wurde von der Emittentin die Wiener Privatbank SE, mit dem Sitz in Wien (die „**Zahlstelle**“), beauftragt.

10. WESENTLICHE INFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

10.1 Modalitäten und Bedingungen der Wertpapiere

10.1.1 Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere

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

10.1.2 Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer

Die International Securities Identification Number (ISIN) für die Schuldverschreibungen lautet AT0000A3XVE4, die Wertpapierkennnummer (WKN) A4E2PD.

10.1.3 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.

10.1.4 Währung der Wertpapieremission

Die Emission erfolgt in Euro.

10.1.5 Relativer Rang der Wertpapiere

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

Sämtliche Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen werden durch erst- oder (in den nachstehend beschriebenen Fällen) zweitrangige Verpfändung von bestehenden und bestimmten künftigen Anteilen an Beteiligungsgesellschaften der Emittentin besichert, wobei die Bestellung der Sicherheiten an einen Treuhänder erfolgt, welcher die Sicherheiten treuhändig im Interesse der Anleihegläubiger hält („**Sicherheit**“). Als Treuhänder fungiert der öffentliche Notar Mag. Peter Puhr, LL.M. (der „**Treuhänder**“). Details der Sicherheitenbestellung sind in § 2 Abs 2 fortfolgende der diesem Prospekt ab Seite 58 fortfolgende angeschlossenen Anleihebedingungen sowie den als Anlage an die Anleihebedingungen angeschlossenen Verträgen (Sicherheitenvertrag und Treuhandvertrag) geregelt.

Die Besicherung erfolgt zunächst durch erstrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der EPH BGL GmbH sowie durch zweitrangige Verpfändung ihrer Geschäftsanteile an der Pure Place Hospitality GmbH, der Stellara Hospitality GmbH der EPH Heiligenblut GmbH, der EPH Kalkalpen GmbH und der EPH Gerlitzten GmbH durch die Emittentin als Pfandbestellerin. Die Emittentin verpflichtet sich zudem, dafür Sorge zu tragen, dass allfällige zukünftig gehaltenen Anteile an anderen Beteiligungsgesellschaften ebenfalls zugunsten der Anleihegläubiger an den Treuhänder verpfändet werden, sofern Teile des Emissionserlöses aus den Schuldverschreibungen zur Anschaffung der Anteile oder zur Finanzierung der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft, an welcher ein Anteil gehalten wird, verwendet werden. Soweit diese zur Besicherung herangezogenen Anteile zur Besicherung der Schuldverschreibungen 2025/2032 verpfändet wurden oder werden, erfolgt die Besicherung der Forderungen der Anleihegläubiger aus den gegenständlichen Schuldverschreibungen lediglich im zweiten Rang hinter der Verpfändung zur Besicherung der Schuldverschreibungen 2025/2032.

Ansonsten sind weder die Emittentin noch andere Gesellschaften aus der Unternehmensgruppe der Emittentin in irgendeinem Fall, auch nicht im Fall der Wertminderung von Sicherheiten, verpflichtet, weitere Sicherheiten zu stellen. Die Emittentin bzw. die jeweilige die Sicherheit bestellende Beteiligungsgesellschaft ist zudem berechtigt, die Freigabe von Sicherheiten durch den Treuhänder zu verlangen, wenn sie verpfändete Anteile zu veräußern oder auf sonstige Weise zu verwerten beabsichtigt.

Die Emittentin ist berechtigt, die Freigabe von Sicherheiten durch den Treuhänder zu verlangen, wenn sie verpfändete Anteile auf Grundlage einer dem Treuhänder nachgewiesenen Veräußerungsvereinbarung (z.B. Term Sheet, verbindliches Angebot oder Kaufvertrag) zu veräußern oder auf sonstige Weise zu verwerten beabsichtigt. In einem solchen Fall hat die Emittentin sicherzustellen, dass ein Teil des

Veräußerungserlöses, der dem Betrag jener Geldern entspricht, welche aus dem Emissionserlös der gegenständlichen Anleihe für die Anschaffung oder Finanzierung der zu veräußernden Tochter-/Beteiligungsgesellschaft verwendet wurden, ausschließlich für folgende Zwecke verwendet wird: (a) Zahlungen an die Anleihegläubiger unter diesen Anleihebedingungen, vorausgesetzt dies kommt den Anleihegläubigern im Verhältnis der von Ihnen gehaltenen Schuldverschreibungen zu Gute; (b) Rückerwerb von Schuldverschreibungen gemäß § 1 Abs 6 der Anleihebedingungen, vorausgesetzt dies kommt den Anleihegläubigern im Verhältnis der von Ihnen gehaltenen Schuldverschreibungen zu Gute; (c) Finanzierung von bestehenden Tochter-/Beteiligungsgesellschaften, sofern der Anteil der Emittentin an der betroffenen Gesellschaft erst- oder zweitrangig zugunsten der Anleihegläubiger verpfändet ist; (d) Gründung und Finanzierung neuer Gesellschaften bzw. Erwerb von (allenfalls auch weiteren) Anteilen an bestehenden Gesellschaften, sofern die Anteile der Emittentin an diesen Gesellschaften wiederum zugunsten des Treuhänders (als Treuhänder für die Anleihegläubiger) verpfändet werden oder bereits sind. Im Fall der vorgenannten Verwendungszwecke (c) und (d) ist die (weitere) Verpfändung der dort genannten Anteile spätestens gleichzeitig mit der Freigabe der ursprünglichen Sicherheit wirksam zu bestellen, wobei diese Verpfändung zumindest im selben Rang erfolgen soll wie die freigegebene Sicherheit.

Ein Verwertungsfall hinsichtlich der Sicherheiten liegt vor, wenn eine Forderung aus den Schuldverschreibungen ganz oder teilweise fällig und zahlbar ist, aber trotz schriftlicher Aufforderung nicht bedient wird. Die Emittentin hat sich ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden erklärt, dass bei Eintritt eines Verwertungsfalls der Treuhänder berechtigt ist, Sicherheiten in eigener Diskretion (allenfalls auch teilweise) ohne Klage, Urteil oder sonstige gerichtliche Schritte in Anwendung der Bestimmungen der §§ 466a ff ABGB und § 368 Abs 1 UGB in einer öffentlichen Versteigerung oder durch gerichtlichen oder außergerichtlichen Freihandverkauf zu verwerten. Im Verwertungsfall ist der Treuhänder berechtigt, aus den Sicherheiten vorrangig Befriedigung seiner der Höhe nach angemessenen Vergütung sowie der sonstigen erforderlichen externen Kosten der Verwaltung und Verwertung der Sicherheiten zu verlangen, soweit ihm diese nicht bereits von der Emittentin ersetzt wurden. Der Treuhänder ist berechtigt, eine Verwertung der Sicherheiten abzulehnen, wenn nach seinem Ermessen der zu erwartende Verwertungserlös nicht ausreicht, um die Kosten der Verwertung zu decken. Dieses Verweigerungsrecht entfällt nur, wenn einer oder mehrere der Anleihegläubiger mit entsprechender Bonität des Treuhänders einen Geldbetrag, der nach dem Ermessen des Treuhänders die Kosten der Verwertung deckt, zur Verfügung stellt bzw. stellen und gegenüber dem Treuhänder unwiderruflich sichergestellt ist, dass diese(r) Anleihegläubige(r) ihn von sämtlichen weiteren Kosten der Verwertung freistellt bzw. freistellen und ihm sämtliche weiteren Kosten der Verwertung erstattet bzw. erstatten.

Der Treuhandvertrag und der Sicherheitenvertrag sind Anlagen zu den Anleihebedingungen und als solche auch Teil des gegenständlichen Prospekts (siehe ab Seite 58).

10.1.6 Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

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

10.1.7 Zinsinformation

Nominaler Zinssatz

Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst, und zwar vom 01.12.2026 (einschließlich) (der „**Zinsbeginn**“) bis zum 30.11.2033 (einschließlich) mit jährlich 10,00% (der „**Anleihe-Zinssatz**“).

Bestimmungen der Zinsschuld

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 im jeweiligen Zinsjahr geteilt. „**Zinsperiode**“ bezeichnet jeden Zeitraum ab dem Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach ab jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zu dem nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich).

Zinsfälligkeitstermine

Die Zinsen sind monatlich nachträglich jeweils am ersten Tag eines Monats zur Zahlung fällig (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“). Die erste Zinszahlung ist am 01.01.2027 fällig. Fällt ein Zinszahlungstag auf einen Tag, der kein Bankarbeitstag ist, so ist Zinszahlungstag der nächstfolgende Bankarbeitstag. Bankarbeitstag im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag, an dem die OeKB und die Geschäftsbanken in Wien Zahlungen abwickeln.

Gültigkeitsdauer der Ansprüche auf Zins- und Kapitalrückzahlungen.

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

Gemäß § 9 der Anleihebedingungen wird die in § 801 Abs 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

10.1.8 Fälligkeitstermin

Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis 30.11.2033 (einschließlich), sofern sie nicht zuvor von der Emittentin oder einem Anleihegläubiger außerordentlich gekündigt worden sind. Die Laufzeit beginnt am 01.12.2026 (einschließlich).

Die Emittentin verpflichtet sich, die Schuldverschreibungen am 01.12.2033 – vorbehaltlich einer vorzeitigen Rückzahlung – (der „**Fälligkeitstag**“) zum Nennbetrag zurückzuzahlen, soweit die Schuldverschreibungen nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückbezahlt, oder angekauft und entwertet wurden. Weitere Einzelheiten zu der Laufzeit, Rückzahlung und zur vorzeitigen Kündigungsmöglichkeit finden sich in den Anleihebedingungen.

Soweit die Emittentin die Schuldverschreibungen nicht am Fälligkeitstag zurückzahlt, werden diese ab dem Fälligkeitstag (einschließlich) mit dem Zinssatz gemäß Punkt 10.1.7 verzinst. Weitergehende Ansprüche der Anleihegläubiger, insbesondere Ansprüche auf einen Verzugsschaden sind ausgeschlossen.

10.1.9 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 Anleihegläubiger anfallen, wurden dabei nicht berücksichtigt.

10.1.10 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 Schuldverschreibungen zulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das öffentliche Angebot von Schuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt.

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

10.1.11 Steuer-Warnhinweis

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

10.1.12 Informationen über die zugrunde liegenden Wertpapiere

Nicht anwendbar.

10.1.13 Anbieter der Wertpapiere

Die Emittentin ist Anbieter der Wertpapiere.

11. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND VERWENDUNG DER ERLÖSE

Unter der Annahme einer vollständigen Platzierung der Schuldverschreibungen im Rahmen des Zeichnungsangebots würde die Emittentin einen Bruttoemissionserlös von EUR 50 Millionen erzielen.

Die Emissionskosten inklusive Umsatzsteuer betragen bei Vollplatzierung von EUR 50 Millionen bis zu rund EUR 2,05 Millionen und setzen sich wie folgt zusammen: Werden Schuldverschreibungen von Investoren erworben, die durch Vertriebspartner der Emittentin vermittelt wurden, werden Vermittlungsprovisionen von bis zu 3,5% fällig. Somit können Kosten für Vermittlungsprovisionen von bis zu EUR 1,75 Millionen entstehen. Hinzu kommen sonstigen Kosten in Höhe von bis zu EUR 300.000 für Emissionsberater, Retailvertrieb, und Auslagen; Beratungskosten für Prospekterstellung, Rechtsberatung und Wirtschaftsprüfer; Öffentlichkeitsarbeit, Marketing und Kommunikation. Nach Abzug der erwarteten Emissionskosten vom Bruttoemissionserlös beläuft sich der Nettoerlös auf bis zu rund EUR 47.950.000.

Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös primär für den weiteren Aufbau von Hotel- und Resortprojekten im Premium- und Luxussegment in Österreich, Deutschland und anderen internationalen Top-Destinationen zu verwenden.

Konkret soll der Nettoemissionserlös von der Emittentin wie folgt verwendet werden:

- Zahlung aller oder eines Teils der für die Projekte „Burgenland“, „Hochrindl“, „Heiligenblut“, „Gerlitzen“, „Windischgarsten“ und „Bavaria I Design Hotel“ fälligen Barbeträge;
- Zahlung des Kaufpreises oder eines Teils davon für das Projekt „Bavaria II Boutique Hotel“;
- Zahlung der Kaufpreise für zukünftige Projekte;
- Gesellschafterdarlehen und Gesellschafterzuschüsse an bestehende oder zukünftige Beteiligungsgesellschaften zur Finanzierung weiterer Projektentwicklungen oder Zinsen für bestehende Bankdarlehen;
- Deckung der Kosten des laufenden Geschäftsbetriebs inklusive Zinszahlungen auf zinstragende Verbindlichkeiten der Emittentin.

Sollten geringere Nettoemissionserlöse erzielt werden, ist die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage, alle oben aufgeführten Projekte umzusetzen, und die oben genannte Reihenfolge gibt keinen Hinweis darauf, welche Projekte Vorrang haben würden. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Prospekts ist auch nicht sicher, ob die oben aufgeführten Projekte wie geplant oder überhaupt umgesetzt werden können, und es ist auch denkbar, dass trotz der Umsetzung weitere Nettoemissionserlöse zur Verfügung stehen werden. In solchen Fällen behält sich die Emittentin das Recht vor, die Nettoemissionserlöse für andere Aktivitäten im Rahmen ihres satzungsmäßigen Unternehmenszwecks zu verwenden.

12. INTERESSENKONFLIKTE

Kein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats der Emittentin steht in einem potenziellen Interessenkonflikt zwischen seinen Pflichten gegenüber der Emittentin einerseits und seinen privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen andererseits.

Die Vorstandsmitglieder sowie zwei Aufsichtsratsmitglieder sind unmittelbar oder mittelbar Aktionäre der Emittentin. Nach Ansicht der Emittentin führt dies jedoch nicht zu Interessenkonflikten, sondern aufgrund dessen eigenen Interesses an der erfolgreichen wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin zu einem positiven Anreiz und einer Interessenangleichung. Die Berater für die Emission der Schuldverschreibungen haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung abhängig vom Erfolg der Emission geschuldet wird. Dies gilt insbesondere für die valantic GmbH, mit dem Sitz in München, welche die Emittentin beim Vertrieb der Schuldverschreibungen unterstützt. Ein besonderes Interesse von Dritten, insbesondere von natürlichen oder juristischen Personen, die an dem Angebot bzw. der Emission beteiligt sind, besteht nach Ansicht der Emittentin nicht. Nach Ansicht der Emittentin liegen keine wesentlichen Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot vor.

13. VERFÜGBARE DOKUMENTE

Für die Gültigkeitsdauer dieses Wertpapierprospektes können neben dem Wertpapierprospekt die folgenden Unterlagen auf der Website der Emittentin <https://eph-group.com/> eingesehen werden:

- die aktuelle Satzung der Emittentin;
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2025;
- der ungeprüfte Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30. Juni 2026.

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

AUFNAHME VON INFORMATIONEN MITTELS VERWEIS

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

GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS DER EMITTENTIN ZUM 31.12.2025

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

https://eph-group.com/assets/ephag_ap25_ja-fur-veroeffentlichung-website.pdf

Bilanz	Seiten 2 – 3
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 4
Anhang	Seiten 5 - 13
Prüfungsbericht und Bestätigungsvermerk	Seiten 29 - 32

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

Abschnitte aus dem über den oben angeführten Hyperlink aufrufbaren Jahresabschluss der Emittentin, die in der angeführten Verweisliste nicht ausdrücklich angegeben werden sowie Seiten dieses Jahresabschlusses, die in der Verweisliste nicht ausdrücklich angegeben werden und die auf diesen nicht angeführten Seiten enthaltenen Informationen werden ausdrücklich nicht per Verweis in diesen Prospekt einbezogen und sind nicht Teil davon.

UNGEPRÜFTER HALBJAHRESFINANZBERICHT DER EMITTENTIN ZUM 30.06.2026

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

https://eph-group.com/assets/ja-30.06.2026-eph-stand-30.09.2026_final.pdf

verkürzte Bilanz	Seiten 3 – 4
verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 5
Anhang	Seiten 6 – 14

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

Abschnitte aus dem über den oben angeführten Hyperlink aufrufbaren Halbjahresfinanzbericht der Emittentin, die in der angeführten Verweisliste nicht ausdrücklich angegeben werden sowie Seiten dieses Halbjahresfinanzberichtes, die in der Verweisliste nicht ausdrücklich angegeben werden und die auf diesen nicht angeführten Seiten enthaltenen Informationen werden ausdrücklich nicht per Verweis in diesen Prospekt einbezogen und sind nicht Teil davon.

GLOSSAR

Anleihebedingungen	die diesem Prospekt ab Seite 58 angeschlossenen Anleihebedingungen
Anleihe-Zinssatz	jährlich 10%
Ausgabebetrag	100% des Nennbetrags der Schuldverschreibungen
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Begebungstag	01.12.2026
Beteiligungsgesellschaften	Gesellschaften, an denen die Emittentin beteiligt ist
CSSF	Luxemburgischen Finanzaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier)
Emittentin	EPH Group AG, FN 603735x, Gumpendorfer Straße 26, 1060 Wien
EPH-Gruppe	die Emittentin und gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften und verbundenen Unternehmen
Fälligkeitstag	01.12.2033
Finanzintermediär	gemäß Artikel 5 Absatz 1 Unterabsatz 2 Prospektverordnung zum Handel mit Wertpapieren zugelassene Kreditinstitute
FMA	Österreichische Finanzmarktaufsicht
Marktzins	Gegenwärtige Zinssätze im Kapitalmarkt
OeKB	Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft, Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, Österreich
Privatplatzierung	Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren in ausgewählten Jurisdiktionen, in welchen eine solche Privatplatzierung zulässig ist
Prospekt	Dieses Dokument
Prospektverordnung	Verordnung (EU) 2017/1129 in der jeweils gültigen Fassung
Schuldverschreibungen	die in diesem Prospekt angebotenen Inhaberschuldverschreibungen unter dem 10,00 % Schuldverschreibungen 2026/2033
Schuldverschreibungen 2023/2030	die im Jahr 2023 durch die Emittentin begebenen 10,00% Inhaberschuldverschreibungen 2023/2030 (ISIN DE000A3LJCB4)
Schuldverschreibungen 2025/2032	die im Jahr 2025 durch die Emittentin begebenen 10,00% Inhaberschuldverschreibungen 2025/2032 (ISIN DE000A3L7AM8)
Sicherheit	Die Besicherung sämtlicher Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen durch die erst- oder zweitrangige Verpfändung von Anteilen an künftigen und bestehenden Beteiligungsgesellschaften der Emittentin

Treuhänder	Der öffentliche Notar Mag. Peter Puhr, LL.M.
US Securities Act	United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung
Zahlstelle	Wiener Privatbank SE, mit dem Sitz in Wien
Zinsbeginn	01.12.2026
Zinsperiode	Jeder Zeitraum ab dem Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach ab jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zu dem nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich)
Zinszahlungstag	monatlich nachträglich jeweils am ersten Tag eines jeden Monats

ANLEIHEBEDINGUNGEN

ANLEIHEBEDINGUNGEN

10,00 % Schuldverschreibungen 2026/2033

der

EPH Group AG

Wien, Republik Österreich

ISIN AT0000A3XVE4 – WKN A4E2PD

§ 1

Währung, Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung, Übertragung, Zeichnung, Rück- werb

1. Die EPH Group AG (nachstehend „**Emittentin**“) begibt eine Anleihe in Form einer Inhaber-Teilschuldverschreibung (nachstehend auch „**Anleihe**“) mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Millionen (in Worten: Euro fünfzig Millionen) zu den nachfolgenden Bedingungen. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 50.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000 (nachstehend auch „**Schuldverschreibungen**“).
2. Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine Inhaber-Globalschuldverschreibung (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft.
3. Die Globalurkunde wird bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft, Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, Österreich („**OeKB**“) hinterlegt. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Ausgabe effektiver Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen ausgeschlossen.
4. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen von OeKB übertragen werden können.
5. Im Rahmen dieser Anleihebedingungen bezeichnet der Ausdruck „**Anleihegläubiger**“ den Inhaber eines Miteigentumsanteils oder Rechts an der Globalurkunde.
6. Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen (auch über beauftragte Dritte) am Markt oder in sonstiger Weise zu erwerben oder zu veräußern. Zurückerworbene Schuldverschreibungen können entwertet, gehalten oder wieder veräußert werden.

§ 2

Status der Schuldverschreibungen, Sicherheiten

1. Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen nicht nachrangigen Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.
2. Die Emittentin besichert sämtliche Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen durch (a) erstrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der EPH BGL GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 674319x, welcher einem zur Gänze einbezahlten Stammkapital von EUR 10.000 und einer Beteiligung von 100% entspricht und (b) durch zweitrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der Pure Place Hospitality GmbH eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 642604 g, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 4.750 sowie einer Beteiligung von 47,5% entspricht, ihres Geschäftsanteils an der Stellara Hospitality GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 653729t, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 10.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 100% entspricht, ihres Geschäftsanteils an der EPH Heiligenblut GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 661287g, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 9.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 90% entspricht, ihres Geschäftsanteils an der EPH Kalkalpen GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 661285d, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 9.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 90% entspricht, und ihres Geschäftsanteils an der EPH Gerlitzten GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 661286f, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 9.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 90% entspricht (gemeinsam mit gegebenenfalls nach § 2 Abs 4 bestellten weiteren Sicherheiten die „**Sicherheiten**“ und einzeln eine „**Sicherheit**“). Die Emittentin verpflichtet sich, die Sicherheiten gemäß diesem § 2 Abs 2 durch Vornahme der Anteilsverpfändung bis spätestens zum Laufzeitbeginn der Anleihe vorzunehmen. In diesem Zusammenhang sichert die Emittentin zu, dass sämtliche gegebenenfalls erforderlichen Zustimmungen Dritter zur Bestellung dieser Sicherheit rechtswirksam erteilt wurden.
3. Die Bestellung von Sicherheiten erfolgt seitens der Emittentin an Mag. Peter Puhr, LL.M, öffentlicher Notar mit dem Amtssitz in Wiener Neustadt und der Amtsanschrift Hauptplatz 4, 2700 Wiener Neustadt (der „**Treuhänder**“). Der Treuhänder, welcher die Sicherheiten als Treuhänder im Interesse aller Anleihegläubiger hält, wird die Sicherheiten bei Eintritt des Sicherungsfalls entsprechend dem als Anlage 1 angeschlossenen Treuhandvertrag (der „**Treuhandvertrag**“) verwerten. Den Anleihegläubigern stehen die ihnen nach Maßgabe dieser Anleihebedingungen eingeräumten Rechte gegen den Treuhänder aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB; Vertrag zugunsten Dritter). Es gelten die Beschränkungen, die sich aus dem Treuhandvertrag und dem als Anlage 2 angeschlossenen Sicherheitenvertrag (der „**Sicherheitenvertrag**“) ergeben. Der Treuhandvertrag und der Sicherheitenvertrag sind integraler Bestandteil dieser Anleihebedingungen und sollte von den Anleihegläubigern ebenso aufmerksam gelesen werden.
4. Darüber hinaus verpflichtet sich die Emittentin, (a) ihre Geschäftsanteile an bereits bestehenden Beteiligungsgesellschaften, soweit diese bislang noch nicht verpfändet sind, (b) künftig erworbene Geschäftsanteile an bereits bestehenden Beteiligungsgesellschaften, an denen die Emittentin bereits verpfändete Geschäftsanteile hält, sowie (c) künftig erworbene Geschäftsanteile an neuen Gesellschaften unverzüglich nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen ebenfalls zugunsten der Anleihegläubiger an den Treuhänder erstrangig zu verpfänden, sofern Teile des Emissionserlöses aus der Anleihe zur Anschaffung dieser Anteile oder zur Finanzierung einer Gesellschaft, an welcher die Emittentin einen noch nicht erstrangig zugunsten des Treuhänders (als Treuhänder für die Anleihegläubiger) verpfändeten Anteil hält, verwendet wurden. Ansonsten ist die Emittentin in keinem Fall, auch nicht im Fall der Wertminderung von Sicherheiten, verpflichtet, weitere Sicherheiten zu stellen. Die vorgenannte Verpflichtung zur erstrangigen Verpfändung gilt jedoch nicht, wenn die vorgenannten Anteile zugunsten der Gläubiger der Schuldverschreibungen 2025/2032 erstrangig verpfändet wurden oder verpfändet werden müssen. In diesem Fall ist die Emittentin verpflichtet, diese Anteile zugunsten des Treuhänders im zweiten Rang hinter der Verpfändung zugunsten der Gläubiger der Schuldverschreibungen 2025/2032 zu verpfänden.
5. Die Emittentin ist berechtigt, die Freigabe von Sicherheiten durch den Treuhänder zu verlangen, wenn sie verpfändete Anteile auf Grundlage einer dem Treuhänder nachgewiesenen

Veräußerungsvereinbarung (z.B. Term Sheet, verbindliches Angebot oder Kaufvertrag) zu veräußern oder auf sonstige Weise zu verwerten beabsichtigt. In einem solchen Fall hat die Emittentin sicherzustellen, dass ein Teil des Veräußerungserlöses, der dem Betrag jener Gelder entspricht, welche aus dem Emissionserlös der gegenständlichen Anleihe für die Anschaffung oder Finanzierung der zu veräußernden Tochter-/Beteiligungsgesellschaft verwendet wurden, ausschließlich für folgende Zwecke verwendet wird: (a) Zahlungen an die Anleihegläubiger unter diesen Anleihebedingungen, vorausgesetzt dies kommt den Anleihegläubigern im Verhältnis der von Ihnen gehaltenen Schuldverschreibungen zu Gute; (b) Rückerwerb von Schuldverschreibungen gemäß § 1 Abs 6 der Anleihebedingungen, vorausgesetzt dies kommt den Anleihegläubigern im Verhältnis der von Ihnen gehaltenen Schuldverschreibungen zu Gute; (c) Finanzierung von bestehenden Tochter-/Beteiligungsgesellschaften, sofern der Anteil der Emittentin an der betroffenen Gesellschaft erst- oder zweitrangig zugunsten der Anleihegläubiger verpfändet ist bzw. wird; (d) Gründung und Finanzierung neuer Gesellschaften bzw. Erwerb von (allenfalls auch weiteren) Anteilen an bestehenden Gesellschaften, sofern die (weiteren) Anteile der Emittentin an diesen Gesellschaften wiederum zugunsten des Treuhänders (als Treuhänder für die Anleihegläubiger) verpfändet werden oder bereits sind. Im Fall der vorgenannten Verwendungszwecke (c) und (d) ist die (weitere) Verpfändung der dort genannten Anteile spätestens gleichzeitig mit der Freigabe der ursprünglichen Sicherheit wirksam zu bestellen, wobei diese Verpfändung zumindest im selben Rang erfolgen soll wie die freigegebene Sicherheit.

6. Im Verwertungsfall ist der Treuhänder berechtigt, aus den Sicherheiten vorrangig Befriedigung seiner der Höhe nach angemessenen Vergütung sowie der sonstigen erforderlichen externen Kosten der Verwaltung und Verwertung der Sicherheiten zu verlangen, soweit ihm diese nicht bereits von der Emittentin ersetzt wurden. Im Fall der Verwertung einer zweitrangigen Sicherheit steht dem Treuhänder für die Befriedigung seiner Aufwendungen sowie für die Erlösverwendung erst der nach Berücksichtigung der vorgehenden erstrangigen Verpfändung an die Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen 2025/2032 verbleibende Betrag zur Verfügung. Ausschließlich der nach Abzug der Vergütung des Treuhänders, seiner Auslagen sowie der externen Kosten der Verwaltung und Verwertung der Sicherheiten verbleibende Betrag steht den Anleihegläubigern zu. Es ist im Verwertungsfall nicht gesichert, dass die Anleihegläubiger aus den Sicherheiten im vollen Ausmaß ihrer Forderungen befriedigt werden können. Vielmehr besteht für die Anleihegläubiger ungeachtet der Sicherheiten gemäß diesem § 2 das Risiko des Totalverlusts.
7. Die zwischen der Emittentin und dem Treuhänder geschlossene Treuhandvereinbarung endet erst, wenn sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind oder die Verwertung der Sicherheiten abgeschlossen ist oder der Treuhänder nach Punkt 11.2 des Treuhandvertrags sein Amt niederlegt. Zuvor darf sie ausschließlich aus wichtigem Grund gekündigt werden. Im Falle einer durch die Emittentin ausgesprochenen vorzeitigen Kündigung aus wichtigem Grund ist die Emittentin verpflichtet, im Fall einer durch den Treuhänder ausgesprochenen Kündigung aus wichtigem Grund sowie im Falle der Amtsniederlegung ist der Treuhänder verpflichtet, spätestens bis zum Wirksamwerden der Kündigung oder Amtsniederlegung nach pflichtgemäßem Ermessen einen neuen Treuhänder zu bestimmen und dafür Sorge zu tragen, dass dieser spätestens zu diesem Zeitpunkt das Amt des Treuhänders übernimmt. Für das Amt des Treuhänders kommt nur eine der gemäß Punkt 11.2 des Treuhandvertrags genannten Person bzw. Gesellschaft in Betracht, die in die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag eintritt und das Halten und Verwaltung der Sicherheiten übernimmt.

§ 3

Verzinsung

1. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 01.12.2026 (einschließlich) (der „**Verzinsungsbeginn**“) bis zum 30.11.2033 (einschließlich) bezogen auf ihren noch nicht zurückbezahlten Nennbetrag mit 10% 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 im jeweiligen Zinsjahr geteilt. „**Zinsperiode**“ bezeichnet jeden Zeitraum ab dem Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach ab jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zu dem nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich).
2. Die Zinsen sind monatlich nachträglich jeweils am ersten Tag eines Monats zur Zahlung fällig (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“). Die erste Zinszahlung ist am 01.01.2027 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 OeKB und die Geschäftsbanken in Wien Zahlungen abwickeln.

§ 4

Laufzeit, Fälligkeit, Rückzahlung

1. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01.12.2026 und endet mit Ablauf des 30.11.2033. Die Emittentin verpflichtet sich, die Schuldverschreibungen am 01.12.2033 – vorbehaltlich einer vorzeitigen Rückzahlung – (der „**Fälligkeitstag**“) zum Nennbetrag zurückzahlen, soweit die Schuldverschreibungen nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückbezahlt oder angekauft und entwertet wurden.
2. Soweit die Emittentin die Schuldverschreibungen nicht am Fälligkeitstag zurückzahlt, werden diese ab dem Fälligkeitstag (einschließlich) mit dem Zinssatz gemäß § 3 der Anleihebedingungen verzinst. Weitergehende Ansprüche der Anleihegläubiger, insbesondere Ansprüche auf einen Verzugsschaden sind ausgeschlossen.

§ 5

Zahlstelle, Zahlungen

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

§ 6

Steuern

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

2. Soweit die Emittentin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf steuer- oder abgabenrechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

§ 7

Kündigungsrechte der Anleihegläubiger (Covenants)

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

„Finanzverbindlichkeit“ bezeichnet (i) Verpflichtungen aus der Aufnahme von Darlehen, (ii) Verpflichtungen unter Schuldverschreibungen, Schuldscheinen oder ähnlichen Schuldtiteln, (iii) die Hauptverpflichtung aus Akzept-, Wechseldiskont- und ähnlichen Krediten und (iv) Verpflichtungen unter Finanzierungsleasing und Sale und Lease-back Vereinbarungen.

2. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.
3. Eine Benachrichtigung oder Kündigung gemäß § 7 Abs 1 ist durch den Anleihegläubiger zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank gemäß § 12 Abs 4 oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Benachrichtigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung Anleihegläubiger ist, in Textform gegenüber der Emittentin zu erklären. Eine Benachrichtigung oder Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Emittentin wirksam. Die Emittentin ist berechtigt, eine Identitätsprüfung in Bezug auf die benachrichtigende oder kündigende Person durchzuführen; in diesem Fall wird die Benachrichtigung oder Kündigung nur dann mit Zugang

bei der Emittentin wirksam, wenn die benachrichtigende oder kündigende Person eine unverzügliche Identitätsprüfung ermöglicht, anderenfalls wird die Benachrichtigung oder Kündigung erst wirksam, wenn die benachrichtigende oder kündigende Person der Emittentin sämtliche Informationen übermittelt hat, die diese für die Identitätsprüfung benötigt.

§ 8

Ausgabe weiterer Anleihen

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

§ 9

Vorlegungsfrist, Verjährung

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

§ 10

Änderung der Anleihebedingungen durch Beschluss der Anleihegläubiger; Gemeinsamer Vertreter

1. **Änderung der Anleihebedingungen.** Die Anleihebedingungen können durch die Emittentin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5 ff des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen („**SchVG**“) in seiner jeweiligen gültigen Fassung geändert werden. Die Anleihegläubiger können insbesondere einer Änderung wesentlicher Inhalte der Anleihebedingungen, einschließlich der in § 5 Abs 3 SchVG vorgesehenen Maßnahmen, mit den in dem nachstehenden § 10 Abs 2 genannten Mehrheiten zustimmen. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu.
2. **Qualifizierte Mehrheit.** Vorbehaltlich des nachstehenden Satzes und der Erreichung der erforderlichen Beschlussfähigkeit, beschließen die Anleihegläubiger mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen, insbesondere in den Fällen des § 5 Abs 3 Nummern 1 bis 9 SchVG, geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75% der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte (eine „**Qualifizierte Mehrheit**“).
3. **Beschlussfassung.** Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung nach § 10 Abs 3 a) oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung nach § 10 Abs 3 b) getroffen.
 - a) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5% des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. Für die Teilnahme an der

Gläubigerversammlung oder die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen.

- b) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5% des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben.
4. **Stimmrecht.** An Abstimmungen der Anleihegläubiger nimmt jeder Anleihegläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Abs (2) Handelsgesetzbuch) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, einem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte an ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen. Niemand darf das Stimmrecht zu dem in Satz 3 erster Halbsatz bezeichneten Zweck ausüben.
5. **Nachweise.** Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis der Depotbank gemäß § 12 Abs 4 und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank für den Abstimmungszeitraum nachzuweisen.
6. **Gemeinsamer Vertreter.** Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrung ihrer Rechte nach Maßgabe des SchVG einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger (der „**Gemeinsame Vertreter**“) bestellen.
- a) Der Gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Anleihegläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der Gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten.
- Die Bestellung eines Gemeinsamen Vertreters bedarf einer Qualifizierten Mehrheit, wenn er ermächtigt wird, wesentlichen Änderungen der Anleihebedingungen gemäß § 10 Ziffer 2 zuzustimmen.
- b) Der Gemeinsame Vertreter kann von den Anleihegläubigern jederzeit ohne Angabe von Gründen abberufen werden. Der Gemeinsame Vertreter kann von der Emittentin verlangen, alle Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben erforderlich sind. Die durch die Bestellung eines Gemeinsamen Vertreters entstehenden Kosten und Aufwendungen, einschließlich einer angemessenen Vergütung des Gemeinsamen Vertreters, trägt die Emittentin.
 - c) Der Gemeinsame Vertreter haftet den Anleihegläubigern als Gesamtgläubiger für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben; bei seiner Tätigkeit hat er die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden. Die Haftung des Gemeinsamen Vertreters kann durch Beschluss der Anleihegläubiger beschränkt werden. Über die Geltendmachung von Ersatzansprüchen der Anleihegläubiger gegen den Gemeinsamen Vertreter entscheiden die Anleihegläubiger.

§ 11

Bekanntmachungen

Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden stets im Bundesanzeiger veröffentlicht und gelten mit dem Tag ihrer Veröffentlichung als erfolgt. Soweit gesetzlich vorgeschrieben, erfolgt zusätzlich eine Veröffentlichung auf der Website der Emittentin <https://www.eph-group.com>, wie dies insbesondere bei der Einberufung von Gläubigerversammlungen oder bei Beschlüssen der Gläubigerversammlung (§ 10) der Fall ist.

§ 12

Schlussbestimmungen

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

Anlage 1 Entwurf Treuhandvertrag

Anlage 2 Entwurf Sicherheitenvertrag

TREUHANDVERTRAG

abgeschlossen zwischen

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

und

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

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

wie folgt:

1. Präambel

- 1.1 Die EPH Group AG, FN 603735 x, Gumpendorfer Straße 26, 1060 Wien, begibt eine Anleihe mit einer Laufzeit von sieben Jahren mit der Bezeichnung „10,00% EPH-Anleihe 2026/2033“ (die „**Anleihe**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Millionen, die in bis zu 50.000 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000 eingeteilt ist. Die Bedingungen der Anleihe sind diesem Vertrag (dem „**Treuhandvertrag**“) als Anlage 1 beigefügt („**Anleihebedingungen**“). Für die Zwecke des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in Luxemburg, Deutschland und Österreich wird die Emittentin nach Billigung durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier („**CSSF**“) einen Wertpapierprospekt veröffentlichen (der „**Wertpapierprospekt**“).
- 1.2 Im Rahmen der Anleihe wird in Bezug auf die Verpflichtungen der Emittentin unter den Anleihebedingungen mit gesondertem Sicherheitenvertrag („**Sicherheitenvertrag**“) folgender Vermögenswert beigebracht („**Sicherheit**“), die durch den Treuhänder treuhändisch für die Gläubiger der Anleihe (die „**Anleihegläubiger**“) gehalten wird:
- A) erstrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der EPH BGL GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 674319x, welcher einem zur Gänze einbezahlten Stammkapital von EUR 10.000 und einer Beteiligung von 100% entspricht; sowie
 - B) zweitrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der Pure Place Hospitality GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 642604 g, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 4.750 sowie einer Beteiligung in Höhe von 47,5% entspricht; ihres Geschäftsanteils an der Stellara Hospitality GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 653729t, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 10.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 100% entspricht; ihres Geschäftsanteils an der EPH Heiligenblut GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 661287g, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 9.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 90% entspricht; ihres Geschäftsanteils an der EPH Kalkalpen GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 661285d, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 9.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 90% entspricht; und ihres Geschäftsanteils an der EPH Gerlitzten GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 661286f, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 9.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 90% entspricht.

- 1.3 Sohin wird zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche der Anleihegläubiger, und/oder deren jeweiligen Rechtsnachfolgern an „**Hauptverbindlichkeiten**“ (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals sowie Zinszahlung bei Fälligkeit gemäß den Anleihebedingungen) und Nebenverbindlichkeiten (wie nachfolgend definiert), sämtliche Verpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern unter oder im Zusammenhang mit den Anleihebedingungen, einschließlich der Parallelverpflichtung (zusammen die „**besicherten Forderungen**“), die Primärverpflichtungen und die Parallelverpflichtung durch die Emittentin mit Verpfändung der Sicherheit zugunsten des Treuhänders, der diese Sicherheit treuhändig für die Anleihegläubiger hält, und/oder deren Rechtsnachfolgern besichert.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

2. Definitionen

- 2.1 Begriffe, die in diesem Treuhandvertrag als definierte Begriffe verwendet werden, haben, soweit hierin nicht anderweitig definiert, die in den Anleihebedingungen festgelegte Bedeutung.
- 2.2 In diesem Treuhandvertrag haben die folgenden Begriffe die ihnen hier zugewiesene Bedeutung:

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

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

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

„**Besicherte Forderungen**“ ist in Präambel 1.3 definiert.

„**Hauptverbindlichkeiten**“ ist in Präambel 1.3 definiert.

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

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

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

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

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

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

3. Aufgaben des Treuhänders

- 3.1 Der Treuhänder übernimmt hiermit nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags die Stellung eines Treuhänders für die Anleihegläubiger in Bezug auf die Sicherheit sowie auf weitere Sicherheiten, die gegebenenfalls in Bezug auf die Ansprüche der Anleihegläubiger unter oder im Zusammenhang mit den Anleihebedingungen bestellt werden. Der Treuhänder übernimmt die treuhänderische Wahrnehmung der Rechte der Anleihegläubiger im eigenen Namen und für Rechnung der Anleihegläubiger im Zusammenhang mit der Bestellung, Verwaltung und Verwertung der Sicherheit (sowie der genannten weiteren Sicherheiten in Bezug auf die Anleihe).
- 3.2 Der Treuhänder kann nach Konsultation mit der Emittentin einen Dritten mit der Wahrnehmung seiner Aufgaben unter diesem Treuhandvertrag beauftragen.

3.3 Dieser Treuhandvertrag begründet unmittelbare Ansprüche der Anleihegläubiger gegenüber dem Treuhänder auf Erfüllung seiner darunter begründeten Verpflichtungen (echter Vertrag zugunsten Dritter, § 881 ABGB).

3.4 Der Umstand, dass die eigenen Rechte der Anleihegläubiger gegen die Emittentin in Bezug auf die Anleihe wie in den Anleihebedingungen vorgesehen, allein den Anleihegläubigern zustehen, wird durch diesen Treuhandvertrag nicht berührt; diese Rechte werden nicht auf den Treuhänder übertragen, durch diesen gehalten oder wahrgenommen.

4. Rechte und Haftung des Treuhänders

4.1 Die Pflichten des Treuhänders, die Voraussetzungen seiner Haftung sowie die Möglichkeit einer Beendigung seiner Funktion richten sich nach diesem Treuhandvertrag und den Anleihebedingungen, die Teil des Vertrages sind.

4.2 Die Aufgaben des Treuhänders beschränken sich auf das Halten und die Verwaltung von Sicherheiten und die Wahrnehmung der in diesem Treuhandvertrag ausdrücklich vorgesehenen Aufgaben. Dem Treuhänder obliegt es insbesondere nicht, die Erfüllung der Zahlungs- oder sonstigen Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe zu überwachen.

4.3 Sollte ein Verwertungsfall gemäß Punkt 4.1 des Sicherheitenvertrags vorliegen, hat der Treuhänder die im Zusammenhang mit der Anleihe begründeten Sicherheiten binnen angemessener Frist gemäß Punkt 6 sowie den Vorgaben des Sicherheitenvertrags zu verwerten.

4.4 Sämtliche Erlöse aus der Verwertung der Sicherheit sind von dem Treuhänder auf einem von ihm eröffneten Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder den Verwertungserlös nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihres Anteils am Gesamtnennbetrag der Anleihe herausgeben.

4.5 Der Treuhänder ist berechtigt, Auslagen, Steuern oder sonstige Kosten, Schäden oder Verluste, die ihm bei oder infolge oder im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Haltung, Verwaltung, Durchsetzung oder Verwertung von Sicherheiten oder sonst im Zusammenhang mit der Anleihe oder diesem Treuhandvertrag entstanden sind, den Anleihegläubigern im Verhältnis ihrer Forderungen zu belasten, soweit er nicht von der Emittentin Ersatz erhält.

4.6 Der Treuhänder haftet nur für Schäden, die durch ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten seinerseits verursacht wurden. Er haftet nicht für Handlungen oder Unterlassungen der Emittentin und/oder ihrer Tochter-/Beteiligungsgesellschaften. Er ist nicht verantwortlich für die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe und/oder ihrer Tochter-/Beteiligungsgesellschaften oder für die Angemessenheit der in der Anleihe vorgesehenen Konditionen.

4.7 Der Treuhänder haftet nicht für die wirksame Bestellung und den rechtlichen Bestand der Sicherheiten, es sei denn, die Unwirksamkeit der Bestellung oder der Wegfall der Sicherheiten beruht auf einem Umstand in seiner Person.

4.8 Der Treuhänder übernimmt auch keine Haftung für den von der Emittentin veröffentlichten Wertpapierprospekt. Die Anleihegläubiger haben keine Prospekthaftungsansprüche gegen den Treuhänder.

4.9 Der Treuhänder ist berechtigt, in der Wahrnehmung seiner Aufgaben im Zusammenhang mit der Anleihe, den Sicherheiten und diesem Vertrag nach seinem Ermessen Auskünfte von der Emittentin und/oder von deren Tochter-/Beteiligungsgesellschaften oder Auskünfte und Rat von Rechtsberatern, Wirtschaftsprüfern und/oder anderen Sachverständigen einzuholen und deren Honorare zu zahlen, sofern nach Auffassung des Treuhänders die Beauftragung von Beratern erforderlich oder zweckdienlich ist.

4.10 Der Treuhänder ist berechtigt, eine Verwertung von Sicherheiten abzulehnen, wenn nach seinem Ermessen der zu erwartende Verwertungserlös nicht ausreicht, um die Kosten der Verwertung zu decken. Dieses Verweigerungsrecht entfällt nur, wenn einer oder mehrere der Anleihegläubiger mit entsprechender Bonität des Treuhänders einen Geldbetrag, der nach dem

Ermessen des Treuhänders die Kosten der Verwertung deckt, zur Verfügung stellt bzw. stellen und gegenüber dem Treuhänder unwiderruflich sichergestellt ist, dass diese(r) Anleihegläubige(r) ihn von sämtlichen weiteren Kosten der Verwertung freistellt bzw. freistellen und ihm sämtliche weiteren Kosten der Verwertung erstattet bzw. erstatten.

5. Aufgaben der Emittentin

- 5.1 Die Emittentin als Treugeberin verpflichtet sich, die Sicherheit (inklusive allfälliger künftiger weiterer Sicherheiten nach § 2 Abs 4 der Anleihebedingungen) wirksam zu bestellen.
- 5.2 Die Emittentin verpflichtet sich,
 - (a) den Treuhänder von Vorgängen, die für die Anleihe oder für Sicherheiten von erkennbar wesentlicher rechtlicher Bedeutung sind, zu einem angemessenen Zeitpunkt zu benachrichtigen und dem Treuhänder auf Anforderung unverzüglich Kopien aller relevanten Unterlagen zuzuleiten;
 - (b) dem Treuhänder, soweit möglich, rechtlich zulässig und zumutbar, auf dessen Verlangen jede Auskunft zu geben oder durch einen Wirtschaftsprüfer geben zu lassen, die zur Erfüllung der Treuhandverpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag erforderlich oder angebracht ist.
- 5.3 Die Emittentin trägt die Kosten der Bestellung und Verwertung (in Übereinstimmung mit Punkt 6) von Sicherheiten und sonstige angemessene Kosten des Abschlusses dieses Treuhandvertrags. Das Gleiche gilt hinsichtlich aller bei Beendigung dieses Treuhandvertrags anfallenden Kosten. Über die Vergütung des Treuhänders wird zwischen diesem und der Emittentin eine gesonderte Vereinbarung geschlossen.

6. Verwertung der Sicherheit

- 6.1 Der Treuhänder wird die Sicherheit und die ihm zukünftig zur Besicherung der besicherten Forderungen bestellte Sicherheiten unter Beachtung der gesetzlichen und vertraglichen Verwertungsvoraussetzungen, der folgenden Vorschriften sowie der Anleihebedingungen und des Sicherheitenvertrags verwerten.
- 6.2 Über die Verwertung von Sicherheiten (ob, welche, in welcher Reihenfolge) entscheidet der Treuhänder nach deren pflichtgemäßen Ermessen.
- 6.3 Der Treuhänder ist nur verpflichtet, die nach diesem Treuhandvertrag ausdrücklich genannten Aufgaben zu übernehmen; insbesondere ist der Treuhänder nicht verpflichtet, die sachliche Richtigkeit von Schreiben und Aussagen der Emittentin und/oder von Tochter-/Beteiligungsgesellschaften der Emittentin und/oder Dritter selbst zu prüfen.

7. Erlösverteilung

- 7.1 Den Erlös aus der Verwertung von Sicherheiten wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung – an die Anleihegläubiger im Verhältnis des Betrages der durch diese gehaltenen Schuldverschreibungen auskehren.
- 7.2 Ein, nach Ablösung sämtlicher besicherter Forderungen, verbleibender Erlös ist an die Emittentin abzuführen.
- 7.3 Der Treuhänder kann alle nach diesem Punkt 7 vorzunehmenden Zahlungen über die Zahlstelle zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger und die sonstigen vorgesehenen Zahlungsempfänger abwickeln.

8. Parallelverpflichtung

- 8.1 Ungeachtet anderer Bestimmungen dieses Treuhandvertrags verpflichtet sich die Emittentin, die jeweils fälligen Hauptverbindlichkeiten und Nebenverbindlichkeiten (Hauptverbindlichkeiten und Nebenverbindlichkeiten gemeinsam die „**Primärverpflichtungen**“) in derselben Höhe an den Treuhänder zu zahlen (die sich hieraus ergebende Zahlungsverpflichtung und die sonstigen hieraus entstehenden Verpflichtungen

und Verbindlichkeiten werden im Folgenden als „**Parallelverpflichtung**“ bezeichnet), sobald diese gemäß den Anleihebedingungen fällig werden.

- 8.2 Der Treuhänder hat ein eigenes unabhängiges Recht, Zahlungen unter der Parallelverpflichtung durch die Emittentin zu fordern und von den Sicherheiten zu profitieren, die diese Verbindlichkeiten absichern.
- 8.3 Der von der Emittentin unter der Parallelverpflichtung an den Treuhänder geschuldete Betrag verringert sich um jenen Betrag, den die Anleihegläubiger gemäß anderen Bestimmungen der Anleihebedingungen erhalten. Eine Befreiung der Emittentin von einer Verbindlichkeit gegenüber dem Treuhänder in Bezug auf die Parallelverpflichtung oder gegenüber einem Anleihegläubiger unter den Primärverpflichtungen begründet sohin auch eine Befreiung unter der korrespondierenden Verbindlichkeit gegenüber dem oder den jeweils anderen im selben Umfang, vorausgesetzt dass es sich nicht um eine Aufrechnung oder eine ähnliche Maßnahme der Emittentin gegenüber einem Anleihegläubiger handelt.

9. Vertragsänderungen, Freigabe der Sicherheit

- 9.1 Änderungen dieses Treuhandvertrags und der Dokumentation der Sicherheiten dürfen ohne Zustimmung der Anleihegläubiger erfolgen.
- 9.2 Der Treuhänder darf Sicherheiten ganz oder zum Teil freigeben, soweit er nach Gesetz, den Anleihebedingungen oder den Sicherheitenvertrag dazu berechtigt oder gar verpflichtet ist. Dies speziell auch im Fall von § 2 Abs. 6 der Anleihebedingungen.

10. Kosten

Die Emittentin trägt, und stellt gegebenenfalls den Treuhänder hiervon frei, sämtliche Steuern, Gebühren (einschließlich Ausgabe-, Registrierungs- und Dokumentationsgebühren) und Abgaben sowie alle sonstigen Kosten (einschließlich Kosten der Zahlstelle) und Aufwendungen (einschließlich der etwaig hierauf entfallenden Umsatzsteuer), die im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag oder der Emission der Schuldverschreibungen anfallen.

11. Vertragsdauer, Niederlegung, Kündigung

- 11.1 Dieser Treuhandvertrag wird mit Vertragsschluss wirksam. Das Treuhandverhältnis besteht für die Laufzeit der Anleihe und endet frühestens mit erfolgter Rückzahlung aller Schuldverschreibungen der Anleihe bzw. mit Abschluss der Verwertung der Sicherheiten, sollte eine Verwertung erforderlich werden.
- 11.2 Der Treuhänder ist jederzeit berechtigt, sein Amt als Treuhänder niederzulegen, sofern er zugleich oder zuvor ein Notariat, eine Rechtsanwaltskanzlei oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die üblicherweise mit derartigen Geschäften betraut wird, als Nachfolger, die in die Rechte und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag eintritt und das Halten und die Verwaltung der Sicherheit übernimmt, im Einvernehmen mit der Emittentin bestellt. Sollte der Treuhänder zur Fortführung seines Amtes und auch zur Bestellung eines Nachfolgers außerstande sein, so wird die Emittentin diese Bestellung vornehmen. Eine solche Neubestellung ist unverzüglich gemäß § 11 der Anleihebedingungen bekannt zu machen.
- 11.3 Das Recht, diesen Treuhandvertrag aus wichtigem Grund außerordentlich zu kündigen, bleibt hiervon unberührt. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, dass eine Partei ihren wesentlichen Verpflichtungen nach diesem Treuhandvertrag trotz Mahnung und Nachfristsetzung durch die jeweils andere Partei nicht nachkommt.

12. Schlussbestimmungen

- 12.1 Dieser Treuhandvertrag kann von den Parteien nur in Schriftform abgeändert oder ergänzt werden. Dies gilt auch für diesen Punkt 12.1, sohin für das Abgehen vom Schriftformvorbehalt.
- 12.2 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Treuhandvertrags ganz oder teilweise unwirksam, rechtswidrig oder nicht vollstreckbar sein oder werden, wird dadurch weder die Wirksamkeit, Rechtsgültigkeit oder Vollstreckbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Treuhandvertrags berührt noch die Wirksamkeit, Rechtsgültigkeit oder Vollstreckbarkeit

solcher Bestimmungen unter den gesetzlichen Bestimmungen einer anderen Jurisdiktion beeinflusst. Die Parteien verpflichten sich, an Stelle der unwirksamen, rechtswidrigen oder nicht vollstreckbaren Vertragsbestimmungen nach Treu und Glauben unverzüglich solche Regelungen zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der invaliden Vertragsbestimmung am nächsten kommen. Dies gilt auch dann, wenn die Invalidität einer Vertragsbestimmung auf einem in diesem Treuhandvertrag normierten Maß der Leistung oder Zeit beruht; in solchen Fällen tritt ein dem Gewollten möglichst nahekommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit an Stelle des Vereinbarten. All dies gilt sinngemäß für planwidrige Regelungslücken in diesem Treuhandvertrag.

- 12.3 Dieser Treuhandvertrag unterliegt zur Gänze ausschließlich materiellem österreichischen Recht; dies gilt insbesondere auch für die Fragen des Zustandekommens, der Wirksamkeit, der Erfüllung und der Auslegung des Treuhandvertrags. Die Kollisionsnormen des Internationalen Privatrechts und das Wiener UN-Übereinkommen vom 11. April 1980 über Verträge über den internationalen Warenkauf (UN-Kaufrecht/CISG, BGBl. Nr. 96/1988 idgF) werden hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Alle Ansprüche aus der Beziehung zwischen den Parteien in Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag, welche aus einem außervertraglichen Schuldverhältnis abgeleitet werden, unterliegen ebenfalls österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts.
- 12.4 Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten, die sich aus dem vorliegenden Treuhandvertrag ergeben oder mit diesem in Zusammenhang stehen, wozu auch Streitigkeiten über das Zustandekommen, die Gültigkeit und die Auslegung zählen, ist für beide Parteien ausschließlich das sachlich für Wien zuständige Gericht.

_____, am _____

Mag. Peter Puhr, öffentlicher Notar

EPH Group AG

VERTRAG

über

die Verpfändung von Geschäftsanteilen

abgeschlossen zwischen

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

und

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

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

wie folgt:

1. Präambel

- 1.1 Die Pfandbestellerin begibt eine Anleihe mit einer Laufzeit von sieben Jahren mit der Bezeichnung „10% EPH-Anleihe 2026/2033“ (die „**Anleihe**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Millionen, die in bis zu 50.000 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000 eingeteilt ist. Die Emission erfolgt auf Grundlage der Anleihebedingungen des „10% EPH-Anleihe 2026/2033“ (die „**Anleihebedingungen**“) und des den Anleihebedingungen angeschlossenen Treuhandvertrags (der „**Treuhandvertrag**“) unter der ISIN AT0000A3XVE4 und der WKN A4E2PD. Die Anleihebedingungen samt Treuhandvertrag sind integrierende Bestandteile dieses Verpfändungsvertrags (der „**Vertrag**“).
- 1.2 In § 2 Abs 2 ff der Anleihebedingungen verpflichtet sich die Pfandbestellerin, sämtliche Forderungen der Anleihegläubiger durch (A) erstrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der EPH BGL GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 674319x, welcher einem zur Gänze einbezahlten Stammkapital von EUR 10.000 und einer Beteiligung von 100% entspricht und (B) durch zweitrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der Pure Place Hospitality GmbH eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 642604 g, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 4.750 sowie einer Beteiligung von 47,5% entspricht, ihres Geschäftsanteils an der Stellara Hospitality GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 653729t, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 10.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 100% entspricht, ihres Geschäftsanteils an der EPH Heiligenblut GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 661287g, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 9.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 90% entspricht, ihres Geschäftsanteils an der EPH Kalkalpen GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 661285d, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 9.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 90% entspricht, und ihres Geschäftsanteils an der EPH Gerlitzten GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 661286f, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 9.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 90% entspricht (alle gemeinsam auch die „**Beteiligungsgesellschaften**“) an einen Treuhänder, welcher die Sicherheit im Interesse der Anleihegläubiger hält, zu besichern. Zu diesem Zweck schließen die Parteien diesen Sicherheitenvertrag (der „**Vertrag**“), wobei für diesen Vertrag sämtliche Definitionen aus dem Treuhandvertrag gelten, sofern davon hierin nicht ausdrücklich abgegangen wird.

2. Pfandbestellung

- 2.1 Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche der Anleihegläubiger, und/oder deren jeweiligen Rechtsnachfolgern an Hauptverbindlichkeiten (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals sowie Zinszahlung bei Fälligkeit gemäß den Anleihebedingungen) und Nebenverbindlichkeiten (wie im Treuhandvertrag definiert), sowie sämtlicher Verpflichtungen der Pfandbestellerin gegenüber den Anleihegläubigern unter oder im Zusammenhang mit den Anleihebedingungen, einschließlich der Parallelverpflichtung (zusammen die „**besicherten Forderungen**“), verpfändet die Pfandbestellerin hiermit
- A) im ersten Rang ihren Geschäftsanteil an der EPH BGL GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 674319x, welcher einem zur Gänze einbezahlten Stammkapital von EUR 10.000 und einer Beteiligung von 100% entspricht, sowie
- B) im zweiten Rang ihren Geschäftsanteil an der Pure Place Hospitality GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 642604 g, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 4.750 sowie einer Beteiligung von 47,5% entspricht; ihren Geschäftsanteils an der Stellara Hospitality GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 653729t, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 10.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 100% entspricht; ihren Geschäftsanteils an der EPH Heiligenblut GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 661287g, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 9.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 90% entspricht; ihren Geschäftsanteils an der EPH Kalkalpen GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 661285d, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 9.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 90% entspricht; und ihren Geschäftsanteils an der EPH Gerlitzten GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 661286f, welcher einer zur Gänze eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 9.000 sowie einer Beteiligung in Höhe von 90% entspricht zugunsten des Pfandgläubigers, der diese Sicherheiten folglich treuhändig für die Anleihegläubiger hält (die „**Sicherheiten**“).
- 2.2 Die Pfandbestellerin hat sämtliche Zustimmungen und/oder Erklärungen, die für eine rechtswirksame Begebung der Sicherheit erforderlich sind, eingeholt.
- 2.3 Der Pfandgläubiger nimmt die Pfandbestellung gemäß Punkt 2.1 an.
- 2.4 Unverzüglich nach Abschluss des Vertrages hat die Pfandbestellerin die Beteiligungsgesellschaften über das Pfandrecht/das Pfand und über diesen Vertrag mit Verständigungsschreiben an die Beteiligungsgesellschaften in Form und Inhalt gemäß Anlage 1 zu verständigen und zudem sicherzustellen, dass die Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaften unmittelbar nach Erhalt des Verständigungsschreibens den Erhalt desselben durch Gegenzeichnung und Rücksendung an die Pfandbestellerin bestätigt.
- 2.5 Die Sicherheit unter diesem Vertrag wird dem Pfandgläubiger als Treuhänder in eigenem Namen gemäß den Anleihebedingungen und dem Treuhandvertrag, aber zugunsten der Anleihegläubiger gewährt. Die Pfandbestellerin erkennt hiermit an, dass der Pfandgläubiger bei der Ausübung seiner Rechte, Befugnisse, Pflichten, Ermessensspielräume unter diesem Vertrag als Treuhänder für die Anleihegläubiger gemäß den Anleihebedingungen und dem Treuhandvertrag handelt.
- 2.6 Die durch diese Vereinbarung gewährte Sicherheit gilt zusätzlich zu und unabhängig von allen anderen Sicherheiten, die der Pfandgläubiger zu irgendeiner Zeit für die besicherten Forderungen hält, und hat Vorrang vor allen anderen Sicherheiten, die jetzt bestehen oder in Zukunft an oder über die verpfändeten Vermögenswerte geschaffen werden.
- 2.7 Die Pfandbestellerin ist berechtigt, die Freigabe von Sicherheiten durch den Pfandgläubiger zu verlangen, wenn sie verpfändete Anteile zu veräußern oder auf sonstige Weise zu verwerten beabsichtigt. Eine solche Verwertungsabsicht ist dem Pfandgläubiger unter Angabe des Erwerbers und des Erwerbspreises bekannt zu geben. Der Pfandgläubiger hat auf Aufforderung der Pfandbestellerin schriftlich die Freigabe der von der Verwertung betroffenen Sicherheit zu bestätigen.

3. Pflichten der Pfandbestellerin

- 3.1 Die Pfandbestellerin wird dem Treuhänder Gesellschafterbeschlüsse in den Beteiligungsgesellschaften zu folgenden Beschlussgegenständen zur Kenntnis bringen:
- (a) Satzungsänderungen;
 - (b) Verschmelzungen, Umwandlungen, Spaltungen;
 - (c) Abschluss von Gewinnabführungsverträgen;
 - (d) Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen;
 - (e) Auflösung der Gesellschaft.
- 3.2 Die Pfandbestellerin wird keine Gelder entnehmen oder geldwerte Leistungen seitens der Beteiligungsgesellschaften verlangen, mit Ausnahme von verteilungsfähigem Gewinn, Darlehensrückzahlungen und fremdüblichen Entgelten für Leistungen, die für die Beteiligungsgesellschaften erbracht wurden.
- 3.3 Die Pfandbestellerin wird den Pfandgläubiger davon verständigen, wenn Dritte Rechte an der Sicherheit geltend machen, insbesondere wenn sie eine die Rechte an der Sicherheit berührende Klage erheben oder in diese Exekution führen.
- 3.4 In einem solchen Fall wird die Pfandbestellerin (a) bis zur Abstimmung über das weitere Vorgehen mit dem Pfandgläubiger selbstständig und unaufgefordert alle Maßnahmen zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger an der Sicherheit setzen und (b) nach durchgeführter Abstimmung über das weitere Vorgehen mit dem Pfandgläubiger sämtliche von dieser angeordneten Maßnahmen setzen.

4. Pfandverwertung und Vollmacht

4.1 Verwertungsfall

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

4.2 Einverständnis zu öffentlicher Versteigerung und Freihandverkauf

- (a) Die Pfandbestellerin erklärt sich ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden, dass bei Eintritt eines Verwertungsfalls der Pfandgläubiger berechtigt ist, die Sicherheit in eigener Diskretion (allenfalls auch teilweise) ohne Klage, Urteil oder sonstige gerichtliche Schritte in Anwendung der Bestimmungen der §§ 466a ff ABGB und § 368 Abs 1 UGB in einer öffentlichen Versteigerung (die „**öffentliche Versteigerung**“) oder durch gerichtlichen oder außergerichtlichen Freihandverkauf (der „**Freihandverkauf**“) zu verwerten.
- (b) Für den Fall des Eintritts eines Verwertungsfalls wird der Pfandgläubiger die Pfandbestellerin schriftlich auffordern, die besicherten Forderungen innerhalb von vier Wochen vollständig zu erfüllen. Eine solche Aufforderung kann gegenüber der Pfandbestellerin unterbleiben, wenn diese insolvent ist oder gegen diese ein Insolvenzantrag gestellt wurde. In der Aufforderung wird der Betrag der ausstehenden und fälligen besicherten Forderungen genannt und die Pfandbestellerin darauf hingewiesen, dass eine öffentliche Versteigerung oder ein Freihandverkauf stattfinden wird, falls die besicherten Forderungen innerhalb der vorstehend genannten Frist nicht vollständig erfüllt werden. Erst nach Ablauf der in dieser Mitteilung genannten Frist ohne vollständige Bezahlung der besicherten Forderungen kann eine öffentliche Versteigerung oder ein Freihandverkauf stattfinden. Voraussetzung für die Durchführung eines Freihandverkaufs der Sicherheit ist weiters die Durchführung einer Bewertung der Sicherheit gemäß dem nachstehenden Punkt 4.3.

4.3 Bewertung

Der Wert der Sicherheit wird durch einen von der Pfandbestellerin ausgewählten unabhängigen österreichischen Wirtschaftsprüfer auf der Grundlage des Fachgutachtens „KFS BW 1“ oder des jeweils aktuellen Nachfolgegutachtens des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation des Institutes für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder Wien oder durch einen unabhängigen anderen anerkannten Schätzgutachter ermittelt.

4.4 Durchführung der öffentlichen Versteigerung und des Freihandverkaufs

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

4.5 Vollmacht

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

5. **Schad- und Klagloshaltung**

- 5.1 Der Pfandgläubiger ist für Schäden der Pfandbestellerin nicht verantwortlich, es sei denn, dass diese auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten des Pfandgläubigers beruhen.
- 5.2 Die Pfandbestellerin wird den Pfandgläubiger gegen alle Schäden, die dem Pfandgläubiger durch ein Tun oder Unterlassen bei der Ausübung ihrer Rechte aus dieser Vereinbarung

aufgrund einer Verletzung einer Pflicht der Pfandbestellerin aus dieser Vereinbarung entstehen, schad- und klaglos halten, es sei denn, dass ein solcher Schaden des Pfandgläubigers durch dessen grob fahrlässiges oder vorsätzliches, rechtswidriges Handeln eingetreten ist.

6. Verpflichtungen der Pfandbestellerin

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

7. Gewährleistungen der Pfandbestellerin

- 7.1 Die Pfandbestellerin leistet Gewähr dafür, dass zum Tag der Unterfertigung dieser Vereinbarung:
 - (a) die Sicherheiten im alleinigen, rechtmäßigen, unbeschränkten und – in Bezug auf die in Punkt 2.1 A) genannte Sicherheit – unbelasteten Eigentum der Pfandbestellerin stehen;
 - (b) alle Sachverhalte, die in das Firmenbuch eingetragen werden können, bei den Beteiligungsgesellschaften in das Firmenbuch eingetragen wurden und insbesondere keine Gesellschafterbeschlüsse betreffend Änderungen des Gesellschaftsvertrages in den Beteiligungsgesellschaften gefasst wurden, die nicht im Firmenbuch eingetragen wurden.
- 7.2 Insofern und insoweit die Sicherheit nach diesem Vertrag aufgrund zwingender gesetzlicher Erfordernisse oder Vorschriften tatsächlich nicht wirksam bestellt werden können oder bestellt worden sind, hat die Pfandbestellerin unverzüglich dafür Sorge zu tragen, dass eine gleichwertige Sicherheit, sofern vorhanden und nicht bereits belastet, als Ersatz für die tatsächlich nicht wirksam bestellte Sicherheit eingeräumt wird.

8. Fortbestand der Sicherheit

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

9. Sonstiges

- 9.1 Ist die Pfandbestellerin gemäß § 2 Abs 4 der Anleihebedingungen verpflichtet, weitere Anteile zu verpfänden, werden die Parteien diese Anteile sowie die betroffenen weiteren Tochter-/Beteiligungsgesellschaften mit Änderungsvereinbarung in diesen Vertrag einbeziehen oder, nach Wahl des Pfandgläubigers, über diese Anteile und mit diesen Beteiligungsgesellschaften inhaltsgleiche Verträge abschließen.
- 9.2 Alle Gebühren und Abgaben im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrags werden von der Pfandbestellerin getragen.
- 9.3 Eine zeitweilige und/oder teilweise Nichtausübung von Rechten aus diesem Vertrag schränkt bis zu einem ausdrücklichen schriftlichen Verzicht des Pfandgläubigers auf solche Rechte die Ausübung der zeitweilig und/oder teilweise nicht ausgeübten Rechte in keiner Weise ein.

- 9.4 Eine Aufrechnung durch die Pfandbestellerin gegen Forderungen des Pfandgläubigers ist nur mit ausdrücklich schriftlich anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
- 9.5 Dieser Vertrag kann von den Parteien nur in Schriftform abgeändert oder ergänzt werden. Dies gilt auch für diesen Punkt 9.5, sohin für das Abgehen vom Schriftformvorbehalt.
- 9.6 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam, rechtswidrig oder nicht vollstreckbar sein oder werden, wird dadurch weder die Wirksamkeit, Rechtsgültigkeit oder Vollstreckbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Vertrags berührt noch die Wirksamkeit, Rechtsgültigkeit oder Vollstreckbarkeit solcher Bestimmungen unter den gesetzlichen Bestimmungen einer anderen Jurisdiktion beeinflusst. Die Parteien verpflichten sich, an Stelle der unwirksamen, rechtswidrigen oder nicht vollstreckbaren Vertragsbestimmungen nach Treu und Glauben unverzüglich solche Regelungen zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der invaliden Vertragsbestimmung am nächsten kommen. Dies gilt auch dann, wenn die Invalidität einer Vertragsbestimmung auf einem in diesem Vertrag normierten Maß der Leistung oder Zeit beruht; in solchen Fällen tritt ein dem Gewollten möglichst nahekommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit an Stelle des Vereinbarten. All dies gilt sinngemäß für planwidrige Regelungslücken in diesem Vertrag.
- 9.7 Dieser Vertrag unterliegt zur Gänze ausschließlich materiellem österreichischen Recht; dies gilt insbesondere auch für die Fragen des Zustandekommens, der Wirksamkeit, der Erfüllung und der Auslegung des Vertrages. Die Kollisionsnormen des Internationalen Privatrechts und das Wiener UN-Übereinkommen vom 11. April 1980 über Verträge über den internationalen Warenkauf (UN-Kaufrecht/CISG, BGBl Nr 96/1988 idgF) werden hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Alle Ansprüche aus der Beziehung zwischen den Parteien in Zusammenhang mit diesem Vertrag, welche aus einem außervertraglichen Schuldverhältnis abgeleitet werden, unterliegen ebenfalls österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts.
- 9.8 Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten, die sich aus dem vorliegenden Vertrag ergeben oder mit diesem in Zusammenhang stehen, wozu auch Streitigkeiten über das Zustandekommen, die Gültigkeit und die Auslegung zählen, ist für beide Parteien ausschließlich das sachlich für Wien zuständige Gericht.
- 9.9 Im Falle eines Widerspruchs zwischen den Bestimmungen dieser Vereinbarung, den Anleihebedingungen und dem Treuhandvertrag haben die Bestimmungen der Anleihebedingungen Vorrang.
- 9.10 Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt, das der Pfandgläubiger erhält; die Pfandbestellerin erhält auf Verlangen auf eigene Kosten eine beglaubigte Abschrift dieser Vereinbarung.

_____, am _____

EPH Group AG

Mag. Peter Puhr, öffentlicher Notar

Anlage 1 Entwurf Verständigungsschreiben

Anlage 2 Entwürfe Spezialvollmacht

[Briefkopf EPH]

EINGESCHRIEBEN

[Beteiligungsgesellschaft/SPV]

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

[Datum]

Mitteilung über die Geschäftsanteilsverpfändung

Sehr geehrte ***,

wir begeben unter der ISIN AT0000A3XVE4 und der WKN A4E2PD eine Anleihe mit einer Laufzeit von sieben Jahren mit der Bezeichnung „10% EPH-Anleihe 2026/2033“ im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Millionen (die „**Anleihe**“). In § 2 Abs 2 ff der Anleihebedingungen verpflichten wir uns unter anderem, sämtliche Forderungen der Anleihegläubiger aus der Anleihe durch die erstrangige Verpfändung unserer Geschäftsanteile an Ihrer Gesellschaft an einen Treuhänder, welcher die Sicherheiten im Interesse der Anleihegläubiger hält, zu besichern. Zu diesem Zweck haben wir am *** mit Mag. Peter Puhr, LL.M, öffentlicher Notar mit dem Amtssitz in Wiener Neustadt und der Amtsanschrift Hauptplatz 4, 2700 Wiener Neustadt, als Treuhänder den in Kopie angeschlossenen Sicherheitenvertrag und den in Kopie angeschlossenen Treuhandvertrag geschlossen und damit die Besicherung in oben genanntem Sinne vorgenommen. Der Treuhänder hat die Pfandbestellung angenommen.

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

Mit freundlichen Grüßen

EPH Group AG

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

[Beteiligungsgesellschaft/SPV]

SPEZIALVOLLMACHT

Die

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

bevollmächtigt hiermit unwiderruflich den

öffentlichen Notar Mag. Peter Puhr, geboren am 20.05.1987
Hauptplatz 4, 2700 Wiener Neustadt

(der „**Bevollmächtigte**“)

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

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Gerichtsstandvereinbarungen, einschließlich Schiedsklauseln, Schiedsort, Verfahrensregeln und anwendbares Recht, abzuschließen, zu verhandeln und zu vereinbaren.

Der Bevollmächtigte ist von dem Verbot des Kontrahierens mit sich selbst auf eigene Rechnung oder als Vertreter eines Dritten befreit; auch ist die Doppelvertretung zulässig. Der Bevollmächtigte ist befugt, diese Vollmacht ganz oder zum Teil an Dritte zu übertragen.

Im Zweifelsfall sind die Bestimmungen dieser Vollmacht extensiv auszulegen, um den Zweck dieser Vollmacht zu erfüllen.

Diese Vollmacht wird in Zusammenhang mit dem Sicherheitenvertrag über den Geschäftsanteil der EPH an der Gesellschaft einerseits, sowie dem Bevollmächtigten andererseits vom oder um den Tag dieser Vollmacht ausgestellt.

Diese Vollmacht unterliegt österreichischem Recht.

Wien, am _____

[notariell beglaubigt zu unterzeichnen]