

## Urbanek Real Estate GmbH

Wien, Republik Österreich

### EU-Wachstumsprospekt

vom 21.11.2024

für die bis zu EUR 50 Mio.

### 10,00 % Schuldverschreibungen 2025/2032

mit einer Laufzeit vom 03.02.2025 bis 02.02.2032 (einschließlich)

Die Urbanek Real Estate GmbH (die „**Emittentin**“) wird am 03.02.2025 (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 Mio. (die „**Schuldverschreibungen 2025/2032**“ oder die „**Schuldverschreibungen**“) begeben. Die **Schuldverschreibungen 2025/2032** werden ab dem 03.02.2025 (einschließlich) bis zum 02.02.2032 (einschließlich) mit jährlich 10,00 % verzinst, zahlbar jeweils anteilig monatlich nachträglich am letzten Tag eines jeden Monats.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen 2025/2032 in den Vienna MTF der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelsegment Quotation Board wird beantragt.

International **Securities** Identification Number (ISIN): DE000A3L5QU1

Wertpapierkennnummer (WKN): A3L5QU

Dieses Dokument (der „**Prospekt**“) ist ein EU-Wachstumsprospekt gemäß Artikel 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlamentes und Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG („**Prospektverordnung**“) und einziges Dokument im Sinne des Artikel 6 Abs 3 der Prospektverordnung zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen 2025/2032 in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Wertpapieraufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – „**CSSF**“) gebilligt und an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) und die Österreichische Finanzmarktaufsicht („**FMA**“) gemäß Artikel 25 der Prospektverordnung notifiziert. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Abs 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin ([www.urbanek.wien](http://www.urbanek.wien)) und der Börse Luxemburg ([www.luxse.com](http://www.luxse.com)) eingesehen und heruntergeladen werden.

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

Der gebilligte Prospekt ist mit Ablauf des 21.11.2025 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospekt-nachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

## Wichtige Hinweise

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

Sollten sich nach Billigung dieses Prospektes 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 Artikel 23 der Prospektverordnung verpflichtet, den Prospekt entsprechend nachzutragen.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Zukunftsgerichtete Aussagen**

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

### **Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre**

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

Die Emittentin übernimmt die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen 2025/2032 durch Finanzintermediäre, die die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erhalten haben. Die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre kann während der Angebotsfrist erfolgen. Die Angebotsfrist beginnt am 26.11.2024 und endet am 21.11.2025, 12:00 Uhr (MESZ).

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

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

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

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

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

Weder die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Schuldverschreibungen 2025/2032 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 2025/2032 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 2025/2032 zu erwerben.

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

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Schuldverschreibungen 2025/2032 sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen rechtlichen Beschränkungen. Dazu wird auf den *Abschnitt 6.1.* verwiesen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFNAHME VON INFORMATIONEN MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 PROSPEKTVERORDNUNG .....	7
2.	SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT .....	8
3.	VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE .....	14
3.1	Verantwortlich für den Inhalt des Prospekts .....	14
3.2	Gegenstand des EU-Wachstumsprospekts .....	14
3.3	Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen .....	14
3.4	Informationen von Seiten Dritter .....	14
3.5	Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen .....	15
3.6	Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses, Kosten der Emission .....	15
	Investitionskriterien der Urbanek Real Estate GmbH für weitere Investments .....	16
3.7	Ratings .....	17
3.8	Zustimmung zur Verwendung des Prospekts .....	17
4.	STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD .....	17
4.1	Angaben zur Emittentin .....	17
4.1.1	Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin .....	17
4.1.2	Ort der Registrierung der Emittentin, ihre Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI) .....	17
4.1.3	Datum der Gründung der Gesellschaft und Existenzdauer .....	17
4.1.4	Sitz und Rechtsform .....	18
4.1.5	Jüngste Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind .....	18
4.1.6	Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem Ende der letzten Geschäftsperiode .....	18
4.1.7	Erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin .....	18
4.2	Geschäftsgegenstand und Überblick über die Geschäftstätigkeit .....	18
4.2.1	Unternehmen .....	19
4.2.2	Strategie .....	19
4.2.3	Wichtigste Märkte .....	19
4.3	Bestimmte Kategorie von Emittenten .....	20
4.4	Organisationsstruktur .....	20
4.4.1	Gruppe der Emittentin .....	20
4.4.2	Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin .....	20
4.5	Trendinformationen .....	20
4.6	Gewinnprognosen oder -schätzungen .....	20
5.	RISIKOFAKTOREN .....	20
5.1	Risiken in Bezug auf die Emittentin .....	21
5.1.1	Finanzielle Risiken .....	21
5.1.2	Operative Risiken .....	22
5.1.3	Rechtliche und regulatorische Risiken .....	25
5.1.4	Interne Kontrollrisiken .....	26
5.1.5	Umwelt- Sozial- und Governance-Risiken .....	27
5.2	Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen .....	27
5.2.1	Risiken in Bezug auf die Art der Schuldverschreibung .....	27
5.2.2	Risiken in Bezug auf den Handel der Schuldverschreibung .....	29
6.	MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE .....	31
6.1	Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren .....	31
6.1.1	Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere; Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer .....	31
6.1.2	Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden .....	31
6.1.3	Angabe, ob es sich bei den Wertpapieren um Namens- oder Inhaberpapiere handelt und ob sie in Stückeform oder stückelos vorliegen .....	31
6.1.4	Währung der Wertpapieremission .....	31

6.1.5	Relativer Rang der Wertpapiere .....	31
6.1.6	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte .....	31
6.1.7	Laufzeit, Kündigung und Rückzahlung .....	32
6.1.8	Angaben zur Rendite .....	32
6.1.9	Vertretung der Inhaber der Schuldverschreibung .....	32
6.1.10	Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere .....	32
6.1.11	Angabe des Emissionstermins.....	32
6.1.12	Beschränkungen der Übertragbarkeit .....	32
6.1.13	Steuern .....	32
6.2	Anleihebedingungen .....	33
7.	EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT .....	38
7.1	Konditionen des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen.....	38
7.1.1	Angebotskonditionen .....	38
7.1.2	Das Angebot .....	38
7.1.3	Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Website der Emittentin.....	39
7.1.4	Zeichnungsanträge der Privatplatzierung .....	39
7.1.5	Gesamtemissionsvolumen der öffentlich angebotenen Wertpapiere .....	39
7.1.6	Angebotsfrist.....	39
7.1.7	Zeichnungsreduzierung und Erstattung zu viel gezahlter Beträge .....	40
7.1.8	Einzelheiten zu Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung.....	40
7.1.9	Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihrer Lieferung .....	40
7.1.10	Ausgabebetrag und Begebungstag bzw. Liefertermin der Schuldverschreibungen, Ergebnis des Angebots .....	41
7.1.11	Vorzugszeichnungsrechte.....	41
7.2	Verteilungs- und Zuteilungsplan .....	41
7.3	Identifikation des Zielmarktes .....	41
7.4	Verfahren zur Meldung gegenüber den Zeichnern über den zugewiesenen Betrag und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor der Meldung möglich ist .....	42
7.5	Preisfestsetzung .....	42
7.6	Platzierung und Übernahme .....	42
7.7	Clearing und Zahlstelle .....	42
7.8	Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten .....	42
8.	UNTERNEHMENSFÜHRUNG.....	43
8.1	Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane.....	43
8.1.1	Geschäftsführung.....	43
8.1.2	Generalversammlung .....	43
9.	FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN (KPIS) .....	44
9.1	Historische Finanzinformationen .....	44
9.2	Zwischeninformationen und sonstige Finanzinformationen .....	44
9.3	Wesentliche Leistungsindikatoren (KPIs).....	44
9.4	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin .....	44
10.	ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN .....	44
10.1	Hauptgesellschafter.....	44
10.2	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren .....	44
10.3	Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management – Interessenkonflikte .....	44
10.4	Wichtige Verträge .....	45
11.	ANGABEN ZUM GARANTIEGEBER .....	45
12.	VERFÜGBARE DOKUMENTE .....	45
13.	HYPERLINKS .....	45

## **1. AUFNAHME VON INFORMATIONEN MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 PROSPEKTVERORDNUNG**

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

### **GEPRÜFTE BILANZ DER EMITTENTIN ZUM 31. Dezember 2023**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website der Emittentin ([www.urbanek.wien/wertpapierprospekt](http://www.urbanek.wien/wertpapierprospekt)) und der Börse Luxemburg ([www.luxse.com](http://www.luxse.com)) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[www.urbanek.wien/bilanz-2023](http://www.urbanek.wien/bilanz-2023)

Deckblatt Urbanek Real Estate GmbH Wirtschaftsprüfungsbericht Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und Inhaltverzeichnis und Beilagenverzeichnis .....	Die ersten beide Seite
Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung .....	Seite 1/5
Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses .....	Seite 2/5
Bestätigungsvermerk .....	Seiten 2/5 bis 5/5
Bilanz .....	Beilage I
Gewinn- und Verlustrechnung .....	Beilage II
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018) .....	Beilage A

## 2. SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT

<b>Abschnitt 1 - Einleitung mit Warnhinweisen</b>	
<b>1.1</b>	<b>Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere</b>
	Schuldverschreibungen 2025/2032 mit der internationalen Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) DE000A3L5QU1.
<b>1.2</b>	<b>Identität und Kontaktdaten der Emittentin, einschließlich der Rechtsträgerkennung (LEI)</b>
	Emittentin ist die Urbanek Real Estate GmbH, mit dem Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Spiegelgasse 21, 1010 Wien. Die Telefonnummer lautet +43 1 963 0 964 10. Die Website der Emittentin lautet www.urbanek.wien, 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 984500CB9F9247B94843.
<b>1.3</b>	<b>Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt gebilligt hat</b>
	Die CSSF, 283, route d'Arlon, L-1150 Luxembourg, (Telefon: +352) 26 25 1 - 1 (Telefonzentrale); Fax: (+352) 26 25 1 - 2601; Website: www.cssf.lu), hat diesen Prospekt als zuständige Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt.
<b>1.4</b>	<b>Datum der Billigung des Prospekts</b>
	Dieser Prospekt wurde am 21.11.2024 gebilligt.
<b>1.5</b>	<b>Warnhinweise</b>
	Die Emittentin erklärt, <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) dass die Zusammenfassung als eine Einleitung zum EU-Wachstumsprospekt verstanden werden sollte und dass sich der Anleger bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzes stützen sollte;</li> <li>(b) dass der Anleger das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren könnte;</li> <li>(c) dass ein Anleger, der wegen der in einem EU-Wachstumsprospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen muss, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann;</li> <li>(d) dass zivilrechtlich nur diejenigen Personen haften, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.</li> </ul>
<b>Abschnitt 2 - Basisinformationen über die Emittentin</b>	
<b>2.1</b>	<b>Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?</b>
	<i>Sitz und Rechtsform der Emittentin, LEI, das für sie geltende Recht und Land der Eintragung</i> Die Emittentin hat ihren Sitz in Wien und ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin lautet 984500CB9F9247B94843. Für die Emittentin ist das österreichische Recht anwendbar und sie wurde in Österreich eingetragen.
	<i>Haupttätigkeiten der Emittentin</i> Gegenstand des Unternehmens ist:

- (a) Die umfassende Beratung in Zusammenhang mit Finanzierungen;
- (b) die Beratung in Zusammenhang mit Immobilien (insbesondere An- und Verkauf, Vermietung und Entwicklung) sowie der An- und Verkauf, die Vermietung und Entwicklung von Immobilien;
- (c) der An- und Verkauf von Unternehmensbeteiligungen;
- (d) die Erbringung von Consulting-Dienstleistungen insbesondere hinsichtlich Marketing, und Strategie, sowie Dienstleistungen aller Art;
- (e) alle Geschäfte und Maßnahmen, die im Zusammenhang mit den vorstehenden Unternehmungen direkt oder indirekt förderlich sind.

Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig oder nützlich sind.

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

Der Hauptanteilseigner der Emittentin ist Herr Ing. Mag. Dr. Christoph Urbanek mit einem Anteil von 100%. Sonst bestehen an der Emittentin keine unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse.

*Identität der Hauptgeschäftsführer*

Herr Ing. Mag. Dr. Christoph Urbanek ist alleiniger Geschäftsführer bei der Emittentin.

## **2.2 Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?**

*Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen*

Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die Urbanek Real Estate GmbH zum 31.12.2023. Sie sind der geprüften Bilanz der Emittentin zum 31.12.2023 entnommen, die nach UGB aufgestellt wurde.

### **Gewinn- und Verlustrechnung**

01.01.2023 bis 31.12.2023

Operativer Gewinn/Verlust oder andere Messgrößen für die Ertragslage, die die Emittentin in den Abschlüssen verwendet in EUR	2.817,74
--	----------

*Die Zahlen der vorgenannten Tabelle wurden kaufmännisch gerundet.*

### **Bilanz**

zum 31.12.2023

Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel) in EUR	0,00
---	------

*Die Zahlen der vorgenannten Tabelle wurden kaufmännisch gerundet.*

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

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

Dies kann insbesondere eintreten, wenn der Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Bestandsimmobilien nicht gelingt. Dies kann ebenfalls der Fall sein, wenn die Mittel Schuldverschreibungen 2025/2032 nicht zum geplanten Zeitpunkt refinanziert werden können.

*Die Urbanek Real Estate GmbH unterliegt Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken.*

Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Urbanek Real Estate GmbH erfolgt sowohl über Eigen-, als auch Fremdkapital. Im Hinblick auf die notwendige Finanzierung über Eigen- und Fremdkapital ist die Emittentin von der allgemeinen Entwicklung des Kapital- und Kreditmarktes insgesamt sowie gegebenenfalls von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungsbedingungen abhängig. Falls es der Urbanek Real Estate GmbH nicht gelingen sollte, ihre geschäftlichen Aktivitäten ausreichend und zu wirtschaftlich angemessenen Konditionen zu finanzieren, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

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

Sofern die Emittentin keine Finanzierungen zum Erwerb neuer Bestandsimmobilien erhält, müssen die Kaufpreise aus Eigenmitteln der Emittentin finanziert werden. Sofern derartige Finanzierungen gleichzeitig für mehrere Erwerbe nicht oder nicht rechtzeitig gewährt werden, besteht das Risiko, dass nicht ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen und die Kaufpreise teilweise nicht bezahlt werden können. Zudem besteht das Risiko, dass bei Abschluss eines Kaufvertrages teilweise zu leistende Anzahlungen in derartigen Fällen vollständig beim Verkäufer verbleiben.

*Fehlende oder unzureichende Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb.*

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

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

Der Bestandsimmobilienmarkt in dem von der Emittentin bevorzugten Markt ist aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage in einer angespannten Lage. Es besteht somit das Risiko, dass keine geeigneten Immobilien verfügbar sind, die sich als Bestandsimmobilien nach dem Geschäftsmodell der Emittentin eignen. Die Emittentin könnte dann die Erlöse aus den Schuldverschreibungen 2025/2032 nicht wie erwartet nutzen und dadurch weniger Projekte als geplant umsetzen.

*Der Erwerb einer neuen Bestandsimmobilie kann sich als Fehlinvestition erweisen.*

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

*Die Urbanek Real Estate GmbH unterliegt einem intensiven Wettbewerb.*

Die Urbanek Real Estate GmbH sieht sich in ihrem Tätigkeitsbereich zahlreichen Wettbewerbern gegenüber. Zu den Wettbewerbern zählen u. a. zahlreiche Unternehmen aus dem Immobilienbereich. Teilweise verfügen Wettbewerber der Urbanek Real Estate GmbH über erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der Emittentin.

*Die geschäftliche Entwicklung der Urbanek Real Estate GmbH hängt von der konjunkturellen Entwicklung ab.*

Eine negative konjunkturelle Entwicklung und eine geringere Nachfrage nach Immobilien könnten zu erheblichen Umsatzeinbußen führen, was die geschäftliche Entwicklung und die Wachstumsziele der Urbanek Real Estate GmbH gefährden und sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken könnte. Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der Emittentin führen.

*Die Urbanek Real Estate GmbH ist ein junges Unternehmen, welches bisher nur eingeschränkt operativ tätig war.*

Bei der Urbanek Real Estate GmbH handelt es sich um ein 2022 gegründetes Unternehmen. Bei der Emittentin sind zunächst Gründungskosten und Aufwendungen für den Aufbau der Unternehmensstruktur angefallen. In den ersten Jahren des Bestehens war die Emittentin nur eingeschränkt operativ tätig. Es besteht das Risiko, dass sich das Geschäftsmodell der Urbanek Real Estate GmbH insgesamt als nicht tragfähig erweist und die Emittentin in Zukunft nur geringfügige Umsätze erzielen wird, was erhebliche negative Auswirkungen auf ihre Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben und im ungünstigsten Fall den Fortbestand der Emittentin gefährden könnte.

*Die Geschäftstätigkeit der Urbanek Real Estate GmbH kann zu rechtlichen Ansprüchen gegen diese führen.*

Es besteht die Gefahr, dass die Urbanek Real Estate GmbH unerwartete Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüchen aus dem Verkauf oder der Vermietung von Immobilien ausgesetzt ist oder Regressansprüche nicht erfolgreich durchsetzen kann. Die Gewährleistungs-, Haftungs- und sonstigen Risiken aus dem Verkauf und der Vermietung könnten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin eine höchst nachteilige Auswirkung haben.

*Unzureichende Nachfrage nach den Wohnimmobilien der Emittentin.*

Die Emittentin kauft Wohnimmobilien und ist der Volatilität in der Nachfrage nach derartigen Immobilien ausgesetzt. Eine negative Entwicklung in der Nachfrage nach solchen Immobilien sowie ein nicht nachfrage- und marktkonformes Wohnungs- und Preiskonzept könnten dazu führen, dass

die von der Emittentin gekauften Immobilien nicht, nicht zu den erwarteten Preisen und/oder nicht zu den erwarteten Zeitpunkten vermietet oder verkauft werden können. Diese Risiken könnten die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen beeinträchtigen.

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

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

*Die Urbanek Real Estate GmbH unterliegt dem Risiko, keine Mieter zu finden, dem Risiko des Leerstandes, dem Mietausfall- bzw dem Mietminderungsrisiko und dem Risiko der Abwertung von Immobilien*

Bei der Beendigung von Miet- und Pachtverträgen für die Immobilien der Emittentin könnte es für diese schwieriger als erwartet sein, neue Mieter zu finden und/oder Mietverträge mit den erwarteten Konditionen abzuschließen. Dies kann insbesondere erfolgen, wenn die Reputation der jeweiligen Immobilie sich verschlechtert. Ebenso kann eine Neuvermietung oder Verlängerung bestehender Mietverträge schwierig sein, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Region verschlechtern und/oder zu viele weitere vergleichbare Immobilien im Umfeld entstehen. Auch ist es möglich, dass Mieter von Objekten der Emittentin ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. In solchen Fällen oder bei leerstehenden Immobilien besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen über von der Emittentin derzeit und/oder künftig gehaltenen Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die Emittentin weniger attraktiv sind als bisher. Die Wertentwicklung der von der Emittentin gehaltenen Immobilien beeinflusst ihren Unternehmenswert unmittelbar und mittelbar und hat erhebliche Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen. Eine Abwertung von Immobilien könnte wesentlich nachteilige Auswirkung auf die Finanzlage der Emittentin haben.

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

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

*Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere*

Die Urbanek Real Estate GmbH begibt Inhaberschuldverschreibungen mit der Internationalen Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) DE000A3L5QU1.

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

Die Emission erfolgt in EUR (Euro).

Die Emittentin begibt bis zu 50.000 Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00. Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann. Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit vom 03.02.2025 bis zum 02.02.2032 (einschließlich).

*Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte*

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

Die Schuldverschreibungen werden ab dem 03.02.2025 (einschließlich) bis zum 02.02.2032 (einschließlich) bezogen auf ihren noch nicht zurückbezahlten Nennbetrag mit 10,00 % p.a. verzinst. Die Zinsen werden nach der Zinsmethode Act/Act (ICMA-Regel 251) berechnet.

Die Zinsen sind zahlbar vom 03.02.2025 (einschließlich) bis zum 02.02.2032 (einschließlich) und sind monatlich nachträglich am letzten Tag eines jeden Monats zur Zahlung fällig.

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

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

Angaben zur Dividenden- bzw. Ausschüttungspolitik  
Entfällt.

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

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

Die Schuldverschreibungen sollen nicht an einem regulierten Markt zugelassen werden. Es wird ein Antrag auf Aufnahme der Schuldverschreibungen zum Handel in den Vienna MTF der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse in das Handelssegment Quotation Board gestellt.

### **3.3 Wird für die Wertpapiere eine Garantie erstellt?**

*Eine kurze Beschreibung von Art und Umfang der Garantie.*

Es wird keine Garantie für die Wertpapiere gestellt.

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

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

Es besteht das Risiko eines partiellen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen und der Zinsen.

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

Die Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin zurückerhalten.

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

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

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

Die Emittentin bietet insgesamt bis zu EUR 50.000.000,00 mit 10,00 % verzinste Schuldverschreibungen fällig zum 02.02.2032 und mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 an.

Das öffentliche Angebot durch die Emittentin erfolgt in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg

Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über ihre Website (www.urbanek.wien) angeboten. Die Anleger können die Zeichnungsanträge dabei auf der Internetseite der Emittentin stellen. Im Großherzogtum Luxemburg wird das öffentliche Angebot durch die Schaltung einer Werbeanzeige in der luxemburgischen Tageszeitung Luxemburger Wort mitgeteilt. Das Angebot findet in Luxemburg durch Roadshowtermine und durch weitere Werbung für die Emission der Schuldverschreibungen statt. Darüber hinaus wird das Angebot im Internet beworben. Ferner kann das Angebot auch über Roadshowtermine in der Republik Österreich und der Bundesrepublik Deutschland beworben werden.

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

Die Frist des Angebots läuft vom 26.11.2024 bis 21.11.2025, 12:00 Uhr (MESZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung).

Das vorliegende öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und in dem Großherzogtum Luxemburg.

Zeichnungsangebote eingehen, können durch die Emittentin nach ihrem freien Ermessen gekürzt oder gänzlich zurückgewiesen werden. Insbesondere im Falle der Überzeichnung ist von Kürzungen der Zeichnungsangebote bei der Zuteilung auszugehen. Eine „Überzeichnung“ liegt vor, wenn die im Rahmen des öffentlichen Angebots sowie der Privatplatzierung eingegangenen Zeichnungsangebote zusammengerechnet den Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 50.000.000,00 übersteigen.

Die Schuldverschreibungen werden am 03.02.2025 begeben (Begebungstag bzw. der „**Liefertermin**“). Dies gilt für die Schuldverschreibungen, die bis zum 28.01.2024, 12:00 Uhr (MESZ) gezeichnet werden.

Die Emissionskosten betragen inkl. Platzierungsfees bis zu EUR 1,7 Mio. Die Emittentin wird dem Anleger keine Kosten in Rechnung stellen.

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

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

Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös (nach Abzug der Emissionskosten) wie folgt zu verwenden:

Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Bestandsimmobilien in Wien und bei besonders attraktiven Opportunitäten Investments in anderen Teilen Österreichs, jeweils entsprechend dem Geschäftsmodell der Emittentin. Der Fokus liegt dabei auf der Akquisition und Optimierung von hochwertigen, aber unterbewerteten Wohnimmobilien mit sofortigem Cashflow. Die Emittentin wird sich dabei an die im Prospekt unter Punkt 3.6 genannten Investitionskriterien halten.

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

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

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

Die Berater für die Emission der Schuldverschreibungen 2025/2032 haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung abhängig vom Erfolg der Emission geschuldet wird.

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

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

#### **3.1 Verantwortlich für den Inhalt des Prospekts**

Die Urbanek Real Estate GmbH mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Spiegelgasse 21, in 1010 Wien, Österreich, übernimmt gemäß Artikel 11 Abs 1 Prospektverordnung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt gemäß Artikel 11 Abs 1 Prospektverordnung, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und darin keine Angaben nicht aufgenommen wurden, die die Aussage des Prospekts verändern können.

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

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

Die Emittentin erklärt ferner, dass

- (a) der Prospekt durch CSSF als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,
- (b) die CSSF diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,
- (c) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte,
- (d) der Prospekt als Teil eines EU-Wachstumsprospekts gemäß Artikel 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt wurde.

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

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

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

Im Rahmen einer Privatplatzierung haben qualifizierte Investoren die Möglichkeit, im Wesentlichen entsprechend den Regelungen des öffentlichen Angebots nach diesem Prospekt Schuldverschreibungen zu erwerben.

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

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

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

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

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

Informationen von Seiten Dritter, die Verwendung in diesem Prospekt gefunden haben, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben. Informationen von Seiten Dritter, die in diesem Prospekt übernommen wurden, sind – soweit bekannt und ableitbar – korrekt wiedergegeben; es wurden keine

Fakten unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen irreführend oder unkorrekt gestalten würden. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

### 3.5 Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen

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

Die Berater für die Emission der Schuldverschreibungen 2025/2032 haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung abhängig von dem Erfolg der Emission geschuldet wird.

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

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

Das Angebot dient der Finanzierung der geplanten Geschäftstätigkeit der Emittentin, insbesondere dem An- und Verkauf, der Vermietung und der Entwicklung von Immobilien.

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

**Folgende Objekte sollen zunächst mit Mitteln aus dem Emissionserlös angekauft werden:**

<b>Objektart</b>	<b>Lage</b>	<b>Nutzfläche gesamt</b>
Zinshaus	Wien, 16. Bezirk	2.050,00 m <sup>2</sup>
Zinshaus	Wien, 17. Bezirk	1.945,00 m <sup>2</sup>
Zinshaus	Wien, 21. Bezirk	1.913,00 m <sup>2</sup>
Zinshaus	Wien, 3. Bezirk	1.688,00 m <sup>2</sup>
Zinshaus	Wien, 3. Bezirk	1.609,00 m <sup>2</sup>
Zinshaus	Wien, 10. Bezirk	1.523,00 m <sup>2</sup>
Zinshaus	Wien, 10. Bezirk	1.161,00 m <sup>2</sup>
Zinshaus	Wien, 13. Bezirk	532,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Summe:</b>		<b>12.421,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Kaufpreis (ca.):</b>		<b>50.000.000,00 €</b>

Bei den oben genannten Objekten ist der Kauf von der Emittentin geplant, wobei der konkrete Abschluss des Kaufs noch insbesondere vom Erfolg der Platzierung der Schuldverschreibungen und der Verfügbarkeit der jeweiligen Objekte abhängt. Die Finanzierung setzt sich dabei, wie die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin generell (vgl zur Finanzierung der erwarteten Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin Punkt 4.1.7, zusammen aus Eigenkapital, Fremdkapital aus der Emission der Schuldverschreibungen und Fremdkapital aus Bankfinanzierungen.

Die oben genannten acht Objekte entsprechen den sogleich unten angeführten Investitionskriterien, da dies Investitionen in Bestandsimmobilien – Wohnen mit einem Volumen von jeweils über EUR 1 Mio. in Wien sind. Auch ist geplant die Investitionen jeweils mittels Asset Deal durchzuführen.

Im Falle der Vollplatzierung der Schuldverschreibungen 2025/2032 wird der Emissionserlös, welcher nicht für den Ankauf der oben genannten acht Objekte benötigt wird, für Ankäufe weiterer Bestandsimmobilien – Bereich Wohnen gemäß den sogleich angeführten Investitionskriterien verwendet.

## Investitionskriterien der Urbanek Real Estate GmbH für weitere Investments

Bei der Auswahl von weiteren Investments in Bestandsimmobilien – Bereich Wohnen gelten insbesondere die folgenden Investitionskriterien.

<b>Standort:</b>	Wien
<b>Segment:</b>	Bestandsimmobilien – Wohnen
<b>Deal-Struktur:</b>	Asset Deal
<b>Volumen pro Objekt:</b>	Ab EUR 1 Mio.
<b>ESG-Kriterien:</b>	Die angekauften Investitionsobjekte sollen umfassend und nachhaltig saniert werden und wenn möglich im Anschluss nach einem international anerkannten Label zertifiziert werden. Davon wird jedoch abgewichen, wenn die nachhaltige und energieeffiziente Sanierung wirtschaftlich nicht sinnvoll umsetzbar oder aufgrund baulicher Gegebenheiten oder Einschränkungen durch den Denkmalschutz nur eingeschränkt oder gar nicht möglich ist.

Nach Ankauf der Investitionsobjekte, die aus dem Emissionserlös finanziert werden, sind im Zuge von umfangreichen Sanierungen, folgende ESG-Kriterien angemessen zu berücksichtigen:

- Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz, insbesondere Wärmepumpe und Solar-energie
- Ökologisch nachhaltiges Management von lebenden, natürlichen Ressourcen und Landnutzung
- Nutzung und Förderung der regionalen Infrastruktur mit dem Ziel, so wenig wie möglich auf die bereiste Natur einzuwirken bzw. ihr zu schaden und die Natur möglichst nah, intensiv und ursprünglich zu erleben
- Angestrebt wird Bestandsimmobilien durch Sanierung auf den neuesten möglichen Stand in Sachen Umweltverträglichkeit und Energieeffizienz zu bringen und diese im Anschluss nach regionalen, nationalen oder internationalen Standards, zertifizieren zu lassen

Bei besonders attraktiven Opportunitäten sind im Ausnahmefall auch Investments durch die Emittentin in Abweichung von einzelnen Investitionskriterien möglich (z. B. Investments in anderen Teilen Österreichs, Investments in Gewerbeimmobilien, Share Deals und Joint Ventures mit Mehrheits- oder Minderheitsbeteiligungen, Investments in Grundstücke und Projektentwicklungen sowie Beteiligungen an bestehenden Immobilienunternehmen).

Die Emissionskosten incl. USt. betragen bei der Vollplatzierung von EUR 50 Mio. bis zu ca. EUR 1,7 Mio. und bestehen aus Platzierungsfees und sonstigen Kosten.

Platzierungsfees:

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

Sonstige Kosten:

Die sonstigen Kosten setzen sich zusammen aus

- Kosten für Emissionsberater, Retailvertrieb, und Auslagen
- Beratungskosten für Prospekterstellung, Rechtsberatung und Wirtschaftsprüfer
- Öffentlichkeitsarbeit, Marketing und Kommunikation und betragen bis zu EUR 200.000.

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

### **3.7 Ratings**

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

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

Die Emittentin stimmt der Verwendung des Prospekts durch alle gemäß Artikel 5 Absatz 1 Unterabsatz 2 Prospektverordnung zum Handel mit Wertpapieren zugelassenen Kreditinstitute (jeweils ein „**Finanzintermediär**“) zu (generelle Zustimmung). Die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre kann während der Angebotsfrist, vom 26.11.2024 bis 21.11.2025 um 12:00 Uhr MESZ, erfolgen.

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

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

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

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

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

### **4.1 Angaben zur Emittentin**

#### **4.1.1 Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin**

Die Emittentin firmiert als Urbanek Real Estate GmbH und nimmt als solche auch am Rechtsverkehr teil.

#### **4.1.2 Ort der Registrierung der Emittentin, ihre Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI)**

Die Emittentin ist bei dem zuständigen Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer FN 579466 g in das österreichische Firmenbuch eingetragen. Die Registerträgerkennung (LEI) der Emittentin lautet 984500CB9F9247B94843.

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

Die Emittentin wurde am 06. April 2022 errichtet, und am 15. April 2022 in das Firmenbuch unter der Firmenbuchnummer FN 579466 g eingetragen. Die Gesellschaft ist nicht befristet.

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

Die Emittentin besteht als Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht der Republik Österreich. Sitz der Emittentin ist Wien. Die Geschäftsanschrift lautet Spiegelgasse 21 in 1010 Wien. Die Emittentin ist unter der Telefonnummer +43 1 963 0 964 10 zu erreichen. Die Website der Emittentin lautet [www.urbanek.wien](http://www.urbanek.wien).

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

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

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

#### **4.1.6 Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem Ende der letzten Geschäftsperiode**

Es bestehen keine wesentlichen Änderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem 31. Dezember 2023.

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

Die Finanzierung setzt sich zusammen aus Eigenkapital, Fremdkapital aus der Emission der Schuldverschreibungen und Fremdkapital aus Bankfinanzierungen. Um die Gesamtfinanzierungskosten möglichst gering zu halten, ist die Finanzierung der einzelnen Immobilien wie folgt geplant: Ein möglichst geringer Teilbetrag der Gesamtinvestitionskosten jedes Objektes (10% bis maximal 50%) wird mit Mitteln aus dem Eigenkapital der Gesellschaft sowie dem Nettoemissionserlös der Schuldverschreibungen finanziert. Der Restbetrag der Gesamtinvestitionskosten jedes Objektes (50% bis 90%) wird über Banken zu marktüblichen Konditionen (einschließlich einer banküblichen Besicherung) finanziert. Aktuell bestehen noch keine Bankfinanzierungen. In der Zukunft wird die Emittentin ihre Tätigkeit vor allem über Mieteinnahmen aus Bestandsimmobilien und Erlösen aus An- und Verkäufen von Bestandsimmobilien finanzieren.

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

Geschäftsgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist laut der Errichtungserklärung der Emittentin in der aktuellen Fassung vom 08.06.2024:

- (a) Die umfassende Beratung in Zusammenhang mit Finanzierungen;
- (b) die Beratung in Zusammenhang mit Immobilien (insbesondere An- und Verkauf, Vermietung und Entwicklung) sowie der An- und Verkauf, die Vermietung und Entwicklung von Immobilien;
- (c) der An- und Verkauf von Unternehmensbeteiligungen;
- (d) die Erbringung von Consulting-Dienstleistungen insbesondere hinsichtlich Marketing, und Strategie, sowie Dienstleistungen aller Art;
- (e) alle Geschäfte und Maßnahmen, die im Zusammenhang mit den vorstehenden Unternehmungen direkt oder indirekt förderlich sind.

#### Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig oder nützlich sind.

#### **4.2.1 Unternehmen**

Die Urbanek Real Estate GmbH plant den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Bestandsimmobilien in Wien. Bei besonders attraktiven Opportunitäten sind auch Investments in anderen Teilen Österreichs möglich.

#### **4.2.2 Strategie**

Wien führt als lebenswerteste Stadt der Welt seit Jahren die jährlich erscheinende Rangliste der Economist Intelligence Unit an. Der Wiener Immobilienmarkt befindet sich aktuell in einer spannenden Phase. Während die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen ist, haben steigende Zinsen und Baukosten viele Immobilienunternehmen unter Druck gesetzt. Dadurch hat sich die Nachfrage vom Kauf- in den Mietbereich verlagert. Die Nachfrage nach Mietwohnungen und damit auch die zu erzielenden Mietpreise pro Quadratmeter sind in den letzten 18 Monaten in Wien, sowie in den anderen Landeshauptstädten, laufend gestiegen. Diese Entwicklungen schaffen für gut vernetzte Investoren attraktive Chancen, um hochwertige Objekte zu günstigen Konditionen zu erwerben. Vor diesem Hintergrund plant die Urbanek Real Estate GmbH den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Bestandsimmobilien in Wien. Bei besonders attraktiven Opportunitäten sind auch Investments in anderen Teilen Österreichs geplant. Der Fokus liegt dabei auf der Akquisition und Optimierung (bauliche Maßnahmen, Sanierung, Parifizierung, Optimierung der Mieterstruktur, etc) von hochwertigen, aber unterbewerteten Wohnimmobilien mit sofortigem Cashflow. Ziel ist ein kontinuierlicher Wertzuwachs bei langfristig stabilen Renditen. Vor allem zu Beginn der Umsetzung dieser Strategie sollen Bestandsimmobilien aus dem Bereich Wohnen gekauft werden bei denen kein Sanierungsbedarf besteht und die daher sofort Cashflows für die Emittentin generieren.

Die Emittentin plant außerdem die erworbenen Investitionsobjekte umfassend thermisch zu sanieren, im Sinne einer nachhaltigen und verantwortungsbewussten Unternehmenskultur. Geplant sind neben thermischen Maßnahmen auch die Nutzung energieeffizienter Heizsysteme (Wärmepumpe, Fernwärme, usw.) und wohlmöglich die Errichtung von Solaranlagen zur teilweisen Gewinnung des benötigten Gebäudestroms.

Durch ökologisch nachhaltiges Management unter Ausnützung möglichst natürlicher Ressourcen und Optimierung vorhandener Bestandsimmobilien wird die Emittentin zur Schonung der Ressourcen und Einschränkung der Bodenversiegelung durch Neubauprojekte beitragen.

Diese Verbesserungen sollen im Anschluss durch regionale und internationale Standards zertifiziert werden. Ziel ist eine Minimierung zusätzlicher Eingriffe in natürliche Ressourcen und Verhinderung der Schädigung derselben.

#### **4.2.3 Wichtigste Märkte**

Schwerpunkt der Tätigkeit der Emittentin ist Wien und bei besonders attraktiven Opportunitäten sind auch Investments in anderen Teilen Österreichs möglich.

### 4.3 Bestimmte Kategorie von Emittenten

Aufgrund ihres Geschäftsgegenstandes ist die Emittentin Immobiliengesellschaft im Sinne des Anhang 29 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Aufmachung, des Inhalts, der Prüfung und der Billigung des Prospekts, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichten ist, und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission. Auf Basis des Public Statements der ESMA „Update on the process of revising the guidance published under the Prospectus Directive and applicability of the CESR recommendations concerning specialist issuers“ vom 30.09.2020 in Verbindung mit den Empfehlungen der CESR „recommendations for the consistent implementation of the Commission Regulation (EC) 809/2004“ treffen die Emittentin keine weiteren Veröffentlichungspflichten.

### 4.4 Organisationsstruktur

#### 4.4.1 Gruppe der Emittentin

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

#### 4.4.2 Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin

Das gründungsprivilegierte Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 35.000,00, wovon aufgrund der Gründungsprivilegierung EUR 10.000,00 einbezahlt wurden. Alleingesellschafter der Emittentin ist Herr Ing. Mag. Dr. Christoph Urbanek. Sonst bestehen an der Emittentin keine unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse.

### 4.5 Trendinformationen

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

Wesentliche Änderungen der Finanz- und Ertragslage der Emittentin seit dem Datum der geprüften Bilanz der Emittentin vom 31. Dezember 2023 liegen nicht vor.

### 4.6 Gewinnprognosen oder -schätzungen

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

## 5. RISIKOFAKTOREN

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

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

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

*Bei Verwirklichung dieser Risiken kann der Marktpreis der Schuldverschreibungen fallen und für Anleger zu erheblichen Verlusten führen, wenn sie ihre Schuldverschreibungen veräußern oder im*

*Hinblick auf den Erhalt von Zinszahlungen oder die Rückzahlung des investierten Kapitals, so dass die Anleger ihre Anlagen in Schuldverschreibungen ganz oder teilweise verlieren könnten.*

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

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

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

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

### **5.1.1 Finanzielle Risiken**

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

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin insolvent wird und/oder die Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen nicht bedienen kann. Dies kann insbesondere eintreten, wenn der Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Bestandsimmobilien nicht gelingt. Dies kann ebenfalls der Fall sein, wenn die Mittel der Schuldverschreibungen der Schuldverschreibungen 2025/2032 nicht zum geplanten Zeitpunkt refinanziert werden können.

Bei einer vollständigen Platzierung der Schuldverschreibungen 2025/2032 mit einem Betrag von EUR 50 Mio. beläuft sich das ausstehende Anleihevolumen der Emittentin auf EUR 50 Mio., die mit 10,00 % verzinst werden. Damit besteht eine jährliche Zinslast der Emittentin aus den Schuldverschreibungen 2025/2032 in Höhe von EUR 5.000.000,00.

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

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

*Die Urbanek Real Estate GmbH unterliegt Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken.*

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

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

### *Aufnahme von weiterem Fremdkapital*

Die Emittentin ist nicht darin beschränkt, weiteres Kapital aufzunehmen. Sie könnte damit mit den Anleihegläubigern gleichrangige und besicherte Verpflichtungen eingehen. Dies könnte dazu führen, dass die Gesellschaft in wirtschaftlichen Schwierigkeiten mehr Verbindlichkeiten zahlen muss und sich die Quote und Aussichten der Anleihegläubiger verringern, Zinsen zu erhalten oder Rückzahlungen auf die Schuldverschreibungen 2025/2032 zu erhalten. Der eventuelle Erlös aus Sicherheiten könnte, insbesondere wenn die Projekte noch nicht fertig gestellt sind, ebenfalls nicht zu einer vollständigen Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger auf Zinsen und Rückzahlung führen.

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

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

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

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

*Fehlende oder unzureichende Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb.*

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

*Zinsänderungen können zu erhöhten Finanzierungskosten bei der Emittentin führen.*

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

### **5.1.2 Operative Risiken**

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

Die Erlöse aus den Schuldverschreibungen sollen in den Erwerb von Bestandsimmobilien investiert werden. Die Emittentin ist somit vom Angebot und der Verfügbarkeit von Bestandsimmobilien abhängig. Die Immobilienmärkte sind aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage in einer angespannten Lage. Es besteht somit das Risiko, dass keine geeigneten Immobilien verfügbar sind, die sich als Bestandsimmobilien nach dem Geschäftsmodell der Emittentin eignen. Die Emittentin könnte dann die Erlöse aus den Schuldverschreibungen nicht wie erwartet nutzen und dadurch weniger Projekte als geplant umsetzen. Dies kann sich negativ auf die Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der Emittentin auswirken.

*Die Urbanek Real Estate GmbH ist ein junges Unternehmen, welches bisher nur eingeschränkt operativ tätig war.*

Bei der Urbanek Real Estate GmbH handelt es sich um ein 2022 gegründetes Unternehmen. Bei der Emittentin sind zunächst Gründungskosten und Aufwendungen für den Aufbau der Unternehmensstruktur angefallen. In den ersten Jahren des Bestehens war die Emittentin nur eingeschränkt operativ tätig. Es besteht das Risiko, dass sich das Geschäftsmodell der Urbanek Real Estate GmbH insgesamt als nicht tragfähig erweist und die Emittentin in Zukunft nur geringfügige Umsätze Erlösen wird, was erhebliche negative Auswirkungen auf ihre Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben und im ungünstigsten Fall den Fortbestand der Emittentin gefährden könnte.

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

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

*Es besteht das Risiko, dass bei den Immobilien, die derzeit oder künftig im Eigentum der Urbanek Real Estate GmbH stehen, unerwartete Kosten, wie etwa für die Instandsetzung- und Instandhaltung, für Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben und/oder die Modernisierung von Immobilien entstehen und/oder Verstöße gegen bauliche Anforderungen und/oder gegen Vorschriften der Bausicherheit auftreten.*

Aufgrund zahlreicher Faktoren können Kosten für aufwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungs-, Entwicklungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Bei bereits im Eigentum der Emittentin stehenden Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass derzeit noch unbekannt Umstände bekannt werden oder Ereignisse eintreten, die Instandsetzungs- und Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich machen. Dabei könnten auch Mietausfälle entstehen. Zudem können sich Fertigstellungen durch den Bauablauf verzögern und Mietübergabeterminen nicht mehr eingehalten werden. Unerwartete Kosten, wie etwa für die Instandsetzung- und Instandhaltung, für Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben und/oder die Modernisierung von Immobilien und/oder Verstöße gegen bauliche Anforderungen und/oder gegen Vorschriften der Bausicherheit könnten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin eine nachteilige Auswirkung haben.

*Im Geschäftsbetrieb der Gesellschaft kommt Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Personen verteilt. Ein Ausscheiden dieser Personen kann wesentlich nachteilige Auswirkungen haben.*

Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, vorhandenes qualifiziertes Personal langfristig an die Gesellschaft zu binden und auch weiterhin qualifiziertes Personal in ausreichendem Maß zu gewinnen und zu halten, könnte die Durchführung von weiteren Immobilienerwerben und/oder der Vertrieb der von der Gesellschaft angebotenen Immobilien und/oder der von der Gesellschaft angebotenen Dienstleistungen verhindert, verzögert oder erheblich eingeschränkt werden. Die kleine Führungs- und Organisationsstruktur der Emittentin könnte dazu führen, dass sie nicht rechtzeitig und angemessen auf kurzfristig anstehende Projekte oder Störungen der Geschäftsabläufe reagiert oder es zu einer Beeinträchtigung des Geschäftsablaufs kommt. Zudem kommt im Geschäftsbetrieb der Emittentin Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Personen verteilt. Ein Ausscheiden dieses Personals kann nachteilige Auswirkungen haben.

*Die Urbanek Real Estate GmbH unterliegt einem intensiven Wettbewerb.*

Die Urbanek Real Estate GmbH sieht sich in ihrem Tätigkeitsbereich zahlreichen Wettbewerbern gegenüber. Zu den Wettbewerbern zählen u. a. zahlreiche Unternehmen aus dem Immobilienbereich. Teilweise verfügen Wettbewerber der Urbanek Real Estate GmbH über erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der Emittentin.

*Die geschäftliche Entwicklung der Urbanek Real Estate GmbH hängt von der konjunkturellen Entwicklung ab.*

Eine negative konjunkturelle Entwicklung und eine geringere Nachfrage nach Immobilien könnten zu erheblichen Umsatzeinbußen führen, was die geschäftliche Entwicklung und die Wachstumsziele der Urbanek Real Estate GmbH gefährden und sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken könnte. Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung

des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der Emittentin führen.

*Auf dem Immobilienmarkt besteht derzeit die nicht unerhebliche Gefahr von Terroranschlägen, die verheerende Auswirkungen auf die Miet- und Kaufnachfrage in den betroffenen Regionen.*

Aufgrund der derzeitigen geopolitischen Lage besteht im gesamten europäischen Raum und somit auch in Wien gegenüber vergangenen Jahren eine erhöhte Terrorgefahr. Terroranschläge an Standorten, an denen die Emittentin zu einem angemessenem Preis Immobilien oder Immobilienportfolios erwerben könnte, könnten einen solchen Standort uninteressant werden lassen. Von der Emittentin an betroffenen Orten gehaltene Immobilienbestände, könnten in der Folge stark an Wert verlieren. Dies gilt vollkommen unabhängig von der Asset-Klasse der Immobilien und deren Standort. Das Risiko von Anschlägen lässt sich so gut wie nicht abschätzen, es dürfte im Allgemeinen aber in den Kernlagen von Metropolen höher als außerhalb von Ballungsgebieten sein. Aus Anschlägen resultierende hohe Leerstandsquoten und sinkende Wiederverkaufswerte könnten auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin eine wesentlich nachteilige Auswirkung haben.

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

Der Bestandimmobilienmarkt in dem von der Emittentin bevorzugten Markt ist aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage in einer angespannten Lage. Es besteht somit das Risiko, dass keine geeigneten Immobilien verfügbar sind, die sich als Bestandimmobilien nach dem Geschäftsmodell der Emittentin eignen. Die Emittentin könnte dann die Erlöse aus den Schuldverschreibungen nicht wie erwartet nutzen und dadurch weniger Projekte als geplant umsetzen. Sollte es der Emittentin nicht gelingen, geeignete Immobilie in Wien zu wettbewerbsfähigen Preisen zu erwerben, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

*Unzureichende Nachfrage nach den Wohnimmobilien der Emittentin.*

Die Emittentin kauft Wohnimmobilien und ist der Volatilität in der Nachfrage nach derartigen Immobilien ausgesetzt. Eine negative Entwicklung in der Nachfrage nach solchen Immobilien sowie ein nicht nachfrage- und marktkonformes Wohnungs- und Preiskonzept könnten dazu führen, dass die von der Emittentin gekaufte Immobilien nicht, nicht zu den erwarteten Preisen und/oder nicht zu den erwarteten Zeitpunkten vermietet oder verkauft werden können. Diese Risiken könnten die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen beeinträchtigen.

*Die Urbanek Real Estate GmbH unterliegt dem Risiko, keine Mieter zu finden, dem Risiko des Leerstandes, dem Mietausfall- bzw dem Mietminderungsrisiko und dem Risiko der Abwertung von Immobilien*

Bei der Beendigung von Miet- und Pachtverträgen für die Immobilien der Emittentin könnte es für die diese schwieriger als erwartet sein, neue Mieter zu finden und/oder Mietverträge mit den erwarteten Konditionen abzuschließen. Dies kann insbesondere erfolgen, wenn die Reputation der jeweiligen Immobilie sich verschlechtert. Ebenso kann eine Neuvermietung oder Verlängerung bestehender Mietverträge schwierig sein, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Region verschlechtern und/oder zu viele weitere vergleichbare Immobilien im Umfeld entstehen. Auch ist es möglich, dass Mieter von Objekten der Emittentin ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. In solchen Fällen oder bei leerstehenden Immobilien besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen über von der Emittentin derzeit und/oder künftig gehaltenen Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die Emittentin weniger attraktiv sind als bisher. Die Wertentwicklung der von der Emittentin gehaltenen Immobilien beeinflusst ihren Unternehmenswert unmittelbar und mittelbar und hat erhebliche Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen. Eine Abwertung von Immobilien könnte zu einer eine wesentlich nachteilige Auswirkung auf die Finanzlage der Emittentin haben.

*Es ist nicht auszuschließen, dass die von der Urbanek Real Estate GmbH abgeschlossenen Versicherungen im Schadensfall nicht ausreichen und erhebliche Kosten entstehen.*

Die Emittentin wird verschiedene Versicherungen für bestimmte Geschäftsrisiken abschließen. Die Versicherungen werden nicht unbegrenzt sein, sondern Haftungsbeschränkungen und

Haftungsausschlüssen unterliegen. Die Emittentin kann daher nicht gewährleisten, dass ihr keine Verluste entstehen oder dass keine Ansprüche erhoben werden, die über die Art oder den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen. Der Emittentin könnten daher Schäden entstehen, gegen die kein oder ein nur unzureichender Versicherungsschutz besteht. Daneben sind für die Versicherungen regelmäßig Selbstbehalte vereinbart, so dass die Gesellschaft in jedem Versicherungsfall in Höhe des Selbstbehaltes Kosten entstehen würden. Außerdem ist es nicht gewährleistet, dass die Gesellschaft auch in Zukunft die mit ihrer Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen in für sie als ausreichend empfundenem Umfang versichern kann. Insbesondere können Prämienerrhöhungen auch dann eintreten, wenn die Versicherung wegen eines Haftungsfalls in Anspruch genommen wird. Prämienerrhöhungen, nicht ausreichend abgedeckte Schadensfälle und Zahlungsverpflichtungen, die aus Selbsthalten resultieren, könnten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin eine nachteilige Auswirkung haben.

### 5.1.3 Rechtliche und regulatorische Risiken

*Die Geschäftstätigkeit der Urbanek Real Estate GmbH kann zu rechtlichen Ansprüchen gegen diese führen.*

Es besteht die Gefahr, dass die Urbanek Real Estate GmbH unerwartete Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüchen aus dem Verkauf oder der Vermietung von Immobilien ausgesetzt ist oder Regressansprüche nicht erfolgreich durchsetzen kann. Die Emittentin könnte bei der Vermietung und Veräußerung von Immobilien wegen Sach- oder Rechtsmängeln in Anspruch genommen werden. Das gilt insbesondere für Mängel an Objekten, die der Emittentin verborgen geblieben sind, die sie aber hätte erkennen können oder müssen. Etwaige Rückgriffsansprüche können an dem Ablauf von Verjährungsfristen, an der fehlenden Nachweismöglichkeit der Kenntnis oder des Kennenmüssens der Mängel auf Seiten des Vorveräußerers, an dessen Insolvenz oder aus anderen Gründen scheitern. Die Emittentin trägt damit das Risiko der Beweislast, der Verjährung, der Forderungen und der Insolvenz ihrer Vertragspartner beim Erwerb von Objekten. Sobald es zu einer Haftung für Fehler eines Dritten (z.B. Voreigentümer oder Handwerker) kommt, ist unsicher, ob ein Regress bei diesem aufgrund der vertraglichen oder tatsächlichen Umstände möglich ist. So könnte der Rückgriff bei dem Dritten aufgrund einer vertraglich eingeschränkten Haftung, aufgrund einer bereits eingetretenen Verjährung oder aus anderen Gründen ausgeschlossen sein. Zudem könnte der Regress aufgrund mangelnder Bonität dieses Dritten oder gar infolge von dessen Insolvenz nicht möglich sein. Die Gewährleistungs-, Haftungs- und sonstigen Risiken aus dem Verkauf und der Vermietung könnten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin eine höchst nachteilige Auswirkung haben.

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

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

*Die Geschäftstätigkeit der Urbanek Real Estate GmbH ist in erheblichem Maße von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilienaktiengesellschaften mit Anlagefokus auf Immobilien in Österreich abhängig. Es besteht das Risiko von wesentlichen Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen.*

Diese rechtlichen Rahmenbedingungen umfassen neben dem Steuerrecht insbesondere auch das Mietrecht und die Vorschriften des Baurechts inklusive Brand- und Schallschutzbestimmungen, des Umweltrechts, des Energierechts, des Bodenrechts und der Betreiberhaftung. Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen wurden in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umwelt- bzw. Energierecht vorgenommen. Aufgrund der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds („**AIFM-Richtlinie**“) in österreichisches Recht und der bestehenden Unklarheiten hinsichtlich des Anwendungsbereichs auf Immobiliengesellschaften kann nicht generell ausgeschlossen werden, dass die Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz („**AIFMG**“), welches für Österreich den aufsichtsrechtlichen Rahmen schafft, auf die Emittentin Anwendung finden. Dies könnte zu einer erheblichen Umstrukturierung des Geschäftsbetriebes sowie einem wesentlich höheren Organisationsaufwand infolge umfangreicher zusätzlicher Berichts- und Dokumentationspflichten führen, was mit erheblichen zusätzlichen Kosten für Emittentin verbunden wäre.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mietrechts, des Brand- und Schallschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung im Rahmen der Neufassung der Energieeinsparverordnung), des Schadstoffrechts, der Betreiberhaftung und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der weiteren Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen inklusive der aktien-, kapitalmarkt- und investmentrechtlichen Vorschriften oder deren Auslegung kann sich erheblich nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen sowie die Geschäftstätigkeit und insbesondere die Ertragslage Emittentin auswirken. Aber auch Änderungen etwa in Bezug auf die Mietpreisbremse bergen Risiken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der Emittentin auslösen und hierdurch ganz erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können.

Da die Emittentin nur begrenzt in der Lage ist, ihr Geschäftsmodell entsprechend anzupassen, könnte jede Änderung und/oder Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin eine höchst nachteilige Auswirkung haben.

*Die Emittentin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die in der Immobilienwirtschaft tätig ist. Bei solchen Unternehmen besteht das besondere Risiko, dass sie aufgrund der Einsammlung von Kapital für die Bewirtschaftung von Unternehmen weitergehenden aufsichtsrechtlichen Regelungen unterliegen.*

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin weitergehenden aufsichtsrechtlichen Regelungen unterliegen könnte. Dies würde insbesondere dann gelten, wenn sie auch Finanzierungen einsammelt, die neben Verlust- auch Gewinnrisiken beinhalten, keinen operativen Geschäftsbetrieb betreibt und eine Anlagestrategie verfolgt. Ein solches Risiko bestünde auch dann, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde insofern eine andere Ansicht vertritt als die Emittentin selbst. Die Emittentin wäre dann sehr umfassenden Regelungen in Bezug auf ihr Kapital, ihre Organisation und ihre Verhaltensregeln unterworfen.

Weitergehende aufsichtsrechtliche Regelungen könnten auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft eine wesentlich nachteilige Auswirkung haben.

#### *Steuerliche Risiken*

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

#### *Verkehrssteuern und Gebühren*

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

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

#### **5.1.4 Interne Kontrollrisiken**

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

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

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

*Es könnten Umweltrisiken und Altlasten bestehen.*

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

*Negative Reputation der Emittentin*

Eine negative Reputation der Emittentin kann ihre Stellung im Markt nachteilig beeinflussen. Sollte die Reputation der Emittentin beispielsweise aufgrund negativer Berichterstattung – selbst, wenn diese ungerechtfertigt wäre – oder sonstiger Faktoren Schaden nehmen, so sind nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin zu befürchten.

*Die Compliance- und Risikomanagementsysteme der Emittentin reichen möglicherweise nicht aus, um Verstöße gegen Rechtsvorschriften zu verhindern bzw. aufzudecken und alle relevanten Risiken für die Emittentin zu identifizieren, zu bewerten und um angemessene Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen.*

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit hat die Emittentin unterschiedliche Rechtsvorschriften einzuhalten. Bei den unterschiedlichen Rechtsvorschriften, die hierbei zu beachten sind, handelt es sich unter anderem um Bestimmungen des Zivilrechts, des Steuerrechts, des Wettbewerbs- und Kartellrechts sowie des Datenschutzrechts. Dies schließt ferner Vorschriften über eine Unzulässigkeit der Annahme oder Gewährung von Leistungen im Rahmen von Geschäftsanbahnungen oder andere unlautere Geschäftspraktiken ein.

Es besteht das Risiko, dass sich bei der Emittentin das Compliance-System als unzureichend erweist oder dass Mitarbeiter der Emittentin ungeachtet bestehender rechtlicher Vorschriften, interner Richtlinien oder Organisationsvorgaben zur Compliance und trotz entsprechender Schulungsmaßnahmen und Überprüfungen in- oder ausländische Rechtsvorschriften verletzen oder dass solche Handlungen nicht aufgedeckt werden. Ein Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen kann zu rechtlichen Konsequenzen führen, wie z.B. Strafen für die Emittentin bzw. deren Organmitglieder oder Mitarbeiter, Steuernachzahlungen oder Schadensersatzansprüche Dritter gegen die Emittentin. Zudem kann die Reputation der Emittentin bei Veröffentlichung aufgedeckter Verstöße leiden. Des Weiteren sind beim Erwerb, der Revitalisierung, Modernisierung und dem Betrieb der jeweiligen Immobilien der Emittentin eine Vielzahl von Auftragnehmern und Subunternehmern eingebunden. Es besteht die Gefahr, dass eingebundene Partner gegen anwendbare rechtliche Vorschriften verstoßen, um Aufträge zu erhalten. Derartige Verhaltensweisen können zu Strafen, Sanktionen, gerichtlichen Verfügungen bezüglich zukünftigen Verhaltens, der Herausgabe von Gewinnen, dem Ausschluss aus bestimmten Geschäften, dem Verlust von Konzessionen oder zu anderen Restriktionen führen. Unzureichende Compliance- und Risikomanagementsysteme könnten auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin eine höchst nachteilige Auswirkung haben.

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

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

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

Mit diesem Prospekt werden Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Mio. ausgegeben. Die Rückzahlung des gesamten Betrages der Schuldverschreibungen hängt davon ab, dass die Anleiheschuldnerin im Rahmen ihres Geschäftszwecks den Erlös aus den Schuldverschreibungen so verwendet, dass sie ihren laufenden Zinsverpflichtungen nachkommen und am Ende der in den Anleihebedingungen vorgesehenen Laufzeit die mit diesen Schuldverschreibungen eingegangenen Verbindlichkeiten gegenüber den Zeichnern erfüllen kann. Es kann keine Garantie oder sonstige Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen der Emittentin gegeben werden. Die Schuldverschreibungen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Deshalb besteht bei Unternehmensanleihen, wie der vorliegenden, stets das Risiko eines partiellen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen und der Zinsen. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der geltenden Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Das Vermögen der Emittentin wird verwertet und zur Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderung zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an diese verteilt. Eine bevorrechtigte Stellung der Anleger besteht nicht.

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

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

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

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

*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 Mio. ausgeben. Die Rückzahlung des Betrags der Schuldverschreibungen und die Erfüllung der Verpflichtungen zur Zahlung von Zinsen hängen davon ab, dass die Emittentin im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten die Mittel aus der Emission der Schuldverschreibungen so verwendet, dass sie ihren laufenden Zinsverpflichtungen nachkommen und am Ende der in den Anleihebedingungen vorgesehen Laufzeit die mit diesen Schuldverschreibungen eingegangenen Verbindlichkeiten gegenüber den Zeichnern erfüllen kann.

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

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

Die Schuldverschreibungen sind am 09.12.2031 zur Rückzahlung fällig. Den Anlegern steht grundsätzlich kein ordentliches Kündigungsrecht der Schuldverschreibungen zu. Dies hat zur Folge, dass die Anleger vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen keinen Anspruch haben, eine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu verlangen.

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

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

Die Emittentin hat keinen Einfluss darauf, dass die im Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden steuerlichen Gesetzesvorschriften und die zu ihrer Ausführung erlassenen steuerlichen

Verwaltungsanweisungen, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der Gesamtlaufzeit der Schuldverschreibungen fortbestehen. Die im vorliegenden Prospekt dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb ausschließlich die derzeitige Rechtslage unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung sowie von einschlägigen juristischen Kommentaren im Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Prospekts wieder.

Es besteht die Möglichkeit einer zukünftigen Änderung des Steuerrechts oder einer Änderung der Verwaltungsauffassung. Auch eine geänderte Rechtsprechung der Finanzverwaltung kann nicht ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Es gibt gegenwärtig keinen Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen. Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel im Vienna MTF an der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Handelssegment Quotation Board) 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 Vienna MTF und 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 2025/2032 und/oder die Begebung weiterer Schuldverschreibungen könnten sich nachteilig auf deren Marktwert auswirken.*

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

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

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

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

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

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

Sollten die Schuldverschreibungen nicht in einen Handel an einer Börse einbezogen werden, wäre ihre Veräußerbarkeit stark eingeschränkt oder gar nicht möglich. Im ungünstigsten Fall muss der Anleger daher damit rechnen, seine Schuldverschreibungen nicht verkaufen zu können, so dass er das Ende der Laufzeit der 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 den Vienna MTF der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Handelssegment Quotation Board) ist nicht sichergestellt, dass ein liquider Sekundärmarkt besteht.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei den ausgegebenen Wertpapieren handelt es sich um Inhaberschuldverschreibungen.

Die International Securities Identification Number (ISIN) für die Schuldverschreibungen lautet DE000A3L5QU1, die Wertpapierkennnummer (WKN) A3L5QU.

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

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

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

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

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

Die Emission erfolgt in Euro.

#### **6.1.5 Relativer Rang der Wertpapiere**

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

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

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

Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst, und zwar vom 03.02.2025 (einschließlich) bis zum Fälligkeitstag wie in § 4 Abs 1 der Anleihebedingungen definiert (ausschließlich) mit jährlich 10,00 %. Die Zinsen sind monatlich nachträglich am letzten Tag eines jeden Monats zahlbar.

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

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

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

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

Die Schuldverschreibung hat eine Laufzeit bis zum 01.12.2031 (einschließlich), sofern die Schuldverschreibung nicht zuvor von der Emittentin oder einem Anleihegläubiger außerordentlich gekündigt worden ist. Die Laufzeit beginnt am 03.02.2025.

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

### **6.1.8 Angaben zur Rendite**

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

### **6.1.9 Vertretung der Inhaber der Schuldverschreibung**

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

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

Die Begebung der Schuldverschreibungen wurde von der Geschäftsführung der Emittentin am 11.09.2024 beschlossen.

### **6.1.11 Angabe des Emissionstermins**

Die Schuldverschreibungen werden am 03.02.2025 begeben.

### **6.1.12 Beschränkungen der Übertragbarkeit**

Es bestehen keine Beschränkungen der Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen.

Die Schuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit sich dies mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbaren lässt. Die Verbreitung dieses Prospekts und das Angebot der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen können unter bestimmten Rechtsordnungen beschränkt sein. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die Emittentin wird bei Veröffentlichung dieses Prospekts keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein öffentliches Angebot der Schuldverschreibung zulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das öffentliche Angebot von Schuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt.

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

### **6.1.13 Steuern**

#### **Warnhinweis:**

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

## 6.2 Anleihebedingungen

**Anleihebedingungen  
10,00 %-Anleihe 2025/2032  
der  
Urbanek Real Estate GmbH  
Wien, Republik Österreich**

**ISIN DE000A3L5QU1 – WKN A3L5QU**

### § 1

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

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

### § 2

#### **Status der Schuldverschreibungen**

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

### § 3

#### **Verzinsung**

1. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 03. Februar 2025 (einschließlich) (der „**Verzinsungsbeginn**“) bis zum 02. Februar 2032 (einschließlich) bezogen auf ihren noch nicht zurückbezahlten Nennbetrag mit 10,00 % pro Jahr (Nominalzins) verzinst. Die Zinsen werden nach der Zinsmethode ACT/ACT (ICMA) berechnet. Dabei wird die tatsächliche Anzahl von Tagen in der jeweiligen Zinsperiode durch die tatsächliche Anzahl von Tagen (365 bzw. 366) im jeweiligen Zinsjahr geteilt. Zinsperiode (die „**Zinsperiode**“) bezeichnet jeden Zeitraum ab dem Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach ab jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zu dem nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich).

2. Die Zinsen sind monatlich nachträglich jeweils am letzten Tag eines Monats zur Zahlung fällig (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“). Die erste Zinszahlung ist am 28. Februar 2025 fällig. Fällt ein Zinszahlungstag auf einen Tag, der kein Bankarbeitstag ist, so ist Zinszahlungstag der nächstfolgende Bankarbeitstag
3. Bankarbeitstag im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag, an dem die Clearstream Banking AG und die Geschäftsbanken in Düsseldorf und Frankfurt Zahlungen abwickeln.

#### **§ 4**

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

1. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 03. Februar 2025 und endet mit Ablauf des 02. Februar 2032. Die Emittentin verpflichtet sich, die Schuldverschreibungen am 03. Februar 2032 – vorbehaltlich einer vorzeitigen Rückzahlung – (der „**Fälligkeitstag**“) zum Nennbetrag zurückzuzahlen, soweit die Schuldverschreibungen nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückbezahlt oder angekauft und entwertet wurden.
2. Soweit die Emittentin die Schuldverschreibungen nicht am Fälligkeitstag zurückzahlt, werden diese ab dem Fälligkeitstag (einschließlich) mit dem Zinssatz gemäß § 3 der Anleihebedingungen verzinst. Weitergehende Ansprüche der Anleihegläubiger, insbesondere Ansprüche auf einen Verzugschaden sind ausgeschlossen.

#### **§ 5**

#### **Zahlstelle, Zahlungen**

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

#### **§ 6**

#### **Steuern**

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

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

## § 7

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

1. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus den Inhaber-Teilschulverschreibungen durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und Rückzahlungen zum Nennbetrag einschließlich bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn:
- a) die Emittentin Forderungen aus dieser Anleihe nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag zahlt;
  - b) die Emittentin irgendeine andere Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen nicht ordnungsgemäß erfüllt und die Unterlassung, ausgenommen sie ist nicht heilbar, länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten hat;
  - c) die Emittentin oder eine Tochtergesellschaft eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von insgesamt mehr als EUR 1 Mio. aus einer Finanzverbindlichkeit oder aufgrund einer Bürgschaft oder Garantie, die für solche Verbindlichkeiten Dritter gegeben wurde, innerhalb von 60 Tagen nach Fälligkeit bzw. im Fall einer Bürgschaft oder Garantie nicht innerhalb von 60 Tagen nach Inanspruchnahme aus dieser Bürgschaft oder Garantie erfüllt (Drittverzug);
  - d) die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt;
  - e) (A) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin oder einer Wesentlichen Tochtergesellschaft eröffnet wird, oder (B) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft ein solches Verfahren einleitet oder beantragt oder (C) ein Dritter ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft beantragt und ein solches Verfahren nicht innerhalb einer Frist von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist, es sei denn es wird mangels Masse abgewiesen oder eingestellt;
  - f) die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit ganz einstellt oder ihr gesamtes oder wesentliche Teile ihres Vermögens an Dritte (außer der Emittentin oder eine ihrer Tochtergesellschaften) abgibt und dadurch der Wert des Vermögens der Emittentin (auf Konzernebene) wesentlich vermindert wird. Eine solche wesentliche Wertminderung wird im Falle einer Veräußerung von Vermögen angenommen, wenn der Wert der veräußerten Vermögensgegenstände 50% der konsolidierten Bilanzsumme der Emittentin übersteigt;
  - g) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung und die andere oder neue Gesellschaft übernimmt im Wesentlichen alle Aktiva und Passiva der Emittentin oder der Wesentlichen Tochtergesellschaft, einschließlich aller Verpflichtungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen hat;

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

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

Schuldtiteln, (iii) die Hauptverpflichtung aus Akzept-, Wechseldiskont- und ähnlichen Krediten und (iv) Verpflichtungen unter Finanzierungsleasing und Sale und Leaseback Vereinbarungen.

2. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.
3. Eine Benachrichtigung oder Kündigung gemäß § 7 Abs 1 ist durch den Anleihegläubiger entweder (i) schriftlich gegenüber der Emittentin zu erklären und zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank gemäß § 12 Abs 3 oder (ii) in einer anderen geeigneten Weise, dass der Benachrichtigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung Anleihegläubiger ist, persönlich oder durch eingeschriebenen Brief an die Emittentin zu übermitteln. Eine Benachrichtigung oder Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Emittentin wirksam.

## § 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

### Vorlegefrist, Verjährung

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

## § 10

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

1. **Änderung der Anleihebedingungen.** Die Anleihebedingungen können durch die Emittentin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5 ff. des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen („**SchVG**“) in seiner jeweiligen gültigen Fassung geändert werden. Die Anleihegläubiger können insbesondere einer Änderung wesentlicher Inhalte der Anleihebedingungen, einschließlich der in § 5 Abs 3 SchVG vorgesehenen Maßnahmen, mit den in dem nachstehenden § 12 Abs 2 genannten Mehrheiten zustimmen. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu.
2. **Qualifizierte Mehrheit.** Vorbehaltlich des nachstehenden Satzes und der Erreichung der erforderlichen Beschlussfähigkeit, beschließen die Anleihegläubiger mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen, insbesondere in den Fällen des § 5 Abs 3 Nummern 1 bis 9 SchVG, geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte (eine „**Qualifizierte Mehrheit**“).
3. **Beschlussfassung.** Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung nach § 11 Abs 3 a) oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung nach § 11 Abs 3 b) getroffen.
  - a) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5%

des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung oder die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen.

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

7. **Bekanntmachungen:** Bekanntmachungen betreffend diesen § 11 erfolgen gemäß den §§ 5 ff. SchVG sowie nach § 12.

### **§ 11 Bekanntmachungen**

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

### **§ 12 Schlussbestimmungen**

1. *Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin, und der Zahlstelle bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.*
2. *Gerichtsstand ist München, Bundesrepublik Deutschland.*

*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.*

3. *Jeder Anleihegläubiger kann in Rechtsstreitigkeiten gegen die Emittentin oder in Rechtsstreitigkeiten, an denen der Anleihegläubiger und die Emittentin beteiligt sind, im eigenen Namen seine Rechte aus den von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen geltend machen unter Vorlage einer Bescheinigung seiner Depotbank, die (i) den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers enthält und (ii) den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen angibt, die am Tag der Ausstellung dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot des Anleihegläubigers gutgeschrieben sind. Im Sinne der vorstehenden Bestimmungen ist „Depotbank“ ein Bank- oder sonstiges Finanzinstitut (einschließlich Clearstream), das eine Genehmigung für das Wertpapier-Depotgeschäft hat und bei dem der Anleihegläubiger Schuldverschreibungen im Depot verwahren lässt.*
4. *Für die Kraftloserklärung abhanden gekommener oder vernichteter Schuldverschreibungen sind ausschließlich die Gerichte der Bundesrepublik Deutschland zuständig.*

## **7. EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT**

### **7.1 Konditionen des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen**

#### **7.1.1 Angebotskonditionen**

#### **7.1.2 Das Angebot**

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

- (i) Einem öffentlichen Angebot (das „**Öffentliche Angebot durch die Emittentin**“) in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg;
  - Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über ihre Website ([www.urbanek.wien](http://www.urbanek.wien)) angeboten. Die Anleger können die Zeichnungsanträge dabei auf der Internetseite der Emittentin stellen. Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Schaltung einer Werbeanzeige in der luxemburgischen Tageszeitung Luxemburger Wort kommuniziert.
- (ii) Einer Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren, insbesondere in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich, dem Großherzogtum Luxemburg und der Schweiz (die „**Privatplatzierung**“).

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

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

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

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

Für das Öffentliche Angebot wurde dieser EU-Wachstumsprospekt gemäß Prospektverordnung erstellt. Der EU-Wachstumsprospekt wird ab dem 21.11.2024 bei der Emittentin kostenlos erhältlich sein. Der Prospekt wird außerdem auf der Internetseite der Emittentin unter [www.urbanek.wien/wertpapierprospekt](http://www.urbanek.wien/wertpapierprospekt) sowie auf der Internetseite der Luxemburger Wertpapierbörse unter [www.luxse.com](http://www.luxse.com) ab dem 21.11.2024 veröffentlicht.

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

Anleger, die im Rahmen des öffentlichen Angebots Schuldverschreibungen erwerben möchten, haben die Möglichkeit, Schuldverschreibungen zu erwerben. Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über ihre Website ([www.urbanek.wien](http://www.urbanek.wien)) angeboten. Während des oben definierten Angebotszeitraums über die Website der Emittentin (26.11.2024 bis 21.11.2025, 12:00 Uhr (MESZ)) können die Anleger die Zeichnungsanträge auf der Internetseite der Emittentin, welche unter [www.urbanek.wien](http://www.urbanek.wien) abrufbar ist, 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 Kontoverbindung). Zusätzlich muss der Anleger gegebenenfalls bestimmte im Rahmen der Verhinderung von Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierung notwendige Maßnahmen zu seiner Verifizierung durchführen. Nach dem Registrierungsprozess kann der Anleger online ein Zeichnungsanbot abgeben.

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

### **7.1.4 Zeichnungsanträge der Privatplatzierung**

Zudem erfolgt eine Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren. Der Erwerb für bzw. durch diese Investoren erfolgt im Wesentlichen entsprechend den Regelungen und Konditionen des öffentlichen Angebots nach diesem Prospekt.

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

### **7.1.5 Gesamtemissionsvolumen der öffentlich angebotenen Wertpapiere**

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

### **7.1.6 Angebotsfrist**

Die Schuldverschreibungen werden über die Website der Emittentin vom 26.11.2024 bis 21.11.2025, 12:00 Uhr (MESZ) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung) (zusammen die „**Angebotsfrist**“) öffentlich angeboten.

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

Für das Öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

21.11.2024	Billigung des Wertpapierprospekts durch die CSSF
21.11.2024	Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Webseite der Emittentin <a href="http://www.urbanek.wien/wertpapierprospekt">www.urbanek.wien/wertpapierprospekt</a> , wo der Prospekt zum Download bereitgestellt wird
26.11.2024	Beginn des öffentlichen Angebots
21.11.2025, 12:00 Uhr (MESZ)	Ende des öffentlichen Angebots
22.11.2025	Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots auf der Internetseite <a href="http://www.urbanek.wien">www.urbanek.wien</a> (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)
03.02.2025	Begebungstag bzw. Liefertermin und Lieferung der Schuldverschreibungen (dies gilt für die Schuldverschreibungen, die bis zum 28.01.2025, 12:00 Uhr (MESZ) gezeichnet werden)
03.02.2025	Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel im Vienna MTF der Wiener Börse bzw. in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Quotation Board

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

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

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

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

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

Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt mit Valuta 03.02.2025. Dies gilt für die Schuldverschreibungen, die bis zum 28.01.2025, 12:00 Uhr (MESZ) gezeichnet werden. Die Schuldverschreibungen werden durch Buchung über das Clearingsystem der Clearstream (das „**Clearingsystem**“) und die **depotführenden** Stellen geliefert.

Die Lieferung und Abrechnung der Schuldverschreibungen im Rahmen der Privatplatzierung erfolgt entsprechend dem Vorgehen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrages am Begebungstag. Bei Anlegern im Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich, deren depotführende Stelle über keinen unmittelbaren Zugang zu Clearstream verfügt, erfolgen Lieferung und Abwicklung über die von der depotführenden Stelle beauftragte Korrespondenzbank, die über einen solchen Zugang zu Clearstream verfügt.

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

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

Begebungstag bzw. Liefertermin der Schuldverschreibungen ist der 03.02.2025. Dies gilt für die Schuldverschreibungen, die bis zum 28.01.2025, 12:00 Uhr (MESZ) gezeichnet werden.

Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen wird voraussichtlich am 22.11.2025 auf der Webseite der Emittentin veröffentlicht. Die Emittentin behält sich vor, Zwischenstände bereits vorher zu veröffentlichen. Die Ergebnisse des Angebots werden der CSSF mitgeteilt.

### 7.1.11 Vorzugszeichnungsrechte

Vorzugszeichnungsrechte wurden nicht eingeräumt.

## 7.2 Verteilungs- und Zuteilungsplan

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

Die Zeichnungsaufträge des öffentlichen Angebots sowie die Zeichnungsaufträge im Rahmen der Privatplatzierung werden in einem Orderbuch zusammengefasst. Auf Basis dieses zusammengefassten Orderbuches wird dann der Gesamtnennbetrag der zu begebenden Schuldverschreibungen festgelegt. Bei der Festlegung des Gesamtnennbetrages (sowie der Zuteilung der Schuldverschreibungen an die Anleger) ist die Emittentin berechtigt, Zeichnungsaufträge zu kürzen und einzelne Zeichnungsaufträge zurückzuweisen. Insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung der Zeichnungsaufträge aus der Privatplatzierung im Rahmen der Festlegung des Gesamtnennbetrages der Schuldverschreibungen werden dabei nicht nur quantitative Kriterien angewendet, sondern auch qualitative Kriterien. Zu diesen qualitativen Kriterien zählen z.B. die Investorenqualität nach Einschätzung der Emittentin und die Ordergröße der Zeichnungsaufträge.

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

## 7.3 Identifikation des Zielmarktes

Nur für die Zwecke der Produkt-Governance-Anforderungen gemäß (i) MiFID II, (ii) der Artikel 9 und 10 der Delegierten Verordnung (EU) 2017/593 der Kommission zur Ergänzung der MiFID II und (iii) lokaler Umsetzungsmaßnahmen (zusammen die „**MiFID II Product Governance Anforderungen**“), und unter Ablehnung jedweder Haftung, sei es aus unerlaubter Handlung, Vertrag oder anderweitig, die jeder „**Konzepteur**“ (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) oder (ii) eine Empfehlung an einen Anleger oder eine Gruppe von Anlegern, die Schuldverschreibungen zu zeichnen oder jedwede andere Maßnahme in Bezug auf die Schuldverschreibungen zu ergreifen.

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

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

#### **7.5 Preisfestsetzung**

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

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

#### **7.6 Platzierung und Übernahme**

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

#### **7.7 Clearing und Zahlstelle**

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

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

#### **7.8 Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten**

Die Schuldverschreibungen 2025/2032 sind Gegenstand eines Antrags auf deren Einbeziehung in den Vienna MTF der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse in das Handelssegment „Quotation Board“.

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

Die Aufnahme des Handels der Schuldverschreibungen in den Vienna MTF der Wiener Börse bzw. den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Quotation Board erfolgt am 03.02.2025. Der Handel kann vor Ausgabe von Schuldverschreibungen aufgenommen werden. Die Schuldverschreibungen werden zum Ausgabebetrag angeboten.

Im Zusammenhang mit der Emission behält sich die Emittentin vor, ein geeignetes Institut als Stabilisierungsmanager zu benennen. Der Stabilisierungsmanager kann für einen beschränkten Zeitraum nach dem Begebungstag Maßnahmen ergreifen, die auf die Stützung des Börsen- oder Marktpreises der Schuldverschreibungen abzielen, um einen bestehenden Verkaufsdruck auszugleichen (Stabilisierungsmaßnahmen). Der beschränkte Zeitraum für Stabilisierungsmaßnahmen beginnt mit Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens 30

Kalendertage nach dem die Emittentin erstmals Ausgabebeträge für die Schuldverschreibungen erhalten hat oder 60 Kalendertage nach der ersten Zuteilung von Schuldverschreibungen, dementsprechend welcher Zeitpunkt früher liegt. Es besteht keine Verpflichtung der Emittentin einen Stabilisierungsmanager zu bestellen und keine Pflicht des Stabilisierungsmanagers, Stabilisierungsmaßnahmen zu ergreifen, und es ist daher nicht sichergestellt, dass Stabilisierungsmaßnahmen überhaupt durchgeführt werden. Stabilisierungsmaßnahmen können zu einem Börsenkurs beziehungsweise Marktpreis der Schuldverschreibungen führen, der anderenfalls nicht erreicht würde. Darüber hinaus kann sich vorübergehend ein Börsenkurs bzw. Marktpreis auf einem Niveau ergeben, das nicht dauerhaft ist. Falls derartige Stabilisierungsmaßnahmen ergriffen werden, können sie jederzeit wieder eingestellt werden.

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

## **8. UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

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

Organe der Gesellschaft sind der Geschäftsführer und die Generalversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im österreichischen GmbH-Gesetz und in der Errichtungserklärung der Emittentin geregelt.

#### **8.1.1 Geschäftsführung**

Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer, ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft allein. Ist mehr als ein Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder einen Geschäftsführer und einen Prokuristen gemeinsam vertreten. Der Gesellschafter beziehungsweise die Gesellschafter behalten sich das Recht vor, auch wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, einzelnen, mehreren oder allen, die selbstständige Vertretungsbefugnis zu erteilen oder besondere Vertretungsregelungen zu beschließen.

Die Geschäftsführer sind verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit dem Gesetz, der Errichtungserklärung der Gesellschaft in der aktuellen Fassung, sowie den Beschlüssen der Gesellschafter (auch in Form einer Geschäftsordnung) zu führen.

Die Bestellung von Prokuristen bedarf der Zustimmung der Gesellschaft.

Geschäftsführer der Emittentin ist Herr Ing. Mag. Dr. Christoph Urbanek, geboren 15.04.1977. Herr Ing. Mag. Dr. Christoph Urbanek ist auch Gründer und Alleingesellschafter der Emittentin. Herr Ing. Mag. Dr. Christoph Urbanek ist alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Emittentin.

Mag. Dr. Christoph Urbanek übt neben seiner Geschäftsführertätigkeit für die Emittentin keine weiteren Tätigkeiten aus, die für die Emittentin von Bedeutung sind.

Der Geschäftsführer ist unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Spiegelgasse 21, 1010 Wien, Republik Österreich) erreichbar.

#### **8.1.2 Generalversammlung**

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Emittentin. Die Generalversammlung ist berechtigt zur Entscheidung in allen Angelegenheiten, die den Betrieb des Unternehmens betreffen. Sie hat über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Ergebnisses zu beschließen.

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn Gesellschafter, die 10% des Stammkapitals halten, anwesend oder vertreten sind. Ist die einberufene Generalversammlung nicht beschlussfähig, ist eine neue Generalversammlung einzuberufen, die auf die Gegenstände der beschlussunfähigen Generalversammlung beschränkt ist. Die zweite Generalversammlung ist, unabhängig von der Höhe des vertretenen Stammkapitals beschlussfähig.

Die Generalversammlung wird von der Geschäftsführung schriftlich unter Angabe der Tagesordnung einberufen, wobei die Übermittlung per Fax oder E-Mail an die zuletzt vom jeweiligen Gesellschafter bekannt gegebene Adresse genügt. Die Generalversammlung findet am Sitz der Gesellschaft oder in einer anderen Landeshauptstadt Österreichs statt. Zwischen dem Tag der Aufgabe/Absendung der

Einladung zur Generalversammlung und dem Tag der Abhaltung derselben muss ein Zeitraum von 14 Tagen liegen.

Mit Einverständnis sämtlicher Gesellschafter können auf dem Wege der schriftlichen Abstimmung jederzeit Beschlüsse der Gesellschaft ohne Einberufung einer Generalversammlung gefasst werden, sofern alle Gesellschafter dieser Form der Beschlussfassung zustimmen.

Die Gesellschafter üben ihr Stimmrecht im Verhältnis ihrer übernommenen Stammeinlage aus. Je EUR 100 der übernommenen Stammeinlage gewähren eine Stimme.

Soweit es im Gesetz oder in der Errichtungserklärung der Gesellschaft in der aktuellen Fassung nicht anders bestimmt ist, werden Gesellschafterbeschlüsse mit einfacher Mehrheit gefasst.

Gesellschafter können in der Generalversammlung durch von ihnen ordnungsgemäß schriftlich bevollmächtigte Personen vertreten werden.

## **9. FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN (KPIs)**

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

### **9.1 Historische Finanzinformationen**

Die geprüfte Bilanz der Emittentin zum 31. Dezember 2023 wurde per Verweis in den Prospekt einbezogen.

### **9.2 Zwischeninformationen und sonstige Finanzinformationen**

Die geprüfte Bilanz der Emittentin zum 31. Dezember 2023 wurde per Verweis in den Prospekt einbezogen.

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

Die Emittentin hat keine KPIs veröffentlicht.

### **9.4 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin**

Seit dem Datum der geprüften Bilanz zum 31. Dezember 2023 hat es keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin gegeben.

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

### **10.1 Hauptgesellschafter**

Alleingesellschafter der Emittentin ist Herr Ing. Mag. Dr. Christoph Urbanek.

### **10.2 Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

In den letzten zwölf Monaten bestanden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), noch wurden solche Verfahren abgeschlossen, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder Gruppe der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

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

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

#### **10.4 Wichtige Verträge**

Die Emittentin hat keine, nicht im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit wichtigen Verträge abgeschlossen, die dazu führen könnten, dass ein Mitglied der Gruppe eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern in Bezug auf die ausgegebenen Schuldverschreibungen nachzukommen, von wesentlicher Bedeutung ist.

#### **11. ANGABEN ZUM GARANTIEGEBER**

Angaben zum Garantieggeber entfallen, da ein solcher nicht besteht.

#### **12. VERFÜGBARE DOKUMENTE**

Für die Gültigkeitsdauer dieses Wertpapierprospektes können neben dem Wertpapierprospekt, welcher unter [www.urbanek.wien/wertpapierprospekt](http://www.urbanek.wien/wertpapierprospekt) abrufbar ist, die folgenden Unterlagen auf der Website der Emittentin [www.urbanek.wien](http://www.urbanek.wien) eingesehen werden:

- die aktuelle Fassung der Errichtungserklärung der Emittentin vom 07.06.2024
- die geprüfte Bilanz der Gesellschaft zum 31.12.2023.

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

#### **13. HYPERLINKS**

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