

PROSPEKT

vom 13.07.2023

6,75 % Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023 bis 2026

Angebotsunterlage
für das öffentliche Angebot
der Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023 – 2026

im Gesamtnominale von
EUR 10 Millionen mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15 Millionen
der Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH

ISIN: AT0000A35FD4

Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben. Die FMA prüft den Prospekt ausschließlich auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß der gesetzlichen Grundlage in der Verordnung (EU) 2017/1129 und im österreichischen Kapitalmarktgesetz 2019.

Der Prospekt wird erforderlichenfalls gemäß den Bestimmungen des Art 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 durch einen oder mehrere Nachträge zum Prospekt aktualisiert.

EINFÜHRUNG

Diese Angebotsunterlage (**“Angebotsunterlage“**) enthält ein öffentliches Angebot in Österreich und Deutschland gemäß Art 2 lit d der VO (EU) 2017/1129 (**“Angebot“**) über Teilschuldverschreibungen mit einem Gesamtnominale von EUR 10 Millionen mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15 Millionen mit Fälligkeit im Jahr 2026, einer Mindestzeichnungssumme von EUR 10.000,00 und einer Stückelung von jeweils EUR 1.000,00 (**“Anleihe“** oder **“Teilschuldverschreibungen“**).

Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH, (FN 525749 k) mit dem Sitz in Salzburg und der Geschäftsanschrift Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, (**“Emittentin“** oder **“Gesellschaft“**) bietet die Teilschuldverschreibungen zum Nominale an, welches von den Anlegern an die Emittentin zu bezahlen ist. Für weitere Details siehe Punkt D. ANGABEN ÜBER DIE WERTPAPIERE. Die Emittentin ist ein KMU gemäß Artikel 2 Abs 1 lit f (i) der VO (EU) 2017/1129. Demnach fallen unter Definition „kleine und mittlere Unternehmen“ oder „KMU“ Gesellschaften, die laut ihrem letzten Jahresabschluss bzw konsolidierten Abschluss zumindest zwei der nachfolgenden drei Kriterien erfüllen: eine durchschnittliche Beschäftigtenzahl im letzten Geschäftsjahr von weniger als 250, eine Gesamtbilanzsumme von höchstens EUR 43 Millionen und ein Jahresnettoumsatz von höchstens EUR 50 Millionen. Gemäß dem geprüften Jahresabschluss von 31.12.2022 werden all diese Kennzahlen unterschritten und liegen daher die Kriterien für ein KMU vor.

Die Emission der Teilschuldverschreibungen erfolgt zu den im Abschnitt **“Anleihebedingungen“** beschriebenen Bedingungen (**“Anleihebedingungen“**), die diesem Prospekt als Anlage ./1 beigeschlossen sind. Die Anleihebedingungen enthalten Angaben zu den Teilschuldverschreibungen, einschließlich der genauen Bezeichnung, des Gesamtnominals und der Art, des Ausgabekurses, der Verzinsung, des Rangs der Teilschuldverschreibungen und bestimmter sonstiger Bestimmungen im Zusammenhang mit der Ausstattung, dem Angebot und dem Verkauf der Teilschuldverschreibungen.

Die Gesellschaft hat diesen Prospekt nach Maßgabe der Bestimmung der Verordnung (EU) 2017/1129 idgF (**„PVO“**) ausschließlich zum Zweck verfasst, ein öffentliches Angebot der Teilschuldverschreibungen in Österreich (ohne dass ein Handel an einem geregelten Markt beabsichtigt ist) und Deutschland zu ermöglichen.

Dieser Prospekt wurde von der Österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (**„FMA“**) als zuständige Behörde nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß der gesetzlichen Grundlage in der Verordnung (EU) 2017/1129 und dem Bundesgesetz über das öffentliche Anbieten von Wertpapieren und anderen Kapitalveranlagungen (Kapitalmarktgesetz 2019) geprüft und gebilligt. Die Billigung durch die FMA ist nicht als Befürwortung der Emittentin oder des Programms bzw von Teilschuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu verstehen. Die Billigung des Prospektes durch die FMA sollte zudem nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden durch die Gesellschaft und die anderen in diesem Prospekt angegebenen Quellen zur Verfügung gestellt. Die Vervielfältigung und Verbreitung der Informationen zu einem anderen Zweck als dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen sind unzulässig. Anleger sollten jedenfalls ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen.

Dieser Prospekt wurde nach Maßgabe der Anhänge 6, 14, 21 und 22 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 vom 14.03.2019 idgF und den Bestimmungen des KMG 2019 idgF für das öffentliche Angebot der unter diesem Programm begebenen Teilschuldverschreibungen in Österreich erstellt.

Es ist geplant, dieses Prospekt an die deutsche Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) zu notifizieren. Öffentliche Angebote der Teilschuldverschreibungen werden in Österreich, Deutschland oder jedem anderen Land erfolgen, in welches dieser Prospekt gültig notifiziert wurde.

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

Die Teilschuldverschreibungen sind durch eine auf den Inhaber lautende Sammelurkunde ohne Zinsscheine verbrieft ("**Sammelurkunde**"). Die Sammelurkunde wird so lange von der OeKB CSD GmbH, Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, Österreich (oder einem ihrer Rechtsnachfolger) als Wertpapiersammelbank ("**Wertpapiersammelbank**") verwahrt, bis sämtliche Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der jeweiligen Sammelurkunde zu, die gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Wertpapiersammelbank und anwendbarem Recht übertragen werden können.

Potentielle Anleger sollen bedenken, dass eine Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen Risiken beinhaltet und dass, wenn bestimmte Risiken, insbesondere die im Kapitel "Risikofaktoren" beschriebenen, eintreten, die Anleger die gesamte Veranlagungssumme oder einen wesentlichen Teil davon verlieren können. Ein zukünftiger Anleger sollte seine Anlageentscheidung erst nach einer eigenen gründlichen Prüfung (einschließlich einer eigenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Analyse) unter Berücksichtigung seiner finanziellen und sonstigen Umstände treffen, bevor er über eine Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen entscheidet, da jede Bewertung der Angemessenheit einer Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen für den jeweiligen Anleger von der zukünftigen Entwicklung seiner finanziellen und sonstigen Umstände abhängt.

Dieser Prospekt ist für einen Zeitraum von zwölf Monaten ab seiner Billigung für öffentliche Angebote gültig und berücksichtigt den Informationsstand der Emittentin zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts. Der Prospekt wird im Fall von wichtigen neuen Umständen, wesentlichen Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten in Bezug auf die in einem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung von Teilschuldverschreibungen beeinflussen können und die zwischen der Billigung des Prospekts und dem Auslaufen der Angebotsfrist auftreten oder festgestellt werden, um gemäß Art 23 der VO (EU) 2017/1129 erforderliche Nachträge ergänzt. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht mehr, wenn der Prospekt ungültig geworden ist oder die Angebotsfrist verkürzt und davor beendet wurde.

Jeder Nachtrag ist innerhalb von höchstens fünf Arbeitstagen auf die gleiche Art und Weise wie der Prospekt zu billigen und zumindest gemäß denselben Regeln zu veröffentlichen, wie sie für die Veröffentlichung des ursprünglichen Prospekts gemäß Art 21 der VO (EU) 2017/1129 galten. Auch die Zusammenfassung und etwaige Übersetzungen sind erforderlichenfalls durch die

im Nachtrag enthaltenen neuen Informationen zu ergänzen. Die Emittentin beabsichtigt nicht, und übernimmt keine Verantwortung dafür, dass dieser Prospekt nach dem Schluss des öffentlichen Angebots aktualisiert wird.

Anleger, die Erwerb oder die Zeichnung der Wertpapiere bereits vor Veröffentlichung des Nachtrags zugesagt haben, haben das Recht, ihre Zusagen innerhalb von zwei Arbeitstagen nach Veröffentlichung des Nachtrags zurückzuziehen, vorausgesetzt, dass der wichtige neue Umstand, die wesentliche Unrichtigkeit oder die wesentliche Ungenauigkeit vor dem Auslaufen der Angebotsfrist oder — falls früher — der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist oder festgestellt wurde. Diese Frist kann vom Emittenten oder vom Anbieter verlängert werden. Die Frist für das Widerrufsrecht wird im Nachtrag angegeben. Anleger, die ihr Widerrufsrecht ausüben wollen, können die IFA Invest GmbH oder die Emittentin kontaktieren.

HAFTUNGSERKLÄRUNG

Die Emittentin übernimmt für die inhaltliche Richtigkeit aller in diesem Kapitalmarktprospekt gemachten Angaben die Verantwortung.

Die Emittentin, vertreten durch ihre Geschäftsführer, erklärt, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen bei der Erstellung des Prospekts die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussagen des Prospekts verändern können.

WICHTIGE HINWEISE

Die Aushändigung dieses Prospekts oder ein Verkauf hierunter bedeuten unter keinen Umständen, dass die darin enthaltenen Angaben zu jedem Zeitpunkt nach dem Datum dieses Prospekts zutreffend sind. Insbesondere bedeuten weder die Aushändigung dieses Prospekts noch der Verkauf oder die Lieferung der Teilschuldverschreibungen, dass sich seit dem Datum dieses Prospekts, oder falls dies früher ist, das Datum auf das sich die entsprechende im Prospekt enthaltene Information bezieht, keine nachteiligen Änderungen ergeben haben oder Ereignisse eingetreten sind, die zu einer nachteiligen Änderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen oder führen können. Dies gilt ungeachtet der Verpflichtung der Emittentin zur Erstellung von Nachträgen.

In diesem Prospekt sind alle Erklärungen und Informationen enthalten, die von der Emittentin im Zusammenhang mit dem Angebot gemacht werden. Niemand ist ermächtigt, irgendwelche Angaben zu machen oder irgendwelche Erklärungen abzugeben, die nicht im vorliegenden Prospekt über das Angebot enthalten sind. Sofern solche Angaben oder Erklärungen trotzdem gemacht oder abgegeben werden, darf nicht darauf vertraut werden, dass diese Angaben oder Erklärungen von der Emittentin genehmigt wurden. Die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen oder die per Verweis aufgenommenen Dokumente liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich der Emittentin.

Dieser Prospekt muss im Zusammenhang mit allen durch Verweis aufgenommenen Dokumenten gelesen werden (siehe Abschnitt "Durch Verweis aufgenommene Dokumente"). Dieser Prospekt ist so zu lesen und auszulegen, als wären diese Dokumente Bestandteile des Prospekts.

Dieser Prospekt wurde ausschließlich zu dem Zweck verfasst, ein öffentliches Angebot der Teilschuldverschreibungen in Österreich und in Deutschland zu ermöglichen. Dieser Prospekt darf daher in keinem Land außerhalb von Österreich und Deutschland veröffentlicht oder in

Verkehr gebracht werden, in welchem betreffend die Teilschuldverschreibungen Vorschriften über die Registrierung, Zulassung oder sonstige Vorschriften im Hinblick auf ein öffentliches Zeichnungsangebot bestehen oder bestehen könnten.

Die Anleihen dürfen in keinem Land und/oder in keiner Jurisdiktion direkt oder indirekt verkauft werden, sofern nicht Umstände vorliegen, durch welche die Einhaltung aller geltenden Gesetze, Bestimmungen und Vorschriften des jeweiligen Lands oder der jeweiligen anderen Jurisdiktion gewährleistet ist. Bei der Erstellung dieses Prospekts wurden die Rechtsordnungen einer anderen Jurisdiktion mit Ausnahme von unmittelbar in Österreich anwendbarem Recht der Europäischen Union nicht berücksichtigt.

Kein Teil dieses Prospekts oder der allfällig im Zusammenhang mit den Anleihen verteilten Unterlagen (beispielsweise Informationsbroschüren, Investorenfolder) dürfen als rechtlicher, wirtschaftlicher oder steuerlicher Rat verstanden werden. Jedem Anleger wird ausdrücklich empfohlen, vor dem Erwerb der in der Folge beschriebenen Anleihen, seine eigenen Finanz-, Anlage-, Steuer- und Rechtsberater hinsichtlich der relevanten rechtlichen, geschäftlichen oder steuerlichen Belange zu konsultieren. Anleger sollten eine eigenständige Beurteilung der rechtlichen, steuerlichen, finanziellen und sonstigen Folgen der mit dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen verbundenen Risiken durchführen. Die Anleihen sind von keiner Zulassungs-, Billigungs-, oder Aufsichtsbehörde in Österreich, einem anderen Staat oder in sonstiger Weise empfohlen worden.

Einzelne Zahlenangaben, auch Prozentangaben, in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

Die Entscheidung eines Anleihegläubigers, die Teilschuldverschreibungen zu zeichnen, sollte sich an seinen Lebensumständen, Vermögens- und Einkommensverhältnissen orientieren und seine Anlageerwartungen und die langfristige Bindung des eingezahlten Kapitals berücksichtigen. Wenn Anleihegläubiger die Teilschuldverschreibungen, die mit ihnen verbundenen Risiken oder ihre Ausgestaltung nicht verstehen oder das damit verbundene Risiko nicht abschätzen können, sollten sie fachkundige Beratung einholen und erst dann über die Veranlagung entscheiden. Dieser Prospekt und seine Risikohinweise ersetzen nicht die im individuellen Fall für einen Anleger unerlässliche Beratung durch einen Rechtsanwalt, ein Kreditinstitut, einen Finanz-, Anlage- und/oder Steuerberater.

Potentielle Anleger tragen bezüglich der Ermittlung der Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs der Teilschuldverschreibungen in ihrem Heimatland das alleinige Risiko und können sich diesbezüglich nicht auf die Emittentin oder die mit ihr verbundenen Unternehmen verlassen.

Bei der Berechnung einiger der in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen wurden Rundungsanpassungen vorgenommen. Demnach kann es in bestimmten Fällen vorkommen, dass die Summe der Zahlen in einer Spalte einer Tabelle nicht mit der für diese Spalte angegebenen Gesamtzahl übereinstimmt.

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

Bei allfälligen im vorliegenden Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Annahmen und Aussagen handelt es sich vorwiegend um Meinungen und Prognosen des Managements der

Emittentin. Sie stellen die gegenwärtige Auffassung des Managements im Hinblick auf zukünftig mögliche Ereignisse dar, die allerdings noch ungewiss sind. Der tatsächliche Verlauf der Umsetzung und der Geschäftsentwicklung der Emittentin bzw der Projektgesellschaft (wie nachfolgend definiert) und deren Auswirkung auf die Fähigkeit der Emittentin die Forderungen des Anlegers zu erfüllen, ist ein wirtschaftliches Risiko des Anlegers.

Darüber hinaus sollten potentielle Anleger beachten, dass Aussagen über in der Vergangenheit liegende Trends und Ereignisse keine Garantie dafür bedeuten, dass sich diese Trends und Ereignisse auch zukünftig fortsetzen oder eintreten.

INHALTSVERZEICHNIS

DEFINITIONEN UND ABKÜRZUNGEN	9
DURCH VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE	13
A. ZUSAMMENFASSUNG	14
1. EINLEITUNG MIT WARNHINWEISEN.....	14
2. BASISINFORMATION ÜBER DIE EMITTENTIN.....	14
3. BASISINFORMATION ÜBER DIE WERTPAPIERE	17
4. BASISINFORMATION ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN..	19
B. RISIKOFAKTOREN	21
1. RISIKEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN	21
2. BRANCHENSPEZIFISCHE SOWIE MAKROÖKONOMISCHE UND GEOGRAPHISCHE RISIKOFAKTOREN	37
3. RISIKEN IN ZUSAMMENHANG MIT DEN TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN	40
C. ANGABEN ZUR EMITTENTIN	50
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN.....	50
2. ABSCHLUSSPRÜFER	51
3. RISIKOFAKTOREN.....	52
4. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN	53
5. GESCHÄFTSÜBERBLICK.....	54
6. ORGANISATIONSSTRUKTUR.....	56
7. TRENDINFORMATIONEN.....	57
8. GEWINNPROGNOSEN ODER -SCHÄTZUNGEN	58
9. VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANE.....	58
10. HAUPTAKTIONÄRE.....	62
11. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN	63
12. WEITERE ANGABEN	68
13. WESENTLICHE VERTRÄGE	69
14. VERFÜGBARE DOKUMENTE	69

D. ANGABEN ÜBER DIE WERTPAPIERE	71
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN.....	71
2. RISIKOFAKTOREN.....	72
3. GRUNDLEGENDE ANGABEN	72
4. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW ZUM HANDEL ZUZULASSENDE WERTPAPIERE	74
5. KONDITIONEN DES ÖFFENTLICHEN ANGEBOTS VON WERTPAPIEREN.....	81
6. ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSMODALITÄTEN	84
7. WEITERE ANGABEN	84
E. GARANTIEN.....	86
1. ART DER GARANTIE.....	86
2. UMFANG DER GARANTIE.....	86
3. OFFENZULEGENDE ANGABEN ZUM GARANTIEGEBER	87
4. VERFÜGABER DOKUMENTE	87
F. ZUSÄTZLICHES ANGABEMODUL FÜR DIE ZUSTIMMUNG GEMÄSS ANHANG 22 DER DELEGIERTEN VERORDNUNG (EU) 2019/980.....	88
1. ANGABEN ZUR ZUSTIMMUNG DER EMITTENTIN ODER DER FÜR DIE ERSTELLUNG DES PROSPEKTS ZUSTÄNDIGEN PERSON.....	88
2A. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN FÜR DEN FALL, DASS EIN ODER MEHRERE SPEZIFISCHE FINANZINTERMEDIÄRE DIE ZUSTIMMUNG ERHALTEN	89
2B. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN FÜR DEN FALL, DASS SÄMTLICHE FINANZINTERMEDIÄRE DIE ZUSTIMMUNG ERHALTEN.....	89
G. ANLAGEN.....	90
ANLAGE 1: ANLEIHEBEDINGUNGEN INKLUSIVE ANLAGEN	
ANLAGE 2: GESELLSCHAFTSVERTRAG DER EMITTENTIN	
ANLAGE 3: GRUNDBUCHAUSSZÜGE	
ANLAGE 4: BEWERTUNGSGUTACHTEN	

DEFINITIONEN UND ABKÜRZUNGEN

Zum vereinfachten Lesen dieses Prospekts werden Abkürzungen und bestimmte verwendete Begriffe erläutert. Leser des Prospekts sollten immer den vollen Wortlaut der verwendeten Abkürzung oder eines Begriffs beachten.

AktG	Aktiengesetz – AktG, BGBl Nr 98/1965, idgF
Anleihe I	bezeichnet die Unternehmensanleihe „4,25% Klosterpark Salzburg Anleihe 2020 bis 2023“, ISIN AT0000A2GLL7, welche unter die Ausnahme der Prospektspflicht gemäß Art 1 Abs 4 lit d) Verordnung (EU) 2017/1129 gefallen ist
Anteilsverpfändung	die erstrangige Verpfändung des gesamten Anteils der Emittentin an der Projektgesellschaft, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900 und somit einer Beteiligung von 94 % am Stammkapital der Projektgesellschaft entspricht, samt den damit verbundenen Gewinnansprüchen, Zinsen, Bezugsrechten und sonstigen Ansprüchen der Emittentin aus oder in Verbindung mit dem Geschäftsanteil aus welchem Grund auch immer, so insbesondere auch etwaige Liquidationserlöse oder Ansprüche aus Kapitalherabsetzungen am Stammkapital der Projektgesellschaft
Bankarbeitstag	bedeutet jeden Tag, mit Ausnahme von Samstagen, Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen in Österreich und/oder Deutschland, an dem die Banken in Österreich und/oder Deutschland für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind
Bestandnehmerin	bezeichnet den Verein der Schwestern vom Guten Hirten für Bildung und Erziehung, Grillhofweg 16, 6080 Innsbruck-Igls
BTVG	Bauträgervertragsgesetz – BTVG, BGBl. I Nr. 7/1997 , idgF
Emittentin	bezeichnet die Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH mit dem Sitz in Salzburg sowie der Geschäftsanschrift Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, eingetragen im Firmenbuch unter FN 525749 k
EStG	Einkommensteuergesetz – EStG, BGBl 400/1988, idgF
EU-ProspektVO	Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14.06.2017 idgF
EUR	Euro
FMA	Finanzmarktaufsichtsbehörde, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien

gem	gemäß
Geschäftsanteil	bedeutet der Anteil der Emittentin am Stammkapital der Projektgesellschaft, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900,-- und somit einer Beteiligung von 94% am Stammkapital der Projektgesellschaft entspricht.
Gesellschaft	bezeichnet die Emittentin
idgF	in der geltenden Fassung
iHv	in Höhe von
IFRS	International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind
ISIN	International Securities Identification Number (internationales Nummerierungssystem zur Wertpapieridentifikation)
iVm	in Verbindung mit
KES	Kapitalertragsteuer
KFS	Fachsenat für Unternehmensrecht und Revision der Kammer der Wirtschaftstreuhänder
KFS/PG 13	Fachgutachten des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision über die Durchführung von sonstigen Prüfungen
KMG	Kapitalmarktgesetz 2019 – KMG 2019 StF: BGBl. I Nr. 62/2019 idgF
KStG	Körperschaftsteuergesetz – KStG, BGBl 401/1988, idgF
LEI	Legal Entity Identifier
Palais St. Josef Salzburg	bezeichnet das historische Kloster St. Josef, welches im Rahmen der Projektphase I saniert und in luxuriöse und servierte Eigentumswohnungen umgebaut werden soll.
PG	Prüfung-Grundsatzfragen
Planquadr.at	bezeichnet eine Salzburger Immobilienentwicklungsgruppe
Projektgesellschaft	bezeichnet die Planquadr.at Klosterpark GmbH, mit dem Sitz in Salzburg sowie der Geschäftsanschrift Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, eingetragen im Firmenbuch unter FN 512071x

Projekt Klosterpark	bedeutet Projektphase I und Projektphase II
Projektliegenschaft	Liegenschaften EZ 60079 und EZ 60106, jeweils KG 56537 Salzburg, BG Salzburg mit rund 35.000 m ²
Projektphase I	Betrifft EZ 60079 der Projektliegenschaft und ist nach derzeitigem Planungsstand die Entwicklung bzw der Umbau des bestehenden Klostergebäudes (Palais St. Josef Salzburg) in luxuriöse und servicierte Eigentumswohnungen. Desweiteren werden die bestehenden Nebengebäude für eine Schule und Kindergarten modernisiert und erweitert.
Projektphase II	Betrifft EZ 60106 der Projektliegenschaft und ist nach aktuellem Planungsstand für diese Projektphase ein Umwidmungsverfahren der ländlichen Gebiete in Bauland erforderlich und sieht dieser Planungsstand – abhängig von der Erlangung der erforderlichen Widmung weitere verschiedene Wohnformen wie gefördertes und freifinanziertes Wohnen sowie eine Seniorenresidenz vor.
Prospekt	bezeichnet diesen Prospekt einschließlich etwaiger Nachträge und der Dokumente, die in Form eines Anhanges einbezogen sind, sowie aller per Verweis inkorporierten Dokumente oder Teile von Dokumenten
PVO	Verordnung (EU) 2017/1129 idgF
Rückkaufverpflichtung	ist die Verpflichtung der Emittentin, Teilschuldverschreibungen zu den in Anlage. /9.2 der Anleihebedingungen genannten Bedingungen, und sohin zum Rückkaufspreis in Höhe von 85 % des Nennbetrags, rückzukaufen
Gesellschaftsvertrag	bezeichnet den Gesellschaftsvertrag der Emittentin zum Bilanzungsdatum
Soravia Konzern / Soravia Gruppe	bedeutet die Soravia Investment Holding GmbH, FN 304129z, sowie sämtliche mit dieser verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB)
Stückzinsen	Stückzinsen sind die anteiligen Zinsen, die einem Zeitraum zwischen zwei Zinszahlungstagen zugerechnet werden. Bei Stückzinsen handelt es sich daher um den Zinsbetrag, der bei Anleihen in der Zeit vom letzten Zinszahlungstermin bis zum Kauftag aufgelaufen ist und vom Käufer an den Verkäufer/Emittentin zu zahlen ist, da sich der im Zinsschein verbriefte Zinsanspruch auf den gesamten Zeitraum zwischen zwei Zinszahlungstagen bezieht. Erfolgt ein Anleihekauf zwischen zwei Zinszahlungstagen - bei jährlicher Zinszahlung am 31.12. zum Beispiel am 01.08. - so bekommt der Käufer zum nächsten Zinstermin (31.12.) zwar die Zinsen für den gesamten Zeitraum zwischen den Zinsterminen (hier

Jänner bis Dezember) ausgezahlt, die Zinsen für den Zeitraum zwischen dem letzten Zinstermin und dem Kaufdatum (Jänner bis Juli) stehen dem Käufer aber nicht zu. Der entsprechende Zinsbetrag wird daher beim Kauf der Anleihe zwischen dem Anleger und der Emittentin verrechnet.

Treuhänderin

Saxinger Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 185084 h, Wächtergasse 1, 1010 Wien

UGB

Unternehmensgesetzbuch – UGB, BGBl I 120/2005, idgF

zzgl

zuzüglich

DURCH VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE

Die nachfolgend genannten Dokumente sind durch Verweis in diesen Prospekt aufgenommen und auf der Homepage der Emittentin bzw des Projekts Klosterpark (<https://www.planquadr.at/objekt/psj/>) unter „Mehr Informationen: Finanzinformationen“ abrufbar:

der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2021, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.planquadr.at/wp-content/uploads/2023/06/1_PQ-Klosterpark-2021-elekt.-Bericht.pdf

der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2022, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.planquadr.at/wp-content/uploads/2023/06/2_PQ-Klosterpark-2022-elekt.-Berichtse-xemplar.pdf

die nach KFS/ PG 13 geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2021, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.planquadr.at/wp-content/uploads/2023/06/3_PQ-Klosterpark-2021-elekt.-Berichtse-xemplar-Geldflussrechnung.pdf

die nach KFS/ PG 13 erstellte und geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2022, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.planquadr.at/wp-content/uploads/2023/06/4_PQ-Klosterpark-2022-elekt.-Berichtse-xemplar-Geldflussrechnung.pdf

der nach UGB erstellte Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum 31.12.2021, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.planquadr.at/wp-content/uploads/2023/06/5_PQ-Klosterpark-GmbH_JA-2021.pdf

der nach UGB erstellte Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum 31.12.2022, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.planquadr.at/wp-content/uploads/2023/06/6_PQ-Klosterpark-GmbH_JA-2022.pdf

A. ZUSAMMENFASSUNG

1. Einleitung mit Warnhinweisen

Die Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH, eine in Österreich gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Salzburg (bis 24.07.2020 Sitz in Wien) und der Geschäftsanschrift Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, seit 04.01.2020 eingetragen im Firmenbuch unter FN 525749 k, („**Emittentin**“ oder „**Gesellschaft**“) begibt die 6,75 % Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023 bis 2026, ISIN AT0000A35FD4.

Die Emittentin erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts samt aller durch Verweis aufgenommenen Dokumente und allfälliger Nachträge für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Teilschuldverschreibungen durch DonauCapital Wertpapier GmbH, HRB: 221691 München, Passauer Straße 5, 94161 Ruderting, unter Heranziehung ihres vertraglich gebundenen Vermittlers IFA Invest GmbH, FN 475719 m, Grillparzerstraße 18 – 20, 4020 Linz, LEI 529900USHNNB4H90BL28, in Österreich und in Deutschland innerhalb des Angebotszeitraums. Die Emittentin hat diesen Prospekt nach Maßgabe der Bestimmungen des KMG 2019 idgF sowie der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 ausschließlich zum Zweck verfasst, ein öffentliches Angebot der Teilschuldverschreibungen in Österreich und in Deutschland (ohne dass ein Handel an einem geregelten Markt beabsichtigt ist) zu ermöglichen. Dieser Prospekt wurde von der österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien, am 13.07.2023 gebilligt.

Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zum Prospekt verstanden werden. Anleger sollten jede Entscheidung zur Anlage in die Teilschuldverschreibungen auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen. Es besteht das Risiko des Totalverlustes. Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. Für den Fall, dass vor Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der EWR-Staaten vor Prozessbeginn die Kosten für die Übersetzung des Prospekts zu tragen haben. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist, nicht alle Schlüsselinformationen enthält oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lässt.

2. Basisinformation über die Emittentin

Wer ist der Emittent der Wertpapiere?

Die Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH, eine in Österreich gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Salzburg und der Geschäftsanschrift Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, seit 04.01.2020 eingetragen im Firmenbuch unter FN 525749 k, mit der Rechtsträgerkennung (LEI) 5299006T70F0G6X74692. Die Emittentin ist ein KMU gemäß Artikel 2 Abs 1 lit f (i) der VO (EU) 2017/1129. Gegenstand des Unternehmens der Emittentin gemäß Punkt III ihres Gesellschaftsvertrags ist:

- a) Die Unternehmensberatung und Beratung auf dem Gebiet der Betriebsorganisation,
- b) der Erwerb, der Besitz, die Verwaltung und Verwertung von sowie der Handel mit Immobilien,
- c) der Erwerb, der Besitz, die Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen jeder Rechtsform im In- und Ausland.

Die Geschäftsführung der Emittentin besteht aus Herrn Mag. Christian Häupl, geb 20.03.1972, und Herrn Herbert Peter Berghammer, MBA, geb 22.03.1973, welche die Emittentin seit 04.11.2022 jeweils mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen, sofern ein Prokurist bestellt wird, gemeinsam vertreten. Die Emittentin ist als Holding Gesellschaft der Planquadr.at Klosterpark GmbH, FN 512071x, („**Projektgesellschaft**“) tätig und hält an der Projektgesellschaft einen Anteil am Stammkapital, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900 und somit einer Beteiligung von 94% entspricht. Die SEMA Vermögensverwaltung GmbH, FN 482707p, („**SEMA**“) hält einen Anteil am Stammkapital, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 2.100 und somit einer Beteiligung von 6% am Stammkapital der Projektgesellschaft

entspricht. An SEMA sind wiederum die SoReal GmbH, FN 383026z und Herr Thomas Hofer jeweils zu 50% beteiligt. SoReal GmbH gehört dem übergeordneten Soravia Konzern an. Die SoReal GmbH steht wiederum unter der indirekten Kontrolle der Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG bzw Erwin Soravia. Thomas Hofer ist Unternehmensgründer der Salzburger Immobilienentwicklungsgruppe Planquadr.at. An der Emittentin selbst ist die SEMA wiederum zu 67% beteiligt. Die restlichen 33% werden von Dental Innovation Investment A BV, 0713471028, (15.05%), Dental Innovation Apus Investment BV (9,95%) und Mag. Christian Häupl, geb 20.03.1972 (8%) gehalten. Mag. Christian Häupl ist gleichzeitig einer der Geschäftsführer der Emittentin. Wirtschaftlicher Eigentümer der Dental Innovation Investment BV ist Herr Jost Fischer, geb 02.09.1954 und wirtschaftliche Eigentümerin der Dental Innovations Apus Investment BV ist Frau Simone Blank, geb 14.02.1963.

Seit Sommer 2020 ist die Projektgesellschaft Eigentümerin der sich im Salzburger Nonntal befindenden Liegenschaften EZ 60079 und EZ 60106, jeweils KG 56537 Salzburg, BG Salzburg (Grundbuchauszüge Anlage 3) mit rund 35.000 m² Fläche („**Projektliegenschaft**“). Im Rahmen des Kaufs der Projektliegenschaft wurde seitens der Projektliegenschaft ein Bankkredit aufgenommen. Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus diesem Bankkredit wurde die Projektliegenschaft bis zum Höchstbetrag von EUR 31.800.000 verpfändet. Zudem wurde zu Gunsten der Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten Hirten als ehemalige Eigentümerin und Verkäuferin der Projektliegenschaft ein Pfandrecht zur Besicherung von Kaufpreiserhöhungen verbüchert. Kaufpreiserhöhungen werden fällig, wenn betreffend EZ 60079 bestimmte Widmungen, Bebauungspläne und/oder Baugenehmigungen erlangt werden. Das zu Gunsten der Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten Hirten einverleibte Pfandrecht wurde in einer Höhe von EUR 6.000.000 samt 4% Zinsen und Nebengebührensicherstellung von EUR 300.000 auf der EZ 60079 verbüchert.

Auf der Projektliegenschaft befinden sich das Kloster St. Josef sowie Nebengebäude. Unter (teilweiser) Einbeziehung des Altbestands beabsichtigt die Emittentin die Umsetzung eines Immobilienprojekts. Das derzeit darauf in Planung befindliche Immobilienprojekt sieht aufgrund der aktuellen Projektierung zwei Phasen vor. In Phase I ist nach derzeitigem Planungsstand die Entwicklung bzw der Umbau des bestehenden Klostergebäudes (Palais St. Josef Salzburg) in luxuriöse und servicierte Eigentumswohnungen geplant. Nach aktueller Planung wird das Palais St. Josef Salzburg als BTVG-Projekt konzipiert, wonach mit den Käufern der Wohnungen eine Zahlung nach Ratenplan vereinbart wird. Dies bedeutet, dass die schrittweisen Auszahlungen des Kaufpreises unter anderem erst dann erfolgen, wenn die entsprechenden Bauleistungen in Etappen vereinbarungsgemäß und gesetzeskonform hergestellt werden. Desweiteren werden die bestehenden Nebengebäude für eine Schule und einen Kindergarten modernisiert und erweitert („**Projektphase I**“). Nach aktuellem Planungsstand ist für die Phase II ein Umwidmungsverfahren der ländlichen Gebiete in Bauland erforderlich und sieht dieser Planungsstand – abhängig von der Erlangung der erforderlichen Widmung – weitere verschiedene Wohnformen wie gefördertes und freifinanziertes Wohnen sowie eine Seniorenresidenz vor („**Projektphase II**“ gemeinsam mit Projektphase I „**Projekt Klosterpark**“). Da laufend an Projektoptimierungen gearbeitet wird, können Änderungen der Projektphase I und/oder der Projektphase II nicht ausgeschlossen werden.

Die Jahresabschlüsse des Jahres 2021 sowie des Jahres 2022 wurden von Audit Services Austria Wirtschaftsprüfungs- und SteuerberatungsgmbH, FN 151962z, Späthgasse 3, 5020 Salzburg, Österreich, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Welches sind die wesentlichsten Finanzinformationen über die Emittentin?

Die nachfolgenden Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage wurden jeweilig dem gemäß UGB erstellten und geprüften Jahresabschluss der Jahre 2021 und 2022 (inkl der zugehörigen Lageberichte) entnommen bzw aus Posten dieser abgeleitet (Nettofinanzverbindlichkeiten). Die Angaben zu den Kapitalflüssen ergeben sich aus den geprüften¹ Geldflussrechnungen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2021 und 2022

¹ Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der Geldflussrechnung keine Abschlussprüfung dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde.

(in TEUR)	31.12.2022	31.12.2021
UGB Bilanz - AKTIVA		
Finanzanlagen	32,90	32,90
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16.329,45	13.918,14
Guthaben bei Kreditinstituten	20,54	1.484,24
Summe AKTIVA	16.382,89	15.435,28
UGB Bilanz - PASSIVA		
Eingefordertes Stammkapital	17,50	17,50
Bilanzverlust	-11,55	-328,68
(davon Verlustvortrag)	(-328,68)	(-165,04)
Rückstellungen	23,35	10,8
Verbindlichkeiten	16.353,59	15.735,67
Summe PASSIVA	16.382,89	15.435,28
Nettofinanzverbindlichkeiten ²	16.246,29	14.199,89
Gewinn- und Verlustrechnung		
(in TEUR)		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	202,87	-558,90
Finanzergebnis	523,16	395,76
Bilanzverlust	-11,55	-328,68
EBIT ³	1.308,44	639,87
EBT	320,28	-163,15
Geldflussrechnung		
Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	364,90	-204,82
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-2.411,31	-6.748,77
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	582,70	7.717,86

In den vergangenen Monaten kam es zum Anstieg des EURIBORS, was zu einer Zinslasterrhöhung bei der Projektgesellschaft aufgrund der bestehenden Bankfinanzierung geführt hat. Auch die COVID-19-Pandemie und der Ukraine-Konflikt haben sich auf die Immobilienbranche ausgewirkt. So kam es unter anderem zur Verzögerung von Begutachtungs- und Genehmigungsprozesse. Zudem ist die gesamte Immobilienbranche mit Unterbrechungen von Lieferketten konfrontiert. Dies kann zukünftig zu möglichen Engpässen bzw Verzögerungen bei der Materialversorgung inkl weiteren Teuerungen im Baubereich führen, welche sich mittelbar auf die Emittentin auswirken können. Auch die aktuell schwächere Nachfrage am Markt für Wohnimmobilien kann sich negativ auf das Projekt Klosterpark und indirekt auf die Emittentin auswirken. All dies steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pan-

² Der Posten der Nettofinanzverbindlichkeiten ist ungeprüft und ergibt sich aus den gesamten Verbindlichkeiten abzüglich nicht verzinsten Verbindlichkeiten (L&L) und liquider Mittel:

(in TEUR)	UGB-Bilanz zum	
	31.12.2022 <i>geprüft</i>	31.12.2021 <i>geprüft</i>
Verbindlichkeiten (gesamt)	16.353,59	15.735,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-86,76	-51,54
Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	-20,54	-1.484,24
Nettofinanzverbindlichkeit	16.246,29	14.199,89

³ Der Posten EBIT ist ungeprüft und ergibt sich aus dem Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

demie sowie auch des Ukraine-Konflikts für das Gesamtjahr 2023 auf Basis der zugrundeliegenden Prognosen noch nicht absehbar sind.

Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin gab es seit dem 31.12.2022 nicht.

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

- Die Emittentin hat als Gesellschafterin der Projektgesellschaft eine Holdingfunktion und ist von den Liquiditätsrückflüssen seitens der Projektgesellschaft abhängig. Sie ist sohin auf Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens der Projektgesellschaft angewiesen und vom Projekterfolg abhängig.
- Die Emittentin hat einen substanziellen Bedarf an Finanzierungen und ist dem Risiko ausgesetzt, auslaufende Fremdkapitalfinanzierungen nicht oder nicht im erforderlichen Ausmaß oder nicht rechtzeitig tilgen zu können. Bei Refinanzierungen können sich die Konditionen erheblich verschlechtern, zB durch höhere Zinsen oder zusätzlich erforderliche Besicherungen.

Der Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum Stichtag 31.12.2022 weist ein negatives Eigenkapital auf. Es besteht daher das Risiko der Überschuldung und/oder des Reorganisationsbedarfs bei der Projektgesellschaft, was sich wiederum negativ auf die Finanzlage der Emittentin auswirken kann.

- Die Emittentin ist Risiken aufgrund von Nachwirkungen oder einem neuerlichen Anwachsen der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise oder rückläufiger Finanzmärkte ausgesetzt.
- Die Emittentin ist bei der Investition in das Projekt Klosterpark erheblichen Risiken im Zusammenhang mit der Auswahl, Planung und Ausführung des Immobilienprojektes sowie Auswirkungen des Immobilienmarktes ausgesetzt. Weiters besteht das Risiko, dass die Emittentin das Potential des Projekts Klosterpark und die Nutzungsart falsch einschätzt und die Einnahmen und die Profitabilität der Emittentin erheblich beeinträchtigt werden.
- Die Emittentin unterliegt einem Verwertungsrisiko, da sich die Immobilienbewertungen in einer Weise ändern können, die für die Emittentin nicht oder nicht in dieser Form vorhersehbar waren.
- Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, bei mangelnder Liquidität des Immobilienmarkts, die zur Strukturierung des Projekts (indirekt) erworbenen Projektliegenschaft bzw die geplanten Eigentumswohnungen möglicherweise nicht oder nur zu unvorteilhaften Konditionen veräußern zu können.
- Eine weitere Erhöhung der Zinsen hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin.
- Strengere Vorschriften für Wohnkredite können die Attraktivität des Projekts Klosterpark vermindern und sich somit negativ auf die Emittentin auswirken.

3. BASISINFORMATION ÜBER DIE WERTPAPIERE

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Bei den Teilschuldverschreibungen handelt es sich um nicht nachrangige, fixverzinsliche und auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen, die grundsätzlich frei übertragbar sind. Die ISIN lautet AT0000A35FD4. Die Laufzeit beträgt 36 Monate, und beginnt am 01.09.2023 (einschließlich) und endet am 31.08.2026 (einschließlich). Die Währung der Teilschuldverschreibungen ist Euro. Die Teilschuldverschreibungen haben einen Gesamtnennbetrag von EUR 10 Millionen mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15 Millionen und sind durch bis zu 10.000 bzw bis zu 15.000 untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 eingeteilt. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000,00 und jeder Betrag, der einem ganzzahligen Vielfachen von EUR 1.000,00 entspricht.

Die Teilschuldverschreibungen gewähren den Anleihegläubigern einen Anspruch auf Verzinsung, welche

halbjährlich ausbezahlt wird, sowie einen Anspruch auf Rückzahlung des Nennbetrags am Laufzeitende. Ansprüche auf die Zahlung von fälligen Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche auf das Kapital dreißig Jahre nach Eintritt der Fälligkeit. Als Sicherung der Anleihegläubiger ist geplant, den Geschäftsanteil der Emittentin an der Projektgesellschaft durch Einbeziehung eines Treuhänders zu Gunsten der Anleihegläubiger zu verpfänden. Darüber hinaus sind mit den Teilschuldverschreibungen weder Stimmrechte, Vorzugsrechte bei Angeboten von Zeichnungen von Wertpapieren derselben Kategorie, Rechte auf Beteiligungen am Gewinn der Emittentin, Rechte auf Beteiligungen am Saldo im Fall einer Liquidation, oder Wandlungsrechte verbunden. Auf das Recht der Emittentin, die Teilschuldverschreibungen vorzeitig nach Ablauf von 12 Monaten zur Rückzahlung ordentlich zu kündigen, wird ausdrücklich hingewiesen. Auf das Kündigungsrecht der Emittentin, die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen vorzeitig zu kündigen, wird ebenfalls hingewiesen. Die Inhaber von Teilschuldverschreibungen sind dahingegen nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibungen zur vorzeitigen Rückzahlung ordentlich zu kündigen. Die Teilschuldverschreibungen begründen, vorbehaltlich anderslautender zwingender gesetzlicher Bestimmungen, unmittelbare, unbedingte, untereinander gleichrangige und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die (i) vorrangig zum Eigenkapital und nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, und (ii) nicht nachrangig zu allen anderen bestehenden und zukünftigen unmittelbaren, unbedingten, nicht besicherten Verbindlichkeiten der Emittentin sind.

Die Emittentin ist eine Holding-Gesellschaft und selbst nicht oder nur eingeschränkt operativ tätig. Sie ist sohin auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen aus der Projektgesellschaft bzw aus dem Verkauf der Projektgesellschaft angewiesen. Zu einer solchen Zuführung von Liquidität und Gewinnen wird es üblicherweise erst dann kommen, wenn die jeweiligen Gläubiger der Projektgesellschaft befriedigt wurden. Daraus ergibt sich, dass die Verbindlichkeiten der Projektgesellschaft strukturell vorrangig gegenüber Verbindlichkeiten der Emittentin sind. Sohin sind die Verbindlichkeiten der Emittentin unter den Teilschuldverschreibungen strukturell nachrangig. Im Fall der Insolvenz der Projektgesellschaft haben die Gläubiger der Projektgesellschaft nämlich einen vorrangigen Zugriff auf die Vermögenswerte der Projektgesellschaft. Der Emittentin bleiben dann nur ihr Geschäftsanteil an der Projektgesellschaft, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900 und somit einer Beteiligung von 94% am Stammkapital der Projektgesellschaft entspricht, bzw ein allfälliger Liquidationserlös nach Befriedigung aller Gläubiger der Projektgesellschaft, welcher geringer ausfallen könnte als die Forderungen, die den Anleihegläubigern aus der Anleihe erwachsen.

Die Emittentin räumt jedem Anleihegläubiger, der das Recht hat, über seine Teilschuldverschreibungen zu verfügen, unwiderruflich das Recht ein, von der Emittentin schriftlich zu verlangen, dass sie seine Teilschuldverschreibungen (nach Wahl des jeweiligen Anleihegläubigers einzelne oder alle) zu den in der Rückkaufverpflichtung genannten Bedingungen während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen zum Rückkaufspreis in Höhe von 85 % des Nennbetrags zurückkauft.

Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?

Die Emittentin wird ab dem Laufzeitbeginn der 6,75% Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023 bis 2026 die Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen und darauf entfallende Zinsen durch Verpfändung des Geschäftsanteils der Emittentin an der Projektgesellschaft, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900,-- und somit einer Beteiligung von 94% am Stammkapital der Projektgesellschaft entspricht, zu Gunsten der Anleihegläubiger gemäß Anlage 6.2 (Sicherheitenvertrag) der Anleihebedingungen (Anlage 1 zu diesem Prospekt) durch Einbeziehung der Saxinger Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 185084 h, Wächtergasse 1, 1010 Wien als Treuhänderin gemäß Anlage 6.5 (Treuhandvereinbarung) der Anleihebedingungen (Anlage 1 zu diesem Prospekt), besichern. Garantiegeberin ist die Emittentin. Siehe Angaben oben unter Punkt 2. Basisinformation über die Emittentin. Für die Garantiegeberin spezifischen wesentlichsten Risikofaktoren:

- Trotz Bestellung einer Sicherheit kann es im Verwertungsfall dazu kommen, dass die Anleihegläubiger

aufgrund eingeschränkter Werthaltigkeit der Sicherheit nicht im vollen Ausmaß ihrer Forderungen befriedigt werden können bis hin zum Totalverlust.

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

- Risiken bestehen aufgrund der strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Projektgesellschaft aufgenommenen Finanzierungen.
- Anleihegläubiger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin und dem von der Emittentin begebenen Wertpapier sowie in Bezug auf das Rückverkaufsrecht dem Kreditrisiko; die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann zu einem Ausfall von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des Investments der Anleihegläubiger in die gegenständlichen Wertpapiere führen (Insolvenzrisiko).
- Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert, kann dies die Höhe des möglichen Verlusts erheblich erhöhen (Maximalrisiko).
- Es besteht keine Gewissheit, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entsteht oder, sofern er entstehen wird, dass er fortbestehen wird. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass Anleihegläubiger ihre Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht zu angemessenen Marktpreisen veräußern können.
- Die steuerlichen Rahmenbedingungen einer Anlage in Teilschuldverschreibungen können sich ändern und zu einer höheren Steuerbelastung führen.

4. BASISINFORMATION ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN

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

Die öffentliche Einladung zur Zeichnung der Teilschuldverschreibungen ergeht einen Bankarbeitstag nach der Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens mit dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Zeichnungsanträge von Anlegern werden während der Angebotsfrist direkt von der Emittentin oder der IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der DonauCapital Wertpapier GmbH entgegengenommen. Der Zinssatz wird 6,75 % p.a. betragen. Der Zinslauf beginnt am 01.09.2023 (Valutatag). Bei einer Zeichnung nach dem Valutatag fallen Stückzinsen an. Die Zinsen sind halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 31.03. und 30.09. eines Jahres, erstmalig am 31.03.2024 fällig. Die Teilschuldverschreibungen werden am 01.09.2026 zum Nennbetrag zurückgezahlt, sofern nicht vorher vorzeitig gekündigt, zurückgezahlt oder angekauft und entwertet wurde. Zahlungen von Zinsen und Kapital erfolgen durch die Emittentin über die Zahlstelle an das Clearingsystem und werden über die jeweiligen Kreditinstitute den Anleihegläubigern auf deren Konten gutgebucht.

Der Emissionskurs beträgt 100 %. Bei einem Erwerbsumsatz für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös des Nominalbetrags bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Transaktionskosten und Gebühren ergibt sich eine jährliche Brutto-Rendite vor Steuern in Höhe von 6,75 %. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt im Einzelfall von den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine Aussage über die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.

Die Emittentin trägt die Gesamtkosten der Emission. Die Gesamtkosten der Emission umfassen neben den Zinskosten insbesondere Kosten für die Emissionsvorbereitung wie Prospekterstellungs- und Billigungskosten, Kosten der Rechts- und Steuerberatung sowie Kosten für die Zahlstelle und Marketingkosten sowie Vertriebskosten und damit in Zusammenhang stehende Kosten. Die Emittentin rechnet mit Gesamtkosten von ca 11% des Bruttoemissionsvolumens exklusive Zinskosten. Zusätzlich fallen Zinskosten von rund 19% des Bruttoemissionsvolumens an (gerechnet auf die gesamte Laufzeit der Teilschuldverschreibungen). Anlegern, die Teilschuldverschreibungen zeichnen, können darüber hinaus Spesen und Gebühren (z.B. Depot- oder Transaktionskosten) von ihren jeweiligen Kreditinstituten vorgeschrieben werden.

Wer ist der Anbieter?

Anbieter der Teilschuldverschreibungen ist neben der Emittentin die DonauCapital Wertpapier GmbH, Passauer Str. 5, 94161 Ruderting, Registergericht: AG München HRB: 221691, Deutschland, LEI 894500C1QM5XBU3IPT95, sowie ihr vertraglich gebundener Vermittler IFA Invest GmbH, FN 475719 m, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz. Zeichnungsanträge von Anlegern werden während der Angebotsfrist direkt von der Emittentin oder der IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der DonauCapital Wertpapier GmbH entgegengenommen. Die Emittentin behält sich vor, weiteren Finanzintermediären eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts und sämtlicher allfälliger Nachträge für öffentliche Angebote der diesem Prospekt zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen in Österreich und in Deutschland zu erteilen. Diesfalls werden auch von diesen Finanzintermediären Zeichnungsanträge entgegengenommen.

Weshalb wird der Prospekt erstellt?

Die Emittentin hat das Interesse, durch das Angebot der Teilschuldverschreibungen zusätzliches Fremdkapital aufzubringen. Der Erlös aus der Emission der Anleihe wird primär für die Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten, die die Emittentin im Zusammenhang mit dem Projekt Klosterpark eingegangen ist, verwendet, sowie - abhängig von der Höhe des Emissionserlöses - für die Finanzierung bzw Refinanzierung des Projekts Klosterpark (insbesondere die Projektentwicklung und -realisierung) auf Ebene der Projektgesellschaft durch Weitergabe des Emissionserlöses bzw eines Teiles davon an die Projektgesellschaft, voraussichtlich als Eigenmittel im Rahmen eines Zuschusses oder eines (im Sinne des § 67 Abs 3 IO qualifiziert) nachrangigen Gesellschafterdarlehens.

Der geschätzte Nettoerlös aus der Emission hängt von der Höhe der Zeichnungen der Anleihen sowie von den Gesamtkosten für die Emission ab und wird voraussichtlich zwischen EUR 4.230.000 und EUR 10.575.000 (unter Berücksichtigung der zu zahlenden Zinsen) betragen.

Ein Emissionsübernahmevertrag wurde und wird auch nicht abgeschlossen.

Aufgrund organisatorischer, kapitalmäßiger und personeller Verflechtungen zwischen den Gesellschaftern und/oder Geschäftsführern der Emittentin, der Emittentin und der Projektgesellschaft, aber auch der Dienstleister der Projektgesellschaft, wie die Planquadr.at Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH, mit der die Projektgesellschaft einen Werkvertrag betreffend das Projekt Klosterpark abgeschlossen hat, kann es zu Interessenskonflikten kommen.

Die DonauCapital Wertpapier GmbH soll, unter Heranziehung ihres vertraglich gebundenen Vermittlers IFA Invest GmbH, im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs an der Emission teilnehmen. Sie steht in Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot der Teilschuldverschreibungen in einem vertraglichen Verhältnis mit der Emittentin. Weiters ist beabsichtigt, dass Partnerunternehmen des Soravia Konzerns für die Emittentin durch Namhaftmachung von Personen, die an der Vermittlung von Finanzinstrumenten interessiert sind, tätig werden. Diese Namhaftmachung kann einerseits durch Weitergabe der Kontaktdaten von potentiellen Zeichnern an die von der Emittentin gewählten Vertriebspartner, wie die IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der DonauCapital Wertpapier GmbH oder durch Kontaktherstellung zwischen dieser und potentiellen Zeichnern erfolgen. Bei erfolgreicher Durchführung des Angebots erhalten die vorgenannten Partnerunternehmen eine Provisionsvergütung für die Namhaftmachung, deren Höhe unter anderem von der Höhe des Gesamtnennbetrags der Teilschuldverschreibungen im Rahmen des Angebots abhängt und die, abhängig vom Zeitpunkt der Platzierung, bis zu 3 % des Bruttoemissionsvolumens betragen kann. Diese Unternehmen haben daher ein Interesse am Erhalt dieser Provisionsvergütung. Insofern haben die vorgenannten Partnerunternehmen auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann. Weiters nimmt die Wiener Privatbank SE im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs an der Emission teil, um als Zahlstellenbank Gebühren zu erzielen. Die Wiener Privatbank SE erbringt darüber hinaus im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs verschiedene Bank-, Finanzdienstleistungs- oder ähnliche Dienstleistungen für die Emittentin, oder hat solche Dienstleistungen in der Vergangenheit erbracht, und hält in ihrer Position als Kreditinstitut oder Kreditgeber unter Kreditfazilitäten gewöhnliche Geschäftsbeziehungen mit der Emittentin, wofür sie übliche Vergütungen und Kostenersatz erhalten hat oder erhalten wird, aufrecht. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Treuhänderin bereits in der Vergangenheit in einer Geschäftsbeziehung mit der Emittentin gestanden ist und daneben in einer laufenden Geschäftsbeziehung mit Gesellschaften des Soravia Konzerns steht.

B. RISIKOFAKTOREN

Potentielle Anleger sollten die in diesem Kapitel beschriebenen Risikofaktoren sowie alle anderen Informationen in diesem Prospekt, einschließlich der Anleihebedingungen sowie der Zusammenfassung sorgfältig abwägen, bevor sie eine Entscheidung über eine Veranlagung in von der Emittentin unter diesem Prospekt begebene Teilschuldverschreibungen treffen. Die nachstehende Darstellung der Risikofaktoren umfasst die der Emittentin gegenwärtig bekannten und von ihr für wesentlich erachteten Risiken. Über die dargestellten Risiken hinaus können weitere, der Emittentin gegenwärtig unbekannt Risiken auftreten. Von der Emittentin derzeit für unwesentlich erachtete Risiken können sich nachträglich als wesentlich herausstellen. Die Emittentin hat einige für wesentlich erachtete Risiken bereits in der Zusammenfassung hervorgehoben. Diese Risiken werden auch in weiterer Folge in der Darstellung der Risiken vorgeordnet (wesentlichster Risikofaktor ist jeweils an erster Stelle geordnet). Abgesehen davon enthält die nachstehende Reihung der Risikofaktoren weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß oder die Bedeutung der einzelnen Risiken. Die COVID-19-Pandemie sowie auch die Auswirkungen des Ukraine-Konflikts können weitere Auswirkungen auf die Einstufung und Reihung der nachfolgenden Risikofaktoren nach ihrer Wesentlichkeit und Eintrittswahrscheinlichkeit haben, die jedoch derzeit für die Emittentin aufgrund der aktuell verfügbaren Informationen nicht erkennbar sind, sodass keine präzisen Aussagen darüber gemacht werden können.

*Risiken können einzeln oder auch kumulativ auftreten. Der Eintritt einzelner oder auch mehrerer Risikofaktoren kann für sich allein oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren aus den Teilschuldverschreibungen resultierenden Verpflichtungen nachzukommen. Der Kurs der Teilschuldverschreibungen könnte fallen. **Anleihegläubiger könnten ihr eingesetztes Kapital auch teilweise oder ganz verlieren.***

Daher sollten Teilschuldverschreibungen der Emittentin nur als Bestandteil eines diversifizierten Portfolios erworben werden. Bei Unsicherheiten in Bezug auf diesen Prospekt und die darin enthaltenen Informationen, insbesondere die nachstehenden Risikohinweise sollten potentielle Anleger eigene Berater (Finanzberater, Steuerberater, Rechtsanwälte) zuziehen. Die in diesem Prospekt und den nachstehenden Risikohinweisen enthaltenen Informationen können eine professionelle Beratung nicht ersetzen.

1. RISIKEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN

Risiken in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin (Bonitäts- und Liquiditätsrisiken)

- 1.1. Die Emittentin hat als Gesellschafterin der Projektgesellschaft eine Holdingfunktion und ist von den Liquiditätsrückflüssen seitens der Projektgesellschaft abhängig. Sie ist sohin auf Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens der Projektgesellschaft angewiesen und vom Projekterfolg abhängig.

Die Emittentin ist aufgrund ihrer Holdingfunktion von den Liquiditätsrückflüssen seitens der Projektgesellschaft abhängig. Gemäß Bewertungsgutachten (Anlage ./4) über-

steigen die erwarteten Erlöse die voraussichtlichen Kosten der Projektgesellschaft einschließlich Finanzierungskosten. Aufgrund der Bankfinanzierung auf Ebene der Projektgesellschaft für das Projekt Klosterpark erfolgen Liquiditätsrückflüsse jedoch frühestens nach Rückführung der Bankfinanzierung bzw anderer durch die Projektgesellschaft in Zukunft aufgenommenen finanziellen Mittel von Dritten, welche durch die Erlöse aus der Verwertung des Projekts Klosterparks getilgt werden. Erst die danach verbleibenden Erlöse werden an die Emittentin weitergegeben. Der Umbau bzw die Sanierung des Palais St. Josef Salzburg ist aktuell für 2024 bis 2026 geplant. (siehe auch Bewertungsgutachten, Seite 38, Anlage ./4). Daher wird seitens der Emittentin mit dem Verkaufsstart des Palais St. Josef Salzburg im Rahmen eines BTVG-Projekts aktuell im Jahr 2024 und mit der Fertigstellung im Jahr 2026 gerechnet. Die Bedienung der Zinszahlungen an die Anleihegläubiger erfolgt zwischenzeitig durch das von der Emittentin bei der Soravia Capital GmbH aufgenommene Darlehen. Aufgrund der eingeschränkten Geschäftstätigkeit ist die Emittentin auf Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens der Projektgesellschaft angewiesen und vom Projekterfolg abhängig, um Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern bedienen zu können. So kam es beispielsweise zum Anstieg des EURIBORS, was zu einer Zinslasterhöhung bei der Projektgesellschaft aufgrund der bestehenden Bankfinanzierung geführt hat. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Projektgesellschaft ist somit in Konsequenz ein wirtschaftliches Risiko für die Emittentin vor allem im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit, ihrem Nettovermögen, ihrer Finanzlage, ihrem Cash-Flow und ihrem Betriebsergebnis. Dies kann vor allem die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, wesentlich beeinträchtigen.

- 1.2. Die Emittentin hat einen substantiellen Bedarf an Finanzierungen und ist dem Risiko ausgesetzt, auslaufende Fremdkapitalfinanzierungen nicht oder nicht im erforderlichen Ausmaß oder nicht rechtzeitig tilgen zu können. Bei Refinanzierungen können sich die Konditionen erheblich verschlechtern, zB durch höhere Zinsen oder zusätzlich erforderliche Besicherungen.

Der Erlös aus der Emission der Anleihe wird primär für die Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten, die die Emittentin im Zusammenhang mit dem Projekt Klosterpark eingegangen ist, verwendet, sowie - abhängig von der Höhe des Emissionserlöses - für die Finanzierung bzw Refinanzierung des Projekts Klosterpark (insbesondere die Projektentwicklung und -realisierung) auf Ebene der Projektgesellschaft durch Weitergabe des Emissionserlöses bzw eines Teiles davon an die Projektgesellschaft, voraussichtlich als Eigenmittel im Rahmen eines Zuschusses oder eines (im Sinne des § 67 Abs 3 IO qualifiziert) nachrangigen Gesellschafterdarlehens.

In Zeiten einer sich verändernden Zinslandschaft und unsicherer Immobilienmärkte, sind Fremdkapitalgläubiger unter Umständen nicht bereit, auslaufende Kredite zu günstigen Konditionen für die Emittentin und/oder die Projektgesellschaft oder überhaupt zu verlängern oder zu stunden. Dies kann insbesondere zu dem Erfordernis führen, weitere Sicherheiten unter Kreditverträgen der Emittentin zu bestellen und/oder Refinanzierungen mit höheren Zinsen, welche beispielsweise durch einen Anstieg des Zinsumfelds entstehen können, aufzunehmen. Generell kann es auch zu einem Mangel an (Re-)Finanzierungsmöglichkeiten kommen.

Die Möglichkeiten bzw Konditionen der Finanzierung der Emittentin bzw der Projektgesellschaft sind sohin abhängig vom jeweils vorherrschenden Kapitalmarktumfeld. In-

soweit die Emittentin außerstande ist, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur erforderlichen Zeit zu generieren bzw zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen.

- 1.3. Der Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum Stichtag 31.12.2022 weist ein negatives Eigenkapital auf. Es besteht daher das Risiko der Überschuldung und/oder des Reorganisationsbedarfs bei der Projektgesellschaft, was sich wiederum negativ auf die Finanzlage der Emittentin auswirken kann.

Gemäß ungeprüftem Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum Stichtag 31.12.2022 hat die Projektgesellschaft ein negatives Eigenkapital in Höhe von EUR -50.605,04. Ist das Eigenkapital durch Verluste aufgebraucht, so lautet der Posten gemäß § 225 UGB „negatives Eigenkapital“.

Ein negatives Eigenkapital kann auf das Bestehen von finanziellen Problemen hindeuten. Eine solche buchmäßige Überschuldung muss allerdings nicht zwangsläufig auch eine insolvenzrechtliche Überschuldung darstellen.

Betreffend die Forderung der Emittentin gegenüber der Projektgesellschaft in Höhe von rund EUR 15 Mio liegt eine Nachrangigkeitserklärung vor. Die Emittentin erklärt darin mit ihrer Forderung gegenüber anderen Gläubigern der Projektgesellschaft im Rang zurückzutreten, soweit dies zur Vermeidung der Überschuldung der Projektgesellschaft erforderlich ist.

Zwar liegt laut Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum Stichtag 31.12.2022 keine Überschuldung des Insolvenzrechts vor. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu einer insolvenzrechtlichen Überschuldung und somit zur Insolvenz der Projektgesellschaft kommt, insbesondere wenn der zu erwartende Projektüberschuss ausbleibt. Eine Insolvenz der Projektgesellschaft könnte ebenso wie eine Insolvenz der Emittentin für die Anleihegläubiger einen Totalverlust ihres Investments bedeuten.

Um die Erfolgs- und Liquiditätssituation der Emittentin bzw der Projektgesellschaft zu verbessern und die Fortführung des Unternehmens zu sichern, liegt es im Ermessen der jeweiligen Geschäftsführung, ein Reorganisationsverfahren einzuleiten. Die Einleitung eines Reorganisationsverfahrens kann für die Emittentin bzw die Projektgesellschaft bedeuten, dass sie das Projekt Klosterpark nicht wie geplant umsetzen kann oder zum Verkauf von Vermögensgegenständen unter Marktwert gezwungen ist, um die Liquidität zu sichern. Diese Umstände können sich negativ auf die Umsetzung des Projekts Klosterpark und somit auch auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, auswirken.

- 1.4. Die Emittentin ist Risiken aufgrund von Nachwirkungen oder einem neuerlichen Anwachsen der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise oder rückläufiger Finanzmärkte ausgesetzt.

Nachwirkungen oder eine neuerliche Finanzmarkt-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise können das Projekt Klosterpark und somit (indirekt) die Emittentin erheblich beeinträchtigen, insbesondere wenn der Zugang zu frischem Kapital weiter verschärft wird oder entsprechende staatliche Förderungen fehlen, wegfallen oder sich als unzureichend

herausstellen. Dies kann einen nachteiligen Einfluss auf die Nachfrage nach Immobilienprojekten wie das Projekt Klosterpark haben. Sollte es aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise zu einer weiteren Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und/oder einem weiteren Anstieg der Rohstoffpreise und/oder einem weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit und/oder zu einem geringeren Investitionsvolumen durch Investoren in Bezug auf Immobilien kommen, könnte sich dies negativ auf die Erträge und Zahlungsfähigkeit der Emittentin auswirken und somit die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, wesentlich beeinträchtigen.

- 1.5. Eine ungenügende Aufbringung von Kapital könnte die Geschäftstätigkeit, das Wachstum und die Wertentwicklung der Emittentin einschränken oder zu einer unrentablen Kostenstruktur führen. Die Aufnahme zusätzlicher Mittel als Fremdkapital kann sich zudem negativ auf die Emittentin bis hin zur Insolvenz auswirken.

Die Emittentin plant durch dieses öffentliche Angebot den Finanzbedarf für die Projektentwicklung des Projekts Klosterpark teilweise zu decken sowie vor dem Laufzeitende der Teilschuldverschreibungen bestehende Finanzierungen, wie die Anleihe I mit einem Emissionsvolumen von EUR 9,64 Mio, welche am 15.09.2023 zur Rückzahlung fällig wird sowie das bei der SORAVIA Capital Four GmbH aufgenommene qualifiziert nachrangige Darlehen in Höhe von EUR 12 Mio zzgl 11,75% Zinsen p.a., welches zur Gänze oder in Teilbeträgen abgerufen werden kann und aktuell in Höhe von EUR 5,45 Mio ausgenutzt wurde, vor bzw bei Fälligkeit zu refinanzieren. Es ist unklar, ob die Emittentin durch dieses öffentliche Angebot eine entsprechende Platzierung der Teilschuldverschreibungen zur Aufnahme von ausreichend Kapital zur geplanten Abdeckung des Finanzbedarfs erreichen kann.

Die Emittentin bedient sich externer Vertriebspartner im Zusammenhang mit der Platzierung der Teilschuldverschreibung. Die Emittentin ist daher auch von der Performance der Vertriebspartner abhängig.

Gelingt es der Emittentin nicht, unter diesem Angebotsprogramm Teilschuldverschreibungen im geplanten Umfang platzieren, könnte dies die zukünftige Geschäftstätigkeit der Emittentin einschränken, insbesondere wenn diese zu vergleichbaren Konditionen keine alternative Finanzierung (etwa durch Bankkredite) erlangen kann. Das kann zu einer unrentablen Kostenstruktur, vermindertem Wachstum und einer langsameren Wertentwicklung der Emittentin führen und damit das Projekt Klosterpark erheblich beeinträchtigen. Zudem besteht das Risiko, dass nicht rechtzeitig ausreichend Kapital zur Refinanzierung der bestehenden Finanzierungen, wie der Anleihe I sowie das Darlehen der SORAVIA Capital Four GmbH, aufgebracht werden kann.

Sollte die Begebung der Teilschuldverschreibungen mangels ausreichender Nachfrage unter dem geplanten Emissionsvolumen erfolgen, so sind fixe Aufwandspositionen im Verhältnis zu den Teilschuldverschreibungen höher als bei prognostizierter Vollemission der Teilschuldverschreibungen.

Sollte es der Emittentin mangels ausreichender Nachfrage nach Teilschuldverschreibungen nicht möglich sein, Teilschuldverschreibungen in einem wirtschaftlich sinnvollen Ausmaß aufzubringen, um dadurch ausreichend Kapital einzuwerben, steht es der Emittentin frei, von der Emission abzusehen.

Werden die Teilschuldverschreibungen nicht in geplanter Höhe emittiert, kann dies negative Auswirkungen auf den Projekterfolg sowie die Refinanzierung bestehender Finanzierungen haben. Eine Aufnahme zusätzlicher Mittel als Fremdkapital kann sich zudem negativ auf die Emittentin bis hin zur Insolvenz auswirken. Eine Insolvenz könnte für die Anleihegläubiger einen Totalverlust ihres Investments bedeuten.

1.6. Die Emittentin bzw die Projektgesellschaft sind betreffend die Entwicklung des Projekts Klosterpark von Partnern abhängig und somit Gegenparteiisiken ausgesetzt.

Dritte, die der Emittentin und/oder der Projektgesellschaft Geld, Dienstleistungen oder andere Vermögensgegenstände schulden, so beispielsweise auch der Verein der Schwestern vom Guten Hirten für Bildung und Erziehung als Bestandnehmerin der sich auf der Projektliegenschaft befindlichen Schule samt Kindergarten, bzw Dienstleister im Rahmen der Projektrealisierung, könnten ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und/oder der Projektgesellschaft wegen Zahlungsunfähigkeit, fehlender Liquidität, Bonitätsverschlechterungen, Wirtschaftsabschwüngen, operationellen Problemen oder aus anderen Gründen nicht erfüllen.

Weiters unterliegt die Emittentin mit ihren unbesicherten Ausleihungen an und Forderungen gegenüber der Projektgesellschaft in Höhe von EUR 15 Mio zzgl 10,50% Zinsen p.a. einem Ausfallrisiko der Projektgesellschaft. Aufgrund der Nachrangigkeit der Gesellschafterdarlehen an die Projektgesellschaft tritt die Emittentin mit ihren Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen und der Zinsen unwiderruflich hinter sämtliche Forderungen derzeitiger und künftiger Gläubiger der Projektgesellschaft. Eine Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen ist solange und soweit ausgeschlossen, solange die Projektgesellschaft zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder Reorganisationsbedarf iSd Unternehmensreorganisationsgesetzes besteht oder wenn einer dieser Umstände durch Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen eintreten würde bzw die Rückzahlung einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens bei der Projektgesellschaft herbeiführen würde (Rückzahlungssperre). Die Emittentin kann eine Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen und der Zinsen damit unabhängig von der eingetretenen Fälligkeit nur in Höhe des nach Begleichung sämtlicher vorrangiger Forderungen verbleibenden Vermögens der Projektgesellschaft verlangen. Zudem wurde zwischen der Emittentin und der Projektgesellschaft explizit vereinbart, dass die Rückführung der Gesellschafterdarlehen inkl Forderung von Zinsen solange untersagt ist, solange die Verbindlichkeiten der Projektgesellschaft gegenüber Banken aufgrund bestehender und allfälliger zukünftiger Kreditfinanzierungen nicht vereinbarungsgemäß getilgt werden.

Diese Nachrangigkeit hat mittelbar auch Auswirkungen auf die Anteilsverpfändung des Geschäftsanteils der Emittentin an der Projektgesellschaft zu Gunsten der Anleihegläubiger, insbesondere, da auf der Projektliegenschaft zu Gunsten der finanzierenden Bank ein Höchstbetragspfandrecht in Höhe von EUR 31,8 Mio sowie zu Gunsten der Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten Hirten als ehemalige Eigentümerin der Projektliegenschaft zur Besicherung von Kaufpreiserhöhungen ein Pfandrecht in Höhe von EUR 6 Mio samt 4% Zinsen und Nebengebührensicherstellung von EUR 300.000 bestehen. Kommt es zu einem Zahlungsverzug der Projektgesellschaft gegenüber der Bank und/oder der Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten Hirten und in weiterer Folge zur Verwertung der Projektliegenschaft, wirkt sich das in weiterer Folge auch auf den Verwertungserlös im Zusammenhang mit dem Geschäftsanteil der Emittentin an der Projektgesellschaft aus, der nach einer allfälligen Versteigerung der Projektliegenschaft und Befriedigung der Bank bzw der Kongregation Unserer Frau von

der Liebe des Guten Hirten wesentlich geringer ausfallen oder zur Gänze ausbleiben kann.

Verspätungen oder Verluste aus den Ausfällen von Gegenparteien hätten somit einen wesentlichen negativen Einfluss auf die Bonität der Emittentin bzw der Projektgesellschaft. Damit zusammenhängende Liquiditätsengpässe könnten es der Emittentin erschweren, Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern im Fälligkeitszeitpunkt zu tilgen und somit in weiterer Folge auch ihren Zahlungsverbindlichkeiten gemäß Anleihebedingungen nachzukommen. Zudem könnte es zur generellen Zahlungsunfähigkeit bis hin zur Insolvenz der Emittentin kommen.

1.7. Die Emittentin ist Liquiditätsrisiken ausgesetzt.

Durch eine Inkongruenz von Zahlungseingängen und Zahlungsausgängen (beispielsweise aufgrund verspäteter Zahlungen oder unerwartet hoher Abflüsse sowie bei unzureichendem Zugang zu Kreditlinien bzw zum Kapitalmarkt oder verzögerter Realisierung des Projekts Klosterpark aufgrund von mangelnder Liquidität des Immobilienmarkts) kann es zu Liquiditätsengpässen oder -stockungen kommen, die dazu führen, dass die Emittentin Zahlungspflichten nicht mehr oder nicht rechtzeitig erfüllen kann und in Verzug gerät oder flüssige Mittel zu schlechteren Konditionen anschaffen muss. Die Liquiditätssituation der Projektgesellschaft hat maßgeblichen Einfluss auf die Emittentin. Liquiditätsprobleme der Projektgesellschaft können sich, insbesondere aufgrund der hohen Forderungen der Emittentin gegenüber der Projektgesellschaft von derzeit EUR 15 Millionen zzgl Zinsen, auf die Emittentin und somit auch auf ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, negativ auswirken.

1.8. Wird der Emissionserlös nicht effizient eingesetzt, kann dies zu erheblichen Nachteilen der Emittentin führen.

Der Erlös aus der Emission der Anleihe wird primär für die Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten, die die Emittentin im Zusammenhang mit dem Projekt Klosterpark eingegangen ist, verwendet sowie - abhängig von der Höhe des Emissionserlöses - für die Finanzierung bzw Refinanzierung des Projekts Klosterpark (insbesondere die Projektentwicklung und -realisierung) auf Ebene der Projektgesellschaft durch Weitergabe des Emissionserlöses bzw eines Teiles davon an die Projektgesellschaft, voraussichtlich als Eigenmittel im Rahmen eines Zuschusses oder eines (im Sinne des § 67 Abs 3 IO qualifiziert) nachrangigen Gesellschafterdarlehens.

Gelingt es der Emittentin nicht, die Mittel aus der Ausgabe dieser Teilschuldverschreibungen effizient einzusetzen, zum Beispiel durch bei der Projektentwicklung und/oder dem weiteren Verkauf auftretenden Verzögerungen, die zu einer unerwarteten Bindung von Kapital führen, kann das negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

- 1.9. Auflagen aus Finanzierungsverträgen der Emittentin können ihre finanzielle und geschäftliche Flexibilität einschränken. Ihre Verletzung kann die Finanzlage der Emittentin beeinträchtigen.

Kreditverträge mit finanzierenden Banken enthalten üblicherweise dem Kreditnehmer für die Zeit des Kredits auferlegte Verpflichtungen (auch Covenants genannt). Diese beinhalten Auflagen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen. Eine Verletzung solcher Auflagen kann unter anderem zu einer Kündigung des verletzten Kreditvertrags durch den Kreditgeber bzw. zu einer sofortigen Fälligkeit des unter dem verletzten Kreditvertrag gewährten Kreditbetrags führen. Auch der Emittentin bzw. der Projektgesellschaft sind solche Verpflichtungen auferlegt. Diese Auflagen können die Flexibilität der Emittentin bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit und der Deckung ihres Finanzierungsbedarfs im Falle besonderer Geschäftschancen beschränken. Die Berechnung derartiger in den Covenants enthaltener Finanzkennzahlen kann auch durch Änderungen regulatorischer und bilanzierungsrechtlicher Normen bzw. durch veränderte Einschätzungen negativ beeinflusst werden. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Finanzlage der Emittentin und somit ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

Projektspezifische Risiken

- 1.10. Die Emittentin ist bei der Investition in das Projekt Klosterpark erheblichen Risiken im Zusammenhang mit der Auswahl, Planung und Ausführung des Immobilienprojektes sowie Auswirkungen des Immobilienmarktes ausgesetzt. Weiters besteht das Risiko, dass die Emittentin das Potential des Projekts Klosterpark und die Nutzungsart falsch einschätzt und die Einnahmen und die Profitabilität der Emittentin erheblich beeinträchtigt werden.

In der Anfangsphase von Immobilienentwicklungsprojekten entstehen typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in einer späteren Projektphase erzielt. Entwicklungsprojekte, wie das Projekt Klosterpark, sind oft mit Kostenüberschreitungen und Verzögerungen der Fertigstellung verbunden, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle der Projektgesellschaft und somit auch der Emittentin liegen (wie etwa der durch die starke Nachfrage verursachte Anstieg von Baukosten in den letzten Jahren; so sind beispielweise die Preise in Österreich im Jahr 2022 für Baumaterial gegenüber dem Vorjahr um 16% gestiegen⁴). Sollten die Emittentin bzw. die Projektgesellschaft derartige Risiken der Immobilienentwicklung nicht ausreichend durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung des Projekts Klosterpark adressieren, und/oder keine entsprechenden Vertragsbestimmungen in Kauf- bzw. Bestandverträgen mit potentiellen Käufern/Bestandnehmern betreffend allfällige Verzögerungen und/oder Kostenüberschreitungen vorsehen, kann der wirtschaftliche Erfolg des Projekts Klosterpark erheblich beeinträchtigt werden. Auch bedient sich die Emittentin bzw. die Projektgesellschaft externer Vertriebspartner im Zusammenhang dem zukünftigen Verkauf des Projekts Klosterpark. Die Emittentin ist daher auch von der Performance dieser Vertriebspartner abhängig. Die Vertriebstätigkeit dieser Vertriebspartner könnten hinter den Erwartungen der Emittentin bzw. der Projektgesellschaft zurückbleiben.

⁴ Hagen Luckert (2023): Entwicklung der Baukosten: in Österreich 2000 – 2023, <https://www.infina.at/trends/entwicklung-der-baukosten/> (abgerufen am 11.04.2023).

Bei Immobilien kann es zudem aufgrund öffentlich-rechtlicher Beschränkungen, Umwidmungen (inklusive Nichterlangung der projektierten Widmung), öffentlicher Straßen- und Verkehrsprojekte, Bauten in der Nachbarschaft oder Ähnlichem zu einer Beeinflussung des Immobilienwertes und der Nutzungsmöglichkeiten kommen. Dies kann dazu führen, dass Mieter und/oder Käufer für das Projekt Klosterpark nicht gefunden oder gehalten werden können.

Die Emittentin könnte weiters die mögliche Nachfrage oder das Potential des Projekts Klosterpark falsch einschätzen oder falsch eingeschätzt haben. Sollte die Emittentin gezwungen sein, den geplanten Verkaufspreis für das Projekt Klosterpark bzw betreffend Projektphase I die geplanten Wohnungen bei einem späteren Verkauf zu senken, um Käufer zu gewinnen, kann der Marktwert der Liegenschaften erheblich sinken. Diese Entwicklung würde die Einnahmen und Profitabilität der Emittentin aus dem Projekt Klosterpark erheblich beeinträchtigen. Zudem wurden im Allgemeinen die Kaufkraft und Mietkraft sowie die Verfügbarkeit geeigneter Mieter und/oder Käufer stark negativ durch die COVID-19-Pandemie, die Änderungen in der Zinslandschaft und damit in Zusammenhang stehende makroökonomischen Auswirkungen beeinträchtigt.

All dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit die die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, beeinträchtigen.

1.11. Die Emittentin unterliegt einem Verwertungsrisiko, da sich die Immobilienbewertungen in einer Weise ändern können, die für die Emittentin nicht oder nicht in dieser Form vorhersehbar waren.

Bewertungen von Immobilien stellen in der Regel die Grundlage für die Ankaufentscheidung, aber auch für die spätere Verwertung durch Platzierung im Markt und die dafür erforderliche Preisbildung, dar. Die Bewertung von Immobilien ist abhängig von der Art der angewandten Bewertungsmethode. Es besteht das Risiko, dass eine andere als die gewählte Bewertungsmethode zu einer geringeren Bewertung der Projektliegenschaft führen würde.

Die Bewertung von Immobilien hängt einerseits von Marktgegebenheiten ab, andererseits von rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen und auch in hohem Maße von Annahmen und Einschätzungen, die zu einem großen Teil subjektiven Betrachtungen unterliegen und sich als unrichtig herausstellen können. Die Festsetzung des Werts einer Immobilie zum angegebenen Stichtag durch ein Bewertungsgutachten ist nicht immer zwingend vollständig und korrekt.

Die wachsende Bedeutung des Themas ESG und damit einhergehender Anforderungen, wie etwa der EU-Taxonomie-Verordnung, spiegeln sich auch in der Immobilienbranche wider. Die Taxonomie ist ein EU-weit gültiges System zur Klassifizierung von nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten. Nachhaltiges Bauen und/oder Sanieren von Gebäuden zur Verwirklichung der europäischen Energie- und Klimaziele werden immer relevanter. Die (Nicht-)Einhaltung nachhaltiger Gebäudestandards kann sich, insbesondere bei stärker gewichteter Berücksichtigung in den Bewertungskriterien, auf den Wert von Immobilien auswirken.

Ändern sich die Annahmen, die im aktuellen Bewertungsgutachten gestellt wurden, bei-

spielsweise dadurch, dass die Entwicklungskosten, zu welchen auch die Kosten der Kapitalbeschaffung gehören, höher sind als erwartet, oder die Verwertungserlöse z.B. aufgrund der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Festlegung umfassenderer Mietzinsobergrenzen, Streichung von Förderungen, strengere Vorschriften für Immobilienfinanzierungen) geringer sind als erwartet, kann dies die Ertragsentwicklung der Projektgesellschaft und somit auch der Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, negativ beeinflussen.

1.12. Die Emittentin bzw die Projektgesellschaft unterliegen betreffend die Entwicklung des Projekts Klosterpark privatrechtlichen Beschränkungen.

Die Projektgesellschaft ist laufend bemüht, das gegenständliche Projekt Klosterpark unter Einhaltung der sie treffenden Rahmenbedingungen zu optimieren. Dabei unterliegt die Projektgesellschaft nicht nur öffentlich-rechtlichen, sondern auch privatrechtlichen Beschränkungen. Für allfällige Projektoptimierungen, die über die Grenzen dieser privatrechtlichen Beschränkungen hinaus gehen, bedarf es der Zustimmung Dritter. Es ist unsicher, ob bzw unter welchen Bedingungen Dritte allfällige erforderliche Zustimmungen erteilen werden. Stimmen Dritte einer zustimmungspflichtigen Projektoptimierung nicht zu, müsste die Projektgesellschaft von derartigen Projektoptimierungen Abstand nehmen oder diese ohne Einholung der dafür erforderlichen Zustimmung umsetzen. Werden Projektoptimierungen ohne Einholung der dafür erforderlichen Zustimmungen umgesetzt, besteht das Risiko, dass die Projektgesellschaft gegenüber Dritten schadenersatzpflichtig wird oder Dritte andere Rechtsbehelfe gegen derartige Handlungen der Projektgesellschaft erhebt. Erlangt die Projektgesellschaft die für die Umsetzung von Projektoptimierungen erforderlichen Zustimmungen nicht oder holt die Projektgesellschaft die erforderlichen Zustimmungen nicht ein, kann dies negative Folgen für den Projekterfolg haben und sich somit nachteilig auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, auswirken.

1.13. Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, dass es im Zusammenhang mit dem Projekt Klosterpark Auffassungsunterschiede zwischen den dahinterstehenden Joint-Venture Partnern kommt.

Die Emittentin ist von den Entscheidungen der hinter ihr stehenden Joint Venture Partner abhängig, dem Soravia Konzern und der planquadr.at Gruppe. Gegenteilige Interessen der Joint-Venture Partner sowie Auffassungsunterschiede zwischen den Partnern können zu beträchtlichen Beeinträchtigungen des Projekts Klosterpark und zu Gerichtsverfahren führen. Dies könnte sich negativ auf das Projekt Klosterpark und somit die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, auswirken.

1.14. Die Emittentin bzw die Projektgesellschaft könnten Risiken im Zusammenhang mit Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt sein.

Die Projektgesellschaft hat 2020 die Projektliegenschaft zur Realisierung des Projekts Klosterpark erworben. Nach Realisierung des Projekts Klosterpark ist geplant, unter anderem die errichteten Eigentumswohnungen zu verkaufen.

Jede Immobilien-Akquisition birgt Unsicherheiten und Risiken in sich. Im Rahmen der

von der Emittentin bzw der Projektgesellschaft im Zuge des Kaufs der Projektliegenschaft durchgeführten Due Diligence Prüfung könnten die Emittentin bzw die Projektgesellschaft oder ihre Berater und Sachverständigen, die mit der Akquisition der Projektliegenschaft verbundenen Risiken falsch eingeschätzt haben. Vertragliche Bestimmungen können Gewährleistungs- und Haftungsansprüche wegen wesentlicher Mängel der Projektliegenschaft auf einen nicht angemessenen Betrag beschränken, und derartige Ansprüche können gegen die Verkäuferin nicht durchsetzbar sein.

Auch jede Verkaufstransaktion birgt Unsicherheiten und Risiken in sich, einschließlich des Risikos, dass ein Verkauf nicht abgeschlossen wird, nachdem die Emittentin beträchtliche Investitionen in eine üblicherweise im Vorfeld durchgeführte Due Diligence Prüfung getätigt hat. Werden die geplanten Wohnungen bzw die Projektgesellschaft verkauft, kann die Emittentin bzw die Projektgesellschaft Ansprüchen der Erwerber, insbesondere aus Gewährleistung, Schadenersatz, sonstigen vertraglichen Zusicherungen und Garantien ausgesetzt sein, die den vereinbarten Kaufpreis nachträglich erheblich mindern könnten. Außerdem könnte die erfolgreiche Anfechtung von Kaufverträgen durch Käufer zur Rückabwicklung profitabler Wohnungs- bzw Beteiligungsverkäufe führen.

Zudem ist zugunsten der Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten Hirten als ehemaliger Eigentümerin ein Vorkaufsrecht auf der Projektliegenschaft eingeräumt und verbüchert. Dieses Vorkaufsrecht tritt zwar nicht ein, wenn ein oder mehrere zukünftige Käufer dieses Vorkaufsrecht mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung übernehmen. Dennoch könnte dieses Vorkaufsrecht zu einer erschwerten Verwertbarkeit des Projekts führen. Dies kann den Wert des Projekts Klosterpark negativ beeinflussen und sich auf zukünftig geplante (Teil-)Verkäufe negativ auswirken.

Verwirklichen sich ein oder mehrere dieser Risiken, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Ertragslage der Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

1.15. Die Emittentin könnte Haftungsrisiken und anderen rechtlichen Risiken, wie beispielsweise Gewährleistungs-, Schadenersatz-, Rückabwicklungsrisiken ausgesetzt sein.

Die Emittentin sowie auch die Projektgesellschaft können Partei in Rechtsstreitigkeiten werden, in denen ihnen Sorgfaltsverstöße und andere Rechtsverletzungen vorgeworfen werden, die mit erheblichen Kosten zu verteidigen sind und zu finanziellen Schäden führen können. Die Emittentin sowie auch die Projektgesellschaft können Partei in Gewährleistungs-, Schadenersatz- und anderen Prozessen werden, die nicht versicherbar sind oder durch den bestehenden Versicherungsschutz nicht oder nicht zur Gänze abgedeckt werden. Diese Risiken können sich finanziell auf die Emittentin durchschlagen.

Die Emittentin kann darüber hinaus Beklagte in Anlegerprozessen sein.

Zahlungen aufgrund von gegebenen Sicherheiten bzw finanzielle Verluste und mögliche Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten bzw vollständiges oder weitgehendes Unterliegen in den genannten oder zukünftigen Rechtsstreitigkeiten, können sich wesentlich nachteilig auf die Ertragslage der Emittentin und somit auch auf die Fähigkeit, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, auswirken.

1.16. Die Eigentumsansprüche und sonstigen Rechte der Emittentin bzw der Projektgesellschaft in Zusammenhang mit der Projektliegenschaft können Gegenstand von Anfechtungen sein, Genehmigungen können rechtswidrig erwirkt worden sein.

Immobilientransaktionen können aus verschiedenen Gründen angefochten werden, beispielsweise, weil der Verkäufer oder sonst vermeintlich an der Immobilie Berechtigte nicht berechtigt waren, diese zu veräußern oder der Verkäufer ein Recht hat, aus welchen Gründen auch immer, den Verkauf rückabzuwickeln. Jede erfolgreiche Anfechtung des Kaufvertrags, des Eigentums eines Vorbesitzers der Projektliegenschaft, durch eine staatliche Behörde oder Dritte, könnte dazu führen, dass die Projektgesellschaft und somit auch (indirekt) die Emittentin Rückabwicklungsansprüchen und/oder Restitutionsansprüchen ausgesetzt ist, deren Ausgang nicht vorhersehbar ist.

Weiters ist es möglich, dass Baubewilligungen, Genehmigungen, Widmungen oder ähnliche Voraussetzungen rechtswidrig, beispielsweise gegen rechtswidrige Vorteils gewährung, erwirkt wurden. Derartige Vorgänge könnten im Nachhinein angefochten werden. Ähnliches ist in Zusammenhang mit Privatisierungen, Bieterverfahren und Auktionen in Zusammenhang mit der Akquisition von Bodennutzungs- und Entwicklungsrechten möglich. Werden Baubewilligungen, Genehmigungen, Widmungen oder ähnliche Voraussetzungen erfolgreich angefochten, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf Projekt Klosterpark und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

1.17. Die Projektliegenschaft kann mit Umweltschäden belastet sein.

Es besteht das Risiko, dass an der Projektliegenschaft verdeckte Umweltbelastungen zum Vorschein kommen. Zudem befinden sich die Grundstücke Nr. 2038/1 (EZ 60079) und 2037/1 (EZ 60079) der Projektliegenschaft teilweise in der Gefahrenzone Überflutungsflächen (siehe auch Seite 36 des Bewertungsgutachten gem Anlage ./4).

Sanierungskosten für Umweltschäden können sehr hoch sein, wodurch diese negativen Auswirkungen auf die finanzielle Lage der Projektgesellschaft und damit auch auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, haben können.

1.18. Die Emittentin ist von Risiken im Zusammenhang mit der Erhaltung und Renovierung von den auf der Projektliegenschaft befindlichen Gebäuden betroffen.

Die Umsetzung des Projekts erfolgt durch (teilweise) Einbeziehung des Altbestands. Weiters wurden Teile der Projektliegenschaft durch die Projektgesellschaft dem Verein der Schwestern vom Guten Hirten für Bildung und Erziehung zum Betrieb einer Schule samt Kindergarten in Bestand gegeben.

Damit eine Immobilie für (neue) Mieter und / oder Pächter attraktiv bleibt und langfristige entsprechende Einkünfte erzielt werden können, muss ihr Zustand erhalten, fallweise auch verbessert werden, um die Nachfrage des Marktes befriedigen zu können.

Die Erhaltung des Marktstandards von älteren Objekten kann mit erheblichen Kosten verbunden sein, die typischerweise vom Vermieter bzw Verpächter zu tragen sein. Dabei kann die Emittentin bzw die Projektgesellschaft vor allem durch erforderliche Re-

paraturen, aber auch durch notwendige Verbesserungen zur Erhaltung geänderter rechtlicher Vorgaben mit hohen Ausgaben belastet werden, die nicht vom Vertragspartner rückzuerstatten sind. Darüber hinaus können Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten erforderlich werden, um mit Angeboten von Mitbewerbern konkurrieren zu können.

Erhaltungs- und insbesondere große Renovierungsarbeiten sind auch Gegenstand besonderer Konstruktions-, Betriebs- oder anderen Risiken, die außerhalb der Kontrolle der Emittentin liegen. Preiserhöhungen oder Materialknappheit, Mangel an Ausrüstung oder Arbeitskräften, Vertragspartnerrisiken, schlechtes Wetter, Unfälle, unvorhergesehene Verzögerungen, nicht (rechtzeitig) erteilte Genehmigungen und Zustimmungen oder andere unvorhersehbare Umstände können in Erhaltungskosten resultieren, die wesentlich höher sind als ursprünglich geschätzt. Die Emittentin könnte auch gezwungen sein, Erhaltungs- oder Renovierungsarbeiten zu verschieben oder ganz auszusetzen.

Übersteigen die Erhaltungs- oder Verbesserungskosten der bestehenden Gebäude auf der Projektliegenschaft die Erwartungen der Emittentin oder treten während solcher Arbeiten verborgene Mängel auf, für die keine Versicherungsdeckung oder vertragliche Vorsorge bestehen, oder ist die Projektgesellschaft aufgrund rechtlicher Vorgaben nicht in der Lage, die Mieten entsprechend anzuheben bzw aufgrund wirtschaftlicher Gegebenheiten gehindert den Pachtzins anzuheben, entstehen für die Projektgesellschaft unvorhersehbare zusätzliche Kosten. Werden konkurrierende Objekte ähnlichen Typs in der Nachbarschaft errichtet oder renoviert, können Wert und Nettoerträge der Projektliegenschaft sinken.

Die Unterlassung erforderlicher Erhaltungsarbeiten oder Instandsetzungsarbeiten kann die Bestandnehmerin bzw allfällige zukünftige Bestandnehmer dazu berechtigen, die Bestandzinszahlungen zurückzubehalten oder zu mindern oder den Vertrag zu beenden. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Finanzlage der Emittentin und somit ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

1.19. Bewirtschaftungsrisiken.

Die planmäßige wirtschaftliche Entwicklung des Projekts Klosterpark hängt auch von zukünftigen Vertragspartnern der Projektgesellschaft ab, insbesondere im Zusammenhang mit der derzeit in der Projektphase I vorgesehenen Servicierung der geplanten Luxuswohnungen inkl allfälligem Concierge Services, ab.

Eine schlechte Betreiberqualität kann zur Einschränkung der Nutzbarkeit und zur Verringerung der Attraktivität des Projekts Klosterpark führen. Die Zufriedenheit der Käufer bzw Bestandnehmer ist wesentlich davon abhängig, dass die genannten Vertragspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachkommen. Es ist nicht auszuschließen, dass es zu Leistungsstörungen innerhalb der Vertragsverhältnisse kommen kann, und/oder dass der jeweilige Vertragspartner seine vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommen. Bei einem etwaigen Ausfall eines Vertragspartners oder bei Vertragsbeendigung muss für die von den Vertragspartnern erbrachten Leistungen ein neuer Vertragspartner gesucht werden, welcher möglicherweise nicht, nur zu schlechten Konditionen und/oder mit nicht unerheblichen zeitlichen Verzögerungen gefunden werden kann. Dies kann sich nicht nur auf das Projekt Klosterpark negativ auswirken, sondern in allfälligen Ansprüchen der Käufer gegenüber der Projektgesellschaft resultieren, was sich wiederum negativ auf die Emittentin und ihre

Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, auswirken kann.

1.20. Projektoptimierungen betreffend die auf der Projektliegenschaft befindliche Schule samt angeschlossenen Kindergarten können nicht oder nur teilweise umgesetzt werden.

Es besteht zwischen der Projektgesellschaft und dem Verein der Schwestern vom Guten Hirten für Bildung und Erziehung ein unbefristeter Bestandvertrag über Teile der Projektliegenschaft. Die Bestandnehmerin betreibt auf dem Bestandgegenstand eine Schule samt angeschlossenen Kindergarten.

Gemäß Bestandvertrag haben beide Vertragsteile das Recht, den Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum 31.07. eines jeden Jahres zu kündigen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Gericht zur Ansicht gelangt, dass der Bestandvertrag dem MRG unterliegt und somit die Projektgesellschaft nur aus wichtigen Gründen kündigen kann.

Teil des Projekts Klosterpark ist es, die auf der Projektliegenschaft befindlichen Schule samt Kindergarten zu erneuern. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts finden im Sinne von Projektoptimierungen alternativ dazu Gespräche über die Verlegung dieser konkreten Schule, welche von dem Verein der Schwestern vom Guten Hirten für Bildung und Erziehung betrieben wird, an einen anderen Standort statt. Das Schulgebäude auf der Projektliegenschaft soll künftig möglicherweise durch einen anderen Schulbetreiber betrieben werden. Die Schule samt angeschlossenen Kindergarten soll also nach wie vor Teil des Projekts Klosterpark sein und lediglich von einem neuen Bestandnehmer einer anderen Schule, die sich derzeit auch an einem anderen Standort befindet, betrieben werden.

Es besteht das Risiko, dass die derzeitige Bestandnehmerin den Bestandvertrag ordentlich kündigt. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass die Projektgesellschaft selbst eine ordentliche Kündigung nicht durchsetzen kann. Kann zudem nicht rechtzeitig ein neuer Bestandnehmer gefunden werden, oder wird der Einzug eines neuen Bestandnehmers durch Verzögerungen des Projekts Klosterpark ebenfalls verzögert, oder kann der Bestandnehmerwechsel aufgrund der Kündigungsfrist bzw der Kündigungsbeschränkungen nicht oder nicht rechtzeitig vorgenommen werden, kann dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Finanzlage der Emittentin und somit ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

Rechtliche und steuerliche Risiken

1.21. Eine Änderung der bestehenden Rechts- und Steuerlage sowie des aufsichtsrechtlichen Umfelds sowie Nichteinhaltung von Rechtsvorschriften und Auflagen hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin.

Eine Änderung der maßgeblichen Rechts- und/oder Steuervorschriften sowie des aufsichtsrechtlichen Umfelds kann zu einer Verminderung der Attraktivität des Projekts Klosterpark und damit zu einem Rückgang des Geschäfts der Emittentin führen. Eine solche Entwicklung hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin. Darüber hinaus können Änderungen in der Gesetzgebung, der

Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis, dem Abschluss oder der Umsetzung von Doppelbesteuerungsabkommen, der steuerlichen Situation im Allgemeinen und gewisse Veranlassungen, die zur Aufrechterhaltung der Struktur zu treffen sind, dazu führen, dass die Emittentin selbst einer höheren steuerlichen Belastung ausgesetzt ist, als dies in der derzeitigen Situation zu erwarten wäre.

Zahlreiche Bewilligungen und Genehmigungen sind Voraussetzung für die Entwicklung, die Instandsetzung sowie die Instandhaltung und Sanierung von Immobilienprojekten. Werden die Rechtsvorschriften und Auflagen von der Emittentin bzw der Projektgesellschaft nicht eingehalten, besteht das Risiko, dass diese Genehmigungen und Bewilligungen nicht erteilt, widerrufen oder ausgesetzt werden. Dies könnte die Entwicklung bzw die Fertigstellung des Projekts Klosterpark gefährden. Weiters besteht die Gefahr, dass dadurch der Betrieb und/oder die Inbestandgabe von Objekten, wie der Schule und des Kindergartens auf der Projektliegenschaft, nicht aufrechterhalten werden bzw erfolgen können.

Bewilligungen für das Projekt Klosterpark können nicht erteilt werden, ablaufen oder bei Verzögerungen mit dem Baufortschritt widerrufen werden. Lokale Behörden können eine Vielzahl von Sanktionen und Maßnahmen im Fall eines Verstoßes der Emittentin gegen die Rechtsvorschriften oder Auflagen setzen, insbesondere Änderungs- oder sogar Abbruchaufträge in Bezug auf bereits errichtete Gebäude. Jede derartige Maßnahme lokaler Behörden kann die Entwicklung des Projekts stören, unterbrechen oder gänzlich verhindern.

All das könnte negative Folgen für die Emittentin haben und könnte auch die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, beeinträchtigen.

Sonstige Allgemeine Risiken

1.22. Die Emittentin trägt das Risiko negativer wirtschaftlicher Auswirkungen aufgrund allgemeiner Geschäftsrisiken wie zB auf Grund der Covid-19-Pandemie und/oder aufgrund des Ukraine-Konflikts.

Die Emittentin trägt allgemeine Geschäftsrisiken, wie zum Beispiel das Risiko des Funktionierens der Infrastruktur, von Streiks, Unfällen, Krieg, Seuchen und Pandemien sowie anderen wesentlichen nachteiligen Einflüssen. Die Verwirklichung einzelner oder mehrerer solcher Risiken auf Ebene der Emittentin und/oder der Projektgesellschaft kann (indirekt) negative wirtschaftliche Auswirkungen auf die Emittentin und somit ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

Das Projekt Klosterpark ist zudem von der störungsfreien Versorgung und Entsorgung der auf der Projektliegenschaft befindlichen bzw geplanten Gebäuden und den dafür notwendigen Arbeiten abhängig. Ausfälle, Versorgungsengpässe und Verunreinigung kritischer Infrastruktur (zB Gas, Strom, Wasser, Abwasser) können das Projekt Klosterpark beeinträchtigen, was zu zusätzlichen Kosten des operativen Betriebs sowie zu Bestandzinsausfällen sowie der Verzögerung der Entwicklung des Projekts Klosterpark führen kann.

Besonders hervorzuheben ist, dass Europa seit 2020 von der durch den Erreger SARS-

Cov-2 bzw die Krankheit COVID-19 und den von der Europäischen Union und den europäischen Staaten in diesem Zusammenhang getroffenen Maßnahmen, die das Wirtschaftsleben eingeschränkt haben, betroffen ist bzw war. Darüber hinaus ergeben sich erhöhte Unsicherheiten aus dem seit Februar 2022 andauernden Ukraine-Konflikt. Bereits absehbar ist ein deutlicher Anstieg der Preise im Energiebereich und in weiterer Folge auch bei allen energieintensiven Produkten. Die Auswirkungen erscheinen aufgrund der konsequenten Sanktionspolitik des Westens gegenüber Russland jedoch weiter anzusteigen. Das bedeutet, dass ein Szenario mit weiter steigender Inflation, stark rückläufigen Wachstum und einer daraus resultierenden Stagflation wahrscheinlich oder zumindest nicht ausgeschlossen werden kann.

Die weltweite COVID-19-Pandemie (Coronavirus) in den letzten Jahren und der Krieg in der Ukraine haben zum Teil zu erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung geführt und können sich auch negativ auf die Emittentin, die Projektgesellschaft und das Projekt Klosterpark auswirken. Die Planung und Umsetzung des Projekts Klosterpark könnten stark verzögert werden. Es kann zu Verzögerungen in der Lieferkette, zum Beispiel bei Baumaterialien, oder sogar einer vollständigen Einstellung der Bauarbeiten kommen. Darüber hinaus könnten die Rohstoffpreise weiter steigen, was die Kosten für das Projekt Klosterpark erhöhen würde. Sowohl die COVID-19-Pandemie als auch der Krieg in der Ukraine könnten langfristig negative Auswirkungen auf die Immobilienentwicklung und den Immobilienmarkt haben, was den Verkauf oder die Vermietung von Immobilien erschweren oder unmöglich machen könnte. Dadurch könnten die Projektgesellschaft und letztendlich auch die Emittentin geringere Einnahmen erzielen. Finanzierungen könnten schwieriger zu erhalten sein oder zu ungünstigeren Konditionen angeboten werden.

Weiters besteht das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf künftige Vertragsabschlüsse. Dieses Risiko könnte insbesondere durch den Abschluss aktuell erforderlicher Preisgleitklauseln verwirklicht werden. Preisgleitklauseln erlauben es Auftragnehmern, ihre Preise anzupassen. Es kann für die Emittentin und die Projektgesellschaft daher schwieriger sein, die Projektkosten verlässlich vorauszusagen. Auch solche Entwicklungen hätten (indirekt) wesentliche nachteilige Auswirkungen auf das Projekt Klosterpark und somit die Emittentin.

Zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts können die weiteren Folgen und/oder Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und des Krieges in der Ukraine nicht genau abgeschätzt werden. Dieses Risiko könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger gefährden.

1.23. Die Emittentin unterliegt dem Risiko eines Verlusts oder eines Scheiterns bei der Rekrutierung von Schlüsselkräften.

Der Erfolg der Projektgesellschaft und damit der Emittentin hängt wesentlich von den Fähigkeiten, Erfahrungen und Bemühungen der Schlüsselkräfte und leitenden Angestellten sowie deren Netzwerk an einschlägigen Experten, wie insbesondere Planer, Steuerberater, Rechtsanwälte, Banken, Baufirmen und dergleichen, ab.

Der Erfolg der Projektgesellschaft und damit der Emittentin hängt somit auch von der Fähigkeit ab, neue qualifizierte Personen und Berater zu rekrutieren und bestehende zu

halten. Der Verlust von Schlüsselkräften und/oder anderen wichtigen Personen oder Beratern kann die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, negativ beeinflussen.

1.24. Die Emittentin ist dem Risiko eines Reputationsverlusts ausgesetzt.

Verschiedene Faktoren, wie zum Beispiel wirtschaftlicher Misserfolg können zu einem Reputationsverlust der Emittentin führen. Auch eine Nichteinhaltung von Vorschriften und daraus resultierende Sanktionen im Zusammenhang mit der Bekämpfung von Geldwäsche, Steuerhinterziehung, Korruption und Terrorismusfinanzierung und ähnlicher Vorschriften kann rechtliche Folgen und Auswirkungen auf die Reputation haben. Werden – trotz umfangreicher interner Kontrollmaßnahmen - Fälle von Korruption, wettbewerbswidrigem Verhalten oder anderer illegaler Handlungen von für die Emittentin oder die Projektgesellschaft tätig werdenden Personen oder Dritten aufgedeckt, so kann dies zu Reputationsschäden oder zur Verhängung von Strafen führen.

In diesem Zusammenhang könnte, unter anderem aufgrund negativer Berichterstattung in der Öffentlichkeit, insbesondere im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten, ein Reputationsschaden der Emittentin eintreten. Auch der Reputationsschaden des Soravia-Konzerns oder planquadr.at kann Auswirkungen auf die Reputation der Emittentin sowie die Attraktivität des Projekts Klosterpark haben, unabhängig davon, ob die Vorwürfe zutreffend sind oder nicht. Der Eintritt eines Reputationsverlustes könnte die Fähigkeit der Emittentin, Zahlungen gemäß Anleihebedingungen zu leisten, wesentlich schmälern sowie die Attraktivität des Projekts Klosterpark wesentlich negativ beeinflussen.

1.25. Es bestehen Risiken aufgrund der Beteiligung der SEMA im Ausmaß von 67%.

Der Gesellschaftsvertrag der Emittentin sieht für Beschlüsse der Generalversammlung eine einfache Mehrheit vor, sofern das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht zwingend eine größere Mehrheit vorschreiben. Laut VIII des Gesellschaftsvertrags bedarf es für die Änderung des Gesellschaftsvertrags, einschließlich Änderungen des Unternehmensgegenstandes, die Auflösung der Gesellschaft sowie die Veräußerung und Verpachtung von Betrieben oder Teilbetrieben einer Mehrheit von Drei Viertel der abgegebenen Stimmen. Mit ihrer Beteiligung von 67% kann SEMA daher alle anderen Maßnahmen der Emittentin kontrollieren, und damit unter anderem folgende Entscheidungen der Emittentin beeinflussen: die Bestellung Geschäftsführer der Emittentin; Zeitpunkt und Höhe von Dividendenzahlungen; Entscheidung des Jahresbudgets. Die Interessen der SEMA können jenen der anderen Gesellschafter und/oder jenen der Gläubiger der Emittentin, und sohin den Interessen der Anleihegläubiger, widersprechen. Zudem kann es aufgrund der 50%/50% Beteiligung in der SEMA durch Thomas Hofer und SoReal GmbH zu einer Pattsituation kommen, die sich in weiterer Folge negativ auf die Emittentin und sohin ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, auswirken kann.

1.26. Es besteht das Risiko eines nicht ausreichenden Versicherungsschutzes.

Eine fehlerhafte Evaluierung des Versicherungsschutzes oder das Eintreten nicht versicherbarer Risiken kann dazu führen, dass Risiken wie beispielsweise Haftpflicht nur

unzureichend oder Naturkatastrophen gar nicht versichert sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schäden eintreten oder Ansprüche gegenüber der Emittentin bzw die Projektgesellschaft geltend gemacht werden, wie zB aufgrund von Rechtsmängeln wie fehlendes Eigentum, Baumängeln, Hochwasser, Feuer und ähnlichen Naturkatastrophen, die über die Art oder den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen. Weiters besteht das Risiko, dass der bestehende Versicherungsschutz nicht oder nicht zu attraktiven Konditionen verlängert werden kann (wird), oder dass die Kosten für den Versicherungsschutz in Zukunft steigen werden. Es können wesentliche, die Versicherungsdeckung übersteigende Verluste, entstehen. Sofern einer oder mehrere der vorgenannten Umstände eintreten, kann das (indirekt) negative Auswirkungen auf die finanzielle Lage der Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

1.27. Es besteht das Risiko von Interessenkonflikten.

Aufgrund organisatorischer, kapitalmäßiger und personeller Verflechtungen zwischen den Gesellschaftern und/oder Geschäftsführern der Emittentin, der Emittentin und der Projektgesellschaft, aber auch der Dienstleister der Projektgesellschaft, wie die Planquadr.at Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH, mit der die Projektgesellschaft einen Werkvertrag betreffend das Projekt Klosterpark abgeschlossen hat, kann es zu Interessenskonflikten kommen. Insbesondere aufgrund der gleichzeitigen Wahrnehmung von Gesellschafter- sowie Gesellschaftsinteressen besteht das Risiko, dass im Rahmen einer Entscheidungsfindung ein bestehender Interessenkonflikt zum Nachteil der Anleger gelöst wird. Ein Interessenkonflikt kann ferner begründet werden, wenn die Geschäftsführung der Emittentin und der Projektgesellschaft gleichzeitig für konkurrierende Unternehmen tätig ist. Dies kann sich nachteilig auf die Emittentin und deren Investitionen auswirken.

Aufgrund organisatorischer, kapitalmäßiger und personeller Verflechtungen mit Partnerunternehmen kann es ebenfalls zu Interessenkonflikten kommen. Es besteht die Möglichkeit, dass die handelnden Personen nicht die Interessen der Emittentin in den Vordergrund stellen, sondern eigene Interessen oder Interessen von anderen Beteiligten verfolgen. Insbesondere können anderweitige, zum Beispiel vertragliche Verpflichtungen sowohl auf Ebene der Emittentin als auch auf Ebene von anderen Partnerunternehmen das Risiko von Interessenskonflikten zusätzlich verstärken.

2. BRANCHENSPEZIFISCHE SOWIE MAKROÖKONOMISCHE UND GEOGRAPHISCHE RISIKOFAKTOREN

2.1. Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, bei mangelnder Liquidität des Immobilienmarkts, die zur Strukturierung des Projekts (indirekt) erworbenen Projektliegenschaft bzw die geplanten Eigentumswohnungen möglicherweise nicht oder nur zu unvorteilhaften Konditionen veräußern zu können.

Immobilieninvestments sind generell durch eine begrenzte Liquidität gekennzeichnet. Das heißt, dass die Realisierung von Immobilien schwieriger umzusetzen sein kann als die von anderen Vermögensgegenständen. Unter bestimmten Voraussetzungen können Immobilienwerte erheblichen Schwankungen unterliegen. Die von der Emittentin erzielbaren Immobilienerlöse hängen stark von der Liquidität der Immobilieninvestmentmärkte ab. Eigennutzer, Anleger bzw Investoren könnten zögern oder sich außer Stande

sehen, in das von der Emittentin (indirekt) angebotene Projekt Klosterpark zu investieren. Selbst wenn Eigennutzer, Anleger bzw Investoren die geplanten Wohnungen erwerben, kann es sein, dass dies nur zu solchen Konditionen erfolgt, die es der Emittentin nicht erlauben, Gewinne zu erzielen oder der Emittentin Verluste zuzufügen. Die Gründe dafür können in der allgemeinen Annahme fallender Immobilienpreise, der Nichtverfügbarkeit adäquater Finanzierung oder der Markteinschätzung eines Rückgangs der Nachfrage nach entsprechenden Immobilien, und damit verbunden einem Rückgang von Mieteinkommen und Liquidität liegen. Insbesondere dann, wenn die Realisierung einer Immobilie unter Zeitdruck erfolgen muss, kann dies dazu führen, dass die Veräußerung zu für die Emittentin nicht vorteilhaften Konditionen erfolgen muss. Kann die Emittentin das Projekt Klosterpark nicht oder bloß verspätet oder zu nachteiligen Konditionen im Markt platzieren, kann dies auch zu Liquiditätsengpässen oder -stockungen führen. In Folge können solche Entwicklungen auch die Fähigkeit der Emittentin, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, wesentlich negativ beeinflussen.

2.2. Eine weitere Erhöhung der Zinsen hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin.

Eine weitere Erhöhung der Zinsen, insbesondere auch eine mittelbare Änderung des Zinsumfeldes bedingt durch die laufenden Anhebungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank, zuletzt im Juni 2023 auf 4,00%, führt zu höheren Zinsen unter anderem für Wohnkredite. Das kann zu einer Verminderung der Attraktivität von Immobilienprojekten wie des Projekts Klosterpark und damit zu einem Rückgang des Geschäfts der Emittentin führen. Eine solche Entwicklung hätte negative Folgen für die Emittentin und könnte auch die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, beeinträchtigen.

2.3. Strengere Vorschriften für Wohnkredite können die Attraktivität des Projekts Klosterpark vermindern und sich somit negativ auf die Emittentin auswirken.

Seit 2022 haben sich die Vergabekriterien für Immobilienkredite in Österreich verschärft. Die FMA hat eine Verordnung für nachhaltige Vergabestandards bei der Finanzierung von Wohnimmobilien (KIM-VO) erlassen. Dadurch wurde die Aufnahme von Krediten zum Zweck des Erwerbs von Immobilien, und sohin auch der im Rahmen des Projekts geplanten Wohnungen durch Kaufinteressenten erhöhten Anforderungen unterworfen, was zu einer schlechteren Verwertbarkeit der Wohnungen und in Folge einer Verringerung der Attraktivität des Projekts Klosterpark führen kann. Die Zurückhaltung bei Wohnungskäufen am Markt hat sich in den vergangenen Monaten bereits abgezeichnet. Es besteht daher das Risiko, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen geringer bleibt oder sich weiterhin verringert. Die erfolgte Einführung der KIM-VO kann dazu führen, dass Kaufinteressenten für das Projekt Klosterpark nicht gefunden oder gehalten werden können. Eine solche Entwicklung hätte negative Folgen für die Emittentin und könnte auch die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, beeinträchtigen.

2.4. Die Projektgesellschaft und somit auch die Emittentin sind zahlreichen allgemeinen Risiken der Veranlagung in Immobilien ausgesetzt.

Die Projektgesellschaft und somit auch die Emittentin unterliegen allen Risiken, die

typischerweise mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien verbunden sind. Dies umfasst, neben branchen- und marktspezifischen, insbesondere auch Risiken im Zusammenhang mit zyklischen (das heißt konjunkturabhängige) und sonstige Schwankungen des Immobilienmarkts, Fehlbeurteilung der Attraktivität des Projekts Klosterpark und der geplanten Gewinne, Schäden und Qualitäts- oder Rechtsmängel, fehlende Kauf- und Mietkraft am Immobilienmarkt sowie Schwankungen der Energiekosten.

Jeder einzelne der oben genannten Faktoren kann für sich gesehen oder gemeinsam mit anderen oben genannten Faktoren die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektgesellschaft und somit auch der Emittentin negativ beeinflussen.

2.5. Die Emittentin unterliegt Schwankungsrisiken des österreichischen Immobilienmarkts.

Der österreichische Immobilienmarkt unterliegt üblicherweise Schwankungen, wobei die Immobilienpreise und Mieten positive und negative wirtschaftliche und sonstige Entwicklungen der Märkte im Allgemeinen, und der Märkte, in denen die Immobilien liegen, im Besonderen reflektieren. Viele der Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, sind außerhalb des Einflussbereichs der Emittentin. Faktoren wie beispielsweise Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik, Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenzuversicht beeinflussen direkt oder indirekt das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Änderungen von Nachfrage und Angebot können Schwankungen der Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade nach sich ziehen. Derartige Schwankungen können wesentlich nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben. Weiters hat die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Österreich eine wesentliche Auswirkung auf den österreichischen Immobilienmarkt. Der daraus resultierende Wirtschaftsabschwung kann sich auch negativ auf das Projekt Klosterpark und somit auch auf die Emittentin auswirken.

2.6. Nachteilige makroökonomische Entwicklungen können sich negativ auf die Emittentin und damit auf die Rückzahlung der Anleihe auswirken.

Die Emittentin ist am österreichischen Immobilienmarkt mit Fokus auf Salzburg (insbesondere im Nonntal) tätig. Dieser Kernmarkt der Emittentin ist von den makroökonomischen Entwicklungen und der Nachfrage nach Immobilien in Salzburg abhängig.

Negative makroökonomische Entwicklungen können negative Folgen für die Emittentin bedeuten. Wirtschaftlich herausfordernde Zeiten können insbesondere zu Bonitätsverschlechterungen von Bestandnehmern oder potentiellen Käufern, erhöhten Bestandzinsrückständen, steigenden Leerstandsdaten, Bestandzinsausfällen, einem niedrigeren Niveau des Marktbestandzins sowie niedrigerer Marktpreise von Immobilien bzw illiquiden Immobilienmärkten führen.

Insbesondere die Immobilienbranche wurde stark durch den Wirtschaftsabschwung einträchtigt. Durch einen daraus resultierenden Anstieg von Kreditnehmerausfällen könnte das Bankensystem weiter belastet werden. Dies würde zu einer geringeren Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen oder einer Einschränkung der Möglichkeiten einer Finanzierung über den Kapitalmarkt, insbesondere durch Anleihen führen. Eine solche Entwicklung hätte nachteiligen Einfluss sowohl auf das Projekt Klosterpark als auch

auf die Emittentin und ihre Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

2.7. Die Emittentin fokussiert sich auf den Markt in Salzburg (insbesondere im Nonntal). Anleger tragen daher das Konzentrationsrisiko des Immobilienportfolios sowie das damit verbundene Standortrisiko.

Der Wert einer Immobilie hängt zum Großteil von ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. Aktuell hat die Projektgesellschaft ausschließlich die Projektliegenschaft im Eigentum, die sich im Nonntal, Salzburg, befinden. Folglich ist die Emittentin stark von der Entwicklung des Nonntals bzw der Entwicklung des Großraums Salzburg abhängig und hier einem Konzentrationsrisiko ausgesetzt.

Für den Fall, dass sich der Standort der Projekts Klosterpark nachteilig entwickelt, ist das Projekt Klosterpark von einem Wertverlust sowie dem Risiko verminderter Einnahmen oder verminderter Rentabilität bedroht. Derartige negative Entwicklungen aufgrund mangelnder Standortattraktivität können somit nachteiligen Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen und somit die Fähigkeit der Anleihegläubiger beeinträchtigen, Forderungen gegenüber der Emittentin durchzusetzen.

2.8. Die Emittentin ist intensivem Wettbewerb ausgesetzt.

Die Emittentin steht in dem von ihr (indirekt) bearbeiteten Markt Salzburg mit anderen Anbietern, Eigentümern, Betreibern und Entwicklern von Immobilien im Wettbewerb, der sich in Zukunft intensivieren kann.

Das Geschäftsmodell der Emittentin bzw der Projektgesellschaft hängt stark von ihrer Fähigkeit ab, das Projekt Klosterpark langfristig zu entwickeln und zu bewirtschaften bzw zu veräußern. Dabei ist die Emittentin im Kernmarkt Salzburg dem Wettbewerb lokaler und teilweise großer Immobiliengesellschaften und Immobilienentwickler ausgesetzt. Die Emittentin konkurriert mit diesen anderen Immobiliengesellschaften, Immobilienentwicklern und auch mit sonstigen Eigentümern von Immobilien.

Diese Konkurrenz liegt unter anderem darin, geeignete Anleger zu für die Emittentin günstigen Konditionen zu akquirieren und zu binden. Konkurrenz besteht beispielsweise aber auch bei der Auswahl und Beauftragung von geeigneten Dienstleistern, beispielsweise Bauunternehmen. Ist die Emittentin nicht in der Lage, mit dem Projekt Klosterpark am Markt zu überzeugen, ihre Marktposition zu halten bzw sich gegen (neue) Wettbewerber durchzusetzen, kann ihre Wettbewerbsposition dadurch nachteilig beeinflusst werden.

3. RISIKEN IN ZUSAMMENHANG MIT DEN TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN

Risiken in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen

3.1. Risiken bestehen aufgrund der strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Projektgesellschaft aufgenommenen Finanzierungen.

Es wird der Geschäftsanteil der Emittentin an der Projektgesellschaft durch Einschaltung eines Treuhänders zu Gunsten der Anleihegläubiger mit Laufzeitbeginn verpfändet. Die Werthaltigkeit dieses Pfandgegenstands ist jedoch abhängig von der Werthaltigkeit des Projekts Klosterpark. Aufgrund der Struktur des Projekts Klosterpark und der Teilschuldverschreibungen besteht darüber hinaus eine strukturelle Nachrangigkeit in Hinblick auf besicherte sowie unbesicherte Gläubiger der Projektgesellschaft, da diese im Fall der Insolvenz der Projektgesellschaft einen vorrangigen Zugriff auf deren Vermögenswerte haben und der Emittentin nur der dann wertlose Geschäftsanteil der Emittentin an der Projektgesellschaft bzw ein allfälliger Liquidationserlös nach Befriedigung aller Gläubiger der Projektgesellschaft zur Verfügung stehen würde, welcher geringer ausfallen könnte als die Forderungen, die den Anleihegläubigern aus den Teilschuldverschreibungen erwachsen. In ihrer Funktion als Holdinggesellschaft hat die Emittentin eine schlechtere Position als Gläubiger der Projektgesellschaft.

Finanzierungen des Projekts Klosterpark erfolgen nicht nur auf Ebene der Emittentin, sondern als Projektfinanzierung auf Ebene der Projektgesellschaft. Gläubiger von Projektfinanzierungen sind typischerweise an allen Vermögenswerten der Projektgesellschaft besichert und haben somit in jedem Fall vor den Gläubigern der Teilschuldverschreibungen Zugriff auf Vermögen der Projektgesellschaft. Im Rahmen des Kaufs der Projektliegenschaft wurde seitens der Projektliegenschaft ein Bankkredit aufgenommen. Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus diesem Bankkredit wurde die Projektliegenschaft bis zum Höchstbetrag von EUR 31.800.000 verpfändet. Zudem wurde zu Gunsten der Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten Hirten als ehemalige Eigentümerin und Verkäuferin der Projektliegenschaft ein Pfandrecht zur Besicherung von der Zahlung von Kaufpreiserhöhungen verbüchert. Kaufpreiserhöhungen werden fällig, wenn betreffend EZ 60079 bestimmte Widmungen, Bebauungspläne und/oder Baugenehmigungen erlangt werden. Das zu Gunsten der Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten Hirten einverleibte Pfandrecht wurde in einer Höhe von EUR 6.000.000 samt 4% Zinsen und Nebengebührensicherstellung von EUR 300.000 auf der EZ 60079 verbüchert.

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

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

- 3.2. Anleihegläubiger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin und dem von der Emittentin begebenen Wertpapier sowie in Bezug auf das Rückverkaufsrecht dem Kreditrisiko; die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann zu einem Ausfall von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des Investments der Anleihegläubiger in die gegenständlichen Wertpapiere führen (Insolvenzrisiko).

Im Fall der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann diese in der Regel ihre Verpflichtungen aus der Emission der Teilschuldverschreibungen nicht mehr erfüllen. Die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann trotz Anteilsverpfändung somit zum Ausfall von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen unterliegen keinerlei gesetzlicher Einlagensicherung oder sonstigen Sicherungseinrichtungen oder Garantien, mit Ausnahme der Anteilsverpfändung.

Darüber hinaus kann die Emittentin im Falle einer Zahlungsunfähigkeit in der Regel ihre Verpflichtungen aus der Emission der Teilschuldverschreibungen nicht mehr erfüllen. Folglich kann die Emittentin diesfalls ihre Verpflichtungen aus der Rückverkaufsverpflichtung nicht erfüllen. Die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann somit zum Ausfall von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Forderungen aus dem Rückverkaufsrecht unterliegen so wie Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen keinerlei gesetzlicher Einlagensicherung oder sonstigen Sicherungseinrichtungen oder Garantien.

- 3.3. Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert, kann dies die Höhe des möglichen Verlusts erheblich erhöhen (Maximalrisiko).

Laufende Zinszahlungen auf Teilschuldverschreibungen können unter dem Zinssatz eines allenfalls aufgenommenen Kredits liegen. Anleihegläubiger können sich daher nicht darauf verlassen, dass Kreditverbindlichkeiten (samt Zinsen) mit Erträgen aus Teilschuldverschreibungen oder aus dem Verkaufserlös von Teilschuldverschreibungen rückgeführt werden können. Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen mit Kredit finanziert und kommt es anschließend zu einem Zahlungsverzug oder -ausfall der Emittentin oder sinkt der Kurs von Teilschuldverschreibungen erheblich, muss der Anleihegläubiger nicht nur den eingetretenen Verlust hinnehmen, sondern auch die Kreditzinsen bedienen und den Kredit zurückzahlen. Das maximale Risiko des Anleihegläubigers besteht dadurch in der Gefährdung seines weiteren Vermögens bis hin zum Risiko einer Privatinsolvenz.

Von kreditfinanzierten Ankäufen von Teilschuldverschreibungen ist grundsätzlich abzuraten; diese stellen ein Risiko für den Anleger dar.

- 3.4. Es besteht keine Gewissheit, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entsteht oder, sofern er entstehen wird, dass er fortbestehen wird. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass Anleihegläubiger ihre Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht zu angemessenen Marktpreisen veräußern können.

Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass sich kein liquider Markt für die Teilschuldverschreibungen entwickelt. Die Liquidität (Handelbarkeit) von Teilschuldverschreibungen wird von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise Emissionsvolumen, Ausstattung und Marktsituation beeinflusst.

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

Es kann nicht gewährleistet werden, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entsteht oder, sofern er entstehen wird, dass er fortbestehen wird. Dies gilt auch im Falle einer allfälligen Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme.

Es kann schwieriger sein, für diese Teilschuldverschreibungen Preisinformationen zu erhalten, was sich nachteilig auf die Liquidität der Teilschuldverschreibungen auswirken kann. In einem illiquiden Markt sind Anleihegläubiger möglicherweise nicht in der Lage, ihre Teilschuldverschreibungen jederzeit oder zu einem ihrer Erwartungshaltung entsprechenden Marktpreis zu verkaufen, mit denen sie einen Ertrag erzielen, der mit dem von Anlagen, für die sich ein Sekundärmarkt gebildet hat, vergleichbar ist.

Es steht den Anleihebesitzern prinzipiell die Möglichkeit offen, die Anleihen durch privaten Verkauf zu veräußern. Es besteht jedoch ein hohes Risiko, dass von einem veräußerungswilligen Anleihebesitzer kein Käufer gefunden werden kann.

Den Anleihegläubigern kommt jedoch ein Rückverkaufsrecht zu. Die Emittentin wird gesondert und getrennt von den Anleihebedingungen jedem Anleihegläubiger, der das Recht hat, über seine Teilschuldverschreibungen zu verfügen, unwiderruflich das Recht einräumen, von der Emittentin zu verlangen, dass sie seine Teilschuldverschreibungen (nach Wahl des jeweiligen Anleihegläubigers einzelne oder alle) während der Laufzeit zum Rückkaufspreis in Höhe von 85 % des Nennbetrags zurückkauft. Die Konditionen sind aus der den Anleihebedingungen angeschlossenen Rückkaufverpflichtung der Emittentin ersichtlich. Es steht somit jedem Anleihegläubiger frei, seine Teilschuldverschreibungen zu einem Preis in Höhe von 85 % des Nennbetrags entsprechend den Bedingungen dieser Rückkaufverpflichtung an die Emittentin zu verkaufen. Darüber hinaus dürfen Anleihegläubiger grundsätzlich nicht darauf vertrauen, die Teilschuldverschreibungen zu einem bestimmten Zeitpunkt zu einem bestimmten Wert verkaufen zu können. Außerdem wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Anleger auch in Bezug auf das Rückverkaufsrecht dem Kreditrisiko der Emittentin unterliegen und die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin dazu führen kann, dass das Rückverkaufsrecht der Anleihegläubiger nicht durchsetzbar ist.

3.5. Die steuerlichen Rahmenbedingungen einer Anlage in Teilschuldverschreibungen können sich ändern und zu einer höheren Steuerbelastung führen.

Zinszahlungen auf Teilschuldverschreibungen sowie von einem Anleihegläubiger bei Verkauf oder Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen realisierte Gewinne können

in seinem Heimatland oder in anderen Ländern zu versteuern sein oder sonstigen Abgaben oder Gebühren unterliegen. Dadurch reduziert sich der Zahlungszufluss beim Anleihegläubiger aus dieser Investition. Künftig besteht die Möglichkeit, dass sich die geltenden Steuervorschriften zu Ungunsten von Anleihegläubigern ändern, etwa hinsichtlich der steuerlichen Behandlung von Zinszahlungen und realisierten Gewinnen bei Verkauf oder Rückzahlung. Derartige künftige steuerliche Änderungen können zu einer höheren Steuerbelastung beim Anleihegläubiger und daher zu einem geringeren Zahlungsfluss von Zinsen oder bei Verkauf und Rückzahlung führen als bei Investition angenommen. Die mögliche künftige Veränderung der steuerlichen Rahmenbedingungen der Teilschuldverschreibungen stellt ein Risiko der Anleger dar.

Potentiellen Anlegern wird daher empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen des Kaufs, des Haltens oder der Veräußerung der Nichtdividendenwerte ihre rechtlichen und steuerlichen Berater zu konsultieren. Nur diese sind auch in der Lage, besondere steuerliche Aspekte der Teilschuldverschreibungen und die persönlichen Umstände und besondere steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anleihegläubigers angemessen zu berücksichtigen. Das steuerliche Risiko aus den Nichtdividendenwerten trägt der Anleger.

3.6. Der Wert von fix verzinsten Teilschuldverschreibungen kann aufgrund von Veränderungen des Marktzinssatzes sinken.

Ungeachtet dessen, dass Anleihegläubiger allenfalls aufgrund einer illiquiden Marktlage ihre Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit der nicht oder nicht zu angemessenen Marktpreisen veräußern können, gilt in Bezug auf die Wertentwicklung der Teilschuldverschreibungen während deren Laufzeit Folgendes: Während die Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit fix verzinst werden, ändert sich der aktuelle Zinssatz auf dem Kapitalmarkt (Marktzinssatz) üblicherweise täglich. Die Schwankungen des Marktzinssatzes verursachen jedoch auch eine Änderung des Wertes der fix verzinsten Teilschuldverschreibungen, allerdings in gegenläufiger Richtung. Je länger die Restlaufzeit einer Anleihe ist, umso stärker ist die Kursänderung bei Verschiebungen des Zinsniveaus. Wenn der Marktzinssatz steigt, sinkt somit der Kurs der fix verzinsten Teilschuldverschreibungen üblicherweise so lange, bis deren Rendite unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Risikozuschlägen etwa dem Marktzinssatz entspricht. Sinkt der Marktzinssatz, steigt der Kurs von fix verzinsten Teilschuldverschreibungen üblicherweise so lange, bis deren Rendite unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Risikozuschlägen etwa dem Marktzinssatz entspricht. Potentielle Anleger sollten sich darüber im Klaren sein, dass Schwankungen des Marktzinssatzes den Kurs der Teilschuldverschreibungen negativ beeinflussen und bei einem Verkauf der Teilschuldverschreibungen, so ein solcher trotz allfälliger illiquider Marktlage überhaupt bewerkstelligt werden kann, vor Laufzeitende zu Verlusten führen können.

3.7. Die Bonität der Emittentin kann sich während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen verschlechtern (Bonitätsänderungsrisiko).

Die Bonität der Emittentin hat einen wesentlichen Einfluss auf die Kursentwicklung der Teilschuldverschreibungen. Neben Umständen in der Geschäftsentwicklung der Emittentin könnte die Bonität auch durch eine überschießende Ausschüttungspolitik, auf welche Anleihegläubiger keinen Einfluss haben, negativ beeinträchtigt werden. Eine Verschlechterung der Bonität der Emittentin kann zu einer negativen Kursentwicklung und bei Veräußerung der Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit somit zu Kursverlusten führen.

3.8. Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen.

Anders als die Emittentin sind die Anleihegläubiger nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibung vorzeitig ordentlich zu kündigen. Der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger vor Ende der Laufzeit ist eine notwendige Bedingung für die Absicherung des Risikos der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen.

Im Falle einer Kündigung durch die Emittentin werden die gekündigten Teilschuldverschreibungen zu ihrem Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zurückbezahlt. Es besteht daher das Risiko, dass sich der Zinsanspruch der betroffenen Anleihegläubiger, im Falle einer vorzeitigen ordentlichen Kündigung der Teilschuldverschreibungen durch die Emittentin, aliquot verringert.

Potentielle Anleger sollten daher genau abwägen, ob sie der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger benachteiligt und, falls sie der Ansicht sind, dies sei der Fall, nicht in die Teilschuldverschreibungen investieren.

3.9. Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen und nach Ablauf des Kündigungsverzichts vorzeitig kündigen.

Sollte eine steuerrechtliche Rechtsvorschrift gleich welcher Art in der Republik Österreich erlassen, geschaffen oder in ihrer Anwendung oder behördlichen Auslegung geändert werden und demzufolge Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben bei Zahlungen durch die Emittentin von Kapital oder von Zinsen dieser Teilschuldverschreibungen im Wege des Einbehalts oder Abzugs an der Quelle anfallen und die Emittentin zur Zahlung zusätzlicher Beträge der Anleihebedingungen verpflichtet sein, ist die Emittentin berechtigt, die Teilschuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, schriftlich gegenüber den Anleihegläubigern mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zur vorzeitigen Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu kündigen. Im Fall einer Kündigung und vorzeitigen Rückzahlung unterliegen Anleihegläubiger dem Risiko, dass der Ertrag von Teilschuldverschreibungen geringer ausfällt als erwartet.

3.10. Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass eine Wiederveranlagung nur zu schlechteren Konditionen erfolgen kann.

Im Falle eines vorzeitigen Verkaufs, bei vorzeitiger Kündigung von Teilschuldverschreibungen aber auch bei deren Tilgung zu Laufzeitende ist nicht sichergestellt, dass Anleihegläubiger ihr Kapital zu zumindest gleichwertigen Konditionen wiederveranlagen können.

3.11. Anleihegläubiger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.

Die Sammelurkunde, welche die Teilschuldverschreibungen verbrieft wird, wird von der OeKB CSD GmbH als Wertpapiersammelbank verwahrt. Wertpapierkäufe und -verkäufe erfolgen somit nicht durch Übergabe physischer Urkunden, sondern werden über Clearingsysteme abgewickelt, und die Anleihegläubiger sind hinsichtlich der Über-

tragung von Teilschuldverschreibungen und des Erhalts von Zahlungen aus Teilschuldverschreibungen auf das Funktionieren der entsprechenden Prozesse angewiesen. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung oder Haftung dafür, dass eine tatsächliche Einbuchung der Wertpapiere im Wertpapierdepot des Anleihegläubiger nach deren Erwerb bzw eine entsprechende Ausbuchung im Fall des Verkaufs erfolgt. Es besteht daher das Risiko, dass durch die Einschaltung von Clearingsystemen Buchungen nicht, nicht innerhalb der vom Anleihegläubiger erwarteten Zeit oder erst verspätet durchgeführt werden und der Anleihegläubiger dadurch wirtschaftliche Nachteile erleidet.

3.12. Bei einer zukünftigen Geldentwertung (Inflation) könnte sich die reale Rendite der Investition in Teilschuldverschreibungen verringern.

Das Inflationsrisiko bezeichnet die Möglichkeit, dass Vermögenswerte wie Teilschuldverschreibungen oder die Zinserträge aus diesen an Wert verlieren, wenn die Kaufkraft einer Währung auf Grund von Inflation sinkt. Durch Inflation verringert sich der Wert des Ertrags. Ist die Inflationsrate höher als die Verzinsung von Teilschuldverschreibungen, ist die Rendite von Teilschuldverschreibungen negativ.

3.13. Transaktionskosten und Spesen können die Rendite von Teilschuldverschreibungen erheblich verringern.

Kauf, Verwahrung und Verkauf von Teilschuldverschreibungen können Provisionen, Gebühren und andere Transaktionskosten auslösen, die zu einer erheblichen Kostenbelastung von Anlegern führen und insbesondere bei kleinen Auftragswerten überdurchschnittlich hoch sein können. Durch die Kostenbelastung können die Ertragschancen erheblich vermindert werden. Potentielle Anleger sollten sich daher vor dem Kauf oder Verkauf von Teilschuldverschreibungen über die konkrete Kostenbelastung informieren.

3.14. Anleger erhalten Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen in Euro und unterliegen unter Umständen einem Währungsrisiko.

Die Anleihe wird in Euro begeben und auch die auf die Teilschuldverschreibungen entfallende Verzinsung wird in Euro berechnet und ausbezahlt. Aus diesem Grund besteht für Anleger, die über ein Erwerbseinkommen oder Vermögen in einer anderen Währung als Euro verfügen oder die Erträge aus der Investition in die Teilschuldverschreibung nicht in Euro benötigen, ein Währungsrisiko, weil sie Wechselkursschwankungen ausgesetzt sind, die die Rendite der Teilschuldverschreibungen verringern können.

3.15. Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen, behördliche Maßnahmen oder sonstiger Verwaltungspraxis können negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleihegläubiger haben.

Die Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen inkl Rückkaufverpflichtung, Sicherheitenvertrag und Treuhandvereinbarung unterliegen österreichischem Recht, wie es zum Datum des Prospekts in Geltung steht bzw zum Zeitpunkt des Abschlusses der entsprechenden Verträge. Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass zukünftige Entscheidungen österreichischer Gerichte oder Verwaltungsbehörden und/oder Änderungen der Gesetzeslage negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teil-

schuldverschreibungen, die Besicherung der Teilschuldverschreibung und die Anleihegläubiger haben.

3.16. Die Emittentin kann unter gewissen Voraussetzungen von der Emission zurücktreten.

Die Emittentin kann von einer Anleiheemission nach allgemeinem österreichischem Zivilrecht aus wichtigem Grund bis zum Valutatag zurücktreten und behält sich das Recht auf Verkürzung der Angebotsfrist vor. Darüber hinaus müssen vor Valutatag seitens der Emittentin sowie der Banken noch weitere Voraussetzungen erfüllt sein. Potentielle Anleger könnten sich daher aus diesen Gründen kurzfristig außerstande sehen, eine Investition in Teilschuldverschreibungen wie geplant vorzunehmen.

3.17. Anleihegläubiger können Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen.

Das österreichische Recht, insbesondere das Kuratoren Gesetz RGBI 1874/49, sieht in verschiedenen Fällen, insbesondere im Falle der Insolvenz der Emittentin, vor, dass Anleihegläubiger ihre Ansprüche aus Teilschuldverschreibungen nicht individuell, sondern nur über einen gerichtlich bestellten Kurator ausüben können, der für alle Gläubiger der Teilschuldverschreibungen auftritt. Dies kann die Durchsetzung der individuellen Interessen einzelner Anleihegläubiger behindern.

3.18. Forderungen gegen die Emittentin auf Rückzahlung verjähren, sofern sie nicht binnen dreißig Jahren (hinsichtlich Kapitals) und binnen drei Jahren (hinsichtlich Zinsen) geltend gemacht werden.

Forderungen gegen die Emittentin auf Rückzahlung im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen verjähren und erlöschen, sofern sie nicht binnen dreißig Jahren (hinsichtlich Kapitals) und binnen drei Jahren (hinsichtlich Zinsen) in der dafür erforderlichen Form geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Fristen sind Anleihegläubiger nicht mehr in der Lage, ihre Forderungen auf Rückzahlung im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen erfolgreich geltend zu machen.

3.19. Anleger sind dem Risiko der fehlenden Einflussnahmemöglichkeit auf die Emittentin ausgesetzt.

Die Teilschuldverschreibungen verbriefen ausschließlich die Rechte der Anleihegläubiger (Gläubigerrechte). Diese stellen jedoch keine Aktionärsrechte, insbesondere nicht das Recht zur Teilnahme an der Stimmabgabe in der Hauptversammlung der Emittentin dar. Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen haben keinen Einfluss auf die Geschäftspolitik oder unternehmerische Entscheidungen der Emittentin. Die Emittentin kann ihre Geschäftstätigkeit auch gegen den Willen der Anleihegläubiger führen und könnte in Zukunft geschäftliche Entscheidungen treffen, die von den Darstellungen in diesem Prospekt abweichen. Dies kann die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen beeinträchtigen und somit erheblich nachteilige Auswirkungen für die Anleger haben.

Risiken im Zusammenhang mit dem Garantiegeber und der Garantie

- 3.20. Trotz Bestellung einer Sicherheit kann es im Verwertungsfall dazu kommen, dass die Anleihegläubiger aufgrund eingeschränkter Werthaltigkeit der Sicherheit nicht im vollen Ausmaß ihrer Forderungen befriedigt werden können bis hin zum Totalverlust.

Die Emittentin besichert die Forderungen der Anleihegläubiger durch eine erstrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der Projektgesellschaft, der eine Beteiligung im Ausmaß von 94% vermittelt. Sollte der Wert der Sicherheit während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen geringer werden, so ist die Emittentin nicht verpflichtet, weitere Sicherheiten zu stellen. Zudem ist der einzige wesentliche Vermögenswert der Projektgesellschaft die Projektliegenschaft. Auf dieser sind derzeit ein Höchstbetragspfandrecht in Höhe von EUR 31.800.000 zu Gunsten der finanzierenden Bank sowie ein Pfandrecht zur Besicherung von Kaufpreiserhöhungen in Höhe von EUR 6.000.000 samt 4% Zinsen und Nebengebührensicherstellung von EUR 300.000 auf der EZ 60079 zu Gunsten der Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten Hirten als ehemalige Eigentümerin der Projektliegenschaft verbüchert. Der einzige wesentliche Vermögensgegenstand der Projektgesellschaft ist sohin bereits maßgeblich durch strukturell vorrangige Gläubiger belastet. Ungeachtet des Umstands, dass der Geschäftsanteil sohin im ersten Rang verpfändet wird, bestehen dingliche Sicherheiten anderer Gläubiger des Projekts, die die Werthaltigkeit des Pfandgegenstands der Anleihegläubiger maßgeblich einschränken.

Somit kann es im Verwertungsfall dazu kommen, dass die Anleihegläubiger aufgrund eingeschränkter Werthaltigkeit der Sicherheit nicht im vollen Ausmaß ihrer Forderungen befriedigt werden können bis hin zum Totalverlust.

- 3.21. Es besteht das Risiko, dass die Rechte der Anleihegläubiger gemäß den vertraglichen Grundlagen nicht oder nicht im vollen Umfang durchgesetzt werden können.

Die zu bestellende Sicherheit wird nach den zum Zeitpunkt der Bestellung der Sicherheit anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen gemäß Anleihebedingungen, Treuhandvertrag und Sicherheitenvertrag (siehe Anlage 1) bestellt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle eines Verwertungsfallendes die Verpfändung gerichtlich nicht anerkannt wird. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger ihre Ansprüche gegenüber der Emittentin nicht durch die Verwertung der Sicherheit befriedigen können.

- 3.22. Es besteht das Risiko, dass die Anteilsverpfändung im Fall der Insolvenz der Emittentin nicht vom Insolvenzverwalter anerkannt wird.

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

oder nicht ausreichend durchsetzen können.

C. ANGABEN ZUR EMITTENTIN

1. VERANTWORTLICHE PERSONEN

- 1.1. *Nennung aller Personen, die für die Angaben im Registrierungsformular bzw. für bestimmte Teile der Angaben verantwortlich sind. Im letzteren Fall sind die entsprechenden Teile anzugeben. Handelt es sich um natürliche Personen, zu denen auch Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans der Emittentin gehören, sind Name und Funktion dieser Person zu nennen. Bei juristischen Personen sind Name und eingetragener Sitz der Gesellschaft anzugeben.*

Die Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH, eine in Österreich gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Salzburg und der Geschäftsanschrift Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, eingetragen im Firmenbuch unter FN 525749 k, übernimmt die Verantwortung für die in diesem Prospekt gemachten Angaben.

- 1.2. *Erklärung der für das Registrierungsformular verantwortlichen Personen, dass die Angaben im Registrierungsformular ihres Wissens nach richtig sind und dass das Registrierungsformular keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.*

Gegebenenfalls Erklärung der für bestimmte Abschnitte des Registrierungsformulars verantwortlichen Personen, dass die in den Teilen des Registrierungsformulars genannten Angaben, für die sie verantwortlich sind, ihres Wissens nach richtig sind und dass diese Teile des Registrierungsformulars keine Auslassungen beinhalten, die die Aussage verzerren könnten.

Die Emittentin erklärt, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die die Aussagen dieses Prospekts verzerren können.

- 1.3. *Wird in das Registrierungsformular eine Erklärung oder ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt, so sind folgende Angaben zu dieser Person zu machen:*

- a) Name,*
- b) Geschäftsadresse,*
- c) Qualifikationen,*
- d) das wesentliche Interesse an der Emittentin, falls vorhanden.*

Wurde die Erklärung oder der Bericht auf Ersuchen der Emittentin erstellt, ist anzugeben, dass diese Erklärung oder dieser Bericht mit Zustimmung der Person, die den Inhalt dieses Teils des Registrierungsformulars für die Zwecke des Prospekts gebilligt hat, aufgenommen wurde.

Dieser Prospekt enthält als Anlage folgendes Bewertungsgutachten:

Verkehrswertgutachten für die Projektliegenschaft „Projekt Klosterpark“
A-5020 Salzburg, Hellbrunner Straße 14
KG 56537 Salzburg
EZ 60079 und EZ 60106
BG Salzburg

(Anlage ./4)

Das Bewertungsgutachten wurde von folgendem Sachverständigen erstellt:

Mag. Michael Buchmeier, MRICS

Das Bewertungsgutachten wurde auf Ersuchen der Emittentin und Beauftragung durch die Soravia Equity GmbH, FN 235124 x, erstellt und mit Zustimmung des Sachverständigen aufgenommen.

Nach Einschätzung der Emittentin sind seit dem Bewertungsstichtag keine wesentlichen Veränderungen eingetreten.

- 1.4. *Wurden Angaben von Seiten Dritter übernommen, ist zu bestätigen, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und nach Wissen der Emittentin und soweit für ihn aus den von diesem Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet wurden. Darüber hinaus hat die Emittentin die Quelle(n) der Angaben zu nennen.*

Es wurden Angaben von Seiten Dritter übernommen, korrekt wiedergegeben und es wurden keine der Emittentin bekannten Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Grundlagen der Angaben von Seiten Dritter in diesem Prospekt sind folgende:

Hagen Luckert (2023): Entwicklung der Baukosten: in Österreich 2000 – 2023, <https://www.infina.at/trends/entwicklung-der-baukosten/> (abgerufen am 11.04.2023).

- 1.5. Die Emittentin erklärt, dass
- a) der Prospekt durch die FMA als zuständige Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,
 - b) die FMA diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,
 - c) eine solche Billigung nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte,
 - d) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte und
- d) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.

2. ABSCHLUSSPRÜFER

- 2.1. *Name und Anschrift der Abschlussprüfer der Emittentin, die für den von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum zuständig waren (einschließlich ihrer Mitgliedschaft in einer Berufsvereinigung).*

Die Emittentin hat keinen gesetzlichen Abschlussprüfer.

Bei der Emittentin handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft iSd § 221 UGB. Die Emittentin ist gesetzlich nicht zur Einrichtung eines Aufsichtsrats verpflichtet und hat auch nicht freiwillig einen Aufsichtsrat eingerichtet. Daher ist die gesetzliche Verpflichtung zur Abschlussprüfung betreffend den Jahresabschluss und den Lagebericht auf die Emittentin nicht anwendbar (§ 268 Abs 1 UGB).

Für die Zwecke dieses Prospekts wurden geprüfte Jahresabschlüsse zum 31.12.2021 und 31.12.2022 gemäß den nationalen Rechnungslegungsvorschriften des UGB betreffend die Emittentin aufgestellt.

Die gemäß UGB erstellten Jahresabschlüsse des Jahres 2021 sowie des Jahres 2022 wurden von Audit Services Austria Wirtschaftsprüfungs- und SteuerberatungsgmbH, FN 151962z, Späthgasse 3, 5020 Salzburg, Österreich, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Audit Services Austria Wirtschaftsprüfungs- und SteuerberatungsgmbH und deren verantwortliche Mitarbeiter waren zum Zeitpunkt der Prüfung der entsprechenden UGB-Abschlüsse Mitglied der österreichischen Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Am Belvedere 10/Top 4, 1100 Wien.

2.2. *Änderung des Abschlussprüfers.*

Eine Abberufung, Wiederbestellung oder Mandatsniederlegung des Abschlussprüfers ist während des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums zu keiner Zeit erfolgt.

Audit Services Austria Wirtschaftsprüfungs- und SteuerberatungsgmbH wurde mit der Abschlussprüfung für die Zwecke dieses Prospekts beauftragt. Vor der Audit Services Austria Wirtschaftsprüfungs- und SteuerberatungsgmbH wurden Abschlussprüfer weder bestellt noch abberufen noch haben sie ihr Mandat niedergelegt.

3. **RISIKOFAKTOREN**

- 3.1. *Eine Beschreibung der wesentlichen Risiken, die der Emittentin eigen sind und die die Fähigkeit der Emittentin beeinflussen können, ihren sich aus den Wertpapieren ergebenden Verpflichtungen nachzukommen, in einer begrenzten Anzahl an Kategorien in einer Rubrik mit der Überschrift „Risikofaktoren“.*
In jeder Kategorie werden die gemäß der Bewertung der Emittentin, Anbieters oder der die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt beantragenden Person wesentlichsten Risiken, unter Berücksichtigung der negativen Auswirkungen auf die Emittentin und der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens, zuerst angeführt. Die Risikofaktoren werden durch den Inhalt des Registrierungsformulars bestätigt.

Siehe dazu Punkt 1. „Risikofaktoren – Risiken in Bezug auf die Emittentin“ (beginnend auf Seite 21).

4. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN

4.1. Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin.

4.1.1. Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin.

Die gesetzliche Bezeichnung der Emittentin ist „Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH“. Sie verfügt über keine kommerzielle Bezeichnung.

4.1.2. Ort der Registrierung der Emittentin und ihre Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI).

Die Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH ist eine in Österreich gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Salzburg und der Geschäftsanschrift Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, eingetragen im Firmenbuch unter FN 525749 k. Die Rechtsträgerkennung (LEI) lautet 5299006T70F0G6X74692.

4.1.3. Datum der Gründung und Existenzdauer der Emittentin, soweit diese nicht unbefristet ist.

Die Emittentin wurde im Jahr 2020 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht auf unbestimmte Zeit gegründet und am 04.01.2020 im Firmenbuch eingetragen.

4.1.4. Sitz und Rechtsform der Emittentin, Rechtsordnung, unter der sie tätig ist, Land der Gründung der Gesellschaft; Anschrift und Telefonnummer ihres eingetragenen Sitzes (oder Hauptort der Geschäftstätigkeit, falls nicht mit dem eingetragenen Sitz identisch), etwaige Website der Emittentin mit einer Erklärung, dass die Angaben auf der Website nicht Teil des Prospekts sind, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Emittentin ist eine in Österreich nach österreichischem Recht errichtete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in der politischen Gemeinde Salzburg. Die Geschäftsanschrift lautet Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, in Österreich.

Die Website der Emittentin bzw dem Projekt Klosterpark ist unter <https://www.planquadr.at/objekt/klosterpark/> aufrufbar. Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospektes, sofern die Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Telefonnummer der Emittentin lautet: +43 662 840 870.

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.

In den vergangenen Monaten kam es zum Anstieg des EURIBORS, was zu einer Zinslastserhöhung bei der Projektgesellschaft aufgrund der bestehenden Bankfinanzierung geführt hat. Auch die COVID-19 Pandemie und der Ukraine-Konflikt haben sich auf die Immobilienbranche ausgewirkt. So kam es unter anderem zur Verzögerung von Begutachtungs- und Genehmigungsprozesse. Zudem ist die gesamte Immobilienbranche

mit Unterbrechungen von Lieferketten konfrontiert. Dies kann zukünftig zu möglichen Engpässen bzw Verzögerungen bei der Materialversorgung inkl weiteren Teuerungen im Baubereich führen, welche sich mittelbar auf die Emittentin auswirken können. Auch die aktuell schwächere Nachfrage am Markt für Wohnimmobilien kann sich negativ auf das Projekt Klosterpark und indirekt auf die Emittentin auswirken. All dies steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sowie auch des Ukraine-Konflikts für das Gesamtjahr 2023 auf Basis der zugrundeliegenden Prognosen noch nicht absehbar sind.

Es sind seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschlusses zum 31.12.2022 keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevant sind.

4.1.6. Angabe der Ratings, die für einen Emittenten in dessen Auftrag oder in Zusammenarbeit mit ihm beim Ratingverfahren erstellt wurden. Kurze Erläuterung der Bedeutung der Ratings, wenn sie erst unlängst von der Ratingagentur erstellt wurden.

Entfällt.

4.1.7. Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem letzten Geschäftsjahr.

Entfällt.

4.1.8 Beschreibung der erwarteten Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin.

Die Tätigkeiten der Emittentin werden aus den bisher aufgenommenen Finanzierungen und dem Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen (re-)finanziert. Darüberhinausgehende Finanzierungen sind derzeit nicht geplant.

5. GESCHÄFTSÜBERBLICK

5.1. *Haupttätigkeitsbereiche*

5.1.1. Beschreibung der Haupttätigkeiten der Emittentin, einschließlich:

a) der wichtigsten Arten der vertriebenen Produkte und/oder erbrachten Dienstleistungen;

b) Angabe etwaiger wichtiger neuer Produkte und/oder erbrachten Dienstleistungen.

c) Wichtigste Märkte

Gegenstand des Unternehmens der Emittentin gemäß Punkt III des Gesellschaftsvertrags ist:

- a) Die Unternehmensberatung und Beratung auf dem Gebiet der Betriebsorganisation,
- b) der Erwerb, der Besitz, die Verwaltung und Verwertung von sowie der Handel

mit Immobilien,

- c) der Erwerb, der Besitz, die Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen jeder Rechtsform im In- und Ausland.

Die Emittentin ist ein in Österreich tätiges Immobilienentwicklungsunternehmen mit Sitz in Salzburg.

Die Emittentin ist eine reine Holding Gesellschaft. Sie ist Gesellschafterin der Projektgesellschaft und hält an dieser einen Anteil am Stammkapital, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900 und somit einer Beteiligung von 94% entspricht.

Seit Sommer 2020 ist die Projektgesellschaft Eigentümerin der sich im Salzburger Nonntal befindenden Liegenschaften EZ 60079 und EZ 60106, jeweils KG 56537 Salzburg, BG Salzburg (Grundbuchauszüge Anlage 3) mit rund 35.000 m² Fläche („**Projektliegenschaft**“). Im Rahmen des Kaufs der Projektliegenschaft wurde seitens der Projektgesellschaft ein Bankkredit aufgenommen. Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus diesem Bankkredit wurde die Projektliegenschaft bis zum Höchstbetrag von EUR 31.800.000 verpfändet. Zudem wurde zu Gunsten der Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten Hirten als ehemalige Eigentümerin und Verkäuferin der PROJEKTLIEGENSCHAFT ein Pfandrecht zur Besicherung von Kaufpreiserhöhungen verbüchert. Kaufpreiserhöhungen werden fällig, wenn betreffend EZ 60079 bestimmte Widmungen, Bebauungspläne und/oder Baugenehmigungen erlangt werden. Das zu Gunsten der Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten Hirten einverleibte Pfandrecht wurde in einer Höhe von EUR 6.000.000 samt 4% Zinsen und Nebengebührensicherstellung von EUR 300.000 auf der EZ 60079 verbüchert.

Auf der Projektliegenschaft befinden sich das Kloster St. Josef sowie Nebengebäude. Unter (teilweiser) Einbeziehung des Altbestands beabsichtigt die Emittentin die Umsetzung eines Immobilienprojekts. Das derzeit darauf in Planung befindliche Immobilienprojekt sieht aufgrund der aktuellen Projektierung zwei Phasen vor. In Phase I ist nach derzeitigem Planungsstand die Entwicklung bzw der Umbau des bestehenden Klostergebäudes (Palais St. Josef Salzburg) in luxuriöse und servicierte Eigentumswohnungen geplant. Nach aktueller Planung wird das Palais St. Josef Salzburg als BTVG-Projekt konzipiert, wonach mit den Käufern der Wohnungen eine Zahlung nach Ratenplan vereinbart wird. Dies bedeutet, dass die schrittweisen Auszahlungen des Kaufpreises unter anderem erst dann erfolgt, wenn die entsprechenden Bauleistungen in Etappen vereinbarungsgemäß und gesetzeskonform hergestellt werden. Desweiteren werden die bestehenden Nebengebäude für eine Schule und einen Kindergarten modernisiert und erweitert („**Projektphase I**“). Nach aktuellem Planungsstand ist für die Phase II ein Umwidmungsverfahren der ländlichen Gebiete in Bauland erforderlich und sieht dieser Planungsstand – abhängig von der Erlangung der erforderlichen Widmung weitere verschiedene Wohnformen wie gefördertes und freifinanziertes Wohnen sowie eine Seniorenresidenz vor („**Projektphase II**“ gemeinsam mit Projektphase I „**Projekt Klosterpark**“). Da laufend an Projektoptimierungen gearbeitet wird, können Änderungen der Projektphase I und/oder der Projektphase II nicht ausgeschlossen werden. Weitere Informationen zum Projekt finden sich im Bewertungsgutachten unter Punkt 2.6.2 Beschreibung des Projekts (Anlage ./4).

Sämtliche Leistungen im Zusammenhang mit der Planung und Ausführung des Projekts Klosterpark werden auf Basis des zwischen der Projektgesellschaft und der Planquadr.at

Immobilien und Projektentwicklungs GmbH abgeschlossenen Werkvertrags vom 06.08.2020 erbracht. An der Planquadr.at Immobilien und Projektentwicklungs GmbH sind Barbara Margit Hubner-Haslhofer, geb 12.10.1968 mit 25% und Wilhelm Johannes Hubner, geb 24.11.1965 mit 22,5% direkt beteiligt. Indirekt sind wiederum über die Planquadr.at Investment GmbH, welche 52,5% hält, die Gesellschafter der Emittentin beteiligt, wobei die SEMA indirekt mit einer rechnerischen Beteiligung von rund 33% an der Planquadr.at Immobilien und Projektentwicklungs GmbH beteiligt ist.

Die Finanzierung der Projektgesellschaft bzw des Projekt Klosterpark erfolgt primär durch nachrangige Gesellschafterdarlehen der Emittentin sowie externe Bankverbindlichkeiten und zukünftig auch durch BTVG-Projekte (Ratenplan B) wie beispielsweise in Hinblick auf das Palais St. Josef Salzburg.

Die Emittentin ist und war innerhalb des Zeitraums, der von den historischen Finanzinformationen abgedeckt wird, ausschließlich im Bundesgebiet der Republik Österreich in Salzburg (Nonntal) tätig, wo sie künftig ihren Umsatz erwirtschaften wird.

Die Emittentin wendet sich an Investoren aus ganz Österreich und auch an Investoren aus Deutschland.

5.2. *Grundlage für etwaige Angaben der Emittentin zu ihrer Wettbewerbsposition.*

Die Emittentin macht in diesem Prospekt keine Angaben zu ihrer Wettbewerbsposition.

6. ORGANISATIONSSTRUKTUR

6.1. *Ist die Emittentin Teil einer Gruppe, kurze Beschreibung der Gruppe und der Stellung des Emittenten innerhalb dieser Gruppe. Dies kann in Form oder unter Beifügung eines Diagramms der Organisationsstruktur erfolgen, sofern dies zur Darstellung der Struktur hilfreich ist.*

Die Emittentin ist als Holding-Gesellschaft der Projektgesellschaft tätig und hält an dieser einen Anteil am Stammkapital, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900 und somit einer Beteiligung von 94% entspricht. Die SEMA hält einen Anteil am Stammkapital, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 2.100 und somit einer Beteiligung von 6% am Stammkapital der Projektgesellschaft entspricht.

An der Emittentin ist die SEMA zu 67% beteiligt. Die restlichen 33% werden von Dental Innovation Investment A BV, 0713471028, (15.05%), Dental Innovation Apus Investment BV (9,95%) und Mag. Christian Häupl (8%) gehalten. An SEMA sind wiederum die SoReal GmbH, FN 383026z und Herr Thomas Hofer jeweils zu 50% beteiligt. SoReal GmbH gehört dem übergeordneten Soravia Konzern an. Thomas Hofer ist Unternehmensgründer der Salzburger Immobilienentwicklungsgruppe Planquadr.at. Zu den weiteren Beteiligungen siehe unten unter Punkt 10.1.

6.2. *Ist die Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe abhängig, ist dies klar anzugeben und die Abhängigkeit zu erläutern.*

Die Emittentin selbst ist aufgrund ihrer Holdingfunktion auf Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens der Projektgesellschaft angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern bedienen zu können.

▪ **Gewährung von Darlehen**

Zum Stichtag 31.12.2022 hat die Emittentin verzinste nachrangige Darlehen in Summe von rund EUR 15 Millionen an die Projektgesellschaft vergeben, wobei die Zinsen am Laufzeitende zu zahlen sind. Sicherheiten bestehen für dieses Darlehen nicht. Die Emittentin unterliegt mit ihren unbesicherten Ausleihungen und Forderungen gegenüber der Projektgesellschaft in Höhe von EUR 15 Mio zzgl 10,50% Zinsen p.a. einem Ausfallrisiko der Projektgesellschaft. Aufgrund der Nachrangigkeit der Gesellschafterdarlehen an die Projektgesellschaft tritt die Emittentin mit ihren Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen und der Zinsen unwiderruflich hinter sämtliche Forderungen derzeitiger und künftiger Gläubiger der Projektgesellschaft. Eine Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen ist solange und soweit ausgeschlossen, solange die Projektgesellschaft zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder Reorganisationsbedarf iSd Unternehmensreorganisationsgesetzes besteht oder wenn einer dieser Umstände durch Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen eintreten würde bzw die Rückzahlung einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens bei der Projektgesellschaft herbeiführen würde (Rückzahlungssperre). Die Emittentin kann eine Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen und der Zinsen damit unabhängig von der eingetretenen Fälligkeit nur in Höhe des nach Begleichung sämtlicher vorrangiger Forderungen verbleibenden Vermögens der Projektgesellschaft verlangen. Zudem wurde zwischen der Emittentin und der Projektgesellschaft explizit vereinbart, dass die Rückführung der Gesellschafterdarlehen inkl Forderung von Zinsen solange untersagt ist, solange die Verbindlichkeiten der Projektgesellschaft gegenüber Banken aufgrund bestehender und allfälliger zukünftiger Kreditfinanzierungen nicht vereinbarungsgemäß getilgt werden. Dies kann sich negativ auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern, wie etwa den Anleihegläubigern, nachzukommen.

7. TRENDINFORMATIONEN

7.1. *Erklärung, der zufolge es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Datum der Veröffentlichung der letzten geprüften Jahresabschlüsse, sowie in der Finanz- und Ertragslage der Gruppe seit dem Ende des letzten Berichtszeitraums, für den bis zum Datum des Registrierungsformulars Finanzinformationen veröffentlicht wurden, gegeben hat.*

Nach Einschätzung der Emittentin hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Datum der Veröffentlichung der letzten geprüften Jahresabschlüsse, sowie in der Finanz- und Ertragslage seit dem Ende des letzten Berichtszeitraums, für den bis zum Datum des Registrierungsformulars Finanzinformationen veröffentlicht wurden, gegeben.

7.2. *Angabe aller bekannten Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die die Aussichten der Emittentin nach vernünftigem Ermessen zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen werden.*

Die Emittentin weist ausdrücklich darauf hin, dass insbesondere eine Änderung des Zinsumfelds hin zu höheren Zinsen auch zu einer Änderung in der Attraktivität von Immobilieninvestments und anderer Sachwertanlagen führen kann. Eine solche Änderung des Zinsumfelds kann daher auch zu einer Verminderung der Attraktivität von Immobilienprojekten und damit zu Verlusten der Emittentin führen.

Weiters wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.1.5 verwiesen.

8. GEWINNPROGNOSEN ODER -SCHÄTZUNGEN

Es werden weder Gewinnprognosen noch Gewinnschätzungen abgegeben.

9. VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANE

9.1. *Namen und Geschäftsanschrift folgender Personen sowie Angabe ihrer Stellung bei der Emittentin und der wichtigsten Tätigkeiten, die sie neben der Tätigkeit bei der Emittentin ausüben, sofern diese für die Emittentin von Bedeutung sind:*

a) Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgans:

Folgende Personen üben die Funktionen als Geschäftsführer bei der Emittentin aus und sind auch unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg) erreichbar:

Geschäftsführer:	<u>Mag. Christian Häupl</u> , geb 20.03.1972, vertritt gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen seit 04.11.2022
	<u>Herbert Peter Berghammer</u> , MBA, 22.03.1973, vertritt gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen seit 04.11.2022

Diese Personen üben folgende weitere Tätigkeiten aus, die für die Emittentin von Bedeutung sein können:

Person	Unternehmen	Position
<u>Mag. Christian Häupl, LL.M.</u>	Planquadr.at Baumanagement GmbH, FN 205825 i	Geschäftsführer
	Planquadr.at Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH, FN 248262 t	Geschäftsführer
	Planquadr.at Investment GmbH, FN 265725 y	Geschäftsführer
	Planquadr.at Alpenstraße GmbH, FN 353485 g	Geschäftsführer
	reges management gmbh, FN 366490 g	Geschäftsführer
	H3S Projektentwicklung GmbH, FN	Geschäftsführer

Person	Unternehmen	Position
	384566 p	
	ecofin GmbH, FN 400382 y	Geschäftsführer
	Europastrasse 10 GmbH, FN 414313 i	Geschäftsführer
	Büro Thumegg 7 GmbH, FN 443593 v	Geschäftsführer
	VIMEA Bad Vigaun GmbH, FN 452852 i	Geschäftsführer
	myplanquadr.at Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH, FN 479459 m	Geschäftsführer
	VIMEA Mondsee GmbH, FN 482846 v	Geschäftsführer
	Planquadr.at PRP GmbH, FN 485317 b	Geschäftsführer
	marciago GmbH, FN 505782 y	Geschäftsführer
	Planquadr.at Klosterpark GmbH, 512071 x	Geschäftsführer
	Planquadr.at Haunspergstraße GmbH, FN 515376	Geschäftsführer
	Planquadr.at Ganshof GmbH, FN 540899 s	Geschäftsführer
	Planquadr.at V33 GmbH, FN 557870 y	Geschäftsführer
	M 55 GmbH, FN 569980 g	Geschäftsführer
	Planquadr.at NH 41 GmbH, FN 586371 k	Geschäftsführer
	Planquadr.at Linzergasse GmbH, FN 594388 a	Geschäftsführer
	Planquadr.at Gestüthalle GmbH, FN 599353 b	Geschäftsführer
	Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH, FN 525749 k	Gesellschafter (8% Beteiligung)
	Planquadr.at Gestüthalle GmbH, FN 599353 b	Gesellschafter (51% Beteiligung)
	HOLZINDUSTRIE THERESIA HÄUPL GMBH, FN 296797 t	Gesellschafter (50% Beteiligung)
	HÄUPL SÄGEWERK GMBH, FN 161181 g	Gesellschafter (50% Beteiligung)
	ecofin GmbH, FN 400382 y	Gesellschafter (100% Beteiligung)
	Planquadr.at Investment GmbH, FN 265725 y	Gesellschafter (10,14% Beteiligung)
<u>Herbert Peter Berghammer</u>	Planquadr.at Bau-management GmbH, FN 205825 i	Geschäftsführer
	Planquadr.at Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH, FN 248262 t	Geschäftsführer
	Planquadr.at Investment GmbH, FN 265725 y	Geschäftsführer
	Planquadr.at Alpenstraße GmbH, FN 353485 g	Geschäftsführer
	die küche plandesign gmbh, FN 53224 x	Geschäftsführer
	reges management gmbh, FN 366490 g	Geschäftsführer

Person	Unternehmen	Position
	H3S Projektentwicklung GmbH, FN 384566 p	Geschäftsführer
	Europastrasse 10 GmbH, FN 414313 i	Geschäftsführer
	Büro Thumegg 7 GmbH	Geschäftsführer
	VIMEA Bad Vigaun GmbH, FN 452852 i	Geschäftsführer
	M 17 Investment GmbH, FN 470807 p	Geschäftsführer
	myplanquadr.at Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH, FN 479459 m	Geschäftsführer
	VIMEA Mondsee GmbH, FN 482846 v	Geschäftsführer
	SEMA Vermögensverwaltung GmbH, FN 482707 p	Geschäftsführer
	Planquadr.at PRP GmbH, FN 485317 b	Geschäftsführer
	GTB Hochbau GmbH, FN 488293 d	Geschäftsführer
	marciago GmbH, FN 505782 y	Geschäftsführer
	N 45 Investment GmbH, FN 508517 w	Geschäftsführer
	Planquadr.at Klosterpark GmbH, FN 512071 x	Geschäftsführer
	P4 PLANUNGS GmbH, FN 514804 s	Geschäftsführer
	Planquadr.at Haunspergstraße GmbH, FN 515376	Geschäftsführer
	ILMACO GmbH, FN 521998 w	Geschäftsführer
	Planquadr.at Ganshof GmbH, FN 540899 s	Geschäftsführer
	Planquadr.at V33 GmbH, FN 557870 y	Geschäftsführer
	Schikaneder Immobilien GmbH, FN 568913 m	Geschäftsführer
	M 55 GmbH, FN 569980 g	Geschäftsführer
	SIMBER Motors GmbH, FN 576437 b	Geschäftsführer
	Planquadr.at NH 41 GmbH, FN 586371 k	Geschäftsführer
	Planquadr.at Linzergasse GmbH, FN 594388 a	Geschäftsführer
	Planquadr.at Gestüthalle GmbH, FN 599353 b	Geschäftsführer

Person	Unternehmen	Position
	EMP Elektro GmbH, FN 490225 w	Gesamtprokurist
	AB Apprich & Berghammer OG, FN 439018 s	Unbeschränkt haftender Gesellschafter
	Airport Invest GmbH, FN 532303 z	Gesellschafter (6% Beteiligung)
	SIMBER Motors GmbH, FN 576437 b	Gesellschafter (50% Beteiligung)
	die küche plandesign gmbh, FN 53224 x	Gesellschafter (5% Beteiligung)
	M 17 Investment GmbH, FN 470807 p	Gesellschafter (30% Beteiligung)
	VIMEA Bad Vigaun GmbH, FN 452852 i	Gesellschafter (11% Beteiligung)
	VIMEA Mondsee GmbH, FN 482846 v	Gesellschafter (11% Beteiligung)
	myplanquadr.at Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH, FN 479459 m	Gesellschafter (10% Beteiligung)

b) persönlich haftende Gesellschafter bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien.

Entfällt.

9.2. *Interessenkonflikte von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen*

Potentielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen der unter Punkt 9.1 genannten Personen gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen müssen klar angegeben werden. Falls keine derartigen Konflikte bestehen, ist eine entsprechende Erklärung abzugeben.

Die Geschäftsführer der Emittentin üben auch Funktionen, insbesondere Organfunktionen, in anderen Gesellschaften aus. Es besteht die Gefahr von Interessenkonflikten zwischen der Emittentin und jenen Gesellschaften, in denen der die Geschäftsführer ebenfalls Leitungs- und/oder Gesellschafterfunktionen und/oder Aufsichtsfunktionen ausüben, wie zB auch Dienstleister der Projektgesellschaft, wie die Planquadr.at Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH, mit der die Projektgesellschaft einen Werkvertrag betreffend das Projekt Klosterpark abgeschlossen hat. In solchen Fällen ist nicht sichergestellt, dass die Geschäftsführer im ausschließlichen Interesse der Emittentin handelt, weil diese verpflichtet sind, die Interessen der anderen Gesellschaften ebenfalls zu wahren. Hiervon abgesehen hat die Emittentin keine Kenntnis von potentiellen Interessenkonflikten.

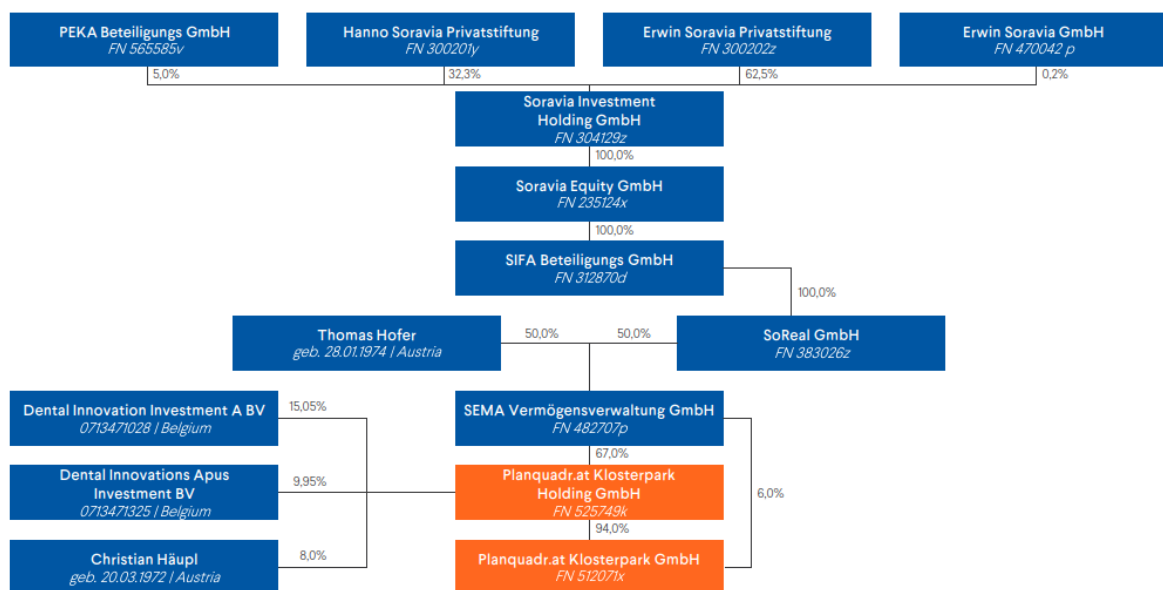
10. HAUPTAKTIONÄRE

10.1. *Soweit der Emittentin bekannt, Angabe, ob an der Emittentin unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen und wer diese Beteiligungen hält bzw diese Beherrschung ausübt. Beschreibung der Art und Weise einer derartigen Beherrschung und der vorhandenen Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer solchen Beherrschung.*

An der Emittentin ist die SEMA zu 67% beteiligt. Die restlichen 33% werden von Dental Innovation Investment A BV, 0713471028, (15,05%), Dental Innovation Apus Investment BV (9,95%) und Mag. Christian Häupl (8%) gehalten. An SEMA sind wiederum die SoReal GmbH, FN 383026z und Herr Thomas Hofer jeweils zu 50% beteiligt. SoReal GmbH gehört dem übergeordneten Soravia Konzern an. Thomas Hofer ist Unternehmensgründer der Salzburger Immobilienentwicklungsgruppe Planquadr.at.

Die Emittentin fungiert als Holding Gesellschaft der Projektgesellschaft.

Die SoReal GmbH steht im alleinigen Eigentum der SIFA Beteiligungs GmbH (zukünftig SORAVIA Development GmbH). Die SIFA Beteiligungs GmbH (zukünftig SORAVIA Development GmbH) steht im alleinigen Eigentum der Soravia Equity GmbH, welche wiederum im alleinigen Eigentum der Soravia Investment Holding GmbH steht. Die Soravia Investment Holding GmbH hat derzeit folgende Gesellschafter: Die Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 62,5 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, die Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 32,3 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, die Erwin Soravia GmbH, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 0,2 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, sowie die PEKA Beteiligungs GmbH, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 5 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält. Die SoReal GmbH steht somit unter der indirekten Kontrolle der Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG bzw Erwin Soravia.



Der Gesellschaftsvertrag der Emittentin sieht für Beschlüsse der Generalversammlung eine einfache Mehrheit vor, sofern das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht zwingend eine größere Mehrheit vorschreiben. Laut VIII des Gesellschaftsvertrags bedarf es für die Änderung des Gesellschaftsvertrags, einschließlich Änderungen des Unternehmensgegenstandes, die Auflösung der Gesellschaft sowie die Veräußerung und Verpachtung von Betrieben oder Teilbetrieben einer Mehrheit von Drei Viertel der abgegebenen Stimmen. Mit ihrer Beteiligung von 67% kann SEMA daher alle anderen Maßnahmen der Emittentin kontrollieren, und damit unter anderem folgende Entscheidungen der Emittentin beeinflussen: die Bestellung Geschäftsführer der Emittentin; Zeitpunkt und Höhe von Dividendenzahlungen; Entscheidung des Jahresbudgets. Die Interessen der SEMA können jenen der anderen Gesellschafter und/oder jenen der Gläubiger der Emittentin, und sohin den Interessen der Anleihegläubiger, widersprechen. Zudem kann es aufgrund der 50%/50% Beteiligung in der SEMA durch Thomas Hofer und SoReal GmbH zu einer Pattsituation kommen, die sich in weiterer Folge negativ auf die Emittentin und sohin ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, auswirken kann.

Besondere Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle über die Emittentin, die über die Instrumentarien des österreichischen Gesellschaftsrechts hinausgehen, wurden nicht gesetzt.

10.2. *Sofern der Emittentin bekannt, Beschreibung etwaiger Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung in der Beherrschung der Emittentin führen könnte.*

Entfällt.

11. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN

11.1. *Historische Finanzinformationen*

11.1.1. Ausgewählte historische Finanzinformationen:

Die nachfolgenden Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage wurden jeweilig dem gemäß UGB von der Emittentin erstellten und geprüften Jahresabschluss der Jahre 2021 und 2022 sowie zugehörigen Lageberichten entnommen und sollen in Verbindung mit den übrigen Angaben in diesem Prospekt sowie den Dokumenten, die per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen sind, gelesen werden. Die Jahresabschlüsse 2021 und 2022 wurden vom Abschlussprüfer der Emittentin mit jeweils uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen. Der Posten der Nettofinanzverbindlichkeiten (Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) ist ungeprüft und leitet sich aus den geprüften Jahresabschlüssen der Jahre 2021 und 2022 ab.

(in TEUR)	31.12.2022 geprüft	31.12.2021 geprüft
UGB Bilanz – AKTIVA		
Finanzanlagen	32,90	32,90

(in TEUR)	31.12.2022 <i>geprüft</i>	31.12.2021 <i>geprüft</i>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16.329,45	13.918,14
Guthaben bei Kreditinstituten	20,54	1.484,24
Summe AKTIVA	16.382,89	15.435,28

UGB Bilanz – PASSIVA

Eingefordertes Stammkapital	17,50	17,50
Bilanzverlust	-11,55	-328,68
<i>(davon Verlustvortrag)</i>	<i>(-328,68)</i>	<i>(-165,04)</i>
Rückstellungen	23,35	10,8
Verbindlichkeiten	16.353,59	15.735,67
Summe PASSIVA	16.382,89	15.435,28

(in TEUR)

Nettofinanzverbindlichkeiten*	16.246,29	14.199,89
-------------------------------	-----------	-----------

Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)

Sonstige betriebliche Aufwendungen	202,87	-558,90
Finanzergebnis	523,16	395,76
Bilanzverlust	-11,55	-328,68
EBIT**	1.308,44	639,87
EBT	320,28	-163,15

* Der Posten der Nettofinanzverbindlichkeiten ist ungeprüft und ergibt sich aus den gesamten Verbindlichkeiten abzüglich nicht verzinster Verbindlichkeiten (L&L) und liquiden Mitteln:

(in TEUR)	UGB-Bilanz zum	
	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten (gesamt)	16.353,59	15.735,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-86,76	-51,54
Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	-20,54	-1.484,24
Nettofinanzverbindlichkeit	16.246,29	14.199,89

** Der Posten EBIT ist ungeprüft und ergibt sich aus dem Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

Ausgewählte Finanzinformationen für Zwischenberichtszeiträume.

Entfällt.

Ausgewählte Finanzinformationen zu den Geldflussrechnungen.

Die in der folgenden Tabelle enthaltenen Finanzinformationen über die Kapitalflüsse der Emittentin basieren auf den geprüften⁵ Geldflussrechnungen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2021 und 2022.

(in TEUR)	31.12.2022	31.12.2021
Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	364,90	-204,82
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-2.411,31	-6.748,77
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	582,70	7.717,86

11.1.2. Änderung des Bilanzstichtages

Bilanzstichtag wurde nicht geändert.

11.1.3. Rechnungslegungsstandards

Die im Prospekt aufgenommenen Jahresabschlüsse wurden nach österreichischen Rechnungslegungsstandards (§§ 189 ff UGB) erstellt. Die Jahresabschlüsse 2021 und 2022 wurden vom Abschlussprüfer der Emittentin jeweils mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

11.1.4. Änderung des Rechnungslegungsrahmens

Es wurden keine Änderungen der Rechnungslegungsstandards durchgeführt.

11.1.5. Wurden die geprüften Finanzinformationen gemäß nationaler Rechnungslegungsgrundsätze erstellt, dann müssen die unter dieser Rubrik geforderten Finanzinformationen zumindest Folgendes enthalten:

- a) die Bilanz,
- b) die Gewinn- und Verlustrechnung
- c) die Kapitalflussrechnung
- d) die Rechnungslegungsmethoden und erläuternde Anmerkungen.

Folgende historische Finanzinformationen sind durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen, wobei darauf hingewiesen wird, dass die Rechnungslegungsmethoden sowie

⁵ Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der Geldflussrechnung keine Abschlussprüfung dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde.

sonstige weiterführende Angaben in den geprüften Jahresabschlüssen einschließlich deren Anlagen angeführt sind:

- der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2021;
- der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2022;
- nach KFS/PG 13 geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2021;
- die nach KFS/PG 13 erstellte und geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2022;
- der nach UGB erstellte Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum 31.12.2021;
- der nach UGB erstellte Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum 31.12.2022.

11.1.6. Konsolidierte Abschlüsse

Entfällt.

11.1.7. Alter der Finanzinformationen

Bei den jüngsten geprüften Finanzinformationen handelt es sich um den UGB-Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2022. Die geprüften Finanzinformationen sind daher zum Zeitpunkt dieses Prospekts nicht älter als 18 Monate.

11.2. Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen

11.2.1. Hat die Emittentin seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses vierteljährliche oder halbjährliche Finanzinformationen veröffentlicht, so sind diese in das Registrierungsformular aufzunehmen. Wurden diese vierteljährlichen oder halbjährlichen Finanzinformationen einer Prüfung oder prüferischen Durchsicht unterzogen, so sind die entsprechenden Vermerke ebenfalls aufzunehmen. Wurden die vierteljährlichen oder halbjährlichen Finanzinformationen keiner prüferischen Durchsicht oder Prüfung unterzogen, so ist dies anzugeben.

Wurde das Registrierungsformular mehr als neun Monate nach Ablauf des letzten geprüften Finanzjahres erstellt, muss es Zwischenfinanzinformationen enthalten, die u.U. keiner Prüfung unterzogen wurden (auf diesen Fall muss eindeutig hingewiesen werden) und die sich zumindest auf die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres beziehen sollten.

Zwischenfinanzinformationen, erstellt je nach Fall entsprechend den Anforderungen der Richtlinie 2013/34/EU oder der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002.

Bei Emittenten, die weder der Richtlinie 2013/34/EU noch der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 unterliegen, müssen diese Zwischenfinanzinformationen einen Vergleich mit dem gleichen Zeitraum des letzten Geschäftsjahres beinhalten, es sei denn, diese Anforderung ist durch Vorlage der Bilanzdaten zum Jahresende erfüllt.

Entfällt.

11.3. Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen

11.3.1. Die historischen jährlichen Finanzinformationen müssen unabhängig geprüft worden

sein. Der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers wird in Übereinstimmung mit der Richtlinie 2014/56/EU und der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 erstellt.

Sind die Richtlinie 2014/56/EU und die Verordnung (EU) Nr. 537/2014 nicht anwendbar,

a) müssen die historischen Finanzinformationen in Übereinstimmung mit den in dem jeweiligen Mitgliedstaat anwendbaren Prüfungsstandards oder gleichwertigen Grundsätzen geprüft worden sein, oder es muss für das Registrierungsformular vermerkt werden, ob sie in Übereinstimmung mit den in dem jeweiligen Mitgliedstaat anwendbaren Prüfungsstandards oder gleichwertigen Grundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermitteln.

b) Sofern Bestätigungsvermerke des Abschlussprüfers über die historischen Finanzinformationen Vorbehalte, Meinungsänderungen oder eine Hervorhebung eines Sachverhalts enthalten oder wenn sie eingeschränkt erteilt wurden, sind diese Vorbehalte, Änderungen, die eingeschränkte Erteilung oder die Hervorhebung eines Sachverhalts in vollem Umfang wiederzugeben und die Gründe dafür anzugeben.

Die UGB-Jahresabschlüsse zum 31.12.2021 und 31.12.2022 wurden einer Abschlussprüfung unterzogen. Gemäß dem Prüfungsurteil des Bestätigungsvermerks entsprechen die Jahresabschlüsse den gesetzlichen Vorschriften und vermitteln ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2021 und 31.12.2022 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für die an diesen Stichtagen endenden Geschäftsjahre in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

11.3.2. Angabe sonstiger Informationen im Registrierungsformular, die von den Abschlussprüfern geprüft wurde.

Entfällt, weil neben dem Einzelabschluss nach UGB keine Informationen von den Abschlussprüfern geprüft wurden.

11.3.3. Wurden die Finanzinformationen im Registrierungsformular nicht dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin entnommen, so sind die Quelle dieser Daten und die Tatsache anzugeben, dass die Daten ungeprüft sind.

Dieser Prospekt enthält Finanzdaten, bei denen es sich um interne Daten der Emittentin handelt (auf diesen Umstand wird jeweils im gegebenen Zusammenhang hingewiesen). Diese internen Finanzdaten wurden weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht (Review) unterzogen.

11.4. Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren

Die Emittentin sowie die Projektgesellschaft können im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagtenseite in Rechtsstreitigkeiten, einschließlich Schiedsverfahren, sowie in staatliche Interventionen (zB Verwaltungsverfahren) involviert sein. In der Immobilien- und Baubranche betreffen solche Auseinandersetzungen häufig Mietforderungen, Werklohnforderungen oder Gewährleistungs- und Schadenersatzforderungen wegen angeblich mangelhafter Bauausführung oder nicht termingerechter Fertigstellung der Bauleistung. Ebenso kann die Gültigkeit vom Kaufvertrag der Projektliegenschaft sowie der daraus resultierenden Verpflichtungen Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten sein.

Der Ausgang solcher Verfahren ist nicht nur von Rechtsfragen, sondern auch von Beweisführungen und technischen Aspekten, die von Sachverständigen zu klären sind, abhängig. In vielen Fällen enden diese Verfahren daher mit einem Urteil oder durch den Abschluss eines Vergleichs. Zum Zeitpunkt dieses Prospekts bestehen keine Rechtsstreitigkeiten.

Die Emittentin kann darüber hinaus Beklagte in Anlegerprozessen sein.

Es gab keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der letzten 12 letzten Monate bestanden haben, und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin auswirken oder in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

11.5. *Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin*

Es wird auf die Ausführungen in Punkt 4.1.5. verwiesen.

Seit 31.12.2022 haben sich die Aussichten der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert.

Weitere wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin gab es seit dem 31.12.2022 nicht.

12. **WEITERE ANGABEN**

12.1. *Aktienkapital*

Anzugeben sind der Betrag des ausgegebenen Kapitals, die Zahl und Gattungen der Aktien, aus denen es sich zusammensetzt, einschließlich deren Hauptmerkmale; der Teil des ausgegebenen, aber noch nicht eingezahlten Kapitals mit Angabe der Zahl oder des Gesamtnennwerts und der Art der noch nicht voll eingezahlten Aktien, eventuell aufgliedert nach der Höhe, bis zu der sie bereits eingezahlt wurden.

Trifft nicht zu.

Das Stammkapital der Emittentin beträgt EUR 35.000 und ist zur Hälfte einbezahlt.

12.2. *Satzung und Statuten der Gesellschaft*

Anzugeben sind das Register und ggf. die Nummer, unter der die Gesellschaft in das Register eingetragen ist, sowie eine Beschreibung der Zielsetzungen der Emittentin und an welcher Stelle sie in der Satzung und den Statuten der Gesellschaft verankert sind.

Die Emittentin ist zu FN 525749 k im österreichischen Firmenbuch eingetragen. Das zuständige Registergericht ist das Landesgericht Salzburg.

Gegenstand des Unternehmens der Emittentin gemäß Punkt III des Gesellschaftsvertrags ist:

- a) Die Unternehmensberatung und Beratung auf dem Gebiet der Betriebsorganisation,
- b) der Erwerb, der Besitz, die Verwaltung und Verwertung von sowie der Handel mit Immobilien,
- c) der Erwerb, der Besitz, die Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen jeder Rechtsform im In- und Ausland.

Die Gesellschaft ist weiters berechtigt, im In- und Ausland Zweigniederlassungen zu errichten.

Der Gesellschaftsvertrag wurde zuletzt am 10.07.2020 geändert.

13. WESENTLICHE VERTRÄGE

Wesentliche Verträge, welche bei der Gesellschaft nicht im normalen Geschäftsverlauf abgeschlossen wurden und 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 Wertpapierinhabern in Bezug auf die ausgegebenen Wertpapiere nachzukommen, von großer Bedeutung sind, umfassen gegenständlich insbesondere:

Zum Stichtag 31.12.2022 hat die Emittentin nachrangige Darlehen in Summe von EUR 15.000.000 an die Projektgesellschaft vergeben.

Die Verzinsung erfolgt fremdüblich und sind die Zinsen am Laufzeitende bzw zum Zeitpunkt der Rückführung des Gesellschafterdarlehens fällig.

Darüber hinaus ist die Emittentin nicht Partei von Verträgen, welche bei der Gesellschaft nicht im normalen Geschäftsverlauf abgeschlossen wurden und dazu führen könnten, dass ein Mitglied der Gruppe eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die sich wesentlich auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, ihre Verpflichtungen gegenüber Inhabern von Wertpapieren der Emittentin zu erfüllen.

14. VERFÜGBARE DOKUMENTE

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können die folgenden Dokumente auf der Homepage der Emittentin unter dem Link https://www.planquadr.at/anleiheprospekt_stjosef_salzburg sowie auf der Homepage der IFA Invest GmbH unter www.ifainvest.at unter dem Menüpunkt „Investments“ und in weiterer Folge unter „JETZT INVESTIEREN“ und „DOWNLOAD“ abgerufen werden:

- (i) dieser Prospekt samt den dazugehörigen Anlagen:
 - Anleihebedingungen inkl Anlagen;
 - Gesellschaftsvertrag der Emittentin;
 - Grundbuchauszüge;
 - Bewertungsgutachten vom 06.07.2023.

Folgende Dokumente sind auf der Homepage der Emittentin bzw des Projekts Klosterpark (<https://www.planquadr.at/objekt/klosterpark/>) unter „Mehr Informationen: Finanzinformationen“ abrufbar:

- (ii) Historische Finanzinformationen:
 - der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2021;
 - der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2022;
 - die nach KFS/PG 13 geprüften Geldflussrechnungen der Emittentin für das Geschäftsjahr 2021;
 - die nach KFS/ PG 13 erstellte und geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2022;
 - der nach UGB erstellte Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum 31.12.2021;
 - der nach UGB erstellte Jahresabschluss der Projektgesellschaft zum 31.12.2022.

D. ANGABEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

Mindestangaben für die Wertpapierbeschreibung für Schuldtitel (Schema) mit einer Stückelung von weniger als EUR 100 000

1. VERANTWORTLICHE PERSONEN

- 1.1. *Nennung aller Personen, die für die Angaben in der Wertpapierbeschreibung bzw für bestimmte Teile der Angaben verantwortlich sind. Im letzteren Fall sind die entsprechenden Teile anzugeben. Handelt es sich um natürliche Personen, zu denen auch Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans der Emittentin gehören, sind Name und Funktion dieser Person zu nennen. Bei juristischen Personen sind Name und eingetragener Sitz der Gesellschaft anzugeben.*

Siehe Punkt C 1.1 der „Angaben über die Emittentin“.

- 1.2. *Erklärung der für die Wertpapierbeschreibung verantwortlichen Personen, dass die Angaben in der Wertpapierbeschreibung ihres Wissens nach richtig sind und dass die Wertpapierbeschreibung keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten. Gegebenenfalls Erklärung der für bestimmte Abschnitte der Wertpapierbeschreibung verantwortlichen Personen, dass die in den Teilen der Wertpapierbeschreibung genannten Angaben, für die sie verantwortlich sind, ihres Wissens nach richtig sind und dass diese Teile der Wertpapierbeschreibung keine Auslassungen beinhalten, die die Aussage verzerren könnten.*

Siehe Punkt C 1.2 der „Angaben über die Emittentin“.

- 1.3. *Wird in der Wertpapierbeschreibung eine Erklärung oder ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt, so sind folgende Angaben zu dieser Person zu machen:*
- a) Name,*
 - b) Geschäftsadresse,*
 - c) Qualifikationen,*
 - d) das wesentliche Interesse an der Emittentin, falls vorhanden.*

Wurde die Erklärung oder der Bericht auf Ersuchen des Emittenten erstellt, so ist zu erklären, dass diese Erklärung oder dieser Bericht mit Zustimmung der Person, die den Inhalt dieses Teils der Wertpapierbeschreibung für die Zwecke des Prospekts gebilligt hat, aufgenommen wurde.

Siehe Punkt C 1.3 der „Angaben über die Emittentin“.

- 1.4. *Wurden Angaben von Seiten Dritter übernommen, ist zu bestätigen, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von diesem Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet wurden. Darüber hinaus hat die Emittentin die Quelle(n) der Angaben zu nennen.*

In Punkt C 1.4 der „Angaben über die Emittentin“ wurde folgende Quelle angeführt:
Hagen Luckert (2023): Entwicklung der Baukosten: in Österreich 2000 – 2023,

<https://www.infina.at/trends/entwicklung-der-baukosten/> (abgerufen am 11.04.2023).

- 1.5. *Eine Erklärung, dass*
- a) *[diese Wertpapierbeschreibung/dieser Prospekt] durch [Bezeichnung der zuständigen Behörde] als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,*
 - b) *[Bezeichnung der zuständigen Behörde] [diese Wertpapierbeschreibung/dieser 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 Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand [dieser Wertpapierbeschreibung/dieses Prospekts] sind, erachtet werden sollte und*
 - d) *Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.*

Siehe Punkt C 1.5 der „Angaben über die Emittentin“.

2. RISIKOFAKTOREN

- 2.1. *Klare Offenlegung der Risikofaktoren, die für die anzubietenden und/ oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere von wesentlicher Bedeutung sind, wenn es darum geht, das Marktrisiko zu bewerten, mit dem diese Wertpapiere behaftet sind. Diese Offenlegung muss unter der Rubrik „Risikofaktoren“ erfolgen.*

Siehe dazu Punkt 3. „Risikofaktoren – Risiken im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen“ (beginnend auf Seite 40).

3. GRUNDLEGENDE ANGABEN

- 3.1. *Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind.*

Beschreibung aller für die Emission wesentlichen Interessen, einschließlich Interessenskonflikten, unter Angabe der betreffenden Personen und der Art der Interessen.

Die Emittentin hat das Interesse, durch das Angebot der Teilschuldverschreibungen am Kapitalmarkt zusätzliche Finanzmittel aufzunehmen, um diese der in diesem Prospekt beschriebenen Verwendung zuzuführen. Der Mehrwert im Rahmen der Geschäftstätigkeit und der eigenen Entwicklungsleistung der Emittentin wird im Wesentlichen durch die Veräußerung des entwickelten Projekts Klosterpark bzw der auf der Projektliegenschaft geplanten Eigentumswohnungen lukriert.

Die DonauCapital Wertpapier GmbH soll, unter Heranziehung ihres vertraglich gebundenen Vermittlers IFA Invest GmbH, im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs an der Emission teilnehmen. Sie steht in Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot der Teilschuldverschreibungen in einem vertraglichen Verhältnis mit der Emittentin.

Weiters ist beabsichtigt, dass Partnerunternehmen des Soravia Konzerns für die Emittentin durch Namhaftmachung von Personen, die an der Vermittlung von Finanzinstrumenten interessiert sind, tätig werden. Diese Namhaftmachung kann einerseits durch

Weitergabe der Kontaktdaten von potentiellen Zeichnern an die von der Emittentin gewählten Vertriebspartner, sohin die IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der DonauCapital Wertpapier GmbH oder durch Kontaktherstellung zwischen dieser und potentiellen Zeichnern erfolgen. Bei erfolgreicher Durchführung des Angebots erhalten die vorgenannten Partnerunternehmen eine Provisionsvergütung für die Namhaftmachung, deren Höhe unter anderem von der Höhe des Gesamtnennbetrags der Teilschuldverschreibungen im Rahmen des Angebots abhängt und die, abhängig vom Zeitpunkt der Platzierung bis zu 3% des Bruttoemissionsvolumens betragen kann. Diese Unternehmen haben daher ein Interesse am Erhalt dieser Provisionsvergütung. Insofern haben die vorgenannten Partnerunternehmen auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

Weiters nimmt die Wiener Privatbank SE im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs an der Emission teil, um als Zahlstellenbank Gebühren zu erzielen.

Die Wiener Privatbank SE erbringt darüber hinaus im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs verschiedene Bank-, Finanzdienstleistungs- oder ähnliche Dienstleistungen für die Emittentin, oder hat solche Dienstleistungen in der Vergangenheit erbracht, und hält in ihrer Position als Kreditinstitut oder Kreditgeber unter Kreditfazilitäten gewöhnliche Geschäftsbeziehungen mit der Emittentin, wofür sie übliche Vergütungen und Kostenersatz erhalten hat oder erhalten wird, aufrecht.

Die Emittentin wird ab dem Laufzeitbeginn der 6,75% Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023 bis 2026 die Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen und darauf entfallende Zinsen durch Verpfändung des Geschäftsanteils der Emittentin an der Projektgesellschaft, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900,-- und somit einer Beteiligung von 94% am Stammkapital der Projektgesellschaft entspricht, zu Gunsten der Anleihegläubiger durch Einbeziehung der Saxinger Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 185084 h, Wächtergasse 1, 1010 Wien als Treuhänderin besichern. Es wird darauf hingewiesen, dass die Treuhänderin bereits in der Vergangenheit in einer Geschäftsbeziehung mit der Emittentin gestanden ist und daneben in einer laufenden Geschäftsbeziehung mit Gesellschaften des Soravia Konzerns steht.

Nach Ansicht der Emittentin bestehen darüber hinaus keine Interessenkonflikte.

3.2. Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge

Die Emittentin hat das Interesse, durch das Angebot der Teilschuldverschreibungen zusätzliches Fremdkapital aufzubringen.

Der Erlös aus der Emission der Anleihe wird primär für die Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten, die die Emittentin im Zusammenhang mit dem Projekt Klosterpark eingegangen ist, verwendet, sowie - abhängig von der Höhe des Emissionserlöses - für die Finanzierung bzw Refinanzierung des Projekts Klosterpark (insbesondere die Projektentwicklung und -realisierung) auf Ebene der Projektgesellschaft durch Weitergabe des Emissionserlöses bzw eines Teiles davon an die Projektgesellschaft, voraussichtlich als Eigenmittel im Rahmen eines Zuschusses oder eines (im Sinne des § 67 Abs 3 IO qualifiziert) nachrangigen Gesellschafterdarlehens.

Ein Emissionsübernahmevertrag wurde und wird auch nicht abgeschlossen.

Die Emittentin trägt die Gesamtkosten der Emission. Die Gesamtkosten der Emission umfassen neben den Zinskosten insbesondere Kosten für die Emissionsvorbereitung wie Prospekterstellungs- und Billigungskosten, Kosten der Rechts- und Steuerberatung sowie Kosten für die Zahlstelle und Marketingkosten sowie Vertriebskosten und damit in Zusammenhang stehende Kosten. Die Emittentin rechnet mit Gesamtkosten von ca 11% des Bruttoemissionsvolumens exklusive Zinskosten. Zusätzlich fallen Zinskosten von rund 19% des Bruttoemissionsvolumens an (gerechnet auf die gesamte Laufzeit der Teilschuldverschreibungen). Die Emittentin schätzt den Nettoertrag abzüglich Gesamtkosten im Fall der Platzierung eines Volumens zwischen EUR 6.000.000 und 15.000.000 auf ca EUR 4.230.000 und EUR 10.575.000 (unter Berücksichtigung der zu zahlenden Zinsen).

Anlegern, die Teilschuldverschreibungen zeichnen, können darüber hinaus Spesen und Gebühren (z.B. Depot- oder Transaktionskosten) von ihren jeweiligen Kreditinstituten vorgeschrieben werden.

4. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW ZUM HANDEL ZUZULASSEN- DEN WERTPAPIERE

- 4.1. *a) Beschreibung der Art und der Gattung der Wertpapiere, die öffentlich angeboten und/oder zum Handel zugelassen werden sollen.*
b) Die internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) für die unter a) genannten Gattungen von Wertpapieren.

a) Bei den Teilschuldverschreibungen handelt es sich um nicht nachrangige, fixverzinsliche und auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen. Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

Die Laufzeit beträgt 36 Monate (3 Jahre), und beginnt am 01.09.2023 (einschließlich) und endet am 31.08.2026 (ausschließlich).

b) Die ISIN lautet AT0000A35FD4.

- 4.2. *Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden.*

Die Teilschuldverschreibungen werden nach österreichischem Recht ausgegeben.

Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie alle Rechte und Pflichten der Inhaber der Teilschuldverschreibungen einerseits und der Emittentin und der Zahlstelle andererseits bestimmen sich demnach ausschließlich nach österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Die mit den Teilschuldverschreibungen verbundenen Rechte unterliegen keinen Einschränkungen.

Für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit diesen Anleihebedingungen ist das

jeweils zuständige Gericht in Wien ausschließlich zuständig. Für Klagen eines Verbrauchers gegen die Emittentin ist nach Wahl des Verbrauchers das zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin oder ein sonstiges, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig.

- 4.3. a) *Angabe, ob es sich bei den Wertpapieren um Namens- oder Inhaberpapiere handelt und ob sie in Stückeform oder stückelos vorliegen.*
b) *Im Falle von stückelos registrierten Wertpapieren, Name und Anschrift des die Buchungsunterlagen führenden Instituts.*

Es handelt sich um auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen.

Die Teilschuldverschreibungen werden gemäß § 24 lit b) Depotgesetz zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Die Sammelurkunde ist von den vertretungsbefugten Personen der Emittentin (oder ihrer Bevollmächtigten) firmenmäßig eigenhändig zu zeichnen und mit einer Kontrollunterschrift, der gemäß Emissionsbedingungen bestellten, Zahlstelle zu versehen.

Einzelurkunden oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Die Sammelurkunde wird auf die Dauer der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen von der OeKB CSD GmbH, 1010 Wien, Strauchgasse 1-3, als Wertpapiersammelbank verwahrt. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB CSD GmbH und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking S.A., Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien, übertragen werden können. Eine Lieferung von einzelnen Teilschuldverschreibungen sowie der Anspruch auf Einzelverbriefung sind ausgeschlossen.

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

Es besteht keine Gewissheit, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entsteht oder, sofern er entstehen wird, dass er fortbestehen wird. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass Anleihegläubiger ihre Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht zu angemessenen Marktpreisen veräußern können. Folglich besteht das Risiko, dass ein Verkauf der Teilschuldverschreibungen später nicht oder nur zu wirtschaftlich unattraktiven Preisen möglich sein wird.

- 4.4. *Gesamtemissionsvolumen der öffentlich angebotenen/zum Handel zugelassenen Wertpapiere. Ist das Emissionsvolumen nicht festgelegt, Angabe des maximalen Emissionsvolumens der anzubietenden Wertpapiere (sofern verfügbar) und Beschreibung der Vereinbarungen und des Zeitpunkts für die Ankündigung des endgültigen Angebotsbetrags an das Publikum.*

Ist eine Angabe des maximalen Emissionsvolumens der anzubietenden Wertpapiere in der Wertpapierbeschreibung nicht möglich, wird in der Wertpapierbeschreibung angeführt, dass eine Zusage zum Erwerb oder zur Zeichnung der Wertpapiere innerhalb von

bis zu zwei Arbeitstagen nach Hinterlegung des Emissionsvolumens der öffentlich anzubietenden Wertpapiere widerrufen werden kann.

Das Gesamtemissionsvolumen der anzubietenden Wertpapiere beträgt EUR 10.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15.000.000,00.

4.5. *Währung der Wertpapieremission.*

Die Teilschuldverschreibungen lauten auf Euro.

4.6. *Relativer Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur der Emittentin im Fall einer Insolvenz, gegebenenfalls mit Angaben über ihre Nachrangigkeitsstufe und die potentiellen Auswirkungen auf die Anlagen im Fall der Abwicklung nach Maßgabe der Richtlinie 2014/59/EU.*

Die Teilschuldverschreibungen begründen, vorbehaltlich anderslautender zwingender gesetzlicher Bestimmungen, unmittelbare, unbedingte, untereinander gleichrangige und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die (i) vorrangig zum Eigenkapital und nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, und (ii) nicht nachrangig zu allen anderen bestehenden und zukünftigen unmittelbaren, unbedingten, nicht besicherten Verbindlichkeiten der Emittentin sind.

Die Emittentin ist eine Holding-Gesellschaft und selbst nicht oder nur eingeschränkt operativ tätig. Sie ist sohin auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen aus der Projektgesellschaft bzw aus dem Verkauf der Projektgesellschaft angewiesen. Zu einer solchen Zuführung von Liquidität und Gewinnen wird es üblicherweise erst dann kommen, wenn die jeweiligen Gläubiger der Projektgesellschaft befriedigt wurden. Daraus ergibt sich, dass die Verbindlichkeiten der Projektgesellschaft strukturell vorrangig gegenüber Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern sind. Sohin sind die Verbindlichkeiten der Emittentin unter den Teilschuldverschreibungen strukturell nachrangig. Im Fall der Insolvenz der Projektgesellschaft haben die Gläubiger der Projektgesellschaft nämlich einen vorrangigen Zugriff auf die Vermögenswerte der Projektgesellschaft. Der Emittentin bleibt dann nur ihr Geschäftsanteil an der Projektgesellschaft, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900 und somit einer Beteiligung von 94% am Stammkapital der Projektgesellschaft entspricht, bzw ein allfälliger Liquidationserlös nach Befriedigung aller Gläubiger der Projektgesellschaft zur Verfügung stehen würde, welcher geringer ausfallen könnte als die Forderungen, die den Anleihegläubigern aus der Anleihe erwachsen.

4.7. *Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte einschließlich etwaiger Beschränkungen und des Verfahrens zur Ausübung dieser Rechte.*

Die Teilschuldverschreibungen gewähren den Anleihegläubigern einen Anspruch auf Verzinsung sowie auf Rückzahlung des Nennbetrags am Laufzeitende. Dieser Rückzahlungsanspruch verjährt nach Ablauf von 30 Jahren ab Fälligkeit. Zinszahlungsansprüche verjähren nach drei Jahren.

Darüber hinaus sind mit den Teilschuldverschreibungen weder Stimmrechte, Vorzugsrechte bei Angeboten von Zeichnungen von Wertpapieren derselben Kategorie, Rechte auf Beteiligungen am Gewinn der Emittentin, Rechte auf Beteiligungen am Saldo im

Fall einer Liquidation, noch Wandlungsrechte verbunden.

Auf das in den Anleihebedingungen näher ausgeführte Recht der Emittentin, die Teilschuldverschreibungen vorzeitig zur Rückzahlung nach Ablauf des Kündigungsverzichts in der Dauer von 12 Monaten ab Beginn der Laufzeit ordentlich zu kündigen, wird ausdrücklich hingewiesen.

Auf das Kündigungsrecht der Emittentin, die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen vorzeitig zu kündigen, wird ebenfalls hingewiesen.

Die Inhaber von Teilschuldverschreibungen sind dahingegen nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibungen zur vorzeitigen Rückzahlung ordentlich zu kündigen. Dieser Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger vor Ende der Laufzeit ist eine notwendige Bedingung für die Absicherung des Risikos der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen. Die Emittentin wäre ohne Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger nicht in der Lage, die Teilschuldverschreibungen in der Form überhaupt zu begeben oder die Emittentin müsste die erhöhten Absicherungskosten in den Rückzahlungsbetrag bzw die Verzinsung der Teilschuldverschreibungen einberechnen und dadurch die Rendite der Anleihegläubiger reduzieren. Potentielle Anleger sollten daher genau abwägen, ob sie der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger benachteiligt und, falls sie der Ansicht sind, dies sei der Fall, nicht in die Teilschuldverschreibungen investieren.

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen (außerordentlich) zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls ein wichtiger Grund vorliegt (außerordentliche Kündigung). Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- (i) im Falle eines Kontrollwechsels in der Emittentin; ein „Kontrollwechsel“ in der Emittentin liegt bei jeder Änderung der rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Verhältnisse (einschließlich des Abschlusses von Treuhandvereinbarung und der Durchführung von Rechtsgeschäften, die wirtschaftlich einem Anteilerwerb gleichkommen) in der Sphäre der Emittentin oder einer ihrer Gesellschafter vor, die bewirkt, dass ein oder mehrere gemeinsam vorgehende Dritte(r), von welchen zumindest einer weder Gesellschafter noch Konzernunternehmen im Sinne des § 15 Abs 1 AktG eines Gesellschafters ist, maßgeblichen Einfluss auf die Emittentin oder einen ihrer Gesellschafter erlangt(en). Maßgeblicher Einfluss wird in diesem Zusammenhang ab einer Beteiligung von mehr als 50% angenommen. („Change of Control“);
- (ii) die Emittentin oder die Projektgesellschaft mit der Erfüllung einer Verpflichtung zur Zahlung von Kapital und Zinsen aus einer von ihr eingegangenen Kreditverbindlichkeit gegenüber einem Kreditinstitut in Verzug gerät und dieser Verzug von einem (Schieds-) Gericht oder einer Verwaltungsbehörde rechtskräftig festgestellt worden ist und nicht binnen 60 Tagen nach Rechtskraft Erfüllung eintritt („Cross Default“);
- (iii) die Emittentin eine sonstige wesentliche Verpflichtung aus den Teilschuldverschreibungen oder diesen Anleihebedingungen verletzt und dieser Zustand nicht

- innerhalb von 60 Tagen, nachdem die Emittentin eine diesbezügliche schriftliche Mitteilung erhalten hat, behoben wird;
- (iv) die Emittentin ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung allgemein bekannt gibt oder ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin oder der Projektgesellschaft eröffnet oder einen Konkursantrag mangels kostendeckenden Vermögens abweist;
 - (v) die Emittentin in Liquidation tritt, worunter jedenfalls nicht Umgründungsvorgänge (zB Verschmelzung, Spaltung, Umwandlung, Einbringung oder Anwachsung) zu verstehen sind; oder
 - (vi) die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt oder alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt, worunter jedenfalls nicht die Veräußerung der Projektgesellschaft oder Teile davon durch die Projektgesellschaft fällt, und sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EMITTENTIN dadurch wesentlich verschlechtert.

Das Kündigungsrecht erlischt, sobald der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde. Soweit gesetzlich zulässig, berechtigen andere Ereignisse und Umstände, die keines der oben genannten Ereignisse darstellen, einen Anleihegläubiger nicht dazu, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen oder sonst vorzeitig zur Rückzahlung fällig zu stellen.

4.8. *Angabe des nominalen Zinssatzes und Bestimmungen zur Zinsschuld.*

a) Nominaler Zinssatz;

Der Zinssatz wird 6,75 % p.a. betragen. Die Zinsen sind halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 31.03. und 30.09. eines Jahres, erstmalig am 31.03.2024 fällig.

b) Bestimmungen zur Zinsschuld;

Der Zinslauf beginnt mit 01.09.2023 (Valutatag). Bei einer Zeichnung nach dem Valutatag fallen Stückzinsen an.

c) Datum, ab dem die Zinsen fällig werden;

Die Zinsen sind halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 31.03. und 30.09. eines Jahres, erstmalig am 31.03.2024 fällig.

d) Zinsfälligkeitstermine;

Die Zinsen sind halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31.03. sowie 30.09. eines Kalenderjahres während der Laufzeit, sowie am Ende der Laufzeit am Fälligkeitstag oder am Tag nach dem Ablauf der Kündigungsfrist, erstmalig am 31.03.2024, fällig.

e) Gültigkeitsdauer der Ansprüche auf Zins- und Kapitalrückzahlungen.

Ansprüche auf die Zahlung von fälligen Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche auf das Kapital dreißig Jahre nach Eintritt der Fälligkeit.

4.9. a) Fälligkeitstermin

Die Teilschuldverschreibungen werden am 01.09.2026 zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher gekündigt, zurückgezahlt oder angekauft und entwertet wurden.

b) Detailangaben zu den Tilgungsmodalitäten, einschließlich der Rückzahlungsverfahren.

Zahlungen von Zinsen und Kapital erfolgen durch die Emittentin über die Zahlstelle an das Clearingsystem und werden über die jeweiligen Kreditinstitute den Anleihegläubigern auf deren Konten gutgebucht.

Die Zinsberechnung erfolgt auf Grundlage des Zinstagequotienten. Der „Zinstagequotient“ bezeichnet in Bezug auf die Zinsberechnung für die Zinsperiode das Verhältnis aus (i) der tatsächlichen Anzahl an Tagen dieser Zinsperiode, und (ii) der tatsächlichen Anzahl an Tagen (365 bzw 366) im Kalenderjahr. Die Berechnung erfolgt somit taggenau/taggenau (actual/actual gemäß ICMA-Regelung).

Wird auf Initiative der Emittentin oder des Wertpapierinhabers eine vorzeitige Tilgung ins Auge gefasst, so ist diese unter Angabe der Tilgungskonditionen zu beschreiben.

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Den Anleihegläubigern kommt jedoch ein Rückverkaufsrecht zu. Die Emittentin wird gesondert und getrennt von den Anleihebedingungen jedem Anleihegläubiger, der das Recht hat, über seine Teilschuldverschreibungen zu verfügen, unwiderruflich das Recht einräumen, von der Emittentin zu verlangen, dass sie seine Teilschuldverschreibungen (nach Wahl des jeweiligen Anleihegläubigers einzelne oder alle) während der Laufzeit zum Rückkaufpreis in Höhe von 85 % des Nennbetrags zurückkauft. Die Konditionen sind aus der beiliegenden Rückkaufverpflichtung der Emittentin ersichtlich.

Es steht somit jedem Anleihegläubiger frei, seine Teilschuldverschreibungen zu einem Preis in Höhe von 85 % des Nennbetrags entsprechend den Bedingungen dieser Rückkaufverpflichtung an die Emittentin zu verkaufen.

Es steht der Emittentin nach Ablauf des Kündigungsverzichts in der Dauer von 12 Monaten ab Beginn der Laufzeit frei, durch Verständigung von Anleihegläubigern unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist die Teilschuldverschreibungen (zum Teil oder zur Gänze) zu ihrem Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener ausstehender Zinsen zu kündigen. Die Verständigung des Anleihegläubigers kann durch Veröffentlichung in der Online-Ausgabe der Wiener Zeitung oder, falls diese ihr Erscheinen einstellen, in einer anderen Tageszeitung mit Verbreitung in ganz Österreich erfolgen. Jede vorzeitige Rückzahlung aufgrund einer solchen Kündigung durch die Emittentin muss sich auf Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag oder eines Vielfachen davon beziehen.

4.10. a) Angabe der Rendite.

Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Haltedauer bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten und Gebühren abhängig ist. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen

daher unterschiedlich ausfallen und hängt im Einzelfall von den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine Aussage über die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.

b) Beschreibung der Methode zur Berechnung der Rendite in Buchstabe a in Kurzform darzulegen.

Der Emissionskurs beträgt 100 %. Bei einem Erwerbsumsatz für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös des Nominalbetrags bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Transaktionskosten und Gebühren ergibt sich eine jährliche Bruttorendite vor Steuern in Höhe von 6,75 %.

4.11. *Vertretung der Inhaber von Nichtdividendenwerten unter Angabe der die Anleger vertretenden Organisation und der für diese Vertretung geltenden Bestimmungen. Angabe der Website, auf der die Öffentlichkeit die Verträge, die diese Repräsentationsformen regeln, kostenlos einsehen kann.*

Das österreichische Recht sieht im Falle der Insolvenz der Emittentin die Vertretung der Gläubiger durch einen gerichtlich bestellten Kurator nach dem Kuratoren Gesetz, RGBI 1874/49, in der geltenden Fassung vor. Darüber hinaus findet keine Vertretung der Anleihegläubiger statt.

4.12. *Bei Neuemissionen Angabe der Beschlüsse, Ermächtigungen und Billigungen, aufgrund deren die Wertpapiere geschaffen und/oder emittiert wurden oder werden sollen.*

Gesellschafterbeschluss vom 12.07.2023.

4.13. *Angabe des erwarteten Emissionstermins oder bei Neuemissionen des voraussichtlichen Emissionstermins.*

Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen zwischen dem Bankarbeitstag, welcher der Billigung und Veröffentlichung des Prospekts folgt, und dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts öffentlich zur Zeichnung anzubieten. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Valutatag ist der 01.09.2023. Bei einer Zeichnung nach dem Valutatag fallen Stückzinsen an.

4.14. *Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die Übertragbarkeit der Wertpapiere.*

Die Teilschuldverschreibungen sind Inhaberwertpapiere und grundsätzlich frei übertragbar. Beschränkungen der Übertragbarkeit können sich aus den anwendbaren Regeln der Clearingsysteme ergeben.

4.15. *Warnhinweis, dass sich die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken könnten.*

Angaben zur steuerlichen Behandlung der Wertpapiere, wenn die angebotene Anlage eine für diese Art von Anlagen gedachte Steuerregelung nach sich zieht.

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der

Emittentin können sich sowohl negativ als auch positiv auf den Ertrag aus den Wertpapieren auswirken.

Es wird empfohlen, dass der Investor zur Klärung der steuerlichen Grundlagen und Auswirkungen bzw Folgen eines Kaufes, der Innehabung oder der Veräußerung der Anleihe auf seine individuelle Steuersituation einen steuerlichen Berater seines Vertrauens konsultiert.

Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle. Vielmehr wird die Kapitalertragsteuer von der jeweiligen Depotbank einbehalten.

- 4.16. *Sofern der Anbieter nicht dieselbe Person wie die Emittentin ist, Angabe der Identität und der Kontaktdaten des Anbieters der Wertpapiere und/oder der die Zulassung zum Handel beantragenden Person einschließlich der Rechtsträgerkennung (LEI), falls der Anbieter Rechtspersönlichkeit hat.*

Zeichnungsanträge von Anlegern werden während der Angebotsfrist, direkt von der Emittentin oder der IFA Invest GmbH, LEI 529900USHNNB4H90BL28, als vertraglich gebundener Vermittler der DonauCapital Wertpapier GmbH, LEI 894500C1QM5XBU31PT95, entgegengenommen. Die Emittentin behält sich vor, weiteren Finanzintermediären eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts und sämtlicher allfälliger Nachträge für öffentliche Angebote der diesem Prospekt zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland zu erteilen. Diesfalls werden auch von diesen Finanzintermediären Zeichnungsanträge entgegengenommen.

DonauCapital Wertpapier GmbH, Passauer Str. 5, 94161 Ruderting, Registergericht: AG München HRB: 221691, Deutschland, sowie ihr vertraglich gebundener Vermittler IFA Invest GmbH, FN 475719 m, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz.

5. KUNDITIONEN DES ÖFFENTLICHEN ANGEBOTS VON WERTPAPIEREN

- 5.1. *Kunditionen, Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung*

5.1.1. *Angebotskonditionen.*

Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen. Die Teilschuldverschreibungen werden nach Billigung und Veröffentlichung des Prospekts öffentlich zur Zeichnung angeboten werden. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist jederzeit vorzeitig zu beenden.

- 5.1.2. *Frist - einschließlich etwaiger Änderungen – innerhalb derer das Angebot gilt. Beschreibung des Antragsverfahrens.*

Die öffentliche Einladung zur Zeichnung der Teilschuldverschreibungen ergeht einen Bankarbeitstag nach der Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens mit dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden.

Zeichnungsanträge von Anlegern werden während der Angebotsfrist direkt von der

Emittentin oder der IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der DonauCapital Wertpapier GmbH entgegengenommen. Die Emittentin behält sich vor, weiteren Finanzintermediären eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts und sämtlicher allfälliger Nachträge für öffentliche Angebote der diesem Prospekt zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen in Österreich zu erteilen. Diesfalls werden auch von diesen Finanzintermediären Zeichnungsanträge entgegengenommen.

5.1.3. Beschreibung der Möglichkeit zur Reduzierung der Zeichnungen und der Art und Weise der Erstattung des zu viel gezahlten Betrags an die Zeichner.

Es ist beabsichtigt, allen Zeichnern den von ihnen gezeichneten Betrag an Teilschuldverschreibungen zuzuteilen. Die Zuteilungen erfolgen nach Maßgabe der verfügbaren Teilschuldverschreibungen nach der Reihenfolge des Einlangens der Zeichnungen, weshalb sich die Emittentin sowie alle weiteren Zeichnungsanträge entgegennehmende Personen eine begründungslose Kürzung, eine asymmetrische Zuteilung oder die Ablehnung von Zeichnungsaufträgen vorbehalten. Sofern keine Teilschuldverschreibungen mehr vorhanden sind, werden grundsätzlich keine Zeichnungsaufträge mehr angenommen. Die Emittentin hat sich das Recht vorbehalten, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden.

Eine allfällige Rückerstattung zu viel gezahlter Beträge erfolgt im Wege der Rückabwicklung und Rücküberweisung durch die Emittentin.

5.1.4. Einzelheiten zum Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung (entweder in Form der Anzahl der Wertpapiere oder der aggregierten zu investierenden Summe).

Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt EUR 10.000,00 und jeder Betrag, der einem ganzzahligen Vielfachen von EUR 1.000,00 entspricht

Ein Höchstbetrag der Zeichnung ist nicht vorgesehen.

5.1.5. Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung.

Die Lieferung der Teilschuldverschreibungen erfolgt über die Zahlstelle oder die Clearingsysteme oder deren jeweilige Rechtsnachfolger an die jeweilige Depotbank der Zeichner. Die jeweilige Depotbank wird in der Folge die entsprechende Anzahl an Teilschuldverschreibungen auf das Wertpapierdepot des Zeichners gutbuchen.

5.1.6. Umfassende Beschreibung der Modalitäten und des Termins für die öffentliche Bekanntgabe der Angebotsergebnisse.

Entfällt.

5.1.7. Verfahren für die Ausübung eines etwaigen Vorzugszeichnungsrechts, die Verhandlungbarkeit der Zeichnungsrechte und die Behandlung nicht ausgeübter Zeichnungsrechte.

Entfällt.

5.2. Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung

5.2.1. Angabe der verschiedenen Kategorien der potentiellen Investoren, denen die Wertpapiere angeboten werden.

Werden die Papiere gleichzeitig an den Märkten zweier oder mehrerer Staaten angeboten und ist eine bestimmte Tranche einigen dieser Märkte vorbehalten, so ist diese Tranche anzugeben.

Das Angebot zur Zeichnung der Teilschuldverschreibungen richtet sich an potentielle Investoren in Österreich und Deutschland. Eine Einschränkung auf einen bestimmten Investorenkreis wird nicht getroffen.

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

Zeichner erhalten im Falle einer Zuteilung von Teilschuldverschreibungen Wertpapierabrechnungen über die zugeteilten Teilschuldverschreibungen im Wege der depotführenden Bank des Zeichners der Teilschuldverschreibungen. Allenfalls erhalten die Zeichner zusätzlich eine schriftliche Bestätigung (E-Mail) durch die Emittentin oder durch von ihr beauftragte Dritte.

Die Zuteilung von Teilschuldverschreibungen erfolgt gemäß Punkt 7 der Anleihebedingungen. Sofern das Gesamtemissionsvolumen am Valutatag nicht bereits vollständig platziert und zugeteilt wird, erfolgt die Zuteilung von innerhalb der Zeichnungsfrist, aber nach dem Valutatag gezeichneten Teilschuldverschreibungen laufend bis zum Ende der Zeichnungsfrist bzw des öffentlichen Angebots.

5.3. *Preisfestsetzung*

- 5.3.1. a) Angabe des Preises, zu dem die Wertpapiere voraussichtlich angeboten werden.
b) Ist eine Angabe des voraussichtlichen Preises nicht möglich, Beschreibung der Methode zur Preisfestsetzung gemäß Artikel 17 der Verordnung (EU) 2017/1129 und des Verfahrens für seine Veröffentlichung.
c) Angabe der Kosten und Steuern, die dem Zeichner oder Käufer in Rechnung gestellt werden. Unterliegt die Emittentin der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 oder der Richtlinie 2014/65/EU, Aufnahme der im Preis enthaltenen Kosten, soweit bekannt.

Der Emissionspreis wird 100 % des Nominals zuzüglich allfälliger Stückzinsen betragen.

Anlegern, die Teilschuldverschreibungen zeichnen, können darüber hinaus übliche Spesen und Gebühren von Ihren jeweiligen Kreditinstituten vorgeschrieben werden.

5.4. *Platzierung und Übernahme (Underwriting)*

- 5.4.1. Name und Anschrift des Koordinators/der Koordinatoren des gesamten Angebots oder einzelner Teile des Angebots und - sofern der Emittentin oder dem Bieter bekannt - Angaben zu den Platzierern in den einzelnen Ländern des Angebots.

Es ist grundsätzlich kein Koordinator vorgesehen.

- 5.4.2. Namen und Anschrift etwaiger Zahlstellen und Verwahrstellen in jedem Land.

Zahlstellenbank ist die Wiener Privatbank SE, FN 84890p, Parkring 12, 1010 Wien.

Depotstelle ist die OeKB CSD GmbH, 1010 Wien, Strauchgasse 1-3. Die Sammelurkunde wird auf die Dauer der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen von der OeKB CSD GmbH als Wertpapiersammelbank verwahrt. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB CSD GmbH und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking S.A., Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien, übertragen werden können.

Klarstellend festgehalten wird, dass Kosten der Zahlstelle durch die Emittentin und nicht die Anleihegläubiger getragen werden.

5.4.3. Name und Anschrift der Institute, die bereit sind, eine Emission auf Grund einer festen Zusage zu übernehmen, und Name und Anschrift der Institute, die bereit sind, eine Emission ohne feste Zusage oder „zu den bestmöglichen Bedingungen“ zu platzieren. Angabe der Hauptmerkmale der Vereinbarungen, einschließlich der Quoten. Wird die Emission nicht zur Gänze übernommen, ist eine Erklärung zum verbleibenden Teil einzufügen. Angabe des Gesamtbetrages der Übernahmeprovision und der Platzierungsprovision.

Entfällt.

5.4.4. Datum, zu dem der Emissionsübernahmevertrag abgeschlossen wurde oder wird.

Entfällt.

6. ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSMODALITÄTEN

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

7. WEITERE ANGABEN

7.1. Werden an einer Emission beteiligte Berater in der Wertpapierbeschreibung genannt, ist anzugeben, in welcher Funktion sie gehandelt haben.

Entfällt.

7.2. Es ist anzugeben, welche anderen in der Wertpapierbeschreibung enthaltenen Angaben von Abschlussprüfern geprüft oder durchgesehen wurden, über die die Abschlussprüfer einen Vermerk erstellt haben. Der Vermerk ist wiederzugeben oder bei entsprechender Erlaubnis der zuständigen Behörden zusammenzufassen.

Entfällt.

- 7.3. *Angabe der Ratings, die im Auftrag der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit ihm beim Ratingverfahren für Wertpapiere erstellt wurden. Kurze Erläuterung der Bedeutung der Ratings, wenn sie erst unlängst von der Ratingagentur erstellt wurden.*

Entfällt.

- 7.4. *Wird die Zusammenfassung teilweise durch die in Artikel 8 Absatz 3 unter den Buchstaben c bis i der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 genannten Angaben ersetzt, müssen all diese Angaben offengelegt werden, soweit dies noch nicht an anderer Stelle in der Wertpapierbeschreibung geschehen ist.*

Entfällt.

E. GARANTIEN

1. ART DER GARANTIE

Beschreibung jeder Vereinbarung, mit der sichergestellt werden soll, dass jede für die Emission wesentliche Verpflichtung angemessen erfüllt wird, ob in Form einer Garantie, einer Sicherheit, einer Patronatserklärung (keep well agreement), einer „Mono-line“-Versicherungspolice oder einer gleichwertigen anderen Verpflichtung („Garantien“), wobei der Steller als „Garantiegeber“ bezeichnet wird. Solche Vereinbarungen umfassen auch Verpflichtungen, einschließlich bedingt eingegangener, zur Gewährleistung der Rückzahlung von Nichtdividendenwerten und/oder der Zahlung von Zinsen. In der Beschreibung sollte auch dargelegt werden, wie mit der Vereinbarung sichergestellt werden soll, dass die garantierten Zahlungen ordnungsgemäß geleistet werden.

Die Emittentin hält einen Anteil am Stammkapital der Projektgesellschaft, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900 und somit einer Beteiligung von 94% am Stammkapital der Projektgesellschaft entspricht.

Die Emittentin besichert die Forderungen der Anleihegläubiger durch eine erstrangige Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der Projektgesellschaft im Ausmaß von 94% gemäß Anlage 6.2 (SICHERHEITENVERTRAG) der Anleihebedingungen gemäß Anlage 1 zu diesem Prospekt.

Die Bestellung der Sicherheit erfolgt seitens der Emittentin an Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 185084 h, Wächtergasse 1, 1010 Wien als Treuhänderin gemäß Anlage 6.5 (TREUHANDVERTRAG) der Anleihebedingungen gemäß Anlage 1 zu diesem Prospekt.

Die Treuhänderin, welche die Sicherheit als Treuhänderin im Interesse der Anleihegläubiger hält, wird diese bei Eintritt des Sicherungsfalls entsprechend des Treuhandvertrags verwerten. Ein Verwertungsfall liegt vor, wenn die besicherten Forderungen ganz oder teilweise fällig und zahlbar sind aber trotz schriftlicher Aufforderung nicht bedient wurden. Den Anleihegläubigern stehen die ihnen nach Maßgabe der Anleihebedingungen eingeräumten Rechte gegen die Treuhänderin aus eigenem Recht zu (echter Vertrag zugunsten Dritter, § 881 ABGB).

2. UMFANG DER GARANTIE

Konditionen und Umfang der Garantie sind im Einzelnen darzulegen. Diese Angaben sollten sämtliche Auflagen für die Inanspruchnahme der Garantie bei Ausfall umfassen, die in den Wertpapierkonditionen und den wesentlichen Bestimmungen etwaiger „Mono-line“-Versicherungen oder Patronatserklärungen zwischen Emittenten und Garantiegeber festgelegt sind. Auch etwaige Vetorechte des Garantiegebers in Bezug auf Änderungen bei den Wertpapierinhaberrechten, wie sie häufig in „Mono-line“-Versicherungen zu finden sind, müssen im Einzelnen dargelegt werden.

Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche der Anleihegläubiger, und/oder deren jeweiligen Rechtsnachfolgern an Hauptverbindlichkeiten (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals sowie Zinszahlung bei Fälligkeit gemäß den Anleihebedingungen) und Nebenverbindlichkeiten (wie im Sicherheitenvertrag definiert), sohin sämtliche Verpflichtungen der

Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern unter oder im Zusammenhang mit den Anleihebedingungen, wird folgende Sicherheit gegeben:

- Erstrangige Verpfändung des Geschäftsanteils der Emittentin an der Projektgesellschaft, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900 und somit einer Beteiligung von 94 % am Stammkapital der Projektgesellschaft entspricht, samt den damit verbundenen Gewinnansprüchen, Zinsen, Bezugsrechten und sonstigen Ansprüchen der Emittentin aus oder in Verbindung mit dem Geschäftsanteil aus welchem Grund auch immer, so insbesondere auch etwaige Liquidationserlöse oder Ansprüche aus Kapitalherabsetzungen am Stammkapital der Projektgesellschaft.

Die Emittentin ist berechtigt, die Freigabe der Sicherheit durch die Treuhänderin zu verlangen, wenn sie im Gegenzug mindestens gleichwertige Sicherheiten stellt. Die Entscheidung über die Gleichwertigkeit der bestehenden und der zum Austausch angebotenen Sicherheit trifft die Treuhänderin nach eigenem freien Ermessen.

Sollte der Wert der Sicherheit während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen geringer werden, so ist die Emittentin nicht verpflichtet, weitere Sicherheiten zu stellen, und somit kann es im Verwertungsfall zu dem Umstand kommen, dass nicht 100% an die Anleihegläubiger zurückgezahlt werden bis hin zum Totalverlust.

Die zwischen der Emittentin und der Treuhänderin geschlossene Treuhandvereinbarung endet erst, wenn sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind oder die Verwertung der Sicherheit abgeschlossen ist oder die Treuhänderin ihr Amt niederlegt. Zuvor darf sie ausschließlich aus wichtigem Grund gekündigt werden. Im Falle einer durch die Emittentin ausgesprochenen vorzeitigen Kündigung aus wichtigem Grund ist die Emittentin, im Falle einer durch die Treuhänderin ausgesprochenen Kündigung aus wichtigem Grund sowie im Falle der Amtsniederlegung, ist die Treuhänderin verpflichtet, spätestens bis zum Wirksamwerden der Kündigung oder Amtsniederlegung nach pflichtgemäßem Ermessen einen neuen Treuhänder zu bestimmen und dafür Sorge zu tragen, dass er spätestens zu diesem Zeitpunkt das Amt der Treuhänderin übernimmt.

3. OFFENZULEGENDE ANGABEN ZUM GARANTIEGEBER

Der Garantiegeber muss über sich selbst die gleichen Angaben machen wie der Emittent der Art von Wertpapieren, die Gegenstand der Garantie sind.

Die Emittentin ist gleichzeitig Garantiegeberin. Siehe Punkt C „Angaben über die Emittentin“.

4. VERFÜGABER DOKUMENTE

Angabe der Websites, an denen die Öffentlichkeit die wichtigen Verträge und sonstige mit der Garantie verbundene Dokumente einsehen kann.

Die Entwürfe zum Treuhandvertrag und zum Sicherheitenvertrag sind Anlagen zu den Anleihebedingungen (Anlage 1). Die unterfertigten Verträge werden auf der Website der IFA Invest GmbH unter www.ifainvest.at veröffentlicht.

F. ZUSÄTZLICHES ANGABEMODUL FÜR DIE ZUSTIMMUNG GEMÄSS ANHANG 22 DER DELEGIERTEN VERORDNUNG (EU) 2019/980

1. ANGABEN ZUR ZUSTIMMUNG DER EMITTENTIN ODER DER FÜR DIE ERSTELLUNG DES PROSPEKTS ZUSTÄNDIGEN PERSON

1.1. Ausdrückliche Zustimmung der Emittentin oder der für die Erstellung des Prospekts verantwortlichen Person zur Verwendung des Prospekts und Erklärung, dass diese Person die Verantwortung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich der späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch etwaige Finanzintermediäre übernimmt, denen die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erteilt wurde.

Die Emittentin erteilt der DonauCapital Wertpapier GmbH sowie deren vertraglich gebundenen Vermittler IFA Invest GmbH ihre ausdrückliche Zustimmung, diesen Prospekt samt aller durch Verweis aufgenommenen Dokumente und allfälliger Nachträge für den Vertrieb, eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Anleihen innerhalb des Angebotszeitraums, der am Bankarbeitstag, welcher der Billigung und Veröffentlichung des Prospekts folgt, beginnt und spätestens mit dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts endet, zu verwenden.

Die Emittentin behält sich vor, weiteren Finanzintermediären eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts und sämtlicher allfälliger Nachträge für öffentliche Angebote der diesem Prospekt zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland zu erteilen und dies gegebenenfalls in einem entsprechenden Nachtrag zu diesem Prospekt abzubilden. Darüber hinaus werden berechnigte Finanzintermediäre von der Emittentin auf der Website der IFA Invest GmbH unter www.ifainvest.at bekannt gegeben.

Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Anleihen durch Finanzintermediäre übernimmt. Für Handlungen oder Unterlassungen von Finanzintermediären übernimmt die Emittentin keine Haftung.

1.2. Angabe des Zeitraums, für den die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erteilt wird.

Die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts gilt jeweils bis zum Ablauf der Gültigkeit dieses Prospekts bzw - sollte dies jeweils früher eintreten - dem von der Emittentin auf der Website der IFA Invest GmbH unter www.ifainvest.at bekanntgegebenen früheren Ende der Angebotsfrist der diesem Prospekt zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen. Die Emittentin ist berechnigt, ihre Zustimmung jederzeit zu ändern oder zu widerrufen.

1.3. Angabe der Angebotsfrist, während deren die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre erfolgen kann.

Die Angebotsfrist, innerhalb der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Anleihen durch Finanzintermediäre erfolgen kann, beginnt am Bankarbeitstag, welcher der Billigung und Veröffentlichung des Prospekts folgt, und endet spätestens mit dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts.

1.4. Angabe der Mitgliedstaaten, in denen Finanzintermediäre den Prospekt für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Wertpapiere verwenden dürfen.

Der Prospekt darf nur in Österreich und Deutschland verwendet werden.

1.5. Alle sonstigen klaren und objektiven Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist und die für die Verwendung des Prospekts relevant sind.

Die Zustimmung zur Prospektverwendung entbindet Finanzintermediäre ausdrücklich nicht von der Einhaltung der für das Angebot geltenden Verkaufsbeschränkungen und sämtlichen anwendbaren Vorschriften. Der Finanzintermediär wird nicht von der Einhaltung der auf ihn anwendbaren gesetzlichen Vorschriften entbunden. Die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospekts ist an keine sonstigen Bedingungen gebunden, kann jedoch jederzeit erweitert, widerrufen oder eingeschränkt werden.

1.6. Deutlich hervorgehobener Hinweis für die Anleger, dass für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichtet.

Die Finanzintermediäre haben Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen zu unterrichten.

2A. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN FÜR DEN FALL, DASS EIN ODER MEHRERE SPEZIFISCHE FINANZINTERMEDIÄRE DIE ZUSTIMMUNG ERHALTEN

2A.1 Auflistung und Angabe der Identität (Name und Adresse) des Finanzintermediärs/der Finanzintermediäre, der/die den Prospekt verwenden darf/dürfen.

DonauCapital Wertpapier GmbH, Passauer Str. 5, 94161 Ruderting, Deutschland, sowie ihr vertraglich gebundener Vermittler IFA Invest GmbH, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz.

2A.2 Angabe, wie etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts, des Basisprospekts oder ggf. der Übermittlung der endgültigen Bedingungen unbekannt waren, zu veröffentlichen sind, und Angabe des Ortes, an dem sie erhältlich sind.

Name und Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts unbekannt waren, werden von der Emittentin auf der Website der IFA Invest GmbH unter www.ifainvest.at veröffentlicht.

2B. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN FÜR DEN FALL, DASS SÄMTLICHE FINANZINTERMEDIÄRE DIE ZUSTIMMUNG ERHALTEN

2B.1 deutlich hervorgehobener Hinweis für Anleger, dass jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär auf seiner Website anzugeben hat, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

Entfällt.

G. ANLAGEN

ANLAGE 1: ANLEIHEBEDINGUNGEN INKLUSIVE ANLAGEN



ANLEIHEBEDINGUNGEN

6,75% Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023 bis 2026

Präambel

Emittentin:	Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH mit dem Sitz in Salzburg sowie der Geschäftsanschrift Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, eingetragen im Firmenbuch unter FN 525749 k.
Volumen:	EUR 10.000.000,00 (Euro zehn Millionen Komma null) mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15.000.000,00 (Euro fünfzehn Millionen Komma null)
Zeichnungsbetrag:	Mindestens EUR 10.000,00 (in Worten zehntausend Komma null) und jeder Betrag der einem ganzzahligen Vielfachen von EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null) entspricht
Nennbetrag/Stückelung:	EUR 1.000 (in Worten: Euro eintausend Komma null)
Emissionskurs:	100 %
Laufzeit:	01.09.2023 bis 31.08.2026 (einschließlich)
Zeichnungsfrist:	beginnt am ersten Bankarbeitstag nach der Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens mit dem Ende der Gültigkeit des Prospekts (12 Monate nach seiner Billigung), um 24:00 (verkürzbar)
Fälligkeitstag:	01.09.2026
Kündigungsrecht:	ordentliches Kündigungsrecht ausschließlich seitens der Emittentin unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist (Kündungsverzicht von 12 Monaten, Kündigung erstmals wirksam mit Ablauf von 15 Monaten)
Rückkaufverpflichtung:	Rückkaufverpflichtung der Emittentin während der Laufzeit zu einem Rückkaufpreis von 85% des Nennbetrags.
Rückzahlung:	100 % am Laufzeitende
Verzinsung:	6,75 % p.a. fix



Zinszahlungstag:	halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31.03. sowie 30.09. eines Kalenderjahres während der Laufzeit, sowie am Ende der Laufzeit am Fälligkeitstag oder am Tag nach dem Ablauf der Kündigungsfrist, erstmalig am 31.03.2024
ISIN:	AT0000A35FD4
LEI:	5299006T70F0G6X74692
FISN:	PLANQUADR/6.75 BD 20260901
CFI:	DBFUGB
Börsennotiz:	keine
Verwahrung:	Sammelverwahrung bei der OeKB CSD GmbH
Abwicklung:	Konto/Depot
Zahlstelle:	Wiener Privatbank SE
Sicherheit:	erstrangige Verpfändung des Geschäftsanteils an der Planquadr.at Klosterpark GmbH, Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, FN 512071 x, durch die Gesellschafterin, Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH, Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, FN 525749 k, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900 und somit einer Beteiligung von 94 % am Stammkapital der Projektgesellschaft entspricht.



1. Definitionen

1.1 Die in diesen Anleihebedingungen verwendeten Begriffe haben die ihnen in diesem Punkt 1.1 zugewiesene Bedeutung. Definierte Begriffe in diesen Anleihebedingungen werden großgeschrieben.

ANLEGER	ist ein an der ZEICHNUNG der ANLEIHE/TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN interessierter Anleger
ANLEIHE	ist die Anleihe der EMITTENTIN mit der Bezeichnung „6,75 % Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023 bis 2026“ begeben nach diesen Anleihebedingungen
ANLEIHEBEDINGUNGEN	sind die hierin genannten Anleihebedingungen zur „6,75 % Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023 bis 2026“
ANLEIHEGLÄUBIGER	ist der Inhaber der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN
ANTEILSVERPFÄNDUNG	ist die erstrangige Verpfändung des Geschäftsanteils der EMITTENTIN an der PROJEKTGESELLSCHAFT im Ausmaß von 94%.
CFI	bedeutet „Classification of Financial Instruments“
EMITTENTIN	ist die Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH mit Sitz in Salzburg sowie der Geschäftsanschrift Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, eingetragen im Firmenbuch unter FN 525749 k und mit der LEI Nummer 5299006T70F0G6X74692
FÄLLIGKEITSTAG	ist der dem Ende der Laufzeit der ANLEIHE folgende Bankarbeitstag. Rückzahlungstermin und FÄLLIGKEITSTAG ist der 01.09.2026
FISN	bedeutet „Financial Instrument Short Name“
GESAMTNENNBETRAG	ist der Gesamtnennbetrag der ANLEIHE von bis zu EUR 10.000.000,00 (in Worten: Euro zehn Millionen Komma null) mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu



	EUR 15.000.000,00 (Euro fünfzehn Millionen Komma null).
ISIN	bedeutet „International Securities Identification Number“
KREDITINSTITUT	ist ein Kreditinstitut im Sinne des § 1 Abs 1 BWG, das über eine Konzession für das Kreditgeschäft (§ 1 Abs 1 Z 3 BWG) oder eine vergleichbare Berechtigung in einem anderen Mitgliedstaat des europäischen Wirtschaftsraums verfügt
LEI	bedeutet „Legal Entity Identifier“
NENNBETRAG	ist je TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null)
OeKB	ist die OeKB CSD GmbH mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, eingetragen im österreichischen Firmenbuch unter FN 428085m
PFANDBOBJEKT	Der Geschäftsanteil der EMITTENTIN an der PROJEKTGESELLSCHAFT im Ausmaß von 94%
PROJEKTGESELLSCHAFT	ist die planquadr.at Klosterpark GmbH, Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, FN 512071 x
PROJEKT KLOSTERPARK	hat die in Punkt 2.4 zugewiesene Bedeutung.
PROJEKTLIEGENSCHAFT	hat die in Punkt 2.4 zugewiesene Bedeutung.
PROJEKTPHASE I	hat die in Punkt 2.4 zugewiesene Bedeutung.
PROJEKTPHASE II	hat die in Punkt 2.4 zugewiesene Bedeutung.
RÜCKVERKAUFSRECHT	ist das Recht jedes ANLEIHEGLÄUBIGER, seine TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu einem Preis in Höhe von 85 % (fünfundachtzig Prozent) des NENNBETRAGS an die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN



	namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen zu verkaufen
SAMMELURKUNDE	ist eine veränderbare Sammelurkunde gemäß § 24 lit b Depotgesetz, BGBl Nr 424/1969 idgF, in welcher die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zur Gänze verbrieft werden
SEMA	ist die SEMA Vermögensverwaltung GmbH, Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, FN 482707 p
SICHERHEIT	bedeutet das PFANDOBJEKT
SICHERHEITENVERTRAG	Vertrag über die Verpfändung des Geschäftsanteils der EMITTENTIN an der PROJEKTGESELLSCHAFT, dessen wesentlicher Inhalt sich aus Anlage 6.2. ergibt.
STEUERN	sind sämtliche auf die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN gegenwärtig oder zukünftig vorgeschriebenen Steuern, Abgaben und behördlichen Gebühren oder Festsetzungen gleich welcher Art, die von oder in der Republik Österreich oder einer ihrer Gebietskörperschaften oder Behörden mit der Befugnis zur Erhebung von Steuern auferlegt, erhoben, eingezogen, einbehalten oder festgesetzt werden.
TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN	sind die auf den Inhaber lautenden, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null)
TREUHANDVERTRAG	Treuhandvertrag, dessen wesentlicher Inhalt sich aus Anlage 6.5 ergibt.
VALUTATAG	01.09.2023
ZAHLSTELLE	ist die Wiener Privatbank SE, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsadresse Parkring 12, 1010 Wien, eingetragen im



	österreichischen Firmenbuch unter FN 84890p.
ZEICHNUNG	ist das vom Anleger an die EMITTENTIN abgegebene Anleihezeichnungsangebot.
ZEICHNUNGSFRIST	ist die Frist, in welcher die EMITTENTIN die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN öffentlich anbietet und ein ANLEGER die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zeichnen kann.
ZINSPERIODE	hat die in Punkt 8.2 zugewiesene Bedeutung.
ZINSTAGEQUOTIENT	hat die in Punkt 8.3 zugewiesene Bedeutung.
ZINSAHLUNGSTAG	halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31.03 sowie 30.09 eines Kalenderjahres. Der letzte Zinszahlungstag ist der FÄLLIGKEITSTAG.
ZUSÄTZLICHE BETRÄGE	sind Beträge die die EMITTENTIN, sofern nicht einer der in Punkt 12.2 genannten Ausnahmetatbestände vorliegt, so zu leisten hat, dass die den ANLEIHEGLÄUBIGERN zufließenden Nettobeträge nach dem Einbehalt oder Abzug der Steuern jeweils den Beträgen entsprechen, die sie ohne Einbehalt oder Abzug erhalten hätten.

2. Emittentin, Emission

- 2.1 Die EMITTENTIN begibt eine ANLEIHE mit der Bezeichnung „6,75 % Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023 bis 2026“ gemäß diesen Anleihebedingungen.
- 2.2 Unternehmensgegenstand der EMITTENTIN ist (a) die Unternehmensberatung und Beratung auf dem Gebiet der Betriebsorganisation, (b) der Erwerb, der Besitz, die Verwaltung und Verwertung von sowie der Handel mit Immobilien und (c) der Erwerb, der Besitz, die Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen jeder Rechtsform im In- und Ausland.

Bankgeschäfte im Sinne von § 1 Abs 1 des Bankwesengesetzes sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgeschlossen.



- 2.3 Seit Sommer 2020 ist die Projektgesellschaft Eigentümerin der im Salzburger Nonntal befindlichen Liegenschaften EZ 60079 und EZ 60106, jeweils KG 56537 Salzburg, BG Salzburg mit rund 35.000 m² Fläche („**PROJEKTLIEGENSCHAFT**“). Im Rahmen des Kaufs der Projektliegenschaft wurde seitens der Projektliegenschaft ein Bankkredit aufgenommen. Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus diesem Bankkredit wurde die Projektliegenschaft bis zum Höchstbetrag von EUR 31.800.000 verpfändet. Zudem wurde zu Gunsten der Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten Hirten als ehemalige Eigentümerin und Verkäuferin der PROJEKTLIEGENSCHAFT ein Pfandrecht zur Besicherung von Kaufpreiserhöhungen verbüchert. Kaufpreiserhöhungen werden fällig, wenn betreffend EZ 60079 bestimmte Widmungen, Bebauungspläne und/oder Baugenehmigungen erlangt werden. Das zu Gunsten der Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten Hirten einverlebte Pfandrecht wurde in einer Höhe von EUR 6.000.000 samt 4% Zinsen und Nebengebührensicherung von EUR 300.000 auf der EZ 60079 verbüchert.
- 2.4 Auf der PROJEKTLIEGENSCHAFT befinden sich das Kloster St. Josef sowie Nebengebäude. Unter (teilweiser) Einbeziehung des Altbestands beabsichtigt die EMITTENTIN die Umsetzung eines Immobilienprojekts. Das derzeit darauf in Planung befindliche Immobilienprojekt sieht aufgrund der aktuellen Projektierung zwei Phasen vor. In Phase I ist nach derzeitigem Planungsstand die Entwicklung bzw der Umbau des bestehenden Klostergebäudes in luxuriöse und servicierte Eigentumswohnungen geplant. Desweiteren werden die bestehenden Nebengebäude für eine Schule und einen Kindergarten modernisiert und erweitert („**PROJEKTPHASE I**“). Nach aktuellem Planungsstand ist für die Phase II ein Umwidmungsverfahren der ländlichen Gebiete in Bauland erforderlich und sieht dieser Planungsstand – abhängig von der Erlangung der erforderlichen Widmung – weitere verschiedene Wohnformen wie gefördertes und freifinanziertes Wohnen sowie eine Seniorenresidenz vor („**PROJEKTPHASE II**“ gemeinsam mit PROJEKTPHASE I „**PROJEKT KLOSTERPARK**“). Klarstellend festgehalten wird, dass im derzeitigen Planungsstand nach wie vor an Projektoptimierungen gearbeitet wird. Änderungen der PROJEKTPHASE I und/oder der PROJEKTPHASE II sind daher nicht ausgeschlossen.
- 2.5 PROJEKTGESELLSCHAFT ist eine Tochtergesellschaft der EMITTENTIN und der SEMA. Die EMITTENTIN hält einen Anteil am Stammkapital der PROJEKTGESELLSCHAFT, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900,-- und somit einer Beteiligung von 94% am Stammkapital der PROJEKTGESELLSCHAFT entspricht. Die SEMA hält einen Anteil am Stammkapital, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 2.100,-- und somit einer Beteiligung von 6% am Stammkapital der PROJEKTGESELLSCHAFT entspricht.
- 2.6 Der Erlös aus der Emission der ANLEIHE wird primär für die Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten, die die EMITTENTIN im Zusammenhang mit dem PROJEKT KLOSTERPARK eingegangen ist, verwendet, sowie abhängig von der Höhe des Emissionserlöses darüber hinaus für die Finanzierung bzw Refinanzierung des PROJEKTS KLOSTERPARK auf Ebene der PROJEKTGESELLSCHAFT durch Weitergabe des



Emissionserlöses bzw eines Teiles davon an die PROJEKTGESELLSCHAFT als Eigenmittel im Rahmen eines Zuschusses oder eines (im Sinne des § 67 Abs 3 IO qualifiziert) nachrangigen Gesellschafterdarlehens.

2.7 VALUTATAG der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN ist der 01.09.2023.

3. Form, Gesamtnennbetrag, Stückelung, Mindestzeichnung, Sammelverwahrung

- 3.1 Die ANLEIHE hat einen GESAMTNENNBETRAG von bis zu EUR 10.000.000,00 (in Worten: Euro zehn Millionen Komma null) und ist in bis zu 10.000 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN mit einem NENNBETRAG von je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null) mit den Nummern 1 bis zu 10.000 eingeteilt. Der GESAMTNENNBETRAG der ANLEIHE kann auf einen Gesamtnennbetrag bis zu EUR 15.000.000,00 (in Worten: Euro fünfzehn Millionen Komma null) aufgestockt werden. Im Falle einer Aufstockung ist die EMITTENTIN berechtigt, jederzeit weitere Teilschuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung wie die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu begeben, sodass sie mit den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zusammengefasst werden, eine einheitliche Emission mit ihnen bilden und ihre Anzahl entsprechend erhöhen. Der Begriff "TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN" umfasst im Fall einer solchen Aufstockung sodann auch solche zusätzlich begebenen Teilschuldverschreibungen.
- 3.2 Die ZEICHNUNG der vorliegenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN ist ausschließlich ab einer Investitionssumme von mindestens EUR 10.000,00 (in Worten: Euro zehntausend Komma null) und einem ganzzahligen Vielfachen von EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null) über EUR 10.000,00 (in Worten: Euro zehntausend Komma null) pro ANLEGER möglich. Die gezeichnete Investitionssumme ist vom jeweiligen ANLEIHEGLÄUBIGER gemäß den Bestimmungen in Punkt 7 einzuzahlen.
- 3.3 Die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN werden zur Gänze in einer SAMMELURKUNDE, die die firmenmäßige Zeichnung der EMITTENTIN trägt und von der ZAHLSTELLE mit einer Kontrollunterschrift versehen ist, ohne Zinsschein verbrieft. Die SAMMELURKUNDE wird bei der OeKB als Wertpapiersammelbank hinterlegt, bis sämtliche Verbindlichkeiten der EMITTENTIN aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN erfüllt sind. Der Anspruch auf Ausfolgung einzelner TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN oder einzelner Zinsscheine ist ausgeschlossen.
- 3.4 Den ANLEIHEGLÄUBIGERN stehen Miteigentumsanteile an der SAMMELURKUNDE zu, die frei übertragbar sind und gemäß den Regelungen und Bestimmungen der OeKB übertragen werden können.



4. Rückzahlung, Ankauf, Entwertung

- 4.1 Jede TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN wird, sofern nicht zuvor bereits ganz oder teilweise gekündigt, zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, am FÄLLIGKEITSTAG bzw zum jeweiligen Laufzeitende in Höhe von 100 (einhundert) % des NENNBEETRAGS zurückgezahlt.
- 4.2 Die EMITTENTIN ist berechtigt, TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN am Markt oder anderweitig, zu jedem beliebigen Preis, zu erwerben. Die von der EMITTENTIN erworbenen TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN können nach Wahl der EMITTENTIN von ihr gehalten, weiterverkauft oder entwertet werden.
- 4.3 Sämtliche vollständig zurückgezahlten TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN sind unverzüglich zu entwerten und können nicht wiederbegeben oder wiederverkauft werden.

5. Haftendes Vermögen, Rang

- 5.1 Die EMITTENTIN haftet für die Forderungen, die den ANLEIHEGLÄUBIGERN aus der ANLEIHE erwachsen, mit ihrem gesamten Vermögen.
- 5.2 Die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN begründen, vorbehaltlich anderslautender zwingender gesetzlicher Bestimmungen, unmittelbare, unbedingte, untereinander gleichrangige und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der EMITTENTIN, die (i) vorrangig zum Eigenkapital und nachrangigen Verbindlichkeiten der EMITTENTIN stehen, und (ii) nicht nachrangig zu allen anderen bestehenden und zukünftigen unmittelbaren, unbedingten, nicht besicherten und Verbindlichkeiten der der EMITTENTIN sind.
- 5.3 Klarstellend festgehalten wird, dass die EMITTENTIN eine Holding-Gesellschaft und selbst nicht oder nur eingeschränkt operativ tätig ist. Sie ist sohin auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen aus der PROJEKTGESELLSCHAFT bzw aus dem Verkauf der PROJEKTGESELLSCHAFT angewiesen. Zu einer solchen Zuführung von Liquidität und Gewinnen wird es üblicherweise erst dann kommen, wenn die jeweiligen Gläubiger der PROJEKTGESELLSCHAFT befriedigt wurden. Daraus ergibt sich, dass die Verbindlichkeiten der PROJEKTGESELLSCHAFT strukturell vorrangig gegenüber Verbindlichkeiten der EMITTENTIN sind.

6. Sicherheiten, Status

- 6.1 Die EMITTENTIN hält einen Anteil am Stammkapital der PROJEKTGESELLSCHAFT, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900,-- und somit einer Beteiligung von 94% am Stammkapital der PROJEKTGESELLSCHAFT entspricht.
- 6.2 Die EMITTENTIN besichert die Forderungen der ANLEIHEGLÄUBIGER durch Verpfändung ihres Geschäftsanteils an der PROJEKTGESELLSCHAFT im Ausmaß von 94% gemäß SICHERHEITENVERTRAG.



- 6.3 Zur Sicherung sämtlicher Verpflichtungen der EMITTENTIN aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN stellt die EMITTENTIN sohin folgende Vermögenswerte (zusammen die „**SICHERHEIT**“):
- (i) Gemäß Punkt 6.5: erstrangige Verpfändung von dem Geschäftsanteil der EMITTENTIN an der PROJEKTGESELLSCHAFT im Ausmaß von 94% („**PFANDBOBJEKT**“).
- 6.4 Die Bestellung der SICHERHEIT gemäß 6.3(i) erfolgt seitens der EMITTENTIN an Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 185084 h, Wächtergasse 1, 1010 Wien (der "**TREUHÄNDER**").
- 6.5 Der TREUHÄNDER, der die SICHERHEIT als Treuhänder im Interesse der ANLEIHEGLÄUBIGER hält, wird diese bei Eintritt des Sicherungsfalls entsprechend der Treuhandvereinbarung verwerten. Den ANLEIHEGLÄUBIGERN stehen die ihnen nach Maßgabe dieser Anleihebedingungen eingeräumten Rechte gegen den TREUHÄNDER aus eigenem Recht zu (echter Vertrag zugunsten Dritter, § 881 ABGB). Es gelten die Beschränkungen, die sich aus dem TREUHANDVERTRAG und dem SICHERHEITENVERTRAG ergeben. Der TREUHANDVERTRAG und der SICHERHEITENVERTRAG sind integraler Bestandteil dieser Anleihebedingungen.
- 6.6 Die EMITTENTIN verpflichtet sich zur ANTEILSVERPFÄNDUNG.
- 6.7 Die EMITTENTIN ist berechtigt, die Freigabe der SICHERHEIT durch den TREUHÄNDER zu verlangen, wenn sie im Gegenzug mindestens gleichwertige Sicherheiten stellt. Die Entscheidung über die Gleichwertigkeit der bestehenden und der zum Austausch angebotenen Sicherheit trifft der TREUHÄNDER nach eigenem freiem Ermessen. Der TREUHÄNDER haftet für die Erfüllung der sich aus dieser Ziffer 6.7 ergebenden Verpflichtungen nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Verwertungsfall ist der TREUHÄNDER berechtigt, aus der SICHERHEIT vorrangig Befriedigung seiner Vergütung, Auslagen sowie den sonstigen externen Kosten der Verwaltung und Verwertung der SICHERHEIT zu erlangen. Ausschließlich der nach Abzug der Vergütung des TREUHÄNDERS, seiner Auslagen sowie der sonstigen externen Kosten der Verwaltung und Verwertung der SICHERHEIT verbleibende Betrag steht gemäß Punkt 6.10 den ANLEIHEGLÄUBIGERN zu.
- 6.8 Sollte der Wert der SICHERHEIT während der Laufzeit der ANLEIHE geringer werden, so ist die EMITTENTIN nicht verpflichtet, weitere Sicherheiten zu stellen, und somit kann es im Verwertungsfall dazu kommen, dass die ANLEIHEGLÄUBIGER aufgrund eingeschränkter Werthaltigkeit der Sicherheit nicht im vollen Ausmaß ihrer Forderungen befriedigt werden können bis hin zum Totalverlust.
- 6.9 Die ANLEIHEGLÄUBIGER nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass ihre Rechte aufgrund der ANLEIHE abschließend in den ANLEIHEBEDINGUNGEN geregelt sind.



6.10 Die zwischen der EMITTENTIN und dem TREUHÄNDER geschlossene TREUHANDVEREINBARUNG endet erst, wenn sämtliche Verpflichtungen der EMITTENTIN aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN erfüllt sind oder die Verwertung der SICHERHEIT abgeschlossen ist oder der TREUHÄNDER nach Punkt 12.2 des TREUHANDVERTRAGES sein Amt niederlegt. Zuvor darf sie ausschließlich aus wichtigem Grund gekündigt werden. Im Falle einer durch die EMITTENTIN ausgesprochenen vorzeitigen Kündigung aus wichtigem Grund ist die EMITTENTIN verpflichtet, im Falle einer durch den TREUHÄNDER ausgesprochenen Kündigung aus wichtigem Grund sowie im Falle der Amtsniederlegung ist der TREUHÄNDER verpflichtet, spätestens bis zum Wirksamwerden der Kündigung oder Amtsniederlegung nach pflichtgemäßem Ermessen einen neuen TREUHÄNDER zu bestimmen und dafür Sorge zu tragen, dass er spätestens zu diesem Zeitpunkt das Amt des TREUHÄNDERS übernimmt. Die Rechtstellung der ANLEIHEGLÄUBIGER gegenüber dem TREUHÄNDER darf durch einen Wechsel des TREUHÄNDERS nicht beeinträchtigt werden. Für das Amt des TREUHÄNDERS kommt nur eine der gemäß Punkt 12.2 des TREUHANDVERTRAGS genannten Personen bzw Gesellschaften in Betracht, die in die Rechte und Pflichten aus dem TREUHANDVERTRAG eintritt und die Haltung und Verwaltung der nach diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN zur Sicherung der Verpflichtungen aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN bestellten Sicherheiten übernimmt.

7. Zeichnungsfrist, Zeichnung, Annahmeveraussetzungen für Zeichnungsangebot und Laufzeit

7.1 Das öffentliche Angebot der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN erfolgt während der ZEICHNUNGSFRIST. Die ZEICHNUNGSFRIST der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN beginnt am ersten Bankarbeitstag nach der Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens mit dem Ende der Gültigkeit des Prospekts, um 24:00. Die EMITTENTIN kann jederzeit beschließen, die ZEICHNUNGSFRIST vorzeitig zu beenden.

7.2 Die ZEICHNUNG erfolgt mittels Zeichnungserklärung, deren wesentlicher Inhalt sich aus Anlage ./7.2 zu diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN ergibt, oder online unter www.ifainvest.at, in der bzw wo der an der Zeichnung interessierte ANLEGER ein Anleihezeichnungsangebot abgibt. Die Zeichnungserklärung gilt gegenüber der EMITTENTIN als wirksam abgegeben, wenn sie

7.2.1 firmenmäßig bzw persönlich gezeichnet an die EMITTENTIN mittels E-Mail, persönlich oder per Boten, wobei der Zeitpunkt des Zugangs bei der EMITTENTIN ausschlaggebend ist, übermittelt wurde; oder

7.2.2 vom ANLEGER online unter www.ifainvest.at abgegeben und durch Verwendung der dort vorgesehenen Übermittlungsfunktion an die EMITTENTIN, wobei der Zeitpunkt des Zugangs bei der EMITTENTIN ausschlaggebend ist, übermittelt wurde.

7.3 Dafür, dass der ANLEGER zum ANLEIHEGLÄUBIGER wird, bedarf es einer Annahmehandlung des Anleihezeichnungsangebotes durch die EMITTENTIN.

- 7.4 Die Annahme des Anleihezeichnungsangebots erfolgt durch die EMITTENTIN durch Übertragung der entsprechenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN auf das in der Zeichnungserklärung ausgewiesene Wertpapierdepot des ANLEGERs und / oder durch Übermittlung einer schriftlichen Bestätigung (E-Mail) durch die EMITTENTIN oder durch von ihr beauftragte Dritte an den ANLEGER.
- 7.5 Ein Anspruch auf Zuteilung von TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN besteht nicht. Die EMITTENTIN kann die Annahme des Anleihezeichnungsangebots insbesondere unter nachfolgenden Umständen unterlassen:
- (i) Bei überschießender Zeichnungsangebotslegung (die ANLEIHE wurde überzeichnet) kann eine nur teilweise Annahme des ZEICHNUNGSANGEBOTES erfolgen (unter verhältnismäßiger Kürzung der gezeichneten TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN, bei Beachtung des Mindestzeichnungsbetrages pro ANLEGER in Höhe von EUR 10.000,00 (in Worten: Euro zehntausend Komma null).
 - (ii) Bei nicht ausreichender Zeichnung der ANLEIHE.
 - (iii) Besteht die Gefahr, dass die Annahme zu einer Verletzung von Know-Your-Customer-Bestimmungen führt, ist diese jedenfalls zu unterlassen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ein Verdacht der Geldwäsche und/oder der Terrorismusfinanzierung besteht, der von der EMITTENTIN an die Geldwäschemeldestelle zu melden ist. Jeder ANLEGER muss der EMITTENTIN und/oder ihren Beratern alle notwendigen Unterlagen und Dokumente zur Verfügung stellen, die eine Beurteilung diesbezüglich ermöglichen.

Der jeweilige Betrag, in dessen Höhe ein ANLEGER die ANLEIHE zeichnet und hinsichtlich dem die Annahme nicht erklärt wird bzw erklärt werden darf, wird sodann wieder frei und kann von einem anderen ANLEGER gezeichnet werden, bzw einem anderen ANLEGER, der aufgrund von Überzeichnung der ANLEIHE grundsätzlich gemäß Punkt 7.5 nicht zum Zug gekommen wäre, von der EMITTENTIN zugeteilt werden. Alternativ kann die EMITTENTIN von dessen Platzierung Abstand nehmen.

- 7.6 Der ANLEGER verpflichtet sich, den gezeichneten Betrag zzgl allfälliger Stückzinsen in der bekanntgegebenen Höhe binnen 5 Bankarbeitstagen nach Eingang der ordnungsgemäß erfolgten ZEICHNUNG gemäß Punkt 7.2 auf das in der Zeichnungserklärung ausgewiesene Konto IBAN: **AT26 3400 0375 0441 7457** bei der Salzburger Landes-Hypothekenbank AG, lautend auf Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH, zu überweisen. Die Zahlung gilt mit Gutschrift auf dem Konto als geleistet. Wird die Zahlung nicht binnen dieser Frist durch den ANLEGER geleistet, verliert der ANLEGER seinen Anspruch auf Erwerb (nicht aber seine Verpflichtung zum Erwerb) der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN.
- 7.7 Durch Gutschrift auf dem erwerbenden Wertpapierdepot des ANLEGERs und gleichzeitiger Belastung des veräußernden Wertpapierdepots der EMITTENTIN kommt es zur Übertragung des Miteigentumsanteils an der bei einer Wertpapiersammelbank (OeKB)



hinterlegten SAMMELURKUNDE. Mittels Anweisung an die OeKB wird über die dort verwahrte SAMMELURKUNDE ausschließlich durch Buchungsvorgänge verfügt. Die Miteigentumsanteile der Inhaber der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN an der Sammelurkunde gehen durch Besitzanweisungen, die durch die Depotbuchungen nach außen in Erscheinung treten, über. Eigentum an den Miteigentumsanteilen geht somit mit der Buchung am erwerbenden Wertpapierdepot des ANLEGER auf den ANLEGER über.

- 7.8 Sämtliche im Zusammenhang mit der Zeichnungserklärung entstehende Kosten, Steuern und Gebühren trägt der jeweilige ANLEGER.
- 7.9 Die EMITTENTIN wird die personenbezogenen Daten des jeweiligen ANLEGER ausschließlich zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen verarbeiten und nur für diese Zwecke an Dritte (zB Zahlstelle) übermitteln, insofern und insoweit zwingende Rechtsvorschriften nichts anderes bestimmen.
- 7.10 Die Laufzeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN beginnt mit Beginn des VALUTATAGS und endet mit Ablauf des 31.08.2026. Rückzahlungstermin und FÄLLIGKEITSTAG der ANLEIHE ist der 01.09.2026.

8. Zinsen, Zahlungen

- 8.1 Die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN werden auf ihren NENNBETRAG mit 6,75 % p.a. verzinst, und zwar vom VALUTATAG (einschließlich) bis zum FÄLLIGKEITSTAG (ausschließlich), sofern sie nicht vorher zurückgezahlt worden sind.
- 8.2 Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich, jeweils zum 31.03 und 30.09 eines jeden Jahres (jeweils ein „ZINSAHLUNGSTAG“), fällig und zahlbar. Der erste ZINSAHLUNGSTAG ist der 31.03.2024. Letzter ZINSAHLUNGSTAG ist der FÄLLIGKEITSTAG. Im Falle der vorzeitigen Rückzahlung endet die Verzinsung der betroffenen TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN mit dem Tag, an dem die Kündigung wirksam wird (einschließlich) und sind die Zinsen am nächstfolgenden Tag fällig (ebenfalls ein „ZINSAHLUNGSTAG“). Der Zeitraum beginnend am VALUTATAG (einschließlich) und endend am ersten ZINSAHLUNGSTAG (ausschließlich) und danach jeder Zeitraum ab dem jeweiligen ZINSAHLUNGSTAG (einschließlich) bis zum nächsten ZINSAHLUNGSTAG (ausschließlich) wird nachstehend als „ZINSPERIODE“ bezeichnet.
- 8.3 Die Zinsberechnung erfolgt auf Grundlage des ZINSTAGEQUOTIENTEN. Der „ZINSTAGEQUOTIENT“ bezeichnet in Bezug auf die Zinsberechnung für die ZINSPERIODE das Verhältnis aus (i) der tatsächlichen Anzahl an Tagen dieser ZINSPERIODE, und (ii) der tatsächlichen Anzahl an Tagen (365 bzw 366) im Kalenderjahr. Die Berechnung erfolgt somit taggenau/taggenau (actual/actual gemäß ICMA-Regelung)
- 8.4 Bei unterjährigen Käufen und/oder Verkäufen nach dem Verzinsungsbeginn (VALUTATAG) und nach dem ersten ZINSTZAHLUNGSTAG sowie zwischen weiteren ZINSAHLUNGSTAGEN innerhalb der ZEICHNUNGSFRIST sind Stückzinsen zahlbar.



9. Rückzahlung

9.1 Soweit nicht zuvor bereits gemäß diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN ganz oder teilweise zurückgezahlt oder von der EMITTENTIN angekauft und entwertet, werden die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN am FÄLLIGKEITSTAG zum NENNBETRAG zurückgezahlt.

9.2 Rückverkaufsrecht der ANLEIHEGLÄUBIGER

Es steht jedem ANLEIHEGLÄUBIGER frei, seine TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu einem Preis in Höhe von 85 % (fünfundachtzig Prozent) des NENNBETRAGS an die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen zu verkaufen und so sein RÜCKVERKAUFSRECHT geltend zu machen. Die EMITTENTIN räumt gesondert und getrennt von diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN jedem ANLEIHEGLÄUBIGER, der das Recht hat, über seine TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu verfügen, unwiderruflich das Recht ein, von der EMITTENTIN zu verlangen, dass sie oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen seine TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN (nach Wahl des jeweiligen ANLEIHEGLÄUBIGERS einzelne oder alle) während der Laufzeit zum Rückkaufspreis in Höhe von 85 % (fünfundachtzig Prozent) des NENNBETRAGS zurückkauft. Die Rückkaufsverpflichtung der EMITTENTIN liegt diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN als Anlage .9.2 bei. Klarstellend festgehalten wird, dass durch den Rückkaufspreis von 85 % des NENNBETRAGS die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN samt aller damit verbundener Rechte, sohin auch das Recht auf Erhalt der bis dahin angefallenen Zinsen, abgegolten wird.

10. Zahlungen

10.1 Die EMITTENTIN verpflichtet sich, Kapital und Zinsen bei Fälligkeit in EUR zu bezahlen. Derartige Zahlungen erfolgen, vorbehaltlich geltender gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, durch die EMITTENTIN an die ZAHLSTELLE zur Weiterleitung an die ANLEIHEGLÄUBIGER. Die Zahlung befreit die EMITTENTIN in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN.

10.2 Die Gutschrift der Zins- und Kapitalzahlungen erfolgt über die jeweilige für den Inhaber der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN depotführende Stelle.

10.3 Falls ein Fälligkeitstag für die Zahlung von Kapital und/oder Zinsen kein Bankarbeitstag ist, erfolgt die Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag; dieser Umstand berechtigt die ANLEIHEGLÄUBIGER nicht zu einer weiteren Zinsenzahlung oder einer anderen Entschädigung. Bankarbeitstag im Sinne dieser ANLEIHEBEDINGUNGEN ist jeder Tag (außer Samstagen, Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen), an dem KREDITINSTITUTE in Österreich zum allgemeinen Geschäftsbetrieb geöffnet sind.



10.4 Sofern und insoweit bei Fälligkeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN unter diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN, unter Berücksichtigung von Punkt 10.3, keine Rückzahlung der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN erfolgt, fallen ab dem FÄLLIGKEITSTAG bis zum Tag, an dem alle in Bezug auf die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN fälligen Beträge bei den ANLEIHEGLÄUBIGERN eingehen, zusätzliche Zinsen in Höhe von 4% p.a. an.

11. Zahlstelle

11.1 ZAHLSTELLE ist gemäß gesondertem Zahlstellenvertrag die Wiener Privatbank SE.

11.2 Die EMITTENTIN ist berechtigt, die Wiener Privatbank SE in ihrer Funktion als ZAHLSTELLE abuberufen und ein anderes österreichweit und international tätiges KREDITINSTITUT als ZAHLSTELLE zu bestellen, sofern die neue ZAHLSTELLE die aus dem Zahlstellenabkommen resultierenden Verpflichtungen übernimmt. Die EMITTENTIN wird zu jedem Zeitpunkt eine inländische ZAHLSTELLE unterhalten.

11.3 Die ZAHLSTELLE handelt ausschließlich als Beauftragte der EMITTENTIN und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den ANLEIHEGLÄUBIGERN. Es wird kein Vertrags-, Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den ANLEIHEGLÄUBIGERN begründet.

12. Steuern

12.1 Sämtliche auf die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von gegenwärtig oder zukünftig vorgeschriebenen STEUERN, Steuern, Abgaben und behördlichen Gebühren oder Festsetzungen gleich welcher Art, die von oder in der Republik Österreich oder einer ihrer Gebietskörperschaften oder Behörden mit der Befugnis zur Erhebung von Steuern auferlegt, erhoben, eingezogen, einbehalten oder festgesetzt werden, zu leisten, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. In einem solchen Fall hat die EMITTENTIN, sofern nicht einer der in Punkt 12.2 genannten Ausnahmetatbestände vorliegt, ZUSÄTZLICHE BETRÄGE derart zu leisten, dass die den ANLEIHEGLÄUBIGERN zufließenden Nettobeträge nach dem Einbehalt oder Abzug der Steuern jeweils den Beträgen entsprechen, die sie ohne Einbehalt oder Abzug erhalten hätten.

12.2 Die EMITTENTIN ist zur Zahlung der ZUSÄTZLICHEN BETRÄGE aufgrund von Steuern gemäß Punkt 12.1 nicht verpflichtet, wenn

- (i) diese auf andere Weise als durch Abzug oder Einbehalt an der Quelle aus Zahlungen auf die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu entrichten sind, oder
- (ii) ein ANLEIHEGLÄUBIGER, der zur Republik Österreich eine andere aus steuerlicher Sicht relevante Verbindung hat, als den bloßen Umstand, dass er Inhaber der



Teilschuldverschreibungen ist oder dies zum Zeitpunkt des Erwerbs der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN war, der Abgaben- oder Steuerpflicht unterliegt, oder

- (iii) diese gemäß § 95 EStG in der Republik Österreich von der kuponanzahlenden Stelle einbehalten werden, oder
- (iv) diese aufgrund einer Rechtsänderung zahlbar sind, die später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung auf die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN oder, wenn dies später erfolgt, nach ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Verständigung des ANLEIHEGLÄUBIGERS der ANLEIHEBEDINGUNGEN wirksam wird, oder
- (v) diese nach Zahlung durch die EMITTENTIN im Rahmen des Transfers an den ANLEIHEGLÄUBIGER abgezogen oder einbehalten werden, oder
- (vi) diese aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens oder den Steuergesetzen der Republik Österreich rückerstattbar wären oder aufgrund gemeinschaftsrechtlicher Bestimmungen (EU) an der Quelle entlastbar wären, oder
- (vii) diese aufgrund oder infolge eines internationalen Vertrages, dessen Partei die Republik Österreich ist, oder einer Verordnung oder Richtlinie aufgrund oder infolge eines solchen internationalen Vertrages auferlegt oder erhoben werden, oder
- (viii) ihnen ein ANLEIHEGLÄUBIGER nicht unterläge, sofern er zumutbarerweise Steuerfreiheit oder eine Steuererstattung oder eine Steuervergütung hätte erlangen können.

12.3 Kündigung aus Steuergründen:

- (i) Falls eine Rechtsvorschrift gleich welcher Art in der Republik Österreich erlassen oder geschaffen oder in ihrer Anwendung oder behördlichen Auslegung geändert wird und demzufolge Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben bei Zahlungen durch die EMITTENTIN von Kapital oder von Zinsen dieser TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN im Wege des Einhalts oder Abzugs an der Quelle anfallen und die EMITTENTIN zur Zahlung ZUSÄTZLICHER BETRÄGE gemäß Punkt 12 der ANLEIHEBEDINGUNGEN verpflichtet ist, ist die EMITTENTIN berechtigt, die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN insgesamt, jedoch nicht teilweise, schriftlich an den ANLEIHEGLÄUBIGER mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zur vorzeitigen Rückzahlung zum NENNBETRAG zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu kündigen, wobei eine solche Kündigung zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung beim ANLEIHEGLÄUBIGER wirksam wird. Die Kündigung ist unwiderruflich, muss den für die Rückzahlung festgelegten Termin beinhalten und eine zusammenfassende Erklärung enthalten, welche die das Rückzahlungsrecht der EMITTENTIN begründenden Umstände darlegt.



- (ii) Die Kündigung zur vorzeitigen Rückzahlung darf jedoch nicht in einem Zeitpunkt vorgenommen werden, der dem Tag der tatsächlichen Geltung der betreffenden Rechtsvorschriften oder gegebenenfalls ihrer geänderten Anwendung oder Auslegung mehr als drei Monate vorangeht.

13. Kündigung der Anleihe

- 13.1 Die EMITTENTIN ist berechtigt, durch Verständigung des ANLEIHEGLÄUBIGERS unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist mit Wirkung zum 15. und/oder Letzten eines Kalendermonats, die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN (nach Wahl der EMITTENTIN einzelne oder alle) zu ihrem NENNBETRAG zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu kündigen. Die EMITTENTIN verzichtet jedoch für einen Zeitraum von 12 (zwölf) Monaten ab 01.09.2023 auf ihr Recht, die ordentliche Kündigung auszuüben (sodass diese erstmals nach Ablauf von 15 (fünfzehn) Monaten nach VALUTATAG wirksam wird). Die Verständigung des ANLEIHEGLÄUBIGERS kann durch persönliche Verständigung (Brief, E-Mail, Fax) des jeweiligen ANLEIHEGLÄUBIGERS oder durch Bekanntmachung gemäß Punkt 17 dieser ANLEIHEBEDINGUNGEN in der Online-Ausgabe der Wiener Zeitung oder, falls diese ihr Erscheinen einstellt, in einer anderen Tageszeitung mit Verbreitung in ganz Österreich erfolgen. Jede vorzeitige Rückzahlung aufgrund einer solchen Kündigung durch die EMITTENTIN muss sich auf TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN im Nennbetrag oder eines Vielfachen davon beziehen.
- 13.2 Die ANLEIHEGLÄUBIGER haben vor Ende der Laufzeit keine Möglichkeit der ordentlichen Kündigung der ANLEIHE.

Hinweis: Der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der ANLEIHEGLÄUBIGER vor Ende der Laufzeit ist eine notwendige Bedingung für die Absicherung des Risikos der EMITTENTIN aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN. Die EMITTENTIN wäre ohne Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der ANLEIHEGLÄUBIGER nicht in der Lage, die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN in der Form überhaupt zu begeben oder die EMITTENTIN müsste die erhöhten Absicherungskosten in den Rückzahlungsbetrag bzw. die Verzinsung der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN einberechnen und dadurch die Rendite der ANLEIHEGLÄUBIGER reduzieren. Potentielle Anleger sollten daher genau abwägen, ob sie der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der ANLEIHEGLÄUBIGER benachteiligt und, falls sie der Ansicht sind, dies sei der Fall, nicht in die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN investieren.

- 13.3 Weiters ist die EMITTENTIN berechtigt, die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu ihrem NENNBETRAG zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen mit sofortiger Wirkung durch Verständigung der ANLEIHEGLÄUBIGER zu kündigen, wenn während der Laufzeit der ANLEIHE entweder die PROJEKTGESELL-



SCHAFT im Zuge eines Share Deals oder die LIEGENSCHAFT durch die PROJEKTGESELLSCHAFT im Zuge eines Asset Deals veräußert wird oder es zu einem „Kontrollwechsel“ gemäß Punkt 13.4(i) kommt.

- 13.4 Jeder ANLEIHEGLÄUBIGER ist berechtigt, seine TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum NENNBETRAG zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
- (i) im Falle eines Kontrollwechsels in der EMITTENTIN; ein „Kontrollwechsel“ in der EMITTENTIN liegt bei jeder Änderung der rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Verhältnisse (einschließlich des Abschlusses von Treuhandvereinbarung und der Durchführung von Rechtsgeschäften, die wirtschaftlich einem Anteilserwerb gleichkommen) in der Sphäre der EMITTENTIN oder einer ihrer Gesellschafter vor, die bewirkt, dass ein oder mehrere gemeinsam vorgehende Dritte(r), von welchen zumindest einer weder Gesellschafter noch Konzernunternehmen im Sinne des § 15 Abs 1 AktG eines Gesellschafter ist, maßgeblichen Einfluss auf die EMITTENTIN oder einen ihrer Gesellschafter erlangt(en). Maßgeblicher Einfluss wird in diesem Zusammenhang ab einer Beteiligung von mehr als 50% angenommen. („Change of Control“);
 - (ii) die EMITTENTIN oder die PROJEKTGESELLSCHAFT mit der Erfüllung einer Verpflichtung zur Zahlung von Kapital und Zinsen aus einer von ihr eingegangenen Kreditverbindlichkeit gegenüber einem KREDITINSTITUT in Verzug gerät und dieser Verzug von einem (Schieds-) Gericht oder einer Verwaltungsbehörde rechtskräftig festgestellt worden ist und nicht binnen 60 Tagen nach Rechtskraft Erfüllung eintritt („Cross Default“);
 - (iii) die EMITTENTIN eine sonstige wesentliche Verpflichtung aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN oder diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN verletzt und dieser Zustand nicht innerhalb von 60 Tagen, nachdem die EMITTENTIN eine diesbezügliche schriftliche Mitteilung erhalten hat, behoben wird;
 - (iv) die EMITTENTIN ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung allgemein bekannt gibt oder ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der EMITTENTIN oder der PROJEKTGESELLSCHAFT eröffnet oder einen Konkursantrag mangels kostendeckenden Vermögens abweist;
 - (v) die EMITTENTIN in Liquidation tritt, worunter jedenfalls nicht Umgründungsvorgänge (zB Verschmelzung, Spaltung, Umwandlung, Einbringung oder Anwachsung) zu verstehen sind; oder
 - (vi) die EMITTENTIN ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt oder alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt, worunter jedenfalls nicht die Veräußerung der LIEGENSCHAFT oder Teile davon



durch die PROJEKTGESELLSCHAFT fällt, und sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EMITTENTIN dadurch wesentlich verschlechtert.

- 13.5 Eine Kündigung gemäß Punkt 13.4 erfolgt durch eine gegenüber der EMITTENTIN persönlich abzugebende oder im Postwege zu übermittelnde schriftliche Erklärung unter Angabe eines Bankkontos, auf das Zahlungen gemäß diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN zu leisten sind. Der Erklärung ist ein Nachweis beizufügen, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Abgabe der Mitteilung Inhaber der betreffenden Teilschuldverschreibungen ist. Der Nachweis kann durch eine Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise erbracht werden.
- 13.6 In den Fällen der Punkte 13.4(v) und 13.4(vi) gilt eine Kündigung, sofern nicht zugleich einer der in den Punkten 13.4(i) bis 13.4(iv) bezeichneten Kündigungsgründe vorliegt, erst als wirksam zugestellt, wenn bei der EMITTENTIN Kündigungserklärungen von ANLEIHEGLÄUBIGERN hinsichtlich TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN im GESAMTNENNBETRAG von zumindest 25% des GESAMTNENNBETRAGES aller ausgegebenen und ausstehenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN eingegangen sind. In allen anderen Fällen gilt die Kündigung mit Zugang der Mitteilung der Kündigung gemäß Punkt 13.5 als wirksam zugestellt.
- 13.7 In den Fällen der Punkte 13.4(iv), 13.4(v) und 13.4(vi) wird eine Kündigung erst dann wirksam, wenn dieser einen Kündigungsgrund begründende Zustand nicht innerhalb von 60 Tagen, nachdem die EMITTENTIN eine diesbezügliche schriftliche Mitteilung bzw. im Falle von Punkt 13.4(v) und 13.4(vi) schriftliche Mitteilungen im GESAMTNENNBETRAG von 25% erhalten hat, behoben wird.
- 13.8 Das Kündigungsrecht erlischt, sobald der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde. Soweit gesetzlich zulässig, berechtigen andere Ereignisse und Umstände, die keines der in Punkt 13.4 genannten Ereignisse darstellen, einen ANLEIHEGLÄUBIGER nicht dazu, seine TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu kündigen oder sonst vorzeitig zur Rückzahlung fällig zu stellen.

14. Positivverpflichtung

Die EMITTENTIN verpflichtet sich während der Laufzeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN, im Rahmen der ihr zustehenden Gesellschafterrechte darauf hinzuwirken, dass die PROJEKTGESELLSCHAFT, sofern sie ausschüttbare Gewinne erwirtschaften, zumindest so viele Mittel an die EMITTENTIN ausschütten, dass die EMITTENTIN in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus Punkt 8 (Zinsen, Zahlungen) vollständig zu erfüllen und die ANLEIHE gemäß Punkt 9 (Rückzahlung) zu tilgen.



15. Öffentliches Angebot, Notierung, Handelbarkeit

- 15.1 Die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN fallen nicht unter die Ausnahmen der Prospektpflicht gemäß Art 1 Verordnung (EU) 2017/1129. Ein den Vorschriften der Verordnung (EU) 2017/1129 und des KMG entsprechender Prospekt wird daher erstellt, geprüft und veröffentlicht. Diese ANLEIHEBEDINGUNGEN sind daher im Zusammenhang mit dem gebilligten Prospekt der EMITTENTIN einschließlich aller in Form eines Verweises einbezogener Dokumente und aller allfälliger Nachträge zu lesen.
- 15.2 Es ist weder beabsichtigt, einen Auftrag auf Einbeziehung der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zum Handel am Dritten Markt der Wiener Börse zu stellen, noch ist eine Einbeziehung in ein anderes multilaterales Handelssystem oder die Zulassung zu einem amtlichen Handel beabsichtigt. Die EMITTENTIN behält sich jedoch – ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu – die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

16. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser ANLEIHEBEDINGUNGEN ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieser ANLEIHEBEDINGUNGEN in Kraft. Unwirksame Bestimmungen gelten dem Sinn und Zweck dieser ANLEIHEBEDINGUNGEN entsprechend durch wirksame Bestimmungen, die in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen denjenigen der unwirksamen Bestimmungen so nahe kommen, wie rechtlich möglich, als ersetzt.

17. Bekanntmachungen

Alle die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN betreffenden Mitteilungen an die ANLEIHEGLÄUBIGER sind in der Online-Ausgabe der Wiener Zeitung oder, falls diese ihr Erscheinen einstellen, in einer anderen Tageszeitung mit Verbreitung in ganz Österreich zu veröffentlichen. Jede derartige Mitteilung gilt mit dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt. Alternativ dazu kann die EMITTENTIN Benachrichtigungen direkt an sämtliche ANLEIHEGLÄUBIGER schriftlich (Brief, E-Mail, Fax) zustellen.

18. Anwendbares Recht, Erfüllungsort und Gerichtsstand

- 18.1 Für sämtliche Rechtsverhältnisse aus der Begebung der ANLEIHE gilt österreichisches Recht mit Ausnahme des Übereinkommens der Vereinten Nationen über Verträge über den internationalen Handelskauf (UN-Kaufrecht).
- 18.2 Sämtliche Anlagen sind integrierender Bestandteil dieser ANLEIHEBEDINGUNGEN.



18.3 Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der Begebung der ANLEIHE ist das sachlich zuständige Gericht in Wien, zuständig. Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers gegen die EMITTENTIN, die sich aus diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN oder in Verbindung mit diesen ergeben, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Gültigkeit oder Auflösung der ANLEIHEBEDINGUNGEN, ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der EMITTENTIN oder ein sonstiges aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig.

19. International Securities Identification Number (ISIN), Legal Entity Identifier (LEI), Financial Instrument Short Name (FISN) und Classification of Financial Instruments (CFI)

ISIN: AT0000A35FD4

LEI: 5299006T70F0G6X74692

FISN: PLANQUADR/6.75 BD 20260901

CFI: DBFUGB

Anlagenverzeichnis:

Anlage ./6.2	Sicherheitenvertrag inkl Anlage (Anlage 5.5(ii) (Spezialvollmacht))
Anlage ./6.5	Treuhandvertrag
Anlage ./7.2	Zeichnungserklärung
Anlage ./9.2	Rückkaufverpflichtung

Anlage /6.2

SICHERHEITENVERTRAG

über
die Verpfändung des Geschäftsanteils an der
planquadr.at Klosterpark GmbH, FN 512071 x
Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg

(im Folgenden „**VEREINBARUNG**“ oder „**VERTRAG**“)

abgeschlossen zwischen

Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH
FN 525749 k
Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg
(als "**PFANDBESTELLERIN**" oder „**EMITTENTIN**“) einerseits
und

einerseits, und

Saxinger Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH
FN 185084 h
Wächtergasse 1, 1010 Wien
(als "**PFANDGLÄUBIGER**" oder „**SCWP**“)
andererseits,

unter Beitritt von

planquadr.at Klosterpark GmbH
FN 512071 x
Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg,
(als „**PROJEKTGESELLSCHAFT**“)

(im Folgenden zusammen auch "**PARTEIEN**" oder jeweils einzeln eine „**PARTEI**“)

wie folgt:

1. Präambel

- 1.1 Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH mit dem Sitz in Salzburg sowie der Geschäftsanschrift Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, eingetragen im Firmenbuch unter FN 525749 k (die „**EMITTENTIN**“) begibt eine Anleihe mit einer Laufzeit von 3 Jahren mit der Bezeichnung „6,75% Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023 bis 2026“ (die „**ANLEIHE**“) im Gesamtnennbetrag von EUR 10.000.000,00 (Euro zehn Millionen Komma null) mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15.000.000,00 (Euro fünfzehn Millionen Komma null), die in bis zu 10.000 Stück bzw. 15.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen (die „**TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 mit den Nummern 1 bis 10.000 bzw. 15.000 eingeteilt ist. Die Emission erfolgt auf Grundlage der Anleihebedingungen „6,75% Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023 bis 2026“ (die „**ANLEIHEBEDINGUNGEN**“) und des den **ANLEIHEBEDINGUNGEN** angeschlossenen Treuhandvertrages (der „**TREUHANDVERTRAG**“) unter der ISIN AT0000A35FD4, welche integrierende Bestandteile dieser **VEREINBARUNG** bilden.
- 1.2 Die **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN** werden gemäß den **ANLEIHEBEDINGUNGEN** auf ihren Nennbetrag mit 6,75 % p.a. verzinst, und zwar vom Valutatag (einschließlich) bis zum Fälligkeitstag (ausschließlich), sofern sie nicht vorher zurückgezahlt worden sind.
- 1.3 Die **PFANDBESTELLERIN** wird ab dem Laufzeitbeginn der **ANLEIHE** die Ansprüche auf Rückzahlung der **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN** und darauf entfallende Zinsen durch Verpfändung ihres Geschäftsanteiles an der planquadr.at Klosterpark GmbH, Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, FN 512071 x (die „**PROJEKTGESELLSCHAFT**“), der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900 und somit einer Beteiligung von 94 % am Stammkapital der Projektgesellschaft entspricht, besichern.
- 1.4 Sämtliche Definitionen aus dem **TREUHANDVERTRAG** gelten auch für diese **VEREINBARUNG**, sofern davon hierin nicht ausdrücklich abgegangen wird.

*Dies vorausgeschickt vereinbaren die **PARTEIEN** Folgendes:*

2. Pfandbestellung

- 2.1 Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche der **ANLEIHEGLÄUBIGER**, und/oder deren jeweiligen Rechtsnachfolgern an Hauptverbindlichkeiten (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals sowie Zinszahlung bei Fälligkeit gemäß den **ANLEIHEBEDINGUNGEN**) und **NEBENVERBINDLICHKEITEN** (wie nachfolgend definiert), sohin sämtliche Verpflichtungen der **EMITTENTIN** gegenüber den **ANLEIHEGLÄUBIGERN** unter oder im Zusammenhang mit den **ANLEIHEBEDINGUNGEN**, einschließlich der **PARALLELVERPFLICHTUNG** (zusammen die „**BESICHERTEN FORDERUNGEN**“), werden die **PRIMÄRVERPFLICHTUNGEN** und die **PARALLELVERPFLICHTUNG** gemäß Punkt 8.1 des **TREUHANDVERTRAGS** durch die **PFANDBESTELLERIN** mit Verpfändung der nachstehend genannten Vermögenswerte (zusammen die „**SICHERHEIT**“), zugunsten des **PFANDGLÄUBIGERS** und/oder dessen

jeweiligen Rechtsnachfolgern, der diese SICHERHEIT treuhändig für die ANLEIHEGLÄUBIGER hält, wie folgt besichert:

(i) Erstrangige Verpfändung des Geschäftsanteils der PFANDBESTELLERIN an der planquadr.at Klosterpark GmbH, Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, FN 512071 x, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900 und somit einer Beteiligung von 94 % am Stammkapital der PROJEKTGESELLSCHAFT entspricht, samt den damit verbundenen Gewinnansprüchen, Zinsen, Bezugsrechten und sonstigen Ansprüchen der PFANDBESTELLERIN aus oder in Verbindung mit dem Geschäftsanteil aus welchem Grund auch immer, so insbesondere auch etwaige Liquidationserlöse oder Ansprüche aus Kapitalherabsetzungen am Stammkapital der PROJEKTGESELLSCHAFT („**PFANDOBJEKT**“).

2.2 Die PFANDBESTELLERIN hat sämtliche Zustimmungen und/oder Erklärungen, die für eine rechtswirksame Verpfändung des PFANDOBJEKTS erforderlich sind, eingeholt.

Der PFANDGLÄUBIGER nimmt die Pfandbestellung an.

2.3 Unter „**NEBENVERBINDLICHKEITEN**“ im Sinne dieser VEREINBARUNG sind solche Verbindlichkeiten zu verstehen, die aus oder im Zusammenhang mit den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN erwachsen sind, oder in Zukunft erwachsen werden, mögen diese Forderungen aus Zinsen, Verzugszinsen, Provisionen, Spesen, Kosten (insbesondere auch Kosten der SCWP), Gebühren oder sonstige im Zusammenhang mit den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN stehenden Rechtstiteln erwachsen.

2.4 Die PFANDBESTELLERIN verpflichtet sich, unverzüglich nach beiderseitiger Unterfertigung dieser VEREINBARUNG einen Buchvermerk zu setzen. Die Zurkenntnisnahme der Verpfändung durch die PROJEKTGESELLSCHAFT erfolgt nachweislich durch Unterfertigung dieser VEREINBARUNG durch die PROJEKTGESELLSCHAFT. Der Buchvermerk ist so zu setzen, dass er nachträglich bis zur Freigabe der gegenständlichen Sicherheit nicht mehr entfernt werden kann (gemäß den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und den für zugelassene EDV-Buchhaltungsprogramme geltenden Richtlinien).

2.5 Die SICHERHEIT unter diesem VERTRAG wird dem PFANDGLÄUBIGER als TREUHÄNDER in eigenem Namen gemäß den ANLEIHEBEDINGUNGEN und der TREUHANDVEREINBARUNG, aber zugunsten der Inhaber der ANLEIHE gewährt. Die PFANDBESTELLERIN erkennt hiermit an, dass der PFANDGLÄUBIGER bei der Ausübung seiner Rechte, Befugnisse, Pflichten, Ermessensspielräume unter dieser VEREINBARUNG als TREUHÄNDER für die Inhaber der ANLEIHE gemäß den ANLEIHEBEDINGUNGEN und dem TREUHANDVERTRAG handelt.

2.6 Mit ihrer Unterschrift bestätigt die PROJEKTGESELLSCHAFT, dass sie die Verpfändung zustimmend zur Kenntnis nimmt, dem Pfandrecht der ANLEIHEGLÄUBIGER keine eigenen Rechte sowie Rechte Dritter vorgehen, und SCWP als TREUHÄNDER über die SICHERHEIT betreffenden Vorgänge unterrichten wird.

- 2.7 Die durch diese VEREINBARUNG gewährte SICHERHEIT gilt zusätzlich zu und unabhängig von allen anderen Sicherheiten, die der PFANDGLÄUBIGER zu irgendeiner Zeit für die BESICHERTEN FORDERUNGEN hält, und hat Vorrang vor allen anderen Sicherheiten, die jetzt bestehen oder in Zukunft an oder über die verpfändeten Vermögenswerte geschaffen werden.
- 2.8 Die PFANDBESTELLERIN erklärt sich unwiderruflich und bedingungslos damit einverstanden, dass der PFANDGLÄUBIGER, seine leitenden Angestellten, Angestellten, Beauftragten und Berater im Zusammenhang mit der Begründung, Erhaltung und Durchsetzung der SICHERHEIT nicht an das Bankgeheimnis oder an Datenschutzpflichten gebunden sind.
- 2.9 Im Falle eines Widerspruchs zwischen den Bestimmungen dieser VEREINBARUNG, ANLEIHEBEDINGUNGEN und TREUHANDVERTRAG haben die Bestimmungen der ANLEIHEBEDINGUNGEN Vorrang.

3. Zustimmungspflichtige Maßnahmen

- 3.1 Die PFANDBESTELLERIN wird die nachfolgenden Maßnahmen nur nach vorgängiger schriftlicher Zustimmung der SCWP setzen.
- 3.2 Jede Verfügung über das Eigentumsrecht an der SICHERHEIT.
- 3.3 Jede Beschlussfassung über Maßnahmen, die den Wert der SICHERHEIT beeinflussen.
- 3.4 Insbesondere wird die PFANDBESTELLERIN Beschlüsse über nachfolgende Beschlussgegenstände, die den Wert der SICHERHEIT und somit den Geschäftsanteil der PFANDBESTELLERIN an der PROJEKTGESELLSCHAFT beeinflussen, nur mit Zustimmung der SCWP fassen:
- (i) jede Satzungsänderung,
 - (ii) jede Verschmelzung, Spaltung oder sonstige Vermögensübertragung,
 - (iii) den Abschluss von Gewinnabführungsverträgen,
 - (iv) die Stimmabgabe bei Kapitalerhöhungen oder Kapitalherabsetzungen,
 - (v) Liquidationsbeschlüsse oder sonstige freiwillige Auflösungsbeschlüsse.
- 3.5 Die PFANDBESTELLERIN wird
- (i) SCWP unter Anschluss einer Tagesordnung vor jeder Gesellschafterversammlung betreffend die PROJEKTGESELLSCHAFT verständigen und ihr über wenigstens 14 Tage Gelegenheit geben, das Abstimmungsverhalten und sonstige Rechte nach dieser Vereinbarung zu akkordieren;
 - (ii) keine Gelder entnehmen oder geldwerte Leistungen seitens der PROJEKTGESELLSCHAFT verlangen, die nicht als verteilungsfähiger Gewinn entnommen werden dürften, sofern nicht Leistung für die PROJEKTGESELLSCHAFT erbracht wurden (zB konzerninterne Buchhaltungsleistungen), sowie gegebenenfalls Vorschüsse;

(iii) keine Darlehen oder Ähnliches fällig stellen oder durchzusetzen, wenn dadurch die Einbringlichkeit der BESICHERTEN FORDERUNGEN behindert oder gefährdet wird.

3.6 Eine derartige Behinderung oder Gefährdung der Einbringlichkeit der BESICHERTEN FORDERUNGEN ist anzunehmen, wenn innerhalb von 12 Monaten nach dem Setzen einer der oben genannten Maßnahmen eine Zahlungsstockung, Zahlungsunfähigkeit oder die Überschuldung der PROJEKTGESELLSCHAFT eintritt.

4. Verständigungspflicht

4.1 Die PFANDBESTELLERIN wird SCWP davon verständigen, wenn Dritte Rechte an der jeweiligen SICHERHEIT geltend machen, insbesondere wenn sie eine die Rechte an der SICHERHEIT berührende Klage erheben oder in diese Exekution führen.

4.2 In einem solchen Fall wird die PFANDBESTELLERIN (i) bis zur Abstimmung über das weitere Vorgehen mit SCWP selbstständig und unaufgefordert alle Maßnahmen zur Wahrung der Rechte der ANLEIHEGLÄUBIGER an der SICHERHEIT setzen und (ii) nach durchgeführter Abstimmung über das weitere Vorgehen mit SCWP sämtliche von dieser angeordneten Maßnahmen setzen.

5. Pfandverwertung und Vollmacht

5.1 Verwertungsfall

Ein „**VERWERTUNGSFALL**“ liegt vor, wenn die BESICHERTEN FORDERUNGEN – ganz oder teilweise – fällig und zahlbar sind aber trotz schriftlicher Aufforderung nicht bedient wurden.

5.2 Einverständnis zu öffentlicher Versteigerung und Freihandverkauf

(i) Die PFANDBESTELLERIN erklärt sich ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden, dass bei Eintritt eines **VERWERTUNGSFALLS** SCWP berechtigt ist, die SICHERHEIT (auch teilweise) ohne Klage, Urteil oder sonstige gerichtliche Schritte in Anwendung der Bestimmungen der §§ 466a ff ABGB und § 368 Abs 1 UGB in einer öffentlichen Versteigerung (die „**ÖFFENTLICHE VERSTEIGERUNG**“) oder durch gerichtlichen oder außergerichtlichen Freihandverkauf (der „**FREIHANDVERKAUF**“) zu verwerten.

(ii) Für den Fall des Eintritts eines **VERWERTUNGSFALLS** wird SCWP die PFANDBESTELLERIN schriftlich auffordern, die BESICHERTEN FORDERUNGEN innerhalb von vier Wochen vollständig zu erfüllen. Eine solche Aufforderung kann gegenüber der PFANDBESTELLERIN unterbleiben, wenn diese insolvent sind oder gegen diese ein Insolvenzantrag gestellt wurde. In dieser Aufforderung wird der Betrag der ausstehenden und fälligen BESICHERTEN FORDERUNGEN genannt und die PFANDBESTELLERIN darauf hingewiesen, dass eine öffentliche Versteigerung oder ein Freihandverkauf stattfinden wird, falls die BESICHERTEN FORDERUNGEN innerhalb der vorstehend genannten Frist nicht vollständig erfüllt werden. Erst nach Ablauf der von der in dieser Mitteilung

genannten Frist ohne vollständige Bezahlung der BESICHERTEN FORDERUNGEN kann eine öffentliche Versteigerung oder ein Freihandverkauf stattfinden. Voraussetzung für die Durchführung eines Freihandverkaufs der SICHERHEIT ist weiters die Durchführung einer Bewertung der SICHERHEIT gemäß dem nachstehenden Punkt 5.3.

5.3 Bewertung

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

5.4 Durchführung der öffentlichen Versteigerung und des Freihandverkaufs

(i) Ein Freihandverkauf hat mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers und unter Beachtung der Interessen der PFANDBESTELLERIN in Übereinstimmung mit den zwingenden Vorschriften des österreichischen Rechts zu erfolgen. Wenn (i) der Marktwert der SICHERHEIT nicht festgestellt werden kann oder (ii) die SICHERHEIT nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraumes unter Berücksichtigung der Interessen der PFANDBESTELLERIN für einen Barerlös von zumindest 85% des Marktwertes, den der Wirtschaftsprüfer oder Schätzgutachter in seinem Schätzgutachten feststellt, veräußert werden, so wird die SICHERHEIT in einer öffentlichen Versteigerung veräußert. Zeit und Ort einer solchen öffentlichen Versteigerung müssen gemäß den gängigen Handelsbräuchen kundgemacht werden und SCWP hat die PFANDBESTELLERIN schriftlich mindestens sieben Tage vor einer beabsichtigten Versteigerung über die Absicht der Durchführung der öffentlichen Versteigerung sowie Zeit und Ort dieser zu informieren.

(ii) Eine öffentliche Versteigerung oder ein Freihandverkauf kann unverzüglich nach Ablauf der in Punkt 5.2(ii) genannten Frist stattfinden, wenn die fälligen BESICHERTEN FORDERUNGEN nicht rechtzeitig beglichen wurden.

(iii) Eine öffentliche Versteigerung oder ein Freihandverkauf kann an jedem beliebigen Ort stattfinden.

(iv) SCWP verpflichtet sich zur Herausgabe eines nach Erfüllung aller besicherten Forderungen allenfalls verbleibenden Überschusses an die PFANDBESTELLERIN.

5.5 Vollmacht

(i) Für den Fall einer öffentlichen Versteigerung oder eines Freihandverkaufs bevollmächtigt die PFANDBESTELLERIN hiermit die SCWP unwiderruflich, im Namen der PFANDBESTELLERIN die öffentliche Versteigerung oder den Freihandverkauf zu beantragen und alle für eine solche Verwertung erforderlichen Schritte zu setzen. Hierzu zählt vor allem auch, im Namen der und mit Wirksamkeit für die PFANDBESTELLERIN einen Vertrag über den gänzlichen oder teilweisen Verkauf der SICHERHEIT an einen oder mehrere Käufer im Rahmen der öffentlichen Versteigerung oder Freihandverkaufs zu einem dabei festgesetzten Preis zu unterzeichnen, alle damit zusammenhängenden Urkunden zu fertigen und

rechtsgeschäftliche Erklärungen abzugeben, insbesondere in Bezug auf die SICHERHEIT einen Kaufvertrag abzuschließen, den Kaufpreis für die PFANDBESTELLERIN entgegenzunehmen und alle anderen Bestimmungen des Kaufvertrages für sie festzulegen.

(ii) Die PFANDBESTELLERIN unterzeichnet die als Anlage ./5.5(ii) begeschlossene Spezialvollmacht für die Verwertung der SICHERHEIT.

(iii) Die PFANDBESTELLERIN verpflichtet sich, SCWP jederzeit auf begründetes Ersuchen, unverzüglich eine neue oder aktualisierte Spezialvollmacht (Anlage ./5.5(ii)), in der erforderlichen Form unterzeichnet, zu übergeben.

6. Schad- und Klagoshaltung

6.1 SCWP ist für Schäden der PFANDBESTELLERIN nicht verantwortlich, es sei denn, dass diese auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten der SCWP beruhen.

6.2 Die PFANDBESTELLERIN und/oder die PROJEKTGESELLSCHAFT wird SCWP gegen alle Schäden, die SCWP durch ein Tun oder Unterlassen bei der Ausübung ihrer Rechte aus dieser VEREINBARUNG aufgrund einer Verletzung einer Pflicht der PFANDBESTELLERIN und/oder der PROJEKTGESELLSCHAFT aus dieser VEREINBARUNG entstehen, schad- und klaglos halten, es sei denn, dass ein solcher Schaden der SCWP durch deren grob fahrlässiges oder vorsätzliches, rechtswidriges Handeln eingetreten ist.

7. Verpflichtungen der PFANDBESTELLERIN und der PROJEKTGESELLSCHAFT

7.1 Die PFANDBESTELLERIN erklärt, alle für die vertragsgegenständliche Verpfändung allenfalls erforderlichen Genehmigungen eingeholt und erhalten zu haben.

7.2 Die PFANDBESTELLERIN haftet den ANLEIHEGLÄUBIGERN dafür, dass sie jeweils freie, unbeschränkte und unbelastete Eigentümer der SICHERHEIT sind sowie für das rechtsgültige Bestehen der SICHERHEIT während der gesamten Dauer dieser VEREINBARUNG.

7.3 Für die Dauer des aufrechten Bestehens des Pfandrechts ist es der PFANDBESTELLERIN untersagt, die SICHERHEIT, ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der ANLEIHEGLÄUBIGER abzutreten, zu übertragen oder zu verpfänden oder sonst über die SICHERHEIT zu verfügen. Ausgenommen sind Abtretungen, Übertragungen oder Verpfändungen an verbundene Unternehmen gemäß § 189a Z 8 UGB oder Konzernunternehmen im Sinne des § 15 Abs 1 AktG.

7.4 Die PFANDBESTELLERIN erklärt, alle (Rechts-) Handlungen zu setzen und/oder Erklärungen abzugeben, die vernünftigerweise zur rechtswirksamen Begründung oder Durchsetzung der Rechte der ANLEIHEGLÄUBIGER aus dieser VEREINBARUNG dienen.

7.5 Die PFANDBESTELLERIN ist verpflichtet, die ANLEIHEGLÄUBIGER ohne schuldhaftes Verzögerung über jegliche Schritte von dritter Seite in Kenntnis zu

setzen, die auf eine Pfändung und/oder eine Vollstreckung in die SICHERHEIT abzielen.

- 7.6 Die PFANDBESTELLERIN und die PROJEKTGESELLSCHAFT sind verpflichtet, auf Verlangen des PFANDGLÄUBIGERS alle Handlungen, Anmeldungen und Eingaben vorzunehmen, die für die rechtswirksame Einräumung, Perfektionierung oder Erhaltung der vertragsgegenständlichen Pfandbestellung nach österreichischem Recht notwendig sind.
- 7.7 Die PFANDBESTELLERIN ermächtigt und bevollmächtigt zudem den PFANDGLÄUBIGER, von der PROJEKTGESELLSCHAFT und/oder der EMITTENTIN sämtliche Auskünfte über die SICHERHEIT einzuholen und entbinden den PFANDGLÄUBIGER insofern ausdrücklich im Sinne des § 38 Abs (2) Z 5 Bankwesengesetz (BWG) vom Bankgeheimnis.

8. Zusicherungen und Gewährleistungen

- 8.1 Die PFANDBESTELLERIN sichert zu und leistet Gewähr dafür, dass zum Tag der Unterfertigung dieser VEREINBARUNG sowie auch zum Tag, zu dem dieses Pfandrecht in Anspruch genommen wird
- (i) die SICHERHEIT im alleinigen, rechtmäßigen, unbeschränkten und unbelasteten Eigentum der PFANDBESTELLERIN stehen;
 - (ii) das Stammkapital der PROJEKTGESELLSCHAFT von insgesamt EUR 35.000,00 (in Worten: Euro fünfunddreißigtausend) zur Hälfte in bar aufgebracht ist;
 - (iii) das Stammkapital der PROJEKTGESELLSCHAFT nicht, in welcher Form auch immer, zurückgezahlt wurde; und
 - (iv) alle Sachverhalte, die in das Firmenbuch eingetragen werden können, in das Firmenbuch eingetragen wurden und insbesondere keine Gesellschafterbeschlüsse betreffend Änderungen des Gesellschaftsvertrages der PROJEKTGESELLSCHAFT gefasst wurden, die nicht im Firmenbuch eingetragen wurden.
- 8.2 Insofern und insoweit die Pfandrechte nach diesem VERTRAG aufgrund zwingender gesetzlicher Erfordernisse oder Vorschriften tatsächlich nicht wirksam bestellt werden können oder bestellt worden sind, hat die PFANDBESTELLERIN unverzüglich dafür Sorge zu tragen, dass eine gleichwertige Sicherheit, sofern vorhanden und nicht bereits belastet, als Ersatz für die tatsächlich nicht wirksam bestellte SICHERHEIT eingeräumt wird

9. Fortbestand der Sicherheit

- 9.1 Die SICHERHEIT bleibt in vollem Umfang bis zur gänzlichen Rückführung der BESICHERTEN FORDERUNGEN aufrecht.
- 9.2 Die SICHERHEIT stellt eine neben anderen Sicherheiten zusätzliche und unabhängige Sicherheit dar.

10. Sonstiges

- 10.1 Alle Gebühren und Abgaben im Zusammenhang mit der Errichtung der vorliegenden VEREINBARUNG werden von der PFANDBESTELLERIN getragen. Die Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung trägt die PFANDBESTELLERIN.
- 10.2 Eine zeitweilige und/oder teilweise Nichtausübung von Rechten aus dieser VEREINBARUNG schränkt bis zu einem ausdrücklichen schriftlichen Verzicht der SCWP auf solche Rechte die Ausübung der zeitweilig und/oder teilweise nicht ausgeübten Rechte in keiner Weise ein.
- 10.3 Eine Aufrechnung durch die PFANDBESTELLERIN gegen Forderungen der SCWP ist nur mit ausdrücklich schriftlich anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
- 10.4 Dieser VERTRAG kann von den PARTEIEN nur in Schriftform abgeändert oder ergänzt werden. Dies gilt auch für diesen Punkt 10.4, sohin für das Abgehen vom Schriftformvorbehalt.
- 10.5 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses VERTRAGES ganz oder teilweise unwirksam, rechtswidrig oder nicht vollstreckbar sein oder werden, wird dadurch weder die Wirksamkeit, Rechtsgültigkeit oder Vollstreckbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses VERTRAGES berührt noch die Wirksamkeit, Rechtsgültigkeit oder Vollstreckbarkeit solcher Bestimmungen unter den gesetzlichen Bestimmungen einer anderen Jurisdiktion beeinflusst. Die PARTEIEN verpflichten sich, an Stelle der unwirksamen, rechtswidrigen oder nicht vollstreckbaren Vertragsbestimmungen nach Treu und Glauben unverzüglich solche Regelungen zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der invaliden Vertragsbestimmung am nächsten kommen. Dies gilt auch dann, wenn die Invalidität einer Vertragsbestimmung auf einem in diesem VERTRAG normierten Maß der Leistung oder Zeit beruht; in solchen Fällen tritt ein dem Gewollten möglichst nahekommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit an Stelle des Vereinbarten. All dies gilt sinngemäß für planwidrige Regelungslücken in diesem VERTRAG.
- 10.6 Dieser VERTRAG unterliegt zur Gänze ausschließlich materiellem österreichischen Recht; dies gilt insbesondere auch für die Fragen des Zustandekommens, der Wirksamkeit, der Erfüllung und der Auslegung des VERTRAGES. Die Kollisionsnormen des Internationalen Privatrechts und das Wiener UN-Übereinkommen vom 11. April 1980 über Verträge über den internationalen Warenkauf (UN-Kaufrecht/CISG, BGBl Nr 96/1988 idgF) werden hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Alle Ansprüche aus der Beziehung zwischen den PARTEIEN in Zusammenhang mit diesem VERTRAG, welche aus einem außervertraglichen Schuldverhältnis abgeleitet werden, unterliegen ebenfalls österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts.
- 10.7 Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten, die sich aus dem vorliegenden VERTRAG ergeben oder mit diesem in Zusammenhang stehen, wozu auch Streitigkeiten über das Zustandekommen, die Gültigkeit und die Auslegung zählen, ist für beide PARTEIEN ausschließlich das sachlich für Wien zuständige Gericht.

10.8 Diese VEREINBARUNG wird in einem Original ausgefertigt, das SCWP erhält; die PFANDBESTELLERIN erhält auf Verlangen auf eigene Kosten eine beglaubigte Abschrift dieser VEREINBARUNG.

Anlagen:

Anlage ./5.5(ii) Spezialvollmacht (Verwertung)

_____, am _____

Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH
FN 525749 k

planquadr.at Klosterpark GmbH,
FN 512071 x

Saxinger Chalupsky & Partner
Rechtsanwälte GmbH
FN 185084 h

ANLAGE ./5.5(ii)
SPEZIALVOLLMACHT (VERWERTUNG)

SPEZIALVOLLMACHT

Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH

FN 525749 k

Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg

bevollmächtigt hiermit unwiderruflich

Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH

FN 185084 h

Wächtergasse 1, 1010 Wien

(die „**BEVOLLMÄCHTIGTE**“)

1. in ihrem Namen und auf ihre Rechnung einen notariellen Abtretungsvertrag – auch in Form von Anbot und Annahme – zu errichten, mit welchem der zur Gänze einbezahlte Geschäftsanteil der Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH, FN 525749 k, Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, an der planquadr.at Klosterpark GmbH, FN 512071 x, Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, in Höhe von EUR 32.900 (in Worten: Euro zweiunddreißigtausendneuhundert), der einer Beteiligung von 94 % am Stammkapital der planquadr.at Klosterpark GmbH entspricht, zur Gänze abgetreten und übertragen wird und die Bestimmungen des Abtretungsvertrages zu verhandeln, die Höhe des Abtretungspreises festzusetzen und die Person (juristische Person) des übernehmenden Gesellschafters zu bestimmen, über den Abtretungspreis zu quittieren und überhaupt alles vorzukehren, was zur Übertragung des Geschäftsanteils notwendig und nützlich ist, gegebenenfalls auch das Stimmrecht der Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH in Generalversammlungen oder Beschlüssen im Umlaufwege der planquadr.at Klosterpark GmbH auszuüben; und
2. alle sonstigen mit den in Punkt 1 oben bezeichneten Tätigkeiten verbundenen Handlungen vorzunehmen, Erklärungen abzugeben und zu empfangen, Unterschriften beglaubigt und unbeglaubigt zu leisten, sowie Urkunden in Form eines Notariatsaktes oder einer notariellen Beurkundung oder einer entsprechenden ausländischen

Beurkundung (auch in Form eines ausländischen Notariatsaktes) durch einen ausländischen Notar zu errichten, und den Kauf- und Abtretungspreis entgegenzunehmen.

3. Die BEVOLLMÄCHTIGTE ist von dem Verbot des Kontrahierens mit sich selbst auf eigene Rechnung oder als Vertreter eines Dritten befreit; auch ist die Doppelvertretung zulässig. Die BEVOLLMÄCHTIGTE ist befugt, diese Vollmacht ganz oder zum Teil an Dritte zu übertragen.
4. Diese Vollmacht wird in Zusammenhang mit der Sicherheitenvereinbarung über den Geschäftsanteil der Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH an der planquadr.at Klosterpark GmbH zwischen der Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH einerseits, sowie der BEVOLLMÄCHTIGTEN andererseits vom oder um den Tag dieser Vollmacht ausgestellt.
5. Diese Vollmacht unterliegt österreichischem Recht.

.....
Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH
FN 525749 k

Anlage ./6.5
TREUHANDVERTRAG

(als „TREUHANDVERTRAG“)

abgeschlossen zwischen

Saxinger Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH

FN 185084 h

Wächtergasse 1, 1010 Wien

als („TREUHÄNDER“) einerseits

und

Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH

FN 525749 k

Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg

(als „TREUGEBER“ oder „EMITTENTIN“)

andererseits

unter Beitritt von

planquadr.at Klosterpark GmbH

FN 512071 x

Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg,

(als „PROJEKTGESELLSCHAFT“)

(TREUHÄNDER, TREUGEBER und PROJEKTGESELLSCHAFT jeweils einzeln eine
„PARTEI“ und gemeinsam die „PARTEIEN“)

wie folgt:

1. Präambel

- 1.1 Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH mit dem Sitz in Salzburg sowie der Geschäftsanschrift Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, eingetragen im Firmenbuch unter FN 525749 k (die „EMITTENTIN“) begibt festverzinsliche Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 (Euro zehn Millionen Komma null) mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15.000.000,00 (Euro fünfzehn Millionen Komma null), die in auf den Inhaber lautende untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen (die **"TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN"**) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 (der **"NENNBETRAG"**) eingeteilt ist (die **"ANLEIHE"**). Die Bedingungen der ANLEIHE sind diesem TREUHANDVERTRAG als Anlage /1 beigefügt (die **"ANLEIHEBEDINGUNGEN"**)
- 1.2 Im Rahmen dieser ANLEIHE werden in Bezug auf die Verpflichtungen der EMITTENTIN unter den ANLEIHEBEDINGUNGEN folgende Vermögenswerte gestellt („**SICHERHEIT**“), die durch den TREUHÄNDER treuhändisch für die Gläubiger der ANLEIHE (die **"ANLEIHEGLÄUBIGER"**) gehalten werden:
- (i) Erstrangige Verpfändung des Geschäftsanteils des TREUGEBERS an der PROJEKTGESELLSCHAFT, der einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 32.900 und somit einer Beteiligung von 94 % am Stammkapital der PROJEKTGESELLSCHAFT entspricht, samt den damit verbundenen Gewinnansprüchen, Zinsen, Bezugsrechten und sonstigen Ansprüchen des TREUGEBERS aus oder in Verbindung mit dem Geschäftsanteil aus welchem Grund auch immer, so insbesondere auch etwaige Liquidationserlöse oder Ansprüche aus Kapitalherabsetzungen am Stammkapital der PROJEKTGESELLSCHAFT („**PFANDBJEKT**“).
- 1.3 Sohın werden zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche der ANLEIHEGLÄUBIGER, und/oder deren jeweiligen Rechtsnachfolgern an „**HAUPTVERBINDLICHKEITEN**“ (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals sowie Zinszahlung bei Fälligkeit gemäß den ANLEIHEBEDINGUNGEN) und NEBENVERBINDLICHKEITEN (wie nachfolgend definiert), sämtliche Verpflichtungen der EMITTENTIN gegenüber den ANLEIHEGLÄUBIGERN unter oder im Zusammenhang mit den ANLEIHEBEDINGUNGEN, einschließlich der PARALLELVERPFLICHTUNG (zusammen die „**BESICHERTEN FORDERUNGEN**“), die PRIMÄRVERPFLICHTUNGEN und die PARALLELVERPFLICHTUNG durch den TREUGEBER mit Verpfändung der PFANDBJEKTS zugunsten des TREUHÄNDERS und/oder dessen jeweiligen Rechtsnachfolgern, der diese SICHERHEIT treuhändig für die ANLEIHEGLÄUBIGER hält, besichert.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die PARTEIEN Folgendes:

2. Definitionen

- 2.1 Begriffe, die in diesem TREUHANDVERTRAG in BLOCKBUCHSTABEN gesetzt sind, haben, soweit hierin nicht anderweitig definiert, die in den ANLEIHEBEDINGUNGEN festgelegte Bedeutung.

2.2 In diesem TREUHANDVERTRAG haben die folgenden Begriffe die ihnen hier zugewiesene Bedeutung:

"ANLEIHE" ist in Präambel 1.1 definiert.

"ANLEIHEBEDINGUNGEN" ist in Präambel 1.1 definiert.

"ANLEIHEGLÄUBIGER" ist in Präambel 1.2 definiert.

„BESICHERTE FORDERUNGEN“ ist in Präambel 1.3 definiert.

„HAUPTVERBINDLICHKEITEN“ ist in Präambel 1.3 definiert.

„NEBENVERBINDLICHKEITEN“ sind solche Verbindlichkeiten, die aus oder im Zusammenhang mit den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN erwachsen sind, oder in Zukunft erwachsen werden, mögen diese Forderungen aus Zinsen, Verzugszinsen, Provisionen, Spesen, Kosten (insbesondere auch Kosten der SCWP), Gebühren oder sonstige im Zusammenhang mit den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN stehenden Rechtstiteln erwachsen.

"NENNBETRAG" ist in Präambel 1.1 definiert.

"PARALLELVERPFLICHTUNG" ist in Punkt 8.1 definiert.

"PRIMÄRVERPFLICHTUNG" ist in Ziffer 8.1 definiert.

"TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN" ist in Präambel 1.1 definiert.

„SICHERHEIT“ ist in Präambel 1.2 definiert.

"PFANDBELEG" ist in Präambel 1.2(i) definiert.

3. **Aufgaben des TREUHÄNDERS**

3.1 Der TREUHÄNDER übernimmt hiermit nach Maßgabe dieses TREUHANDVERTRAGES die Stellung eines TREUHÄNDERS für die ANLEIHEGLÄUBIGER in Bezug auf die SICHERHEIT sowie auf weitere Sicherheiten, die gegebenenfalls in Bezug auf die Ansprüche der ANLEIHEGLÄUBIGER unter oder im Zusammenhang mit den ANLEIHEBEDINGUNGEN bestellt werden. Der TREUHÄNDER übernimmt die treuhänderische Wahrnehmung der Rechte der ANLEIHEGLÄUBIGER im eigenen Namen und für Rechnung der ANLEIHEGLÄUBIGER im Zusammenhang mit der Bestellung, Verwaltung und Verwertung der SICHERHEIT (sowie der genannten weiteren Sicherheiten in Bezug auf die ANLEIHE).

3.2 Der TREUHÄNDER kann nach Konsultation der EMITTENTIN einen Dritten mit der Wahrnehmung seiner Aufgaben unter diesem TREUHANDVERTRAG beauftragen.

3.3 Dieser TREUHANDVERTRAG begründet unmittelbare Ansprüche der ANLEIHEGLÄUBIGER gegenüber dem TREUHÄNDER auf Erfüllung seiner

darunter begründeten Verpflichtungen (echter Vertrag zugunsten Dritter, § 881 ABGB).

Der Umstand, dass die eigenen Rechte der ANLEIHEGLÄUBIGER gegen die EMITTENTIN in Bezug auf die ANLEIHE wie in den ANLEIHEBEDINGUNGEN vorgesehen, allein den ANLEIHEGLÄUBIGERN zustehen, wird durch diesen TREUHANDVERTRAG nicht berührt; diese Rechte werden nicht auf den TREUHÄNDER übertragen, durch diesen gehalten oder wahrgenommen.

4. Rechte und Haftung des TREUHÄNDERS

- 4.1 Die Pflichten des TREUHÄNDERS, die Voraussetzungen seiner Haftung sowie die Möglichkeit einer Beendigung seiner Funktion richten sich nach diesem TREUHANDVERTRAG und den ANLEIHEBEDINGUNGEN, die Teil des Vertrages sind.
- 4.2 Die Aufgaben des TREUHÄNDERS beschränken sich auf das Halten und die Verwaltung der SICHERHEIT und die Wahrnehmung der in diesem TREUHANDVERTRAG ausdrücklich vorgesehenen Aufgaben. Dem TREUHÄNDER obliegt es insbesondere nicht, die Erfüllung der Zahlungs- oder sonstigen Verpflichtungen der EMITTENTIN aus der ANLEIHE zu überwachen.
- 4.3 Sollte ein VERWERTUNGSFALL gemäß Punkt 5.1 des SICHERHEITENVERTRAGS vorliegen, so hat der TREUHÄNDER die im Zusammenhang mit der ANLEIHE begründete SICHERHEIT binnen angemessener Frist gemäß Punkt 6 zu verwerten.
- 4.4 Sämtliche Erlöse aus der Verwertung der SICHERHEIT sind von dem TREUHÄNDER auf ein von ihm eröffnetes Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der TREUHÄNDER den Verwertungserlös nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung an die ANLEIHEGLÄUBIGER im Verhältnis ihres Anteils am Gesamtnennbetrag der ANLEIHE herausgeben.
- 4.5 Der TREUHÄNDER ist berechtigt, Auslagen, Steuern oder sonstige Kosten, Schäden oder Verluste, die ihm bei oder infolge oder im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Haltung, Verwaltung, Durchsetzung oder Verwertung der SICHERHEIT oder sonst im Zusammenhang mit der ANLEIHE oder diesem TREUHANDVERTRAG entstanden sind, den ANLEIHEGLÄUBIGERN im Verhältnis ihrer Forderungen zu belasten, soweit er nicht von der EMITTENTIN Ersatz erhält.
- 4.6 Der TREUHÄNDER haftet nur für Schäden, die durch ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten seinerseits verursacht wurden. Er haftet nicht für Handlungen oder Unterlassungen der EMITTENTIN und/oder der PROJEKTGESELLSCHAFT. Er ist nicht verantwortlich für den rechtlichen Bestand und die rechtliche oder tatsächliche Durchsetzbarkeit der ANLEIHE oder der SICHERHEIT, die Erfüllung der Verpflichtungen der EMITTENTIN und/oder der PROJEKTGESELLSCHAFT aus der ANLEIHE oder für die Angemessenheit der in der ANLEIHE vorgesehenen Rechnungen.

- 4.7 Der TREUHÄNDER haftet nicht für die wirksame Bestellung und den rechtlichen Bestand der SICHERHEIT, es sei denn, die Unwirksamkeit der Bestellung oder der Wegfall der SICHERHEIT beruht auf einem Umstand in seiner Person.
- 4.8 Der TREUHÄNDER ist berechtigt, in der Wahrnehmung seiner Aufgaben im Zusammenhang mit der ANLEIHE, der SICHERHEIT und diesem Vertrag nach seinem Ermessen Auskünfte von der EMITTENTIN und/oder der PROJEKTGESELLSCHAFT oder Auskünfte und Rat von Rechtsberatern, Wirtschaftsprüfern und/oder anderen Sachverständigen einzuholen und deren Honorare zu zahlen, sofern nach Auffassung des TREUHÄNDERS die Beauftragung von Beratern erforderlich oder zweckdienlich ist.
- 4.9 Der TREUHÄNDER darf die Ausführung von bestimmten Aufgaben, die ihm nach diesem TREUHANDVERTRAG obliegen, ganz oder teilweise auf Dritte übertragen.

Der TREUHÄNDER ist berechtigt, eine Verwertung der SICHERHEIT abzulehnen, wenn nach seinem Ermessen der zu erwartende Verwertungserlös nicht ausreicht, um die Kosten der Verwertung zu decken. Dieses Verweigerungsrecht entfällt nur, wenn einer oder mehrere der ANLEIHEGLÄUBIGER mit entsprechender Bonität dem TREUHÄNDER einen Geldbetrag, der nach dem Ermessen des TREUHÄNDERS die Kosten der Verwertung deckt, zur Verfügung stellt bzw stellen und gegenüber dem TREUHÄNDER unwiderruflich sichergestellt ist, dass diese(r) ANLEIHEGLÄUBIGE(R) ihn von sämtlichen weiteren Kosten der Verwertung freistellt bzw freistellen und ihm sämtliche weiteren Kosten der Verwertung erstattet bzw erstatten. Treten die Voraussetzungen des vorstehenden Satzes nicht innerhalb von zwei Jahren gerechnet ab Eintritt der Voraussetzungen für die Verwertung der SICHERHEIT ein, ist der TREUHÄNDER berechtigt, das PFANDBJ EKT an den TREUGEBER auf deren Kosten zurück zu übertragen. Der TREUGEBER verpflichtet sich, sämtliche hierfür notwendigen der zweckmäßigen Erklärungen und Handlungen abzugeben bzw vorzunehmen.

5. Aufgaben des TREUGEBERS und der PROJEKTGESELLSCHAFT

- 5.1 Der TREUGEBER verpflichtet sich, das jeweils von ihm zu bestellende PFANDBJ EKT zu bestellen.
- 5.2 Der TREUGEBER und/oder die PROJEKTGESELLSCHAFT verpflichtet sich,
- (i) den TREUHÄNDER von Vorgängen, die für die ANLEIHE oder für die SICHERHEIT von erkennbar wesentlicher rechtlicher Bedeutung sind, zu einem angemessenen Zeitpunkt zu benachrichtigen und dem TREUHÄNDER auf Anforderung unverzüglich Kopien aller relevanten Unterlagen zuzuleiten;
 - (ii) dem TREUHÄNDER, soweit möglich, rechtlich zulässig und zumutbar, auf dessen Verlangen jede Auskunft zu geben oder durch einen Wirtschaftsprüfer geben zu lassen, die zur Erfüllung der Treuhandverpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem TREUHANDVERTRAG erforderlich oder angebracht ist.
- 5.3 Die EMITTENTIN trägt die Kosten der Bestellung und Verwertung (in Übereinstimmung mit Punkt 6) der SICHERHEIT und sonstige angemessene Kosten des Abschlusses dieses TREUHANDVERTRAGES sowie etwa in diesem

Zusammenhang anfallender Steuern. Das Gleiche gilt hinsichtlich aller bei Beendigung dieses TREUHANDVERTRAGES anfallenden Kosten und Steuern.

6. Verwertung der SICHERHEIT

- 6.1 Der TREUHÄNDER wird die SICHERHEIT und die ihm zukünftig zur Besicherung der BESICHERTEN FORDERUNGEN bestellten Sicherheiten unter Beachtung der gesetzlichen und vertraglichen Verwertungsvoraussetzungen, der folgenden Vorschriften sowie der ANLEIHEBEDINGUNGEN und/oder des SICHERHEITENVERTRAGS verwerten. Auch soweit zukünftig Sicherheiten, die der Besicherung der BESICHERTEN FORDERUNGEN dienen, nicht oder nicht alleine durch den TREUHÄNDER gehalten werden, sind diese, soweit dies rechtlich möglich ist, nach Maßgabe dieser Ziffer 6.1 durch den TREUHÄNDER zu verwerten.
- 6.2 Über die Verwertung der SICHERHEIT entscheidet der TREUHÄNDER nach dessen pflichtgemäßen Ermessen.
- 6.3 Der TREUHÄNDER ist nur verpflichtet, die nach diesem TREUHANDVERTRAG ausdrücklich genannten Aufgaben zu übernehmen; insbesondere ist der TREUHÄNDER nicht verpflichtet, die sachliche Richtigkeit von Schreiben und Aussagen der EMITTENTIN und/oder der PROJEKTGESELLSCHAFT und/ oder Dritter selbst zu prüfen.

7. Erlösverteilung

- 7.1 Den Erlös aus der Verwertung der SICHERHEIT wird der TREUHÄNDER – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung – an die ANLEIHEGLÄUBIGER im Verhältnis des Betrages der durch diese gehaltenen TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN auskehren.
- 7.2 Ein, nach Ablösung sämtlicher BESICHERTER FORDERUNGEN, verbleibender Erlös ist an den TREUGEBER abzuführen, es sei denn, die ANLEIHEGLÄUBIGER oder der TREUHÄNDER sind verpflichtet, diesen Erlös an einen Dritten (zB einen Bürgen, der einen oder mehrere Sicherungsnehmer befriedigt hat) zu übertragen.
- 7.3 Der TREUHÄNDER kann alle nach diesem Punkt 7 vorzunehmenden Zahlungen über die Zahlstelle zur Weiterleitung an die ANLEIHEGLÄUBIGER und die sonstigen vorgesehenen Zahlungsempfänger abwickeln.

8. PARALLELVERPFLICHTUNG

- 8.1 Ungeachtet anderer Bestimmungen dieses TREUHANDVERTRAGES verpflichtet sich die EMITTENTIN, die jeweils fälligen HAUPTVERBINDLICHKEITEN und NEBENVERBINDLICHKEITEN (HAUPTVERBINDLICHKEITEN und NEBENVERBINDLICHKEITEN gemeinsam die "PRIMÄRVERPFLICHTUNGEN") in derselben Höhe an den TREUHÄNDER zu zahlen (die sich hieraus ergebende Zahlungsverpflichtung und die sonstigen hieraus entstehenden Verpflichtungen und Verbindlichkeiten werden im Folgenden als "PARALLELVERPFLICHTUNG" bezeichnet), sobald diese gemäß den ANLEIHEBEDINGUNGEN fällig werden.

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

9. **Vertragsänderungen, Freigabe der SICHERHEIT**

- 9.1 Änderungen dieses TREUHANDVERTRAGES und der Dokumentation der SICHERHEIT dürfen ohne Zustimmung der ANLEIHEGLÄUBIGER erfolgen, sofern sie nach der Beurteilung des TREUHÄNDERS deren Interessen nicht wesentlich berühren. Dabei ist der Grundsatz, dass die ANLEIHE durch die SICHERHEIT besichert ist, stets beizubehalten.
- 9.2 Der TREUHÄNDER darf die SICHERHEIT ganz oder zum Teil freigeben, soweit er nach Gesetz, den ANLEIHEBEDINGUNGEN oder den Bedingungen der SICHERHEIT dazu verpflichtet ist.

10. **Versammlung der ANLEIHEGLÄUBIGER**

- 10.1 Eine Versammlung der ANLEIHEGLÄUBIGER (nachstehend "VERSAMMLUNG" genannt) kann durch Beschluss ihnen durch den TREUHÄNDER vorgelegte Änderungen dieses TREUHANDVERTRAGES, die nach der Beurteilung des TREUHÄNDERS die Interessen der ANLEIHEGLÄUBIGER wesentlich berühren, billigen oder Handlungen oder Unterlassungen des TREUHÄNDERS billigen oder verlangen, sofern der TREUHÄNDER zu diesen Handlungen oder Unterlassungen im Rahmen dieses TREUHANDVERTRAGS verpflichtet ist oder diesen zustimmt.
- 10.2 Die EMITTENTIN oder der TREUHÄNDER können eine VERSAMMLUNG jederzeit einberufen. Die EMITTENTIN ist zur Einberufung verpflichtet, wenn ANLEIHEGLÄUBIGER von TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN im Betrag von mehr als 10% des ausstehenden Gesamtbetrages der ANLEIHE, gemessen am NENNBETRAG, es verlangen.
- 10.3 Die VERSAMMLUNG findet in Wien, Bundesrepublik Österreich, statt.
- 10.4 Die Einberufung erfolgt durch Bekanntmachung gemäß Punkt 17 der ANLEIHEBEDINGUNGEN. Zwischen der letzten Bekanntmachung und dem Tage der VERSAMMLUNG müssen mindestens zwei Wochen liegen. Die Einberufung

muss Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung der VERSAMMLUNG angeben, nicht jedoch den Wortlaut der vorzuschlagenden Beschlüsse.

- 10.5 Den Vorsitz der VERSAMMLUNG führt eine von der EMITTENTIN oder im Falle einer Einberufung durch den TREUHÄNDER, eine von dem TREUHÄNDER zu benennende Person. Ist diese innerhalb von 15 Minuten nach dem für den Beginn der Versammlung angesetzten Zeitpunkt nicht anwesend, so können die ANLEIHEGLÄUBIGER eine andere Person zum Vorsitzenden wählen.
- 10.6 Stimmberechtigt sind die ANLEIHEGLÄUBIGER im Verhältnis der NENNBETRÄGE der von ihnen gehaltenen TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN. Das Stimmrecht kann durch Bevollmächtigte ausgeübt werden. Die EMITTENTIN und mit ihr im Sinne des § 15 AktG verbundene Unternehmen haben für die ihnen gehörenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN kein Stimmrecht.
- 10.7 Zur Anwesenheit in der VERSAMMLUNG berechtigt sind die Stimmberechtigten und ihr Vertreter sowie die von der EMITTENTIN oder dem TREUHÄNDER entsandten oder zugelassenen Personen.
- 10.8 Diejenigen Personen, die Stimmrechte ausüben wollen, müssen einen schriftlichen Nachweis erbringen, dass sie ANLEIHEGLÄUBIGER oder zu deren Vertretung befugt sind.
- 10.9 Die VERSAMMLUNG ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der ausstehenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN vertreten ist. Falls die Versammlung innerhalb von 15 Minuten nach dem für ihren Beginn festgesetzten Zeitpunkt nicht beschlussfähig ist, kann in der gleichen Weise wie die erste VERSAMMLUNG eine zweite VERSAMMLUNG mit gleicher Tagesordnung einberufen werden. Diese ist unabhängig von der Zahl der, in ihr, vertretenen Stimmen beschlussfähig. Für Beschlüsse, zu deren Wirksamkeit eine qualifizierte Mehrheit erforderlich ist, müssen dessen ungeachtet 25% der ausstehenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN vertreten sein. In der Einberufung ist hierauf hinzuweisen.
- 10.10 Über das Verfahren der VERSAMMLUNG bestimmt der Vorsitzende nach billigem Ermessen. Abstimmungen können durch Handzeichen erfolgen, es sei denn, dass eine oder mehrere Personen, die zusammen mindestens ein Zehntel der in der VERSAMMLUNG vertretenen Stimmen vertreten, eine schriftliche Abstimmung verlangen.
- 10.11 Beschlüsse der VERSAMMLUNG bedürfen der Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit das Schuldverschreibungsgesetz keine qualifizierte Mehrheit vorsieht. Der Versammlungsleiter stellt das Beschlussergebnis verbindlich fest. Festgestellte Beschlüsse können nur innerhalb einer Frist von einem Monat angefochten werden.
- 10.12 Über das Verfahren der VERSAMMLUNG und die gefassten Beschlüsse wird ein notarielles Protokoll errichtet.
- 10.13 Die Kosten der Einberufung und Abhaltung der VERSAMMLUNG trägt die EMITTENTIN, soweit die Einberufung durch die EMITTENTIN erfolgt ist. Falls

ANLEIHEGLÄUBIGER die Einberufung verlangen, kann die EMITTENTIN von diesen Ersatz der Kosten und als Voraussetzung der Einberufung einen angemessenen Kostenvorschuss verlangen.

11. Kosten

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

12. Vertragsdauer, Niederlegung, Kündigung

12.1 Dieser TREUHANDVERTRAG wird mit Vertragsschluss wirksam. Das Treuhandverhältnis besteht für die Laufzeit der ANLEIHE und endet frühestens mit erfolgter Rückzahlung aller TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN der ANLEIHE bzw. mit Abschluss der Verwertung der SICHERHEIT, sollte eine Verwertung erforderlich werden. Das Treuhandverhältnis beginnt erst mit der wirksamen Bestellung der SICHERHEIT.

12.2 Der TREUHÄNDER ist jederzeit berechtigt, sein Amt als TREUHÄNDER niederzulegen, sofern er zugleich oder zuvor eine angesehene Bank, eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder eine Treuhandgesellschaft, die üblicherweise mit derartigen Geschäften betraut wird, als Nachfolger, die in die Rechte und Pflichten aus diesem TREUHANDVERTRAG eintritt und das Halten und die Verwaltung der SICHERHEIT übernimmt, im Einvernehmen mit der EMITTENTIN bestellt. Sollte der TREUHÄNDER zur Fortführung seines Amtes und auch zur Bestellung eines Nachfolgers außerstande sein, so wird die EMITTENTIN diese Bestellung vornehmen. Eine solche Neubestellung ist unverzüglich gemäß Punkt 17 der ANLEIHEBEDINGUNGEN bekannt zu machen.

12.3 Das Recht, diesen TREUHANDVERTRAG aus wichtigem Grund außerordentlich zu kündigen bleibt hiervon unberührt. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, dass eine PARTEI ihren wesentlichen Verpflichtungen nach diesem TREUHANDVERTRAG trotz Mahnung und Nachfristsetzung durch die jeweils andere Partei nicht nachkommt.

13. Schlussbestimmungen

13.1 Dieser TREUHANDVERTRAG kann von den PARTEIEN nur in Schriftform abgeändert oder ergänzt werden. Dies gilt auch für diesen Punkt 13.1, sohin für das Abgehen vom Schriftformvorbehalt.

13.2 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses TREUHANDVERTRAGES ganz oder teilweise unwirksam, rechtswidrig oder nicht vollstreckbar sein oder werden, wird dadurch weder die Wirksamkeit, Rechtsgültigkeit oder Vollstreckbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses TREUHANDVERTRAGES berührt noch die Wirksamkeit, Rechtsgültigkeit oder Vollstreckbarkeit solcher Bestimmungen unter

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

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

Anlagenverzeichnis:

Anlage ./1 ANLEIHEBEDINGUNGEN

Wien, am _____

Saxinger, Chalupsky & Partner
Rechtsanwälte GmbH
FN 185084 h

Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH
FN 525749 k

planquadr.at Klosterpark GmbH
FN 512071 x

Anlage ./7.2
ZEICHNUNGSERKLÄRUNG

zum Erwerb der Anleihe

6,75% Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023 bis 2026
ISIN: AT0000A35FD4

1. Daten des Anlegers (der „ANLEGER“)

Name (Vor- und Nachname) / Firmenname Geburtsdatum/Firmenbuchnummer

Straße/Nr _____

PLZ/Ort/Land _____

vertreten durch:

Name _____ Geburtsdatum _____

Name _____ Geburtsdatum _____

Telefon _____

E-Mail _____

Fax _____

Depotbank _____ BIC _____

IBAN _____

Depotnummer _____

Ansprechpartner bei der Depotbank (Name, E-Mail und Telefonnummer):

Eine Kopie eines Lichtbildausweises des ANLEGERs ist beigelegt (bitte ankreuzen)

Der ANLEGER hat Kopien der Anleihebedingungen erhalten (bitte ankreuzen)

Ort, Datum

Unterschrift des Anlegers

2. Anleihezeichnungsangebot

- 2.1. Der Anleger stellt hiermit der Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH mit dem Sitz in Salzburg sowie der Geschäftsanschrift Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, eingetragen im Firmenbuch unter FN 525749 k (die „**EMITTENTIN**“) das bis zum Ende der Gültigkeit des Prospekts (12 Monate nach seiner Billigung), um 24:00 Uhr, befristete, unwiderrufliche Angebot (die „**ANGEBOTSFRIST**“), sofern die EMITTENTIN die Zeichnungsfrist nicht vorzeitig beendet, wie folgt:

Der ANLEGER zeichnet hiermit _____ (in Worten: _____) Stücke Teilschuldverschreibungen der 6,75% Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023 bis 2026 (die „**TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN**“), ISIN AT0000A35FD4 (die „**ANLEIHE**“) im Nominale von je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null) zum Ausgabekurs von EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null) je Teilschuldverschreibungen sohin im Gesamtbetrag von

EUR _____ (in Worten: Euro _____)

(der „**ANLEIHEZEICHNUNGSBETRAG**“), gem den von der EMITTENTIN erstellten Anleihebedingungen, zu denen diese Zeichnungserklärung eine Anlage bildet (die „**ANLEIHEBEDINGUNGEN**“).

- 2.2. Das Anleihezeichnungsangebot ist bis zum Ende der ANGEBOOTSFRIST gültig, sofern die EMITTENTIN die Zeichnungsfrist nicht vorzeitig beendet, und kann während der ANGEBOOTSFRIST nicht widerrufen werden.
- 2.3. Der ANLEIHEZEICHNUNGSBETRAG zzgl allfälliger Stückzinsen in der bekanntgegebenen Höhe ist im Falle einer ordnungsgemäß gestellten Zeichnungserklärung binnen 5 Bankarbeitstagen nach Eingang der ordnungsgemäß erfolgten ZEICHNUNG gemäß Punkt 7.2 der ANLEIHEBEDINGUNGEN, auf das Konto der EMITTENTIN mit der IBAN: **AT26 3400 0375 0441 7457**, bei Salzburger Landes-Hypothekenbank AG, lautend auf Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH, zu überweisen. Die Zahlung gilt mit Gutschrift auf dem Konto als geleistet. Der ANLEGER hat zur Kenntnis genommen, dass im Falle einer Annahme des Anleihezeichnungsangebots durch die EMITTENTIN der Zinslauf auf den gezeichneten und von der EMITTENTIN angenommenen Betrag mit dem 01.07.2023 beginnt. Andernfalls ist der vom ANLEGER auf dem in der Zeichnungserklärung ausgewiesenen Konto erlegte Betrag im Ausmaß der Nichtannahme unverzinst an den ANLEGER zurückzuerstatten.
- 2.4. Hinweis zu Rücktrittsrechten gem Konsumentenschutzgesetz (das „**KSchG**“) und Fern-Finanzdienstleistungs-Gesetz (das „**FernFinG**“): Ein Verbraucher, der seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben hat, kann von seinem Vertragsantrag oder vom

Vertrag gem § 3 KSchG zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 (vierzehn) Tagen erklärt werden. Nach § 3a des KSchG kann ein Verbraucher vom Vertrag auch dann zurücktreten, wenn Umstände, die für seine Einwilligung maßgeblich waren und vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten. Solche Umstände sind die erwartete Mitwirkung oder Zustimmungserklärung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann; sowie die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile oder eine öffentliche Förderung oder einen Kredit. Der Rücktritt kann binnen einer Woche ab dem Zeitpunkt, zu dem erkennbar ist, dass diese Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten, erklärt werden. Die Erklärung des Rücktritts ist bis maximal einen Monat nach vollständiger Erfüllung, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer bis längstens einen Monat nach Zustandekommen des Geschäftes möglich. Die Rücktrittserklärung ist an keine bestimmte Form gebunden. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden, der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist, oder der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt. Ein ANLEGER kann weiters von einem Vertrag, der ausschließlich im Fernabsatz im Sinn des FernFinG abgeschlossen wurde, ohne Angabe von Gründen binnen 14 (vierzehn) Tagen zurücktreten. Die Frist ist jedenfalls gewahrt, wenn der Rücktritt schriftlich oder auf einem anderen, dem Empfänger zur Verfügung stehenden und zugänglichen dauerhaften Datenträger erklärt und diese Erklärung vor dem Ablauf der Frist abgesendet wird. Als Fernabsatz gilt die ausschließliche Verwendung von Kommunikationsmitteln ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit der Vertragspartner im Rahmen eines entsprechend organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses zu laufen. Hat der ANLEGER die Vertragsgrundlagen und Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG erst nach Vertragsabschluss erhalten, beginnt die Rücktrittsfrist mit deren Erhalt. Der Rücktritt des ANLEGER bedarf keiner bestimmten Form. Es ist ausreichend, wenn die Rücktrittserklärung vom ANLEGER innerhalb der angeführten Zeiträume abgesendet wird. Schriftliche Rücktrittserklärungen sind an die Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH, Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, zu richten. Nach einem wirksamen Rücktritt besteht keine Einzahlungsverpflichtung. Sollte eine Einzahlung bereits erfolgt sein, wird diese rückabgewickelt, wobei im Gegenzug vom ANLEGER allenfalls gezogene Nutzungen (wie z.B. Zinszahlungen) herauszugeben sind.

- 2.5. Der ANLEGER bestätigt, dass die ANLEIHEBEDINGUNGEN samt Anlagen so rechtzeitig vor der Unterschrift dieser Zeichnungserklärung zur Verfügung gestellt worden sind oder gestanden sind, dass er ausreichend Zeit hatte, die Unterlagen und Risiken auf seine individuelle Situation hin zu prüfen und/oder mit seinen Beratern (Rechts-, Steuer-, Finanzberater, etc) zu besprechen oder prüfen zu lassen. Eine Beratung

durch qualifizierte Personen in jedem individuellen Fall wird von der EMITTENTIN jedenfalls empfohlen. Die Veranlagungsentscheidung wurde vom ANLEGER selbst frei von Druck, Zwang oder Zeitdruck unter Berücksichtigung seiner individuellen Situation und seines geplanten Anlagehorizonts getroffen. Weiters hat der ANLEGER eine Kopie dieser Zeichnungserklärung sowie eine Belehrung über Rücktrittsrechte gem Punkt 2.4 (*Hinweis zu Rücktrittsrechten gem KSchG und FernFinG*) erhalten und bestätigt, diese verstanden zu haben und die mit diesen ANLEIHEN verbundenen Risiken ausdrücklich zu kennen. Unternehmensanleihen sind eine spekulative Veranlagung (höchste Risikoklasse) für einen langfristigen Veranlagungshorizont und schließen immer auch das unternehmerische Risiko der EMITTENTIN mit ein. Besonders hingewiesen wird darauf, dass alle zukunftsgerichteten Aussagen der EMITTENTIN in Zusammenhang mit der ANLEIHE mit Unsicherheiten verbunden sind und keine zuverlässigen Schlüsse und Vorhersagen auf die tatsächliche künftige Entwicklung zulassen. Es wird keine Haftung für zukünftige Änderungen in wirtschaftlicher, rechtlicher, steuerlicher oder sonstiger Hinsicht übernommen. Die Risiken im Zusammenhang mit der ANLEIHE können selbst bei nur teilweiser Verwirklichung oder in Kombination mit anderen Faktoren zu einer nachteiligen Beeinflussung der Geschäfts-, Vermögens-, Finanz-, Liquiditäts- und Ertragslage der EMITTENTIN und somit auf Anlegerseite zu einem teilweisen oder gänzlichen Ausfall von Zinszahlungen und/oder Rückzahlungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Von einer Fremdfinanzierung der ANLEIHE wird ausdrücklich gewarnt und abgeraten.

- 2.6. Die Zeichnungserklärung (sowie das vorvertragliche Schuldverhältnis) unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.
- 2.7. Alle sich aus dieser Zeichnungserklärung oder in Verbindung mit dieser ergebenden Rechtsstreitigkeiten, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Gültigkeit oder Auflösung der Zeichnungserklärung werden vom sachlich zuständigen Gericht in Wien endgültig entschieden. Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers gegen die EMITTENTIN, die sich aus dieser Zeichnungserklärung oder in Verbindung mit dieser ergeben, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Gültigkeit oder Auflösung der Zeichnungserklärung, ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin oder ein sonstiges aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig.

Ort, Datum

Unterschrift des Anlegers

Empfangsbestätigung:

Der ANLEGER bestätigt, dass er den Wertpapierprospekt der Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH vom 13.07.2023 samt ANLEIHEBEDINGUNGEN und Anlagen, insbesondere mit den darin enthaltenen Bedingungen für die Teilschuldverschreibungen und die Verbraucherinformationen außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen so rechtzeitig vor der Unterschrift dieser Zeichnungserklärung zur Verfügung gestellt worden sind oder gestanden sind, dass er ausreichend Zeit hatte, die Unterlagen und Risiken auf seine individuelle Situation hin zu prüfen und/oder mit seinen Beratern (Rechts- Steuer-, Finanzberater, etc) zu besprechen oder prüfen zu lassen.

Die Veranlagungsentscheidung wurde vom ANLEGER selbst frei von Druck, Zwang oder Zeitdruck unter Berücksichtigung seiner individuellen Situation und seines geplanten Anlagehorizonts getroffen. Weiters hat der ANLEGER eine Kopie dieser Zeichnungserklärung sowie eine Belehrung über Rücktrittsrechte gemäß Punkt 2.5 (*Hinweis zu Rücktrittsrechten gemäß KSchG und FernFinG*) erhalten und bestätigt, diese verstanden zu haben und die mit diesen ANLEIHEN verbundenen Risiken ausdrücklich zu kennen.

Ort, Datum

Unterschrift des Anlegers

Anlage ./9.2

RÜCKKAUFVERPFLICHTUNG

betreffend die

6,75% Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023 bis 2026

ISIN AT0000A35FD4

1. Definitionen

Sämtlichen definierten Begriffen, die in dieser Rückkaufverpflichtung verwendet werden, kommt, soweit hierin nicht ausdrücklich anders festgehalten, die in den Anleihebedingungen zugewiesene Bedeutung zu.

2. Rückkaufverpflichtung der EMITTENTIN oder eines durch die EMITTENTIN namhaft gemachten verbundenen Unternehmens, Rückverkaufsrecht des ANLEIHEGLÄUBIGERS

- 2.1. Die EMITTENTIN räumt hiermit jedem ANLEIHEGLÄUBIGER, der das Recht hat, über seine TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu verfügen, unwiderruflich das Recht ein, von der EMITTENTIN schriftlich zu verlangen, dass sie oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen seine TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN (nach Wahl des jeweiligen ANLEIHEGLÄUBIGERS einzelne oder alle) zu den in dieser Rückkaufverpflichtung genannten Bedingungen während der Laufzeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zurückkauft.
- 2.2. Jeder ANLEIHEGLÄUBIGER, der das Recht hat, über seine TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu verfügen, hat sohin das Recht, von der EMITTENTIN schriftlich zu verlangen, dass sie oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen seine TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN (nach Wahl des jeweiligen ANLEIHEGLÄUBIGERS einzelne oder alle) zu den in dieser Rückkaufverpflichtung genannten Bedingungen während der Laufzeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zurückkauft.
- 2.3. Die Rückkaufverpflichtung der EMITTENTIN oder eines durch die EMITTENTIN namhaft gemachten verbundenen Unternehmens erlischt mit Wirkung zum Ablauf der Laufzeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN.

2.4. **Rückkaufspreis**

2.5. Der „**RÜCKKAUFSPREIS**“ je TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN beträgt 85 % (fünfundachtzig Prozent) des NENNBETRAGS.

3. **Wirksame Ausübung des Rückverkaufsrechts durch ANLEIHEGLÄUBIGER**

3.1. Zur Ausübung des RÜCKVERKAUFSRECHTS hat der ANLEIHEGLÄUBIGER eine lesbare, vollständig und richtig ausgefüllte sowie unterfertigte Rückkaufsmittelung in der Form von Anlage 3.1 vorab per E-Mail an die Adresse service@ifainvest.at und in weiterer Folge per eingeschriebenem Brief an die Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH, Thumegger Bezirk 7, 5020 Salzburg, zu übermitteln.

3.2. Der VERKÄUFER muss – neben der Rückkaufsmittelung – (i) eine lesbare Farbkopie eines Lichtbildausweises des Anleihegläubigers sowie (ii) einen Nachweis des Eigentums des VERKÄUFERS an den Rückkaufsteilschuldverschreibungen übermitteln. Dieser Eigentumsnachweis kann in Form einer SWIFT-Nachricht, die die Bestände an Schuldverschreibungen des VERKÄUFERS zeigt, durch einen von einer depotführenden Bank des VERKÄUFERS erstellten Nachweis oder in anderer angemessener Art und Weise erfolgen.

3.3. Die vom VERKÄUFER zu übermittelnde E-Mail, sowie der eingeschriebene Brief, hat somit 3 (drei) Anhänge zu enthalten: (i) die ordnungsgemäße (lesbare, vollständig und richtig ausgefüllte sowie unterfertigte) Rückkaufsmittelung, (ii) eine lesbare Farbkopie eines Lichtbildausweises des ANLEIHEGLÄUBIGERS sowie (iii) einen Eigentumsnachweis.

3.4. Das RÜCKVERKAUFSRECHT gilt erst zu dem Zeitpunkt als ausgeübt, an dem eine rechtsgültig ausgefüllte Rückkaufsmittelung des das RÜCKVERKAUFSRECHT ausübenden ANLEIHEGLÄUBIGERS (ein „**VERKÄUFER**“) bei der EMITTENTIN eingegangen ist (der „**EINGANGSZEITPUNKT**“) und zwischen dem EINGANGSZEITPUNKT und dem nächsten ZINSZAHLUNGSTAG ein Zeitraum von zumindest 60 (sechzig) Bankwerktagen liegt. (Liegen zwischen dem EINGANGSZEITPUNKT und dem nächsten ZINSZAHLUNGSTAG weniger als 60 (sechzig) Bankwerktagen, gilt das Rückverkaufsrecht am ersten Bankwerktag ausgeübt, der dem auf den EINGANGSZEITPUNKT erstfolgenden ZINSZAHLUNGSTAG folgt). Der Zeitpunkt, in dem das RÜCKVERKAUFSRECHT ausgeübt gilt, wird nachfolgend als „**AUSÜBUNGSZEITPUNKT**“ bezeichnet.

3.5. Sobald der AUSÜBUNGSZEITPUNKT eingetreten ist, haben die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen und der VERKÄUFER einen Vertrag über den in der Rückkaufsmittelung spezifizierten Rückkauf der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN mit dem Vertragsinhalt gem Punkt 5 abgeschlossen und sind verpflichtet, diesen gemäß den in Punkt 6 enthaltenen Rückkaufbedingungen abzuwickeln.

4. Unwirksame Ausübung des Rückverkaufsrechts durch ANLEIHEGLÄUBIGER

- 4.1. Klarstellend festgehalten wird, dass in allen Fällen, in denen eine unvollständige oder fehlerhafte Rückkaufsmittelung bei der EMITTENTIN eingereicht wird (dies umfasst auch Unvollständigkeiten oder Fehler in Bezug auf die lesbare Farbkopie des Lichtbildausweises des ANLEIHEGLÄUBIGERS sowie den Eigentumsnachweis) das RÜCKVERKAUFSRECHT als nicht ausgeübt gilt und es daher nicht zum Abschluss eines Rückkaufvertrags kommt.
- 4.2. Die EMITTENTIN wird diesfalls angemessene Bemühungen vornehmen, um den ANLEIHEGLÄUBIGER zu kontaktieren und ihn über die Unvollständigkeit oder Fehlerhaftigkeit zu benachrichtigen. Als angemessene Bemühung gilt die Übermittlung eines E-Mails an jene Adresse, von welcher der ANLEIHEGLÄUBIGER seine Rückkaufsmittelung versendet hat.

5. Rückkaufbedingungen

Im AUSÜBUNGSZEITPUNKT kommt ein Kaufvertrag zwischen der EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen und dem VERKÄUFER über den in der Rückkaufsmittelung spezifizierten Rückkauf der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN (die „RÜCKKAUFSANLEIHEN“) mit folgendem Inhalt zu Stande:

5.1. Vertragsgegenstand

Der VERKÄUFER verkauft und übergibt die RÜCKKAUFSANLEIHEN an die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen, die diesen Verkauf annimmt und die RÜCKKAUFSANLEIHEN übernimmt. Die Übergabe und Übernahme der RÜCKKAUFSANLEIHEN erfolgt zum CLOSING (siehe Punkt 6).

5.2. Kaufpreis

Der Kaufpreis je RÜCKKAUFSANLEIHE entspricht dem RÜCKKAUFPREIS, sohin 85 % (fünfundachtzig Prozent) des NENNBETRAGS. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt zum CLOSING (siehe Punkt 6).

5.3. Stichtag

Als Stichtag für die Übertragung der RÜCKKAUFSANLEIHEN und des Übergangs der damit verbundenen Ansprüche, Rechte und Pflichten wird der CLOSING-TAG (wie nachfolgend definiert unter Punkt 6.1) vereinbart.

5.4. Zusicherungen des VERKÄUFERS

- 5.4.1. Der VERKÄUFER erklärt gegenüber der EMITTENTIN bzw einem durch die EMITTENTIN namhaft gemachten verbundenen Unternehmen (im Sinne eines

unabhängigen Garantieverprechens), dass zum EINGANGSZEITPUNKT, zum AUSÜBUNGSZEITPUNKT und zum ZEITPUNKT des CLOSING, die folgenden Aussagen zutreffen und richtig sind:

- (i) Der VERKÄUFER hat diese Rückkaufverpflichtung, einschließlich der hierin enthaltenen Bedingungen und der Rückkaufsmittelteilung, gelesen, verstanden und akzeptiert;
- (ii) der Rückkaufvertrag stellt (ab seinem Zustandekommen im AUSÜBUNGSZEITPUNKT) für den VERKÄUFER eine gültige, rechtlich wirksame und verbindliche Verpflichtung dar, die gegen den VERKÄUFER durchsetzbar ist;
- (iii) der VERKÄUFER ist der Eigentümer der RÜCKKAUFANLEIHEN und hat das Recht und die Befugnis zum Verkauf und zur Übertragung des vollständigen rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentums an den RÜCKKAUFANLEIHEN in Übereinstimmung mit der Rückkaufverpflichtung und durch den Verkauf und die Lieferung der RÜCKKAUFANLEIHEN gemäß den Bestimmungen der Rückkaufverpflichtung wird das vollständige rechtliche und wirtschaftliche Eigentum an den Rückkaufsanleihen auf die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen übertragen;
- (iv) die RÜCKKAUFANLEIHEN sind frei von jeglichen Pfandrechten, Belastungen und anderen Sicherungsrechten oder anderen Rechten Dritter,
- (v) der VERKÄUFER hat – mit Ausnahme der Ausfertigung der Rückkaufsmittelteilung und des Abschlusses des Rückkaufvertrags – keinen anderen Vertrag und keine andere Vereinbarung mit irgendeiner anderen Person in Bezug auf den Verkauf der RÜCKKAUFANLEIHEN geschlossen.

5.4.2. Im Falle der Verletzung der unter Punkt 5.4.1 genannten Zusicherungen oder Gewährleistungen durch den VERKÄUFER hat der VERKÄUFER die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen so zu stellen, wie diese stehen würde, wenn die Gewährleistungen nicht verletzt worden wären (Naturalrestitution) oder soweit dies nicht möglich ist, einen allfälligen Schaden, den die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen durch die Verletzung der Gewährleistungen durch den VERKÄUFER erlitten hat, zu ersetzen.

5.4.3. Die Geltendmachung eines Anspruches aus einer Zusicherung oder Gewährleistung ist auf 3 (drei) Jahre ab EINGANGSZEITPUNKT bei der EMITTENTIN durch die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen beschränkt und höchstens im Umfang eines Betrages in Höhe des RÜCKKAUFSPREISES zulässig.

5.5. Zusicherungen der EMITTENTIN oder eines durch die EMITTENTIN namhaft

gemachtes verbundenes Unternehmens

- 5.5.1. Die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen erklärt gegenüber dem VERKÄUFER (im Sinne eines unabhängigen Garantieversprechens) zum EINGANGSZEITPUNKT, zum AUSÜBUNGSZEITPUNKT und zum ZEITPUNKT des CLOSING, dass der Rückkaufvertrag (ab seinem Zustandekommen im AUSÜBUNGSZEITPUNKT) für die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen eine gültige, rechtlich wirksame und verbindliche Verpflichtung darstellt, die gegen die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen durchsetzbar ist.
- 5.5.2. Im Falle der Verletzung der unter Punkt 5.5.1 genannten Zusicherungen oder Gewährleistungen durch die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen hat die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen den VERKÄUFER so zu stellen, wie er stehen würde, wenn die Gewährleistungen nicht verletzt worden wären (Naturalrestitution) oder soweit dies nicht möglich ist, einen allfälligen Schaden, den der VERKÄUFER durch die Verletzung der Gewährleistungen durch die EMITTENTIN erlitten hat, zu ersetzen.
- 5.5.3. Die Geltendmachung eines Anspruches aus einer Zusicherung oder Gewährleistung ist auf 3 Jahre ab EINGANGSZEITPUNKT bei der EMITTENTIN oder einem durch die EMITTENTIN namhaft gemachten verbundenen Unternehmen durch den VERKÄUFER beschränkt und höchstens im Umfang eines Betrages in Höhe des RÜCKKAUFSPREISES zulässig.

6. Closing

- 6.1. Die Abwicklung eines Rückkaufs („CLOSING“) erfolgt jeweils am ersten ZINSAHLUNGSTAG, der auf den AUSÜBUNGSZEITPUNKT folgt (der „CLOSING-TAG“).
- 6.2. Die Abwicklung erfolgt durch das jeweilige Clearingsystem, in dem die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN gehalten werden, und in Übereinstimmung mit den Vorschriften und Bestimmungen dieses Clearingsystems. Bei CLOSING liefert der VERKÄUFER die dem Rückkauf unterliegenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN an die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen in das unten bezeichnete Wertpapierdepot gegen Zahlung des RÜCKKAUFSPREISES an den VERKÄUFER im Wege sofort verfügbarer Mittel.
- 6.3. Jeder VERKÄUFER hat dafür zu sorgen, dass seine depotführende Bank mindestens 3 (drei) Bankarbeitstage vor dem CLOSING Anweisungen erteilt, wonach die dem Rückkauf unterliegenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN auf ein von der EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes

Unternehmen spätestens 5 (fünf) Bankwerkstage vor dem CLOSING-TAG bekannt zu gebendes Wertpapierdepot gegen Zahlung des RÜCKKAUFPREISES zu liefern sind.

- 6.4. Wenn diese Anweisungen nicht erteilt werden und kein CLOSING innerhalb des oben festgelegten Zeitraumes erfolgt, ist die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen – nach eigenem Ermessen – berechtigt, entweder die Lieferung der RÜCKKAUFSANLEIHEN gegen Zahlung des RÜCKKAUFPREISES zu verlangen oder den Rückkauf zu annullieren.

7. Schlussbestimmungen

7.1. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

- 7.1.1. Diese Rückkaufverpflichtung unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.

- 7.1.2. Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Rückkaufverpflichtung ist das sachlich zuständige Gericht in Wien zuständig. Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers gegen die EMITTENTIN oder ein durch die EMITTENTIN namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen, die sich aus dieser Rückkaufverpflichtung oder in Verbindung mit dieser ergeben, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Gültigkeit oder Auflösung der Rückkaufverpflichtung, ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der EMITTENTIN oder ein sonstiges aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig.

7.2. Kosten

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Rückkauf entstehenden Kosten, Steuern und Gebühren trägt der jeweilige VERKÄUFER.

7.3. Verzicht

Soweit nach anwendbarem Recht zulässig, verzichten sowohl der VERKÄUFER als auch der Käufer auf ihr Recht, diese Rückkaufverpflichtung und/oder einen nach Maßgabe dieser Rückkaufverpflichtung erfolgten Rückkauf wegen Ungültigkeit des Vertrages, Irrtum, Betrug, Wucher, Verjährung oder Änderung des Geschäftsgegenstandes oder aus sonstigem Rechtsgrund anzufechten.

7.4. Gesamte Vereinbarung

Diese Rückkaufverpflichtung enthält alle Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien in Bezug auf den Vertragsgegenstand. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und/oder Ergänzungen dieser Rückkaufverpflichtung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung

des Abgehens vom Schriftformerfordernis. Auch der Verzicht auf Rechte aus dieser Rückkaufverpflichtung ist nur wirksam, wenn er schriftlich abgegeben wird.

7.5. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Rückkaufverpflichtung unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine solche, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am ehesten entspricht. Die Parteien werden sich nach besten Kräften bemühen, raschest möglich eine Einigung über eine derartige Ersatzbestimmung zu erzielen.

Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH

Anlage 3.1
Rückkaufsmitteilung

Von: ANLEGER

An: Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH per E-Mail an service@ifainvest.at.

[DATUM]

Rückkaufsmitteilung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich, [NAME, GEBURTSDATUM, ADRESSE] bin verfügungsberechtigter Eigentümer von _____ (in Worten: _____) Stücke Teilschuldverschreibungen der 6,75% Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023 bis 2026 (die „TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN“), im Nominale von je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null) zum Ausgabekurs von EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null) je Teilschuldverschreibung.

Ich übe hiermit mein Recht aus, von Ihnen schriftlich zu verlangen, dass Sie oder ein von Ihnen namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen meine TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN (zur Gänze oder zu Teilen wie nachfolgend festgehalten) zu den in der Rückkaufverpflichtung genannten Bedingungen während der Laufzeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu den in der Rückverkaufsverpflichtung genannten Bedingungen zurückkaufen.

Ich übe dieses Recht in Bezug auf _____ (in Worten: _____) Stücke meiner TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN im Nominale von je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null) zum Ausgabekurs von EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend Komma null) je Teilschuldverschreibung sohin im Ausgabekurs-Gesamtbetrag von EUR _____ (in Worten: Euro _____), und sohin zu einem Rückkaufpreis in Höhe von 85 % (fünfundachtzig Prozent) des Nennbetrags, das sind EUR _____ (in Worten: Euro _____), aus.

Gemeinsam mit dieser Rückkaufsmitteilung übermittle ich

- eine lesbare Farbkopie meines Lichtbildausweises
- einen Nachweis des Eigentums des VERKÄUFERS an den RÜCKKAUFSANLEIHEN.

Freundliche Grüße

[eigenhändige Unterschrift]

ANLAGE 2: GESELLSCHAFTSVERTRAG DER EMITTENTIN

GESELLSCHAFTSVERTRAG

I.

Firma

Die Firma der Gesellschaft lautet:

..... **Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH**

eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

II.

Sitz

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Salzburg.

Die Gesellschaft ist berechtigt, im In- und Ausland Zweigniederlassungen zu errichten.

III.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist:

- a) die Unternehmensberatung und Beratung auf dem Gebiet der Betriebsorganisation,
- b) der Erwerb, der Besitz, die Verwaltung und Verwertung von sowie der Handel mit Immobilien,
- c) der Erwerb, der Besitz, die Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen jeder Rechtsform im In- und Ausland.

Bankgeschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgeschlossen.

IV.

Stammkapital und Stammeinlagen

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 35.000,- (Euro fünfunddreißigtausend) und wird zur Hälfte bar eingezahlt.

Von dem Stammkapital übernimmt die ALTA Wirtschaftstreuhand- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H. den gesamten Betrag in Höhe von EUR 35.000,- (Euro fünfunddreißigtausend) und leistet darauf eine bare Einzahlung von EUR 17.500,- (Euro siebzehntausendfünfhundert).

Der Geschäftsanteil eines jeden Gesellschafters bestimmt sich nach der Höhe der von ihm übernommenen Stammeinlage. -----

V.

Dauer und Geschäftsjahr

Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Dauer errichtet. -----

Das erste Geschäftsjahr beginnt mit dem Tag der handelsgerichtlichen Registrierung der Gesellschaft und endet mit dem auf die Eintragung im Firmenbuch folgenden 31. (ein- unddreißigsten) Dezember. In der Folge sind die Geschäftsjahre ident mit den Kalenderjahren. -----

VI.

Geschäftsführung und Vertretung

Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Es können auch Einzel- und Gesamtprokuristen bestellt werden. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, zeichnet dieser selbständig. Sind zwei oder mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft durch je zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Gesamtprokuristen vertreten. Die Generalversammlung kann auch einem oder mehreren Geschäftsführern Einzelvertretungsrecht erteilen. -----

VII.

Generalversammlung

Die Beschlüsse der Gesellschaft werden in der Generalversammlung gefasst. Je EUR 10,- (Euro zehn) einer übernommenen Stammeinlage gewähren eine Stimme, doch muss jedem Gesellschafter mindestens eine Stimme zustehen. Die Einberufung der Generalversammlung sowie die Bekanntmachungen der Gesellschaft haben mit eingeschriebenen Briefen an die Gesellschafter, an deren der Gesellschaft zuletzt bekannt gegebene Adressen zu erfolgen. Zwischen dem Tage der Aufgabe der Sendung zur Post und dem Tage der Generalversammlung muss mindestens ein Zeitraum von vierzehn Tagen liegen. Im Falle der Beschlussunfähigkeit einer Generalversammlung ist unter Einhaltung einer Frist von vierzehn Tagen eine Generalversammlung neuerlich einzuberufen, die auf die Gegenstände der ursprünglichen Versammlung beschränkt und dann ohne Rücksicht auf die Höhe des vertretenen Stammkapitals beschlussfähig ist. -----

VIII.

Gesellschafterbeschlüsse und Mehrheitserfordernisse

Die Beschlüsse in der Generalversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, sofern das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht zwingend eine größere Mehrheit vorschreibt. -----

Änderungen des Gesellschaftsvertrages einschließlich Änderungen des Unternehmensgegenstandes können nur mit einer Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen werden. -----

Die Beschlussfassung über die Auflösung der Gesellschaft sowie die Veräußerung und Verpachtung von Betrieben oder Teilbetrieben bedarf einer Mehrheit von Drei Viertel der abgegebenen Stimmen. -----

Die schriftliche Beschlussfassung gemäß § 34 GmbHG ist zulässig. -----

Das Erfordernis der Beschlussfassung gemäß 35 Abs. 1 Z 7 GmbHG über Investitionen, deren Anschaffungswert ein Fünftel des Stammkapitals übersteigt, ist auf die ersten beiden Jahre ab Firmenbucheintragung beschränkt. -----

IX.

Jahresabschluss und Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung für ein abgelaufenes Geschäftsjahr ist binnen fünf Monaten von der Geschäftsführung zu errichten und ohne Verzug nach Aufstellung jedem Gesellschafter zuzustellen. Über die Verwendung und die Verteilung des Bilanzgewinnes entscheidet die Generalversammlung. Mit Beschluss der Generalversammlung kann der Bilanzgewinn ganz oder teilweise von der Verteilung ausgeschlossen werden. Im Falle einer Ausschüttung ist diese – sollte kein Ausschüttungszeitpunkt festgelegt werden – binnen einem Monat nach Beschlussfassung fällig. Die Beschlussfassung über alineare Gewinnausschüttungen ist zulässig. Die Bildung von Gewinnrücklagen obliegt der Generalversammlung, dem Geschäftsführer kommt diesbezüglich keine Befugnis zu. -----

X.

Übertragung von Geschäftsanteilen

Die Geschäftsanteile sind teilbar, übertragbar und frei vererblich. Die ganze oder teilweise Übertragung von Geschäftsanteilen unter Lebenden bedarf der Zustimmung der Generalversammlung, welche Zustimmung mit einfacher Mehrheit des Stammkapitals zu fassen ist. -----

XI.

Gründungskosten

Die Gründungskosten sind bis zum Höchstbetrag von EUR 5.000,-- (Euro fünftausend) von der Gesellschaft zu tragen und nach Maßgabe der tatsächlichen Inanspruchnahme in die erste Jahresrechnung einzusetzen. -----

XII.

Subsidiärbestimmung

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart wurde, gelten ergänzend vorerst die Bestimmungen des Gesetzes über die Gesellschaft mit beschränkter Haftung und dann die der übrigen Gesetze. -----

XIII.

Ausfertigungsklausel

Von diesem Notariatsakt können an die Gesellschafter, Geschäftsführer und an die künftigen Liquidatoren der Gesellschaft sowie an die Gesellschaft selbst, jeweils auf Kosten des Verlangenden, beliebig viele Ausfertigungen erteilt werden. -----



Gemäß § 51 Absatz 1 des GmbH-Gesetzes beurkunde ich, dass dieser Wortlaut des Gesellschaftsvertrages der -----

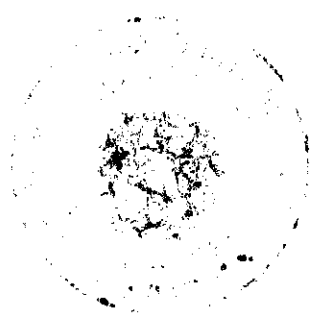
- a) mit dem Wortlaut, wie er in dem mir urschriftlich vorliegenden Generalversammlungsprotokoll der vorgenannten Gesellschaft vom 10.07.2020 (zehnten Juli zweitausendzwanzig) mit dem Beschluss über die Gesellschaftsvertragsänderung beurkundet ist -----
- b) in den anderen Punkten mit den unverändert gebliebenen Bestimmungen des zuletzt dem Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien eingereichten vollständigen Wortlaut des Gesellschaftsvertrages dieser unter FN 525749k eingetragenen Gesellschaft übereinstimmt. -----

Seekirchen am Wallersee, am 13.07.2020 (dreizehnten Juli zweitausendzwanzig).-----



Dr. Philip Ranft
öffentlicher Notar

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top and a long, sweeping tail that curves to the right.



ANLAGE 3: GRUNDBUCHAUSZÜGE

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg
BEZIRKSGERICHT Salzburg

EINLAGEZAHL 60079

Letzte TZ 11753/2020
Zufluchtshaus zum heil. Josef Nr 85 in Nonnthal
mit Kaplanhaus Nr 113
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2038/1	GST-Fläche	22879	
	Bauf.(10)	2970	
	Bauf.(20)	9653	
	Landw(10)	10256	Hellbrunner Straße 14
4098	Bauf.(10)	125	
	GESAMTFLÄCHE	23004	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

- ***** A2 *****
- 1 a 8048/1964 Sicherheitszone hins aller Gst GB Salzburg
 - 2 a 14439/1992 Einbeziehung Gst 2039 2040 2041 2044/8 in Gst 2038/1
 - 3 a 8361/2010 Grunddienstbarkeit des Durchgangsrechtes für Fußgeher sowie des Fahrtrechtes für Radfahrer an Gst 2044/9 für Gst 2038/1
 - 4 a 9584/2010 Teilung Gst 2038/1 in 2038/1 2038/4
 - 7 a 9584/2010 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 2038/4 für Gst 2038/1
 - 8 a 7336/2011 Grunddienstbarkeit der Duldung des Durchgangsrechtes für Fußgänger sowie des Fahrtrechtes für Radfahrer an Gst 2044/9 für Gst 2038/1
 - 11 a 5026/2015 RECHT zu Gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren auf Gst 2038/4 für Gst 4098
 - 12 a 5026/2015 RECHT des Gehens und Fahrens mit Fahrrädern in der Zeit von 06:45 bis 19:00 Uhr, jeweils wochentags, auf Gst 2037/2 2037/12 für Gst 2038/1 4098

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1
planquadr.at Klosterpark GmbH (FN 512071x)
ADR: Thumegger Bezirk 7, Salzburg 5020
a 11751/2020 Kaufvertrag 2020-07-08, Vertragsergänzung 2020-12-28
Eigentumsrecht
b 11751/2020 Vorkaufsrecht

***** C *****

2 a 2673/1967
DIENSTBARKEIT der Gasleitung gem Pkt 1 2 3 8
Dienstbarkeitsvertrag 1967-03-14 für Stadtgemeinde Salzburg
(Salzburger Stadtwerke)

4 a 9584/2010
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 2038/1

- gem Pkt VI Abs 1 3 Kaufvertrag 2009-06-09 für Gst 2038/4
- 5 a 9584/2010
DIENSTBARKEIT des Gehrechtes auf Gst 2038/1
gem Pkt VI Abs 2 Kaufvertrag 2009-06-09 für Gst 2038/4
- 6 a 9584/2010
DIENSTBARKEIT der Nutzung von zwei Parkplätzen auf Gst
2038/1 gem Pkt VI Abs 3 Kaufvertrag 2009-06-09 für Gst
2038/4
- 7 a 5026/2015
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 2038/1 4098
gem. Pkt II.2. Dienstbarkeitsvertrag 2015-03-26 und gem.
Pkt. 1. und 2. Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag
2015-05-13 für Gst 2037/2
- 8 a 11751/2020
VORKAUFSRECHT
gem Pkt III. (10) Kaufvertrag 2020-07-08
für Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten
Hirten (Provinz Österreich-Schweiz)
- 9 a 11752/2020 Pfandurkunde 2020-10-13, Ergänzung zur
Pfandurkunde 2020-12-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 31.800.000,--
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
- b 11752/2020 Kautionsband
- c 11752/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 60079 KG 56537 Salzburg C-LNR 9
EZ 60106 KG 56537 Salzburg C-LNR 7
- 10 a 11753/2020 Vertragsergänzung 2020-12-28, Kaufvertrag
2020-07-08
PFANDRECHT EUR 6.000.000,--
4 % VZ, NGS EUR 300.000,--
für Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten
Hirten (Provinz Österreich-Schweiz)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg
BEZIRKSGERICHT Salzburg

EINLAGEZAHL 60106

Letzte TZ 11752/2020

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2037/1	Landw(10)	8836	
2037/9	G GST-Fläche	*	1605
	Landw(10)	763	
	Gärten(10)	842	
2037/10	G GST-Fläche	*	1800
	Landw(10)	821	
	Gärten(10)	979	
GESAMTFLÄCHE		12241	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

1 a 8108/1964 Sicherheitszone hins aller Gst GB Salzburg

17 a 5026/2015 RECHT zu Gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren
auf Gst 2038/4 für Gst 2037/1 2037/9 2037/10

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

planquadr.at Klosterpark GmbH (FN 512071x)

ADR: Thumegger Bezirk 7, Salzburg 5020

a 11751/2020 Kaufvertrag 2020-07-08, Vertragsergänzung 2020-12-28

Eigentumsrecht

b 11751/2020 Vorkaufsrecht

***** C *****

2 a 7108/2009

BESTANDRECHT bis 2107-05-31

hins Gst 2037/9 2037/10 für

Dipl.-Ing. Klaus H a m m e r e r geb 1940-08-05

6 a 11751/2020

VORKAUFSRECHT hins Gst 2037/1

gem Pkt III. (10) Kaufvertrag 2020-07-08

für Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten

Hirten (Provinz Österreich-Schweiz)

7 a 11752/2020 Pfandurkunde 2020-10-13, Ergänzung zur

Pfandurkunde 2020-12-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 31.800.000,--

für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)

b 11752/2020 Kautionsband

c 11752/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 60079 KG 56537 Salzburg C-LNR 9

EZ 60106 KG 56537 Salzburg C-LNR 7

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

ANLAGE 4: BEWERTUNGSGUTACHTEN

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für die Projektliegenschaft
„Projekt Klosterpark“

A-5020 Salzburg, Hellbrunner Straße 14

KG 56537 Salzburg
EZ 60079 und EZ 60106
BG Salzburg



Bewertungsstichtag: 31.12.2022

EXECUTIVE SUMMARY

Bewertungsgegenstand:	Projektliegenschaft „Projekt Klosterpark“ A-5020 Salzburg, Hellbrunner Straße 14 KG 56537 Salzburg, EZ 60079, GST-NR 2038/1; 4098 EZ 60106, GST-NR 2037/1; 2037/9; 2037/10
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes zur Offenlegung des Finanzmarktprospektes
Auftraggeber:	Soravia Equity GmbH Austro Tower, Schnirchgasse 17 1030 Wien, Österreich
Bewertungsstichtag:	31.12.2022
Bewertungsmethodik:	Residualwertverfahren
Besondere Annahmen:	siehe Seite 3
Nutzfläche nach Fertigstellung exkl. Untergeschoß, Freiflächen etc. (Phase 1):	rd. 8.360 m ²
Nutzfläche nach Fertigstellung exkl. Untergeschoß, Freiflächen etc. (Phase 2):	rd. 18.229 m ²
Verkehrswert des Grundstückresiduums Teilfläche EZ 60079 (Phase 1) gerundet:	EUR 41.030.000,-
Verkehrswert des Grundstückresiduums EZ 60106 und Teilfläche EZ 60079 (Phase 2) gerundet:	EUR 37.600.000,-
Sachverständige:	Mag. Michael Buchmeier, MRICS

Besondere Bewertungsannahmen des Sachverständigen in der Erstellung des Gutachtens:

- Umwidmungen und Änderung der Bebauungsbestimmungen entsprechend dem vom Auftraggeber projektierten Bauvorhaben in Phase 1 und 2
- Erteilung der Baubewilligung und Erfüllung sämtlicher behördlicher und gesetzlicher Vorgaben in beiden Entwicklungsphasen
- Umsetzbarkeit und Nutzflächen des projektierten Bauvorhabens entsprechend der Planung und des Nutzungskonzeptes des Auftraggebers sowie der übergebenen Unterlagen und erteilten Informationen
- Bestand-, Lasten- und Kontaminationsfreiheit der Liegenschaften, ausgenommen Bestandrecht bis 2107-05-31 hins Gst 2037/9 und 2037/10;
(Anm.: Für das Gst 2037/10 wird eine Teilkündigung der Bestandgeberin nach Ablauf von 50 Jahren ab Bestandvertragsbeginn am 1.6.2008 berücksichtigt).
- keine außerbücherlichen Rechte und Lasten an den Liegenschaften
- Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Liegenschaften
- Dienstbarkeiten und Rechte besitzen keinen wertbeeinflussenden Charakter

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	4
1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG.....	5
2. BEFUND.....	7
2.1. Standort und Lage	7
2.1.1. Makro- und Mikrolage	8
2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren.....	9
2.1.3. Erreichbarkeit – Individualverkehr.....	10
2.1.4. Erreichbarkeit – Öffentliche Anbindung.....	13
2.1.5. Infrastruktureinrichtungen.....	14
2.1.6. Lärmimmission	19
2.2. Grundbuch	20
2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt	23
2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt.....	24
2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt	24
2.3. Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.....	28
2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen	32
2.5. Gefahrendarstellung	34
2.6. Liegenschaftsbeschreibung	37
2.6.1. Beschreibung des Grundstücksareals.....	37
2.6.2. Beschreibung des Projektes.....	37
2.6.3. Nutzflächen & Nutzungssituation.....	39
2.6.4. Energieausweis	43
2.7. Fotodokumentation	45
2.8. Pläne (Auszüge).....	48
3. BEWERTUNG & GUTACHTEN	50
3.1. Wertermittlungsverfahren	50
3.2. Residualwertverfahren.....	50
3.3. Ertragswertverfahren.....	52
3.4. Vergleichswertverfahren	54
3.5. Bewertungsparameter	55
3.6. Verkehrswertermittlung	65
3.7. Verkehrswert	68
4. ANHANG.....	69

1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

Auftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt Befund und Gutachten in der Sachfrage des Verkehrswertes zum Stichtag 31.12.2022 für die Projektliegenschaft „Projekt Klosterpark“ unter Berücksichtigung der besonderen Bewertungsannahmen, in 5020 Salzburg, Hellbrunner Straße 14 zu erstatten.

Befundaufnahme

Der Bewertungsstichtag ist nicht der Tag der Befundaufnahme. Die örtliche Befundaufnahme fand am 25.05.2023 statt und wurde von Mag. Julia Neumann und DI Reinhard Kratzer, Mitarbeiter der ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, im Beisein von Herrn David Jurisic, BSc und Herrn Christian Neusüss, als Vertreter des Auftraggebers, durchgeführt.

Vom Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen

- Projektbeschreibung
- Vorentwürfe Phase 1, POL Architektur ZT GmbH vom 17.05.2023 und 22.05.2023
- Lageplan-Bauplatz vom 09.02.2022
- Nutzflächenaufstellungen Phase 1, POL Architektur ZT GmbH vom 17.05.2023 und 22.05.2023
- Flächenaufstellung Phase 2, Planquadrat GmbH vom 15.06.2023
- Online-Flächenwidmungsplan
- Bebauungsplan vom 01.10.2008
- Dienstbarkeitsverträge samt Nachtrag
- Dienstbarkeitsplan
- Projektkalkulation Bauphase I, Planquadrat GmbH vom 23.05.2023
- Projektkalkulation Bauphase II, Planquadrat GmbH vom 05.05.2020
- Bauhistorische Stellungnahme Baurechtsamt Stadt Salzburg vom 08.07.2022
- Kaufvertrag vom 25.06.2020

Weitere Unterlagen/Grundlagen der Bewertung

- Grundbuchauszüge vom 10.05.2023
- Katastermappenauszug vom 10.05.2023
- Altlasten- und Verdachtsflächenkatasterauszug vom 10.05.2023
- Flächenwidmungsplan- und Bebauungsbestimmungen vom 10.05.2023
- Auszüge der Lärm- und Grundstücksrisikokarten vom 10.05.2023
- Örtliche Befundaufnahme samt Fotodokumentation vom 25.05.2023
- Bestandvertrag S+H Immobilien GmbH vom 14.07.2008

Literatur

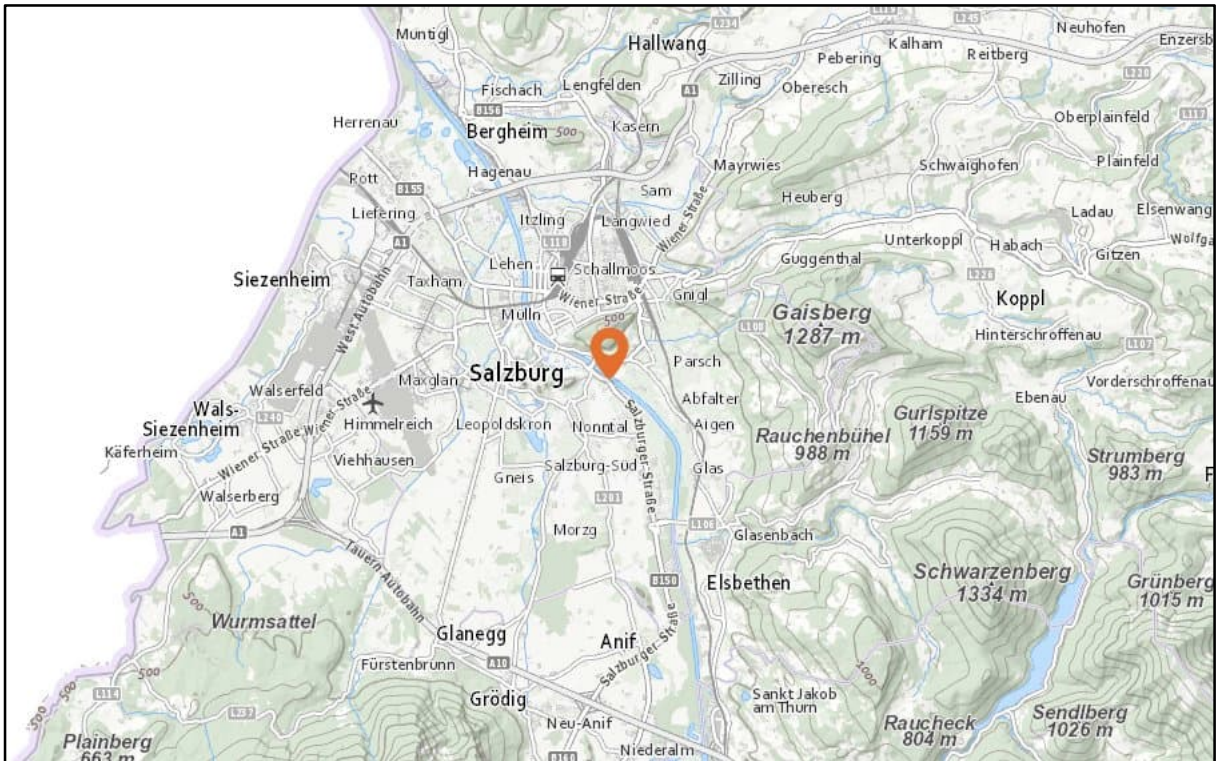
- Liegenschaftsbewertung (Heimo Kranewitter), 7. Auflage, 2017
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert & Funk), 4. Auflage, 2022
- Der Wert von Immobilien (Seiser, Kainz), 1. Auflage, 2011
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- ÖNORM Liegenschaftsbewertung B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3 idgF

Preiserhebungen

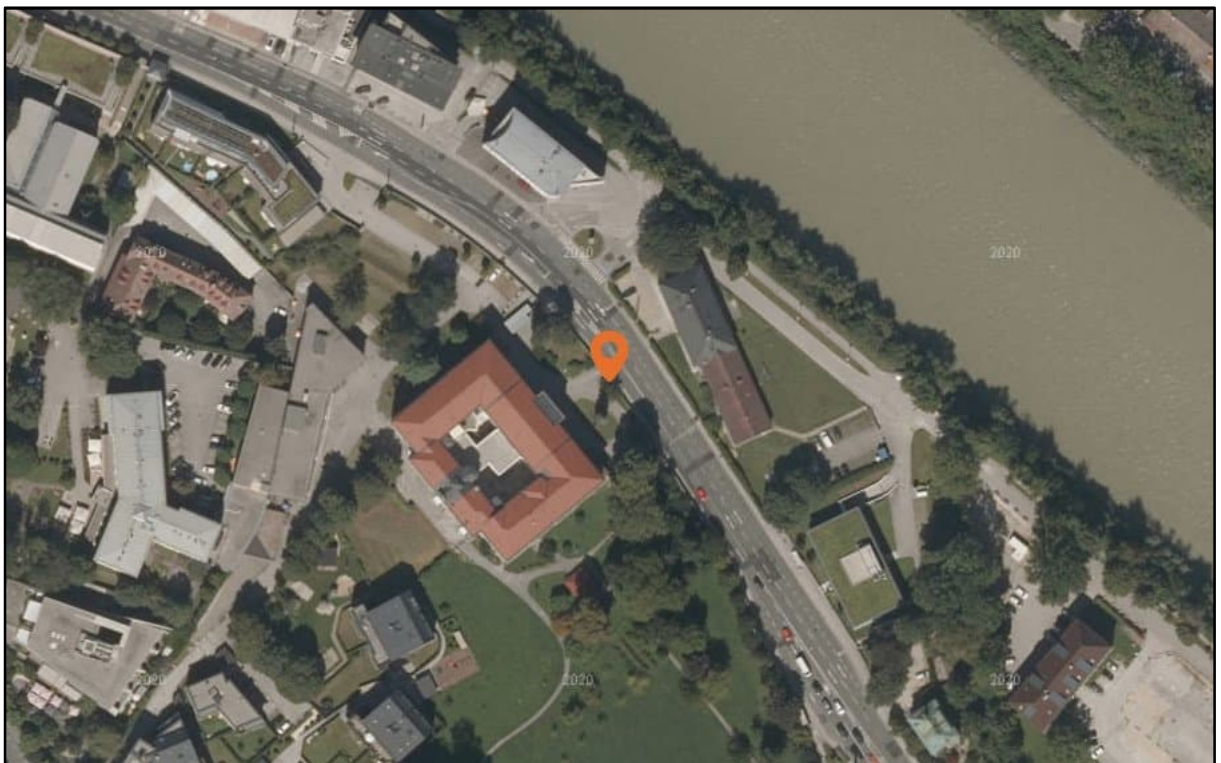
- Immobilienpreisspiegel der WKO
- Grundstückspreise Gewinn
- Telefonische Auskunft Gemeindeamt und ansässige Immobilienmakler
- Eigene Vergleichspreissammlung und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
- Verkaufspreiserhebung aus der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Empfehlungen für Herstellkosten des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen
- Baukostenindex der Deutschen Architektenkammer mit Umrechnungsfaktoren für Österreich

2. BEFUND

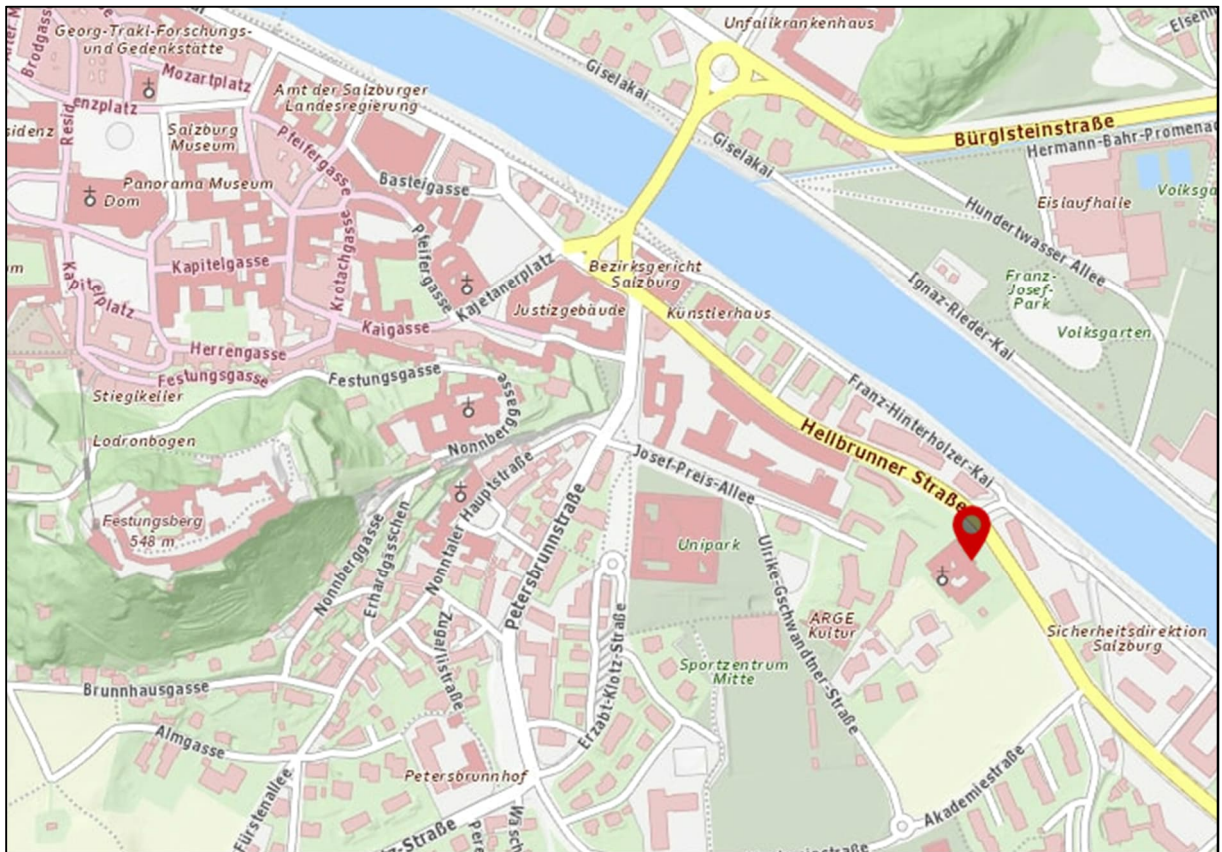
2.1. Standort und Lage



Quelle: Basemap.at



Quelle: Basemap.at



Quelle: maps.stadt-salzburg.at

2.1.1. Makro- und Mikrolage

Gemeindeinformationen

Gemeinde:	Salzburg
Polit. Bezirk:	Salzburg
Bundesland:	Salzburg
Einwohner:	155.331
Fläche (in km ²):	65,65
Einwohner / km ² :	2.366

Makrostandort

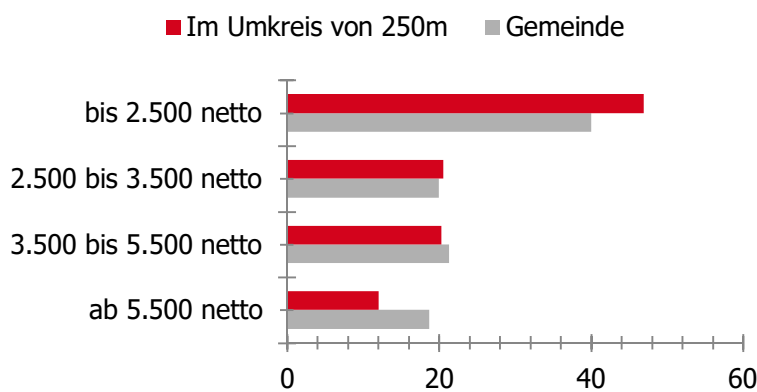
Salzburg ist die Landeshauptstadt des gleichnamigen Landes der Republik Österreich. Mit 155.331 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2022) ist sie nach Wien, Graz und Linz die viertgrößte Stadt Österreichs. Sie liegt im Salzburger Becken. Prägend für die Stadt sind die Stadtberge, die durch das Stadtgebiet fließende Salzach und die von weitem sichtbare Festung Hohensalzburg. Der Nordwesten der Statutarstadt Salzburg grenzt an Freilassing in Deutschland (Freistaat Bayern, Landkreis Berchtesgadener Land), das übrige Stadtgebiet an den Bezirk Salzburg-Umgebung, landläufig Flachgau genannt.

Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Hellbrunner Straße (B 150) südöstlich der Altstadt von Salzburg, im Stadtteil Nonntal. Das Projektgebiet wird im Südosten durch die Akademiestraße und im Südwesten durch die Ulrike-Gschwandtner-Straße begrenzt. Die Hellbrunner Straße begrenzt das Gebiet im Nordosten. Nahe der Liegenschaft verläuft die Salzach, einer der großen Alpenflüsse. Direkt neben der Liegenschaft sind die Bushaltestellen „Akademiestraße“ und „Sportzentrum Nonntal“ sowie eine Arztordination gelegen. Von der Liegenschaft ist das Zentrum der Stadt Salzburg, die Altstadt, rund 10 Gehminuten entfernt.

2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren

Haushaltseinkommen

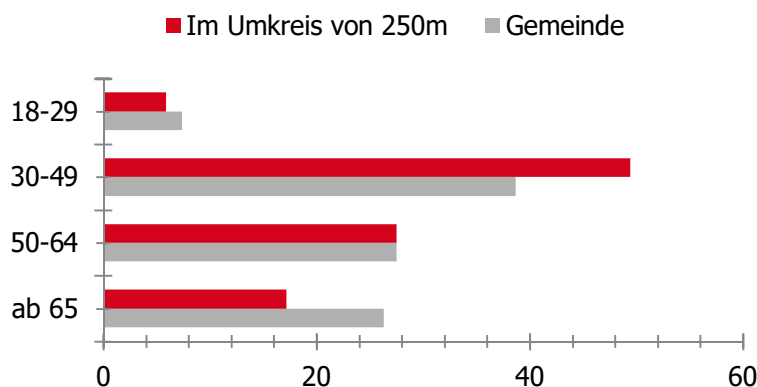


Einkommen netto pro Monat

bis 2.500 netto	47%
2.500 bis 3.500 netto	21%
3.500 bis 5.500 netto	20%
ab 5.500 netto	12%

Quelle: ProfileAddress

Altersstruktur

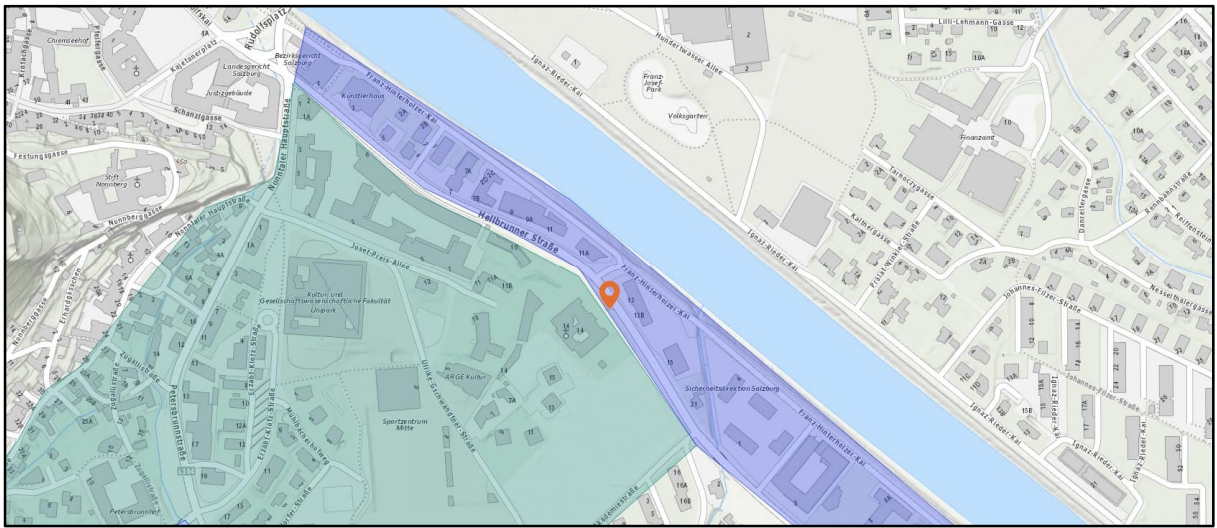


18-29	6%
30-49	49%
50-64	28%
ab 65	17%

Quelle: ProfileAddress

2.1.3. Erreichbarkeit – Individualverkehr

Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen



Quelle: Basemap.at, Manuell erstellt

Kurzparkzonen

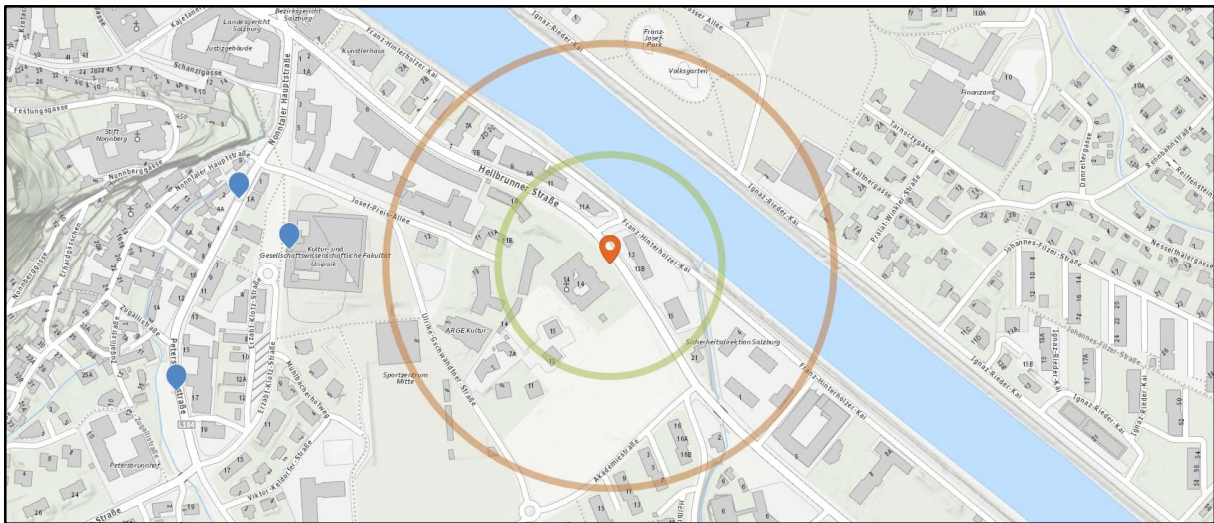


Gebührenpflichtige Kurzparkzone Montag bis Freitag 9 -19 Uhr gebührenpflichtig – Gebühreneinhebung mit Parkscheinautomat Parkdauer maximal 3 Stunden Samstag 9 – 16 Uhr gebührenfrei – aber Parkuhrenpflicht: Parkdauer maximal 3 Stunden.



Gebührenfreie Kurzparkzone Montag bis Freitag 9-19 Uhr Samstag 9 – 16 Uhr gebührenfrei – aber Parkuhrenpflicht: Parkdauer maximal 3 Stunden

Parkgaragen



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



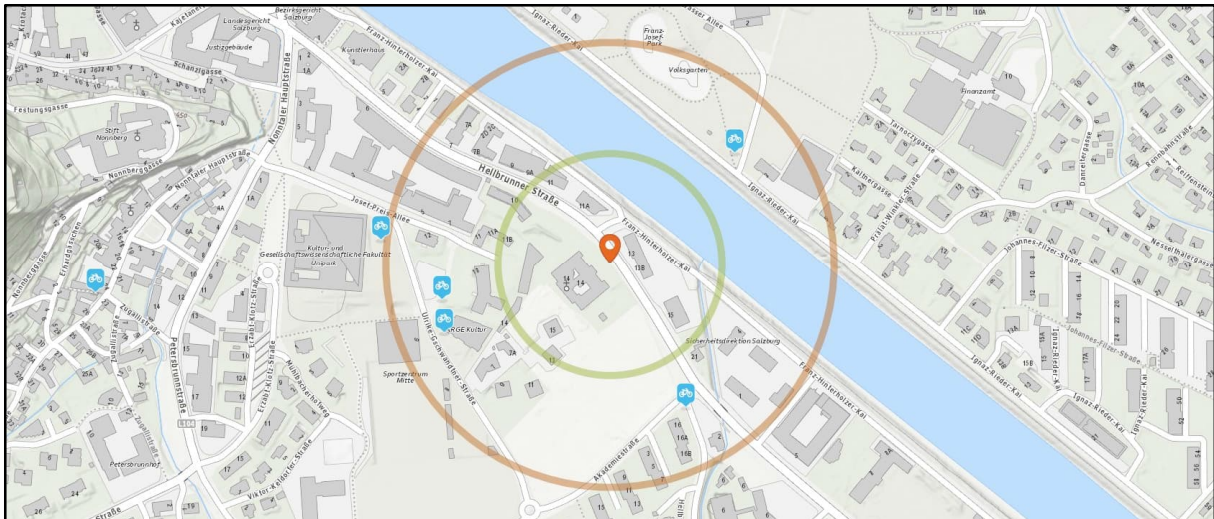
Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



Parkplatz

Anzahl im Umkreis: 3

- Unipark Nonntal (360 m)
Ulrike-Gschwandtner-Straße, 5020 Salzburg
- Hypogarage Nonntal (420 m)
Petersbrunnstraße
5020 Salzburg
- Petersbrunnplatz (500 m)
Petersbrunnstraße
5020 Salzburg



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



Fahrradgeschäft

Anzahl im Umkreis: 1

- Maroné (570 m)
Nonntaler Hauptstraße 26
5020 Salzburg

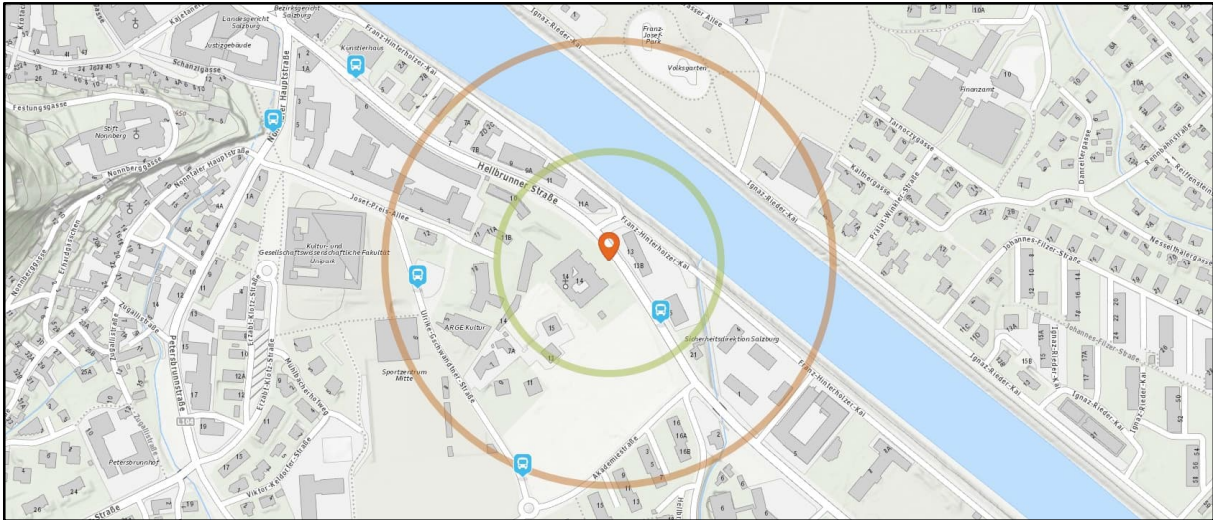


Fahrradständer

Anzahl im Umkreis: 5

- Fahrradständer (180 m)
Ignaz-Rieder-Kai 3
5020 Salzburg
- Fahrradständer (190 m)
Hellbrunner Straße 16
5020 Salzburg
- Fahrradständer (190 m)
Ulrike-Gschwandtner-
Straße 5, 5020 Salzburg
- Fahrradständer (200 m)
Ulrike-Gschwandtner-
Straße 5, 5020 Salzburg
- Fahrradständer (260 m)
Ulrike-Gschwandtner-
Straße 6, 5020 Salzburg

2.1.4. Erreichbarkeit – Öffentliche Anbindung



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



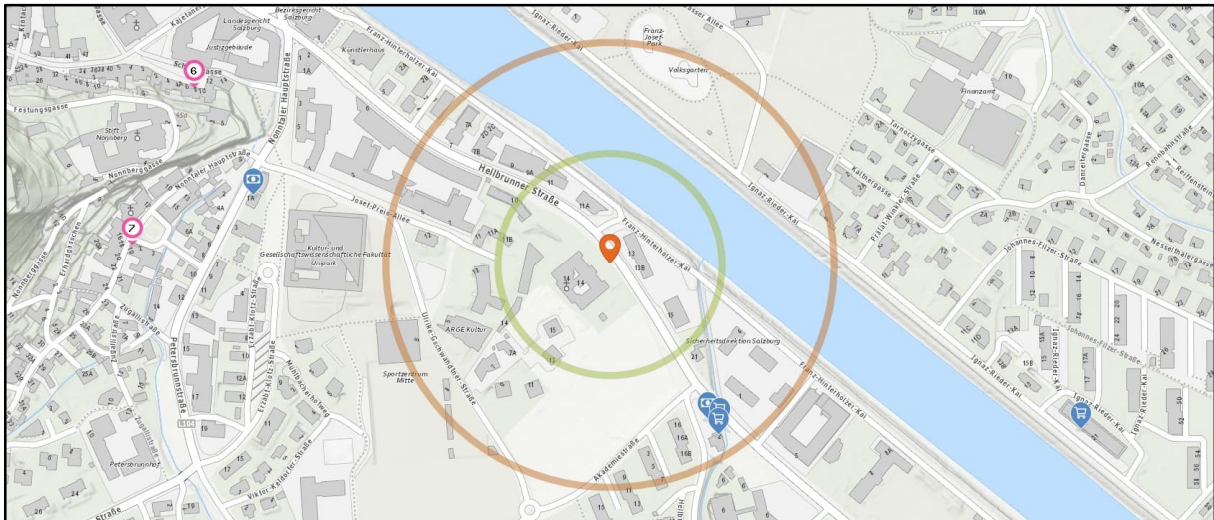
Bushaltestelle

Anzahl im Umkreis: 5

- Akademiestraße (90 m)
- Ulrike-Gschwandtner-Straße (220 m)
- Sportzentrum Nonntal (260 m)
- Justizgebäude (350 m)
- Justizgebäude (400 m)

2.1.5. Infrastruktureinrichtungen

Alltags- und Nahversorgung



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



Bankomat

Anzahl im Umkreis: 2

- Bankomat EASYBANK AG (210 m)
Alpenstraße 2
5020 Salzburg

- Bankomat HYPO-BANK SALZBURG AG (400 m)
Petersbrunnstraße 1
5020 Salzburg



Supermarkt

Anzahl im Umkreis: 3

- SPAR Salzburg (560 m)
Ignaz-Rieder-Kai 21
5020 Salzburg

- Billa Unterwegs (230 m)
Alpenstraße 2
5081 Salzburg



Bäckerei

Anzahl im Umkreis: 1

- Holztrattner (500 m)
Schanzgasse 6
5020 Salzburg



Fleischhauer

Anzahl im Umkreis: 1

- Stocker (530 m)
Nonntaler Hauptstraße 19
5020 Salzburg

Bildungseinrichtungen



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



Schule

Anzahl im Umkreis: 5

- Private Fachschule für wirtschaftliche Berufe des Vereins der Schwestern vom Guten Hirten für Bildung (20 m)
Hellbrunner Straße 14
5020 Salzburg
- Bundesoberstufenrealgymnasium Salzburg Nonntal (190 m)
Josef-Preis-Allee 7
5020 Salzburg
- Wirtschaftskundliches Bundesrealgymnasium Salzburg (220 m)
Josef-Preis-Allee 5
5020 Salzburg
- Bundesgymnasium Salzburg (300 m)
Josef-Preis-Allee 3
5020 Salzburg
- Evangelische Neue Mittelschule des Diakonievereins Salzburg (380 m)
Franz Hinterholzer-Kai 8a
5020 Salzburg



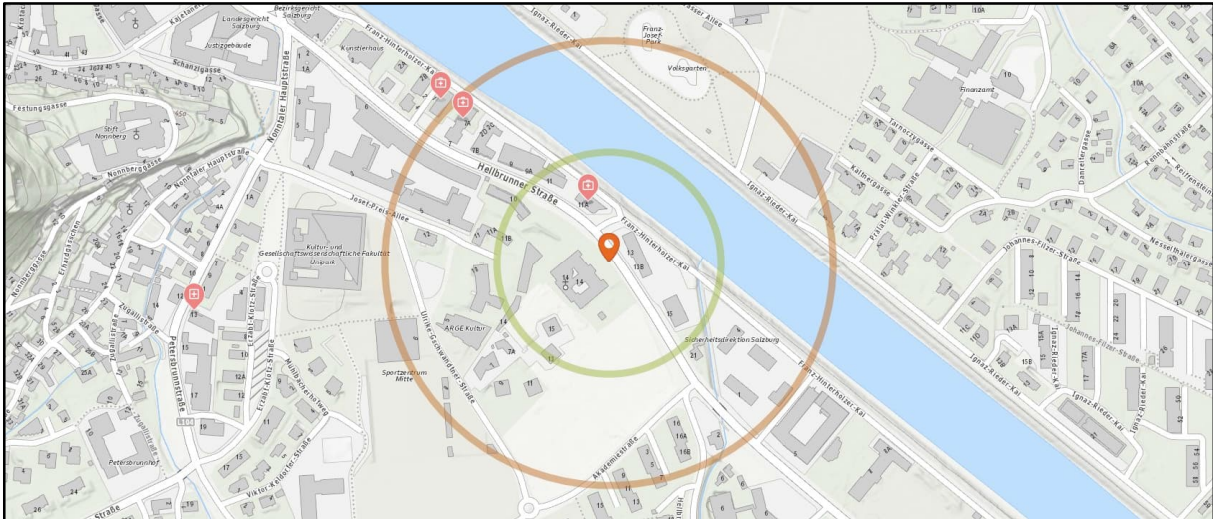
Kindergarten

Anzahl im Umkreis: 4

- Krabbelstube Universität Freisaal (20 m)
Hellbrunner Straße 34
5020 Salzburg
- Alterserweiterte Gruppe Kinderkiste (370 m)
Franz-Hinterholzer-Kai 8
5020 Salzburg

- Krabbelgruppe Studierender Eltern (210 m)
Ulrike-Gschwandtner-Straße 5, 5020 Salzburg
- Betriebskrabbelgruppe Schanzlgasse (480 m)
Schanzlgasse 14
5020 Salzburg

Gesundheitsversorgung



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.
Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



Arzt

Anzahl im Umkreis: 5

- Dr. Roswitta REICHHALTER (70 m)
Hellbrunner Straße 11a
5020 Salzburg
- Dr. Marion REINITZHUBER (70 m)
Hellbrunner Straße 11a
5020 Salzburg
- Dr. Priv.-Doz. Alexandra WHITWORTH (70 m)
Hellbrunner Straße 11a
5020 Salzburg
- Dr. Birgit Silvia WEISS (230 m)
Hellbrunner Straße 7
5020 Salzburg
- Dr. Prim. Univ.-Prof. hc Univ.-Doz. Helmut WEISS MSc (230 m)
Hellbrunner Straße 7
5020 Salzburg



Zahnarzt

Anzahl im Umkreis: 1

- Dr. Wohleser Karin (260 m)
Künstlerhausgasse 1
5020 Salzburg

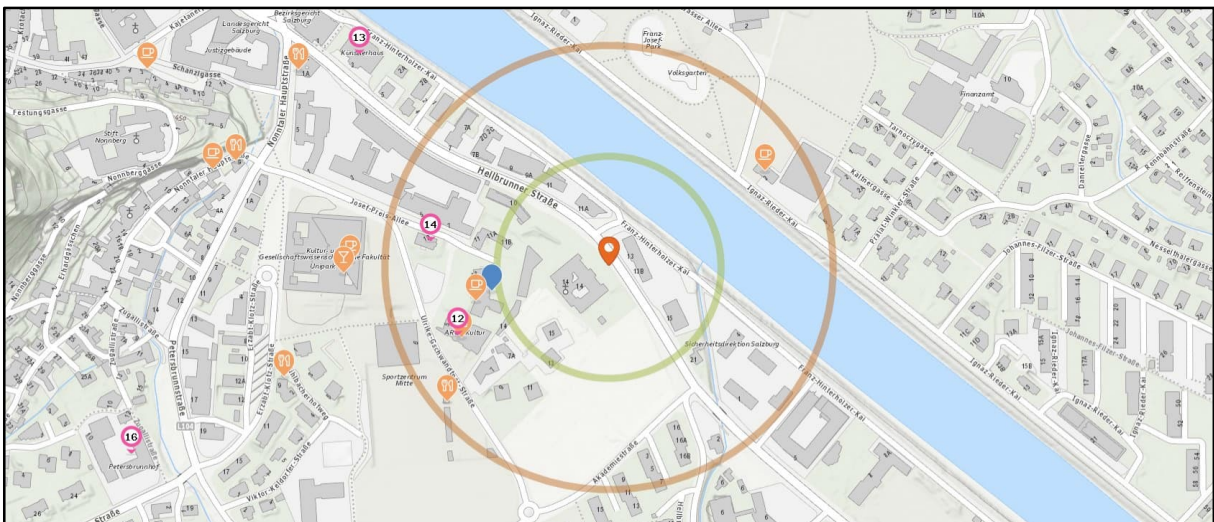


Apotheke

Anzahl im Umkreis: 1

- St. Erhard-Apotheke
(470 m)
Petersbrunnstraße 13
5020 Salzburg

Gastronomie, Freizeit & Tourismus



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



Hotel

Anzahl im Umkreis: 1

- JUFA Salzburg City (130 m)
Josef-Preis-Allee 18
5020 Salzburg



Cafe

Anzahl im Umkreis: 5

- Wolferls Restaurant & Lounge (150 m)
Josef-Preis-Allee 18
5020 Salzburg
- 220Grad Nonntal (450 m)
Nonntaler Hauptstraße 9A
5020 Salzburg
- Lindy's (560 m)
Kajetanerplatz 3
5020 Salzburg

- Cult im Volksgarten (200 m)
Ignaz-Rieder-Kai 3
5020 Salzburg
- UnikumSky Cafe (290 m)
Erzabt-Klotz-Straße 1
5020 Salzburg



Restaurant

Anzahl im Umkreis: 5

- ARGE Beisl (180 m)
Ulrike-Gschwandtner-Straße 5, 5020 Salzburg
- Lackner's AusZeit (240 m)
Josef-Preis-Allee 6
5020 Salzburg
- Real 80's (410 m)
Nonntaler Hauptstraße 1A
5020 Salzburg
- casaantonio (430 m)
Nonntaler Hauptstraße 9
5020 Salzburg



Museum

Anzahl im Umkreis: 3

- ARGEkultur Salzburg (190 m)
Ulrike-Gschwandtner-Straße 5, 5020 Salzburg
- Künstlerhaus (370 m)
Hellbrunner Straße 3
5020 Salzburg
- Berchtholdvilla (200 m)
Josef-Preis-Allee 12
5020 Salzburg



Bar

Anzahl im Umkreis: 1

- Eden Cafe Skybar (300 m)
Erzabt-Klotz-Straße 1
5020 Salzburg



Theater

Anzahl im Umkreis: 1

- Schauspielhaus Salzburg (570 m)
Erzabt-Klotz-Straße 22
5020 Salzburg

2.1.6. Lärmimmission

Nach Angaben des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft besteht in der Umgebung der Liegenschaft ein Lärmpegel von bis zu 75 dB durch Straßenverkehr.

Lärm Straßenverkehr

55 bis 60 db:

Entspricht der Lautstärke eines normalen Gesprächs.

60 bis 65 db:

Entspricht einer lauten Unterhaltung, Rufen. Kann psychische Reaktionen, z.B. Stress und Gereiztheit auslösen.

65 bis 70 db:

Entspricht dem Geräuschpegel in einem Großraumbüro. Das Risiko für Herz- und Kreislauferkrankungen erhöht sich bei Dauerbelastung.

70 bis 75 db:

Entspricht einem Staubsauger in 1m Entfernung.

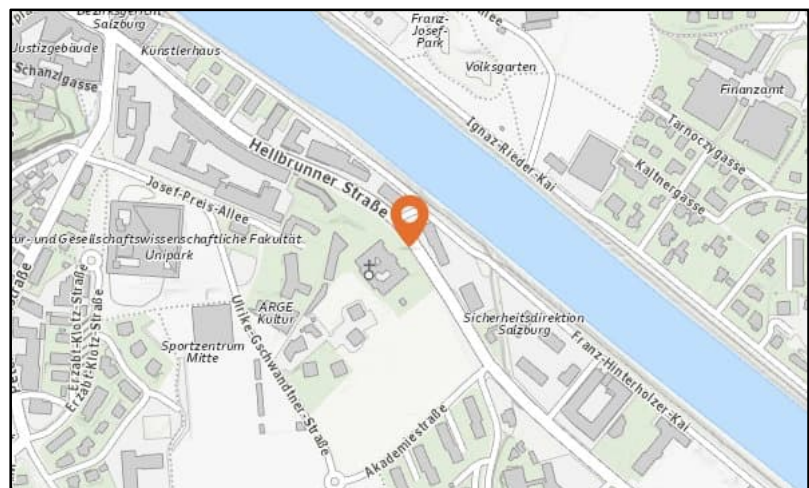
ab 75 db:

Entspricht starkem Straßenverkehr. Lärm in dieser Lautstärke kann die Gesundheit belasten.



Quelle: Basemap.at, Lärminfo.at

Lärm Schienenverkehr



Quelle: Basemap.at, Lärminfo.at

In diesem Gebiet wurde kein Lärm durch den Schienenverkehr gemessen.

2.2. Grundbuch

EZ 60106

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg
BEZIRKSGERICHT Salzburg

EINLAGEZAHL 60106

Letzte TZ 11752/2020
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2037/1	Landw(10)	8836	
2037/9	G GST-Fläche	* 1605	
	Landw(10)	763	
	Gärten(10)	842	
2037/10	G GST-Fläche	* 1800	
	Landw(10)	821	
	Gärten(10)	979	
GESAMTFLÄCHE		12241	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

1 a 8108/1964 Sicherheitszone hins aller Gst GB Salzburg

17 a 5026/2015 RECHT zu Gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren
auf Gst 2038/4 für Gst 2037/1 2037/9 2037/10

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1
planquadr.at Klosterpark GmbH (FN 512071x)
ADR: Thumegger Bezirk 7, Salzburg 5020
a 11751/2020 Kaufvertrag 2020-07-08, Vertragsergänzung 2020-12-28
Eigentumsrecht
b 11751/2020 Vorkaufsrecht

***** C *****

2 a 7108/2009
BESTANDRECHT bis 2107-05-31
hins Gst 2037/9 2037/10 für
Dipl.-Ing. Klaus H a m m e r e r geb 1940-08-05

6 a 11751/2020
VORKAUFRECHT hins Gst 2037/1
gem Pkt III. (10) Kaufvertrag 2020-07-08
für Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten
Hirten (Provinz Österreich-Schweiz)

7 a 11752/2020 Pfandurkunde 2020-10-13, Ergänzung zur
Pfandurkunde 2020-12-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 31.800.000,--
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)

b 11752/2020 Kautionsband

c 11752/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 60079 KG 56537 Salzburg C-LNR 9
EZ 60106 KG 56537 Salzburg C-LNR 7

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

10.05.2023 09:41:50

EZ 60079

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg
BEZIRKSGERICHT Salzburg

EINLAGEZAHL 60079

Letzte TZ 11753/2020
Zufluchtshaus zum heil. Josef Nr 85 in Nonnthal
mit Kaplanhaus Nr 113
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2038/1	GST-Fläche	22879	
	Bauf.(10)	2970	
	Bauf.(20)	9653	
	Landw(10)	10256	Hellbrunner Straße 14
4098	Bauf.(10)	125	
GESAMTFLÄCHE		23004	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

- 1 a 8048/1964 Sicherheitszone hins aller Gst GB Salzburg
- 2 a 14439/1992 Einbeziehung Gst 2039 2040 2041 2044/8 in Gst 2038/1
- 3 a 8361/2010 Grunddienstbarkeit des Durchgangsrechtes für Fußgeher sowie des Fahrtrechtes für Radfahrer an Gst 2044/9 für Gst 2038/1
- 4 a 9584/2010 Teilung Gst 2038/1 in 2038/1 2038/4
- 7 a 9584/2010 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 2038/4 für Gst 2038/1
- 8 a 7336/2011 Grunddienstbarkeit der Duldung des Durchgangsrechtes für Fußgänger sowie des Fahrtrechtes für Radfahrer an Gst 2044/9 für Gst 2038/1
- 11 a 5026/2015 RECHT zu Gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren auf Gst 2038/4 für Gst 4098
- 12 a 5026/2015 RECHT des Gehens und Fahrens mit Fahrrädern in der Zeit von 06:45 bis 19:00 Uhr, jeweils wochentags, auf Gst 2037/2 2037/12 für Gst 2038/1 4098

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

planquadr.at Klosterpark GmbH (FN 512071x)

ADR: Thumegger Bezirk 7, Salzburg 5020

a 11751/2020 Kaufvertrag 2020-07-08, Vertragsergänzung 2020-12-28

Eigentumsrecht

b 11751/2020 Vorkaufsrecht

***** C *****

2 a 2673/1967

DIENSTBARKEIT der Gasleitung gem Pkt 1 2 3 8

Dienstbarkeitsvertrag 1967-03-14 für Stadtgemeinde Salzburg

(Salzburger Stadtwerke)

4 a 9584/2010

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 2038/1

- gem Pkt VI Abs 1 3 Kaufvertrag 2009-06-09 für Gst 2038/4
- 5 a 9584/2010
DIENSTBARKEIT des Gehrechtes auf Gst 2038/1
gem Pkt VI Abs 2 Kaufvertrag 2009-06-09 für Gst 2038/4
- 6 a 9584/2010
DIENSTBARKEIT der Nutzung von zwei Parkplätzen auf Gst
2038/1 gem Pkt VI Abs 3 Kaufvertrag 2009-06-09 für Gst
2038/4
- 7 a 5026/2015
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 2038/1 4098
gem. Pkt II.2. Dienstbarkeitsvertrag 2015-03-26 und gem.
Pkt. 1. und 2. Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag
2015-05-13 für Gst 2037/2
- 8 a 11751/2020
VORKAUFRECHT
gem Pkt III. (10) Kaufvertrag 2020-07-08
für Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten
Hirten (Provinz Österreich-Schweiz)
- 9 a 11752/2020 Pfandurkunde 2020-10-13, Ergänzung zur
Pfandurkunde 2020-12-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 31.800.000,--
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
- b 11752/2020 Kautionsband
- c 11752/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 60079 KG 56537 Salzburg C-LNR 9
EZ 60106 KG 56537 Salzburg C-LNR 7
- 10 a 11753/2020 Vertragsergänzung 2020-12-28, Kaufvertrag
2020-07-08
PFANDRECHT EUR 6.000.000,--
4 % VZ, NGS EUR 300.000,--
für Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten
Hirten (Provinz Österreich-Schweiz)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

10.05.2023 09:41:08

2.2.1.A-Blatt – Gutsbestandsblatt

Laut Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch setzt sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aus zwei Einlagezahlen zusammen:

EZ 60079 beinhaltet zwei Grundstücke (Nr. 2038/1; 4098) mit einer Gesamtfläche von 23.004 m².

EZ 60106 beinhaltet drei Grundstücke (Nr. 2037/1; 2037/9; 2037/10) mit einer Gesamtfläche von 12.241 m².

Die Gesamtfläche der Liegenschaften beträgt insgesamt 35.245 m².

Die Flächen der Grundstücke 2037/9; 2037/10 (EZ 60106) sind im Grenzkataster ausgewiesen. Das Ausmaß sowie die Grenzen der Grundstücke können somit als gesichert gelten und die tatsächlichen Flächen können daher nicht abweichend sein.

Die Flächen der Grundstücke 2037/1 (EZ 60106) und 2038/1, 4098 (EZ 60079) sind nicht im Grenzkataster ausgewiesen. Das Ausmaß sowie die Grenzen der Grundstücke können somit nicht als gesichert gelten und die tatsächlichen Flächen können daher abweichend sein.

2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt

Laut Grundbuchauszügen vom 10.05.2023 ist die Alleineigentümerin der Liegenschaften die planquadr.at Klosterpark GmbH.

2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt

Im Lastenblatt der EZ 60106 sind folgende Eintragungen vorhanden:

TZ 7108/2009 BESTANDRECHT

bis 2107-05-31 hins Gst 2037/9 2037/10 für Dipl.-Ing. Klaus Hammerer geb 1940-08-05

TZ 11751/2020 VORKAUFSRECHT

hins Gst 2037/1 gem Pkt III. (10) Kaufvertrag 2020-07-08 für Kongregation Unserer Frau von der Liebe des Guten Hirten (Provinz Österreich-Schweiz)

TZ 11752/2020 PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 31.800.000,-- für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y) b 11752/2020 Kautionsband c 11752/2020 Simultan haftende Liegenschaften EZ 60079 KG 56537 Salzburg C-LNR 9 EZ 60106 KG 56537 Salzburg C-LNR 7

Im Lastenblatt der EZ 60079 sind folgende Eintragungen vorhanden:

TZ 2673/1967 DIENSTBARKEIT

der Gasleitung gem Pkt 1 2 3 8 Dienstbarkeitsvertrag 1967-03-14 für Stadtgemeinde Salzburg (Salzburger Stadtwerke)

TZ 9584/2010 DIENSTBARKEIT

des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 2038/1 gem Pkt VI Abs 1 3 Kaufvertrag 2009-06-09 für Gst 2038/4

TZ 9584/2010 DIENSTBARKEIT

des Gehrechtes auf Gst 2038/1 gem Pkt VI Abs 2 Kaufvertrag 2009-06-09 für Gst 2038/4
DIENSTBARKEIT der Nutzung von zwei Parkplätzen auf Gst 2038/1 gem Pkt VI Abs 3
Kaufvertrag 2009-06-09 für Gst 2038/4

TZ 5026/2015 DIENSTBARKEIT

des Gehens und Fahrens auf Gst 2038/1 4098 gem. Pkt II.2. Dienstbarkeitsvertrag 2015-03-
26 und gem. Pkt. 1. und 2. Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag 2015-05-13 für Gst 2037/2

TZ 11751/2020 VORKAUFRECHT

gem Pkt III. (10) Kaufvertrag 2020-07-08 für Kongregation Unserer Frau von der Liebe des
Guten Hirten (Provinz Österreich-Schweiz)

TZ 11752/2020 PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 31.800.000,-- für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y) b 11752/2020
Kautionsband c 11752/2020 Simultan haftende Liegenschaften EZ 60079 KG 56537 Salzburg
C-LNR 9 EZ 60106 KG 56537 Salzburg C-LNR 7

TZ 11753/2020 PFANDRECHT

EUR 6.000.000,-- 4 % VZ, NGS EUR 300.000,-- für Kongregation Unserer Frau von der Liebe
des Guten Hirten (Provinz Österreich-Schweiz)

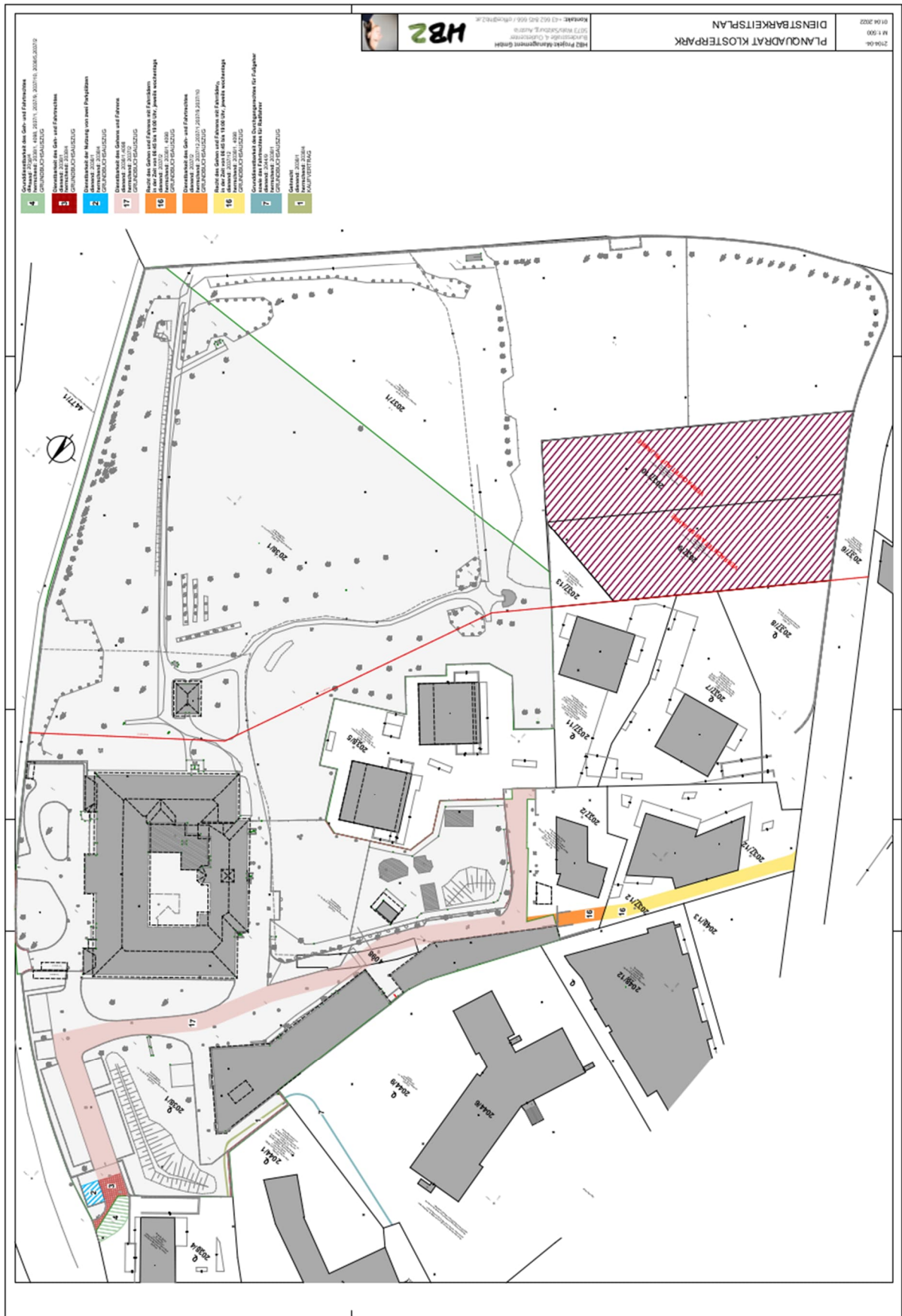
Die Wertermittlung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen
Liegenschaften. Es wird unterstellt, dass bei einer Transaktion der Liegenschaft allfällige im
Lastenblatt eingetragene Pfandrechte durch den Verkäufer gelöscht werden.

Das im Grundbuch EZ 60106 intabulierte Bestandrecht bis 31.05.2107 für DI Klaus
Hammerer bezieht sich auf die Grundstücke Nr. 2037/9 und 2037/10 und eine
Bestandsfläche iAv. 3600 m². Für das Grundstück 2037/10 besteht ein außerordentliches
Kündigungsrecht nach Ablauf von 50 Jahren ab Bestandvertragsbeginn (01.06.2008). Die
Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass dieses Bestandrecht für die gegenständliche
Projektentwicklung nicht hinderlich ist.

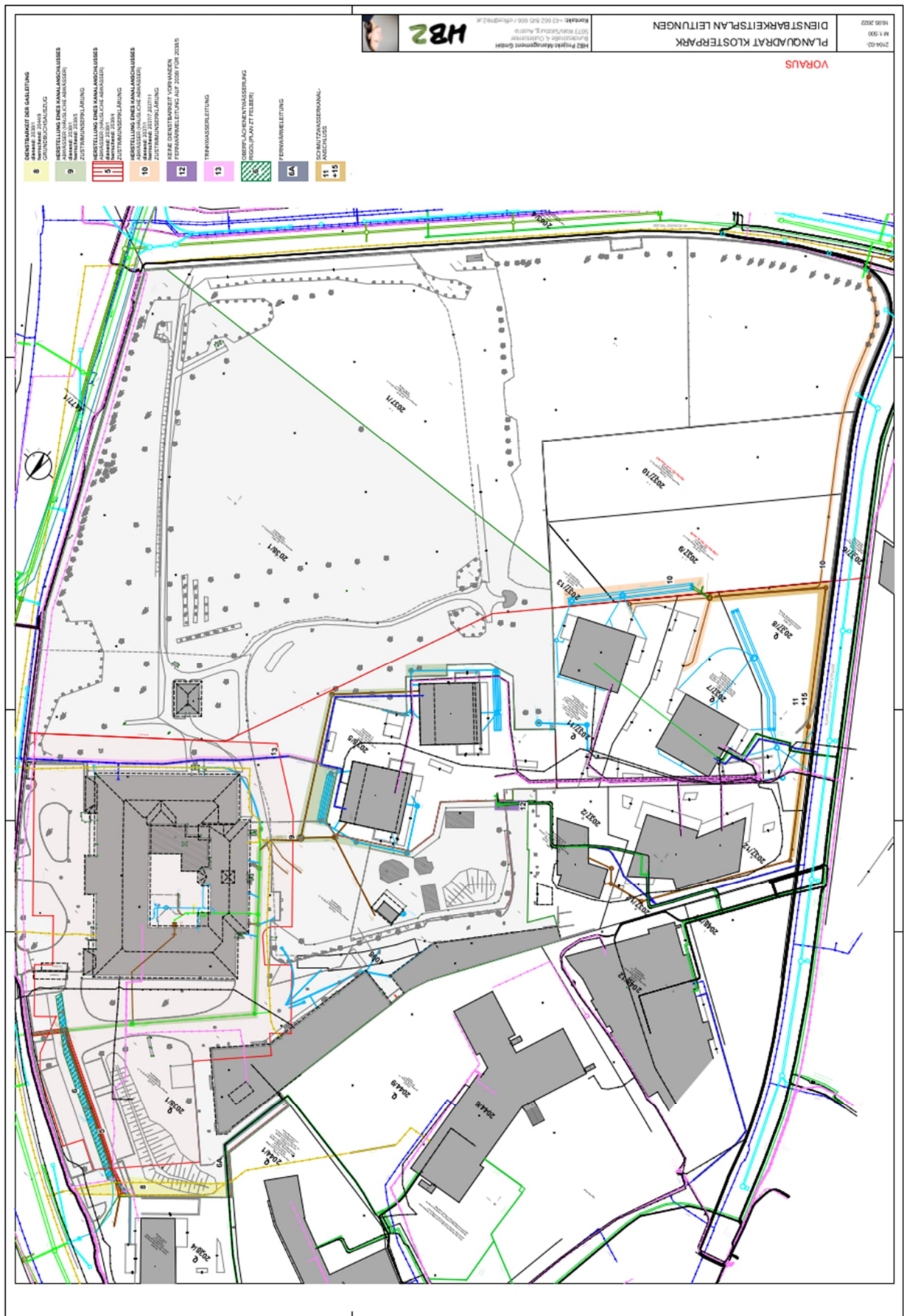
Der Sachverständige geht davon aus, dass alle weiteren eingetragenen Dienstbarkeiten und
Rechte – sofern nicht explizit angeführt – keinen wertbeeinflussenden Charakter besitzen.

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber keine außerbücherlichen Rechte und
Lasten bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert demnach auf der
Annahme, dass neben den angeführten Eintragungen keine weiteren bücherlichen noch
außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Dienstbarkeitsplan vom 01.04.2022:

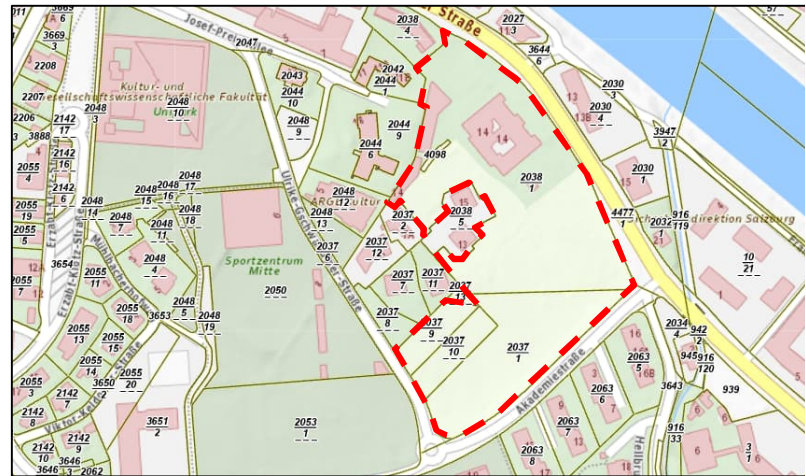


Dienstbarkeitsplan Leitungen vom 16.05.2022:



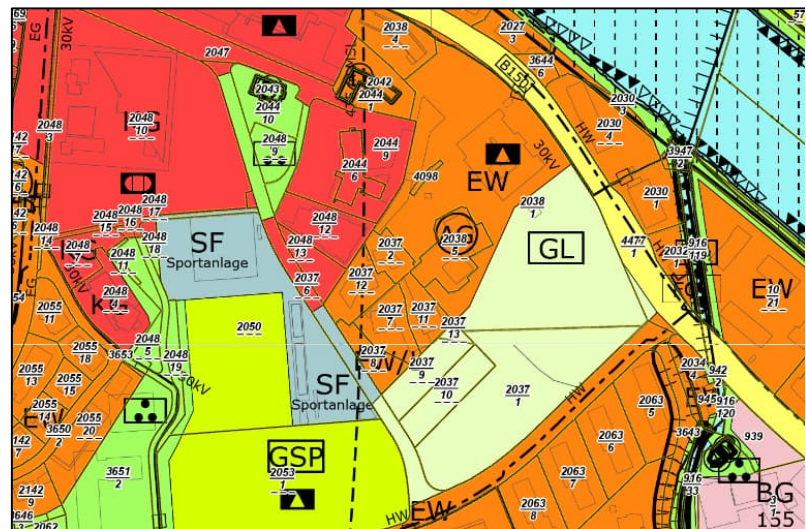
2.3. Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Katasterplan



Quelle: Basemap.at, Land Salzburg – data.salzburg.gv.at, bev.gv.at

Flächenwidmungsplan



Quelle: Basemap.at, SAGIS Land Salzburg – data.salzburg.gv.at, bev.gv.at

- EW** erweiterte Wohngebiete
- GL** ländliche Gebiete

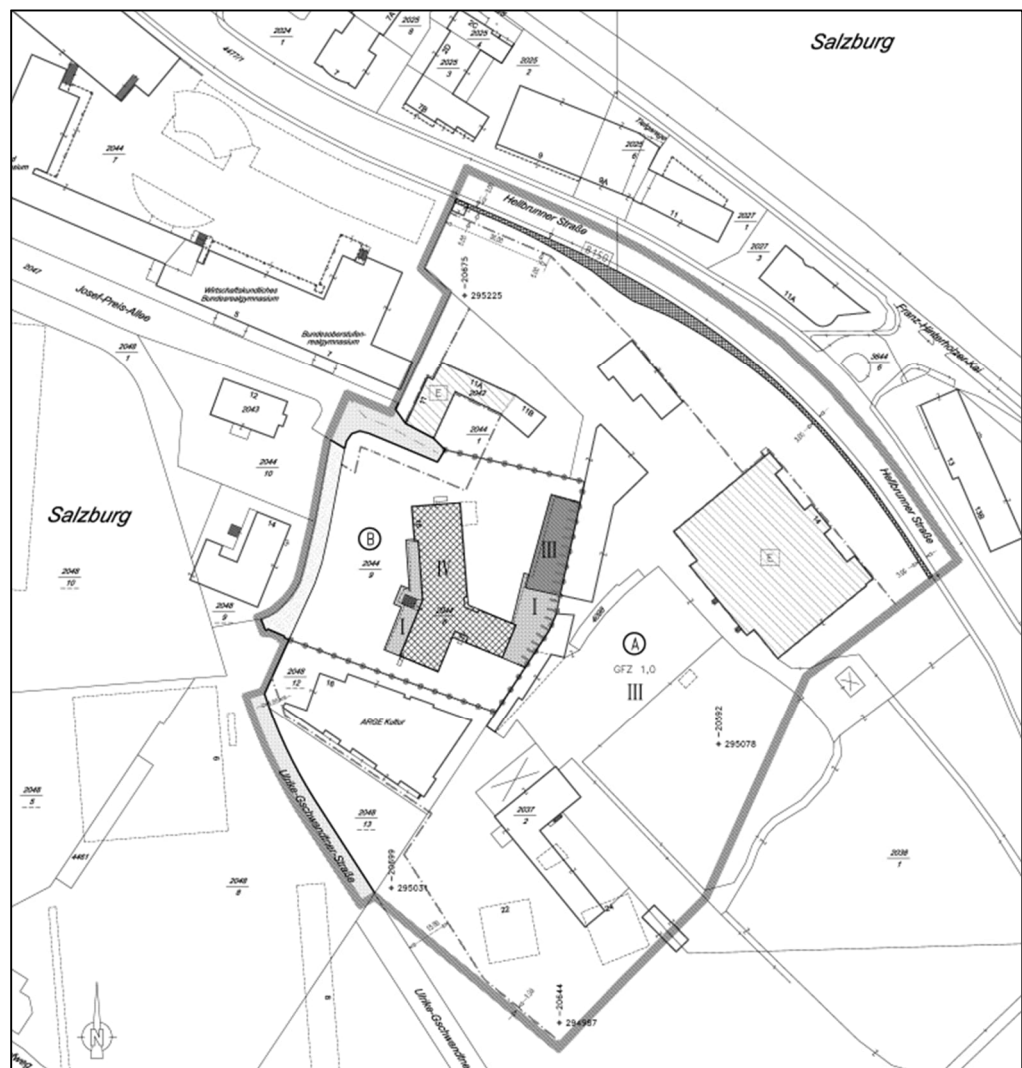
Gemäß Online-Abfrage Flächenwidmungsplan (Stand: 26.05.2023) der Landeshauptstadt Salzburg ist das Grundstück 2038/1 der EZ 60079 teilweise als Bauland - Erweitertes Wohngebiet (ca. 12.800 m²) und teilweise als ländliches Gebiet (ca. 10.100 m²) gewidmet. Das Grundstück 4098 liegt zur Gänze im Widmungsgebiet Bauland - Erweitertes Wohngebiet. Die Liegenschaft EZ 60106 mit den Gst. 2037/1, 2037/9 und 2037/10 ist zur Gänze als ländliches Gebiet bzw. Grünland gewidmet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Online-Abfrage nicht rechtsverbindlich ist.

Gemäß § 30 (Bauland) des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 sind in der Widmungskategorie „Bauland - Erweitertes Wohngebiet“ zulässig:

- a) Wohnbauten und dazugehörige Nebenanlagen;
- b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;
- c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonst. kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung.

Laut § 36 (Grünland) des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 ist die Widmungskategorie „Grünland - Ländliches Gebiet (GLG)“ für die land- und forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung bestimmt.

Bebauungsplan



Quelle: Bebauungsplan der Grundstufe, Stadt Salzburg, 2009

LEGENDE	
Längen- und Flächenmaßstab (M 1:1.000)	
ERLÄUTERUNG	PLANZEICHEN
Grenze des Planungsgebietes (außenanliegend)	
Grenzl意思 (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen)	
Straßenfluchtlinien (§ 30 ROG 1998)	
Baufuchtlinie (§ 31 Abs 1 ROG 1998) Beim Zusammenfallen von Straßenfluchtlinie und Baufuchtlinie ist die Straßenfluchtlinie darzustellen	
Baugrenznlinie (§ 31 Abs 3 ROG 1998)	
Verlauf der Gemeindestraße (§ 28 Abs 2 Z 2 ROG 1998)	
Das Erfordernis von Aufbaustufen wird für das gesamte Planungsgebiet gemäß § 27 Abs 2 lit b ROG 1998 ("Großprojekte") festgelegt (§ 28 Abs 2 Z 6 ROG 1998)	
FÜR DAS TEILGEBIET A	
Geschoßflächenzahl - GFZ (§ 32 Abs 4 ROG 1998)	GFZ 0,7 ^{*)}
Zahl der oberirdischen Geschöße (§ 33 Abs 2 ROG 1998) Höchsthöhe	IV ^{*)}
Erhaltungsgebot (§ 35 Abs 1 ROG 1998)	
FÜR DAS TEILGEBIET B	
Zahl der oberirdischen Geschöße (§ 33 Abs 2 ROG 1998) Höchsthöhe	
Situierungsbindungen (Verbindliche Lage der Baufronten, § 31 Abs 7 ROG 1998)	
Darüber hinausgehende deklarative Eintragungen:	
Landesstraße B	
Grünland (§ 19 ROG 1998)	
darüber hinaus: Verkehrsfläche Bundes- oder Landesstraßenerweiterung	

Grundlage für die bauliche Gestaltung der EZ 60079 mit den Gst.-Nr. 2038/1 und 4098 und der EZ 60106 mit den Gst.-Nr. 2037/1, 2037/9 und 2037/10 ist der Bebauungsplan (Grundstufe) der Landeshauptstadt Salzburg vom 01. Oktober 2008.

Folgende Bebauung ist für das gegenständliche Planungsgebiet gemäß Bebauungsplan vorgesehen:

- GFZ 1,0
- Bauklasse III

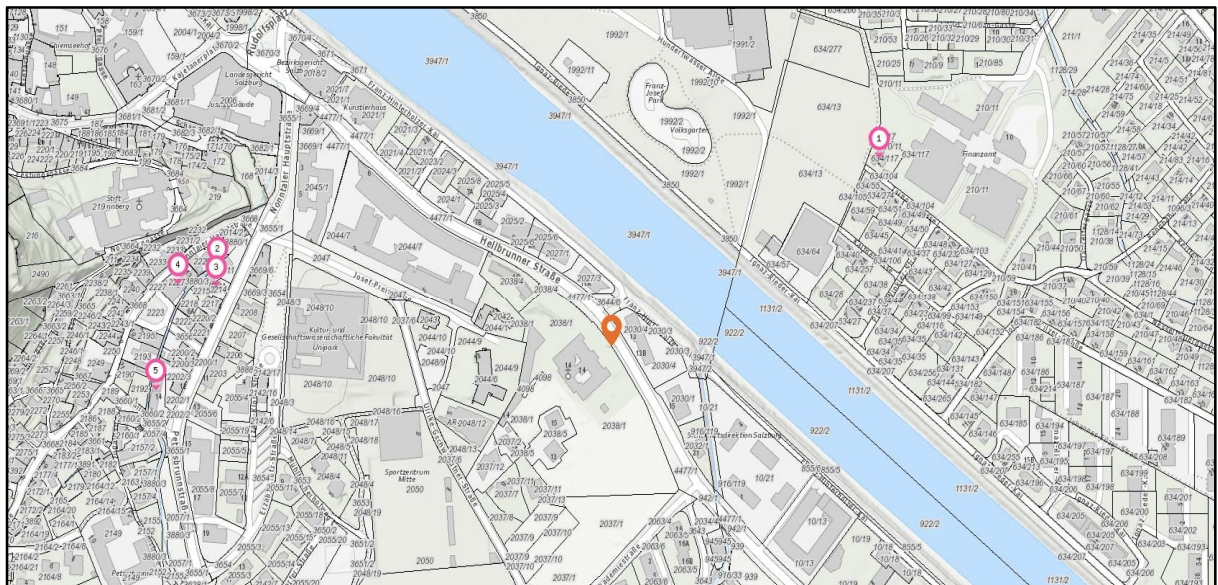
Der Auftraggeber erwartet in der Projektphase 2 eine Erhöhung der GFZ von 1,0 auf 1,1.

Für das auf Grundstücksnummer 2038/1 bestehende „Klostergebäude“ besteht laut Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot gemäß § 35 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009. Eine vorliegende Stellungnahme der bauhistorischen Amtssachverständigen zum geplanten Projekt „Palais St. Josef“ sieht die geplanten baulichen Veränderungen (zB. Veränderung der Dachzone etc.) aus bauhistorischer Sicht mit dem Erhaltungsgebot kompatibel.

Der Bewertung wird die Umwidmung und die Abänderung des Bebauungsplanes entsprechend der Planung des Auftraggebers sowie die Umsetzbarkeit des Projektvorhabens in beiden Entwicklungsphasen gemäß den Vorgaben der Behörden (u. a. Baurechtsamtes der Stadt Salzburg; Baubehörde etc.) zum Erhaltungsgebot unterstellt. In diesem Zusammenhang weist der Sachverständige ausdrücklich darauf hin, dass es sich hierbei um eine besondere Bewertungsannahme handelt und für die tatsächliche Umsetzung keine Haftung übernommen wird und werden kann.

2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen

Laut Erhebungen im Verdachtsflächenkataster auf der Homepage des Umweltbundesamtes, liegen für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse vor:



Quelle: Basemap.at, Umweltbundesamt

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke in Salzburg (56537) sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

#	KG	GST-NR	Bezeichnung	Art	Status
1	Aigen I (56501)	634/117	Tanklager Schwarz	Altstandort	Verdachtsfläche
2	Salzburg (56537)	2011	Chemische Reinigung Anton Erlach	Altstandort	Verdachtsfläche
3	Salzburg (56537)	2214	Chemische Reinigung Anton Erlach	Altstandort	Verdachtsfläche
4	Salzburg (56537)	2227	Chemische Reinigung Slemic	Altstandort	Verdachtsfläche
5	Salzburg (56537)	2202/2	Chemische Reinigung Wiesbauer Petersbrunnstraße	Altstandort	Verdachtsfläche

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Kontaminationen sind nicht beauftragt und wurden nicht vorgenommen. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Altlastenfreiheit.

Eine Baugrunderkundung wurde vom Auftraggeber bereits beauftragt. Ein Bodengutachten ist nicht Gegenstand der Befunderstellung. Es wird von durchschnittlichen, nicht kontaminierten Bodenverhältnissen ausgegangen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft besteht, so kann dies jedenfalls den festgestellten Verkehrswert verändern.

2.5. Gefahrendarstellung

Zur Analyse der unterschiedlichen Gefahrenzonen dienen Plandarstellungen des Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (HORA). Betreffend gegenständliche Liegenschaft können folgende Informationen zur Lage in einer Gefahrenzone erhoben werden:

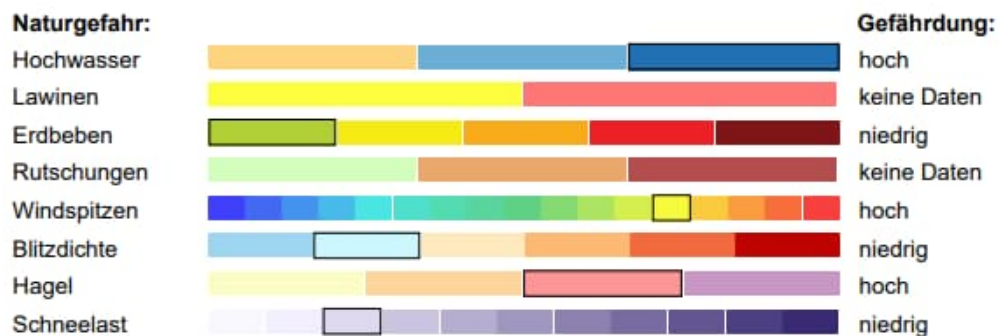
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass




Adresse: Hellbrunner Straße 14, 5020 Salzburg
Seehöhe: 422 m
Auswerteradius: 250 m
Geogr. Koordinaten: 47,79449° N | 13,05797° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.








Legende und weiterführende Informationen


















i **Hochwasser**

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



i **Erdbeben¹**

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden




i **Windspitzen [km/h]**

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

i **Lawinen**

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich





i **Rutschungen**

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












i **Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]**

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

i **Hagel**

-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

i **Schneelast² [kN/m²]**

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

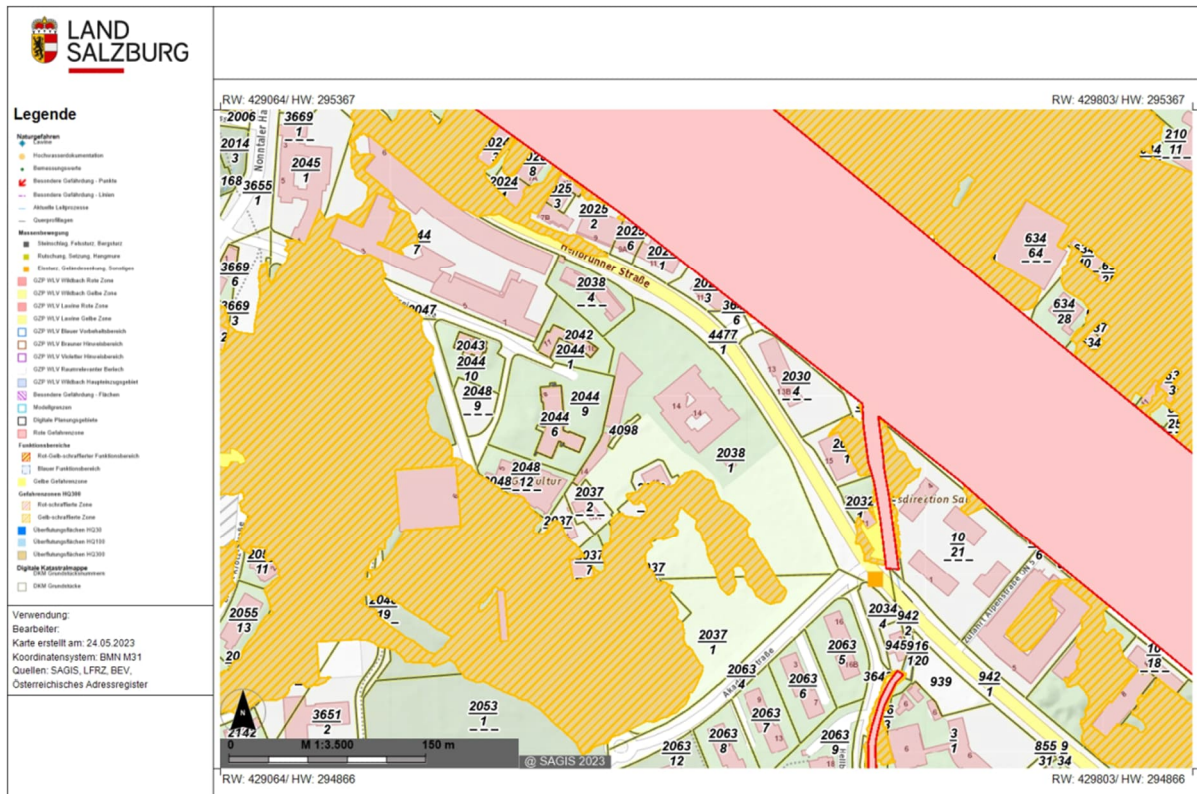
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Gemäß Online-Abfrage SAGIS-Land Salzburg befinden sich die gegenständlichen Grundstücke Nr. 2038/1 und 2037/1 teilweise in der Gefahrenzone Überflutungsflächen HQ300.



2.6. Liegenschaftsbeschreibung

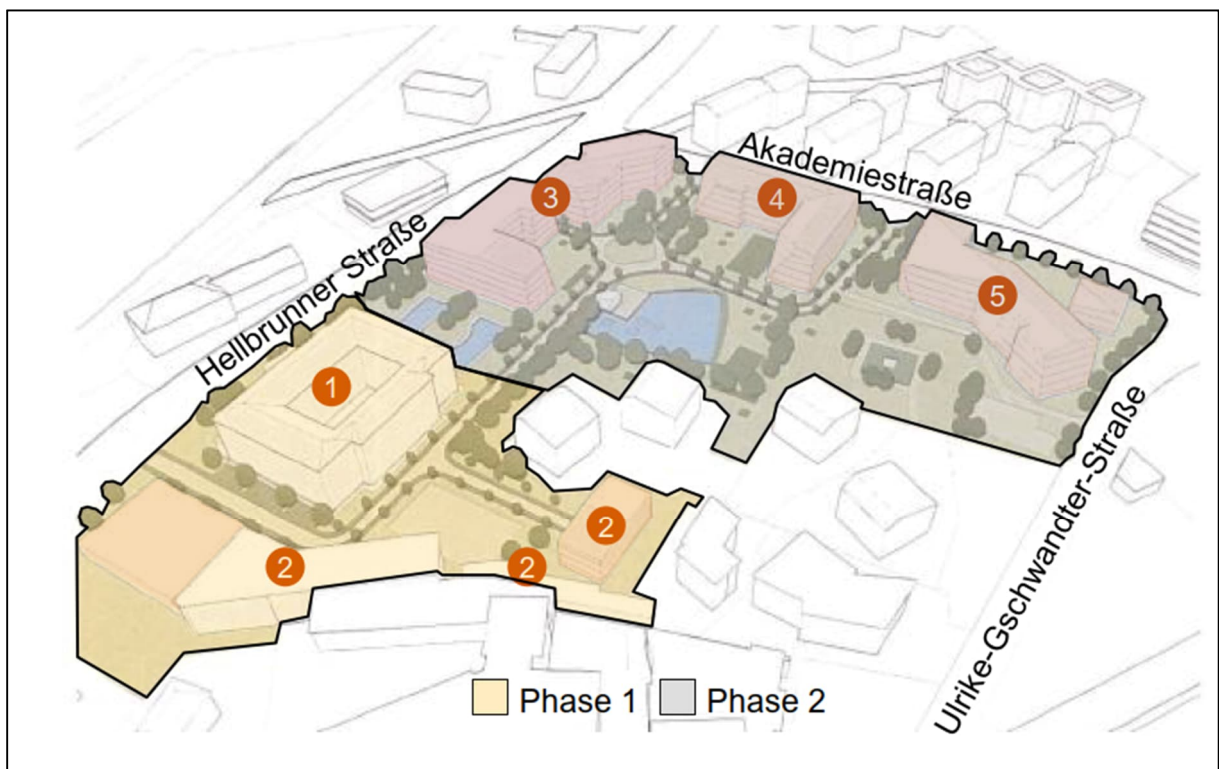
2.6.1. Beschreibung des Grundstücksareals

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften bestehen aus den Grundstücken 2037/1, 2037/9 und 2037/10 (EZ 60106) und den Grundstücken 2038/1 und 4098 (EZ 60079) mit einer Gesamtfläche von insgesamt 35.245 m².

Das Areal weist eine unregelmäßige Konfiguration auf und ist annähernd eben angelegt.

2.6.2. Beschreibung des Projektes

Der Eigentümer und Auftraggeber plant die Entwicklung des gegenständlichen Grundstücksareals in zwei Entwicklungsphasen.



Quelle: Projektübersicht; planquadr.at Immobilien und Projektentwicklungs-GmbH.

In der **Phase 1** ist der Umbau und die Kernsanierung des bestehenden „Klostergebäudes St. Josef“ zu einer zukünftigen Wohnnutzung mit luxuriösen, servicierten Wohnungen mit Tiefgarage (1) und der Umbau bzw. die Neuerrichtung einer Volksschule (2) und eines Kindergartens (2) geplant. Für diese Phase 1 liegt eine Entwurfsplanung vor und Gespräche betreffend eine zu erwirkende Baugenehmigung wurden bereits mit den zuständigen Baubehörden (u.a. Gestaltungsbeirat der Stadt Salzburg etc.) geführt. Laut Auskunft des Auftraggebers entwickeln sich diese Gespräche positiv und der Eigentümer erwartet eine Genehmigung des Bauvorhabens innerhalb der nächsten 12 Monate.



Quelle: Lageplan Phase 1; POL Architektur.

In **Phase 2** sollen auf den derzeit noch als Grünland – ländliche Gebiete gewidmeten Grundstücksflächen geförderte Wohnbauten (3), eine Seniorenresidenz (4) und ein Gebäudekomplex für freifinanziertes Wohnen (5) errichtet werden. Der Zeitplan zur Umsetzung der Phase 2 liegt laut Angaben des Auftraggebers bei ca. 6-8 Jahren. Für die Projektphase 2 wurde vom Auftraggeber eine Projektkalkulation, vom 05.05.2020 sowie eine Aufstellung der erzielbaren Nutzfläche, vom 15.06.2023 übergeben, welche die Basis der Bewertung darstellt.

Die nachstehende Projektbeschreibung bezieht sich auf Projektphase 1 und die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und Informationen. Für die Phase 2 konnte noch keine detaillierte Projektbeschreibung vorgelegt werden.

Kriterium	Beschreibung
Objekttyp	Palais St. Josef mit 38 Wohnungen und 103 Tiefgaragenplätzen Volksschule mit 8 Klassen Kindergarten mit 2 Gruppen
Baujahr	Grundsubstanz um 1885
Umbau/Sanierung	geplant für 2024-2026
Geschosse	UG, EG, 1. bis 3. OG, DG, Dachaufbau
Bauweise	Massivbauweise
Ausstattung	Wohnungen (luxuriös)

	Schule und Kindergarten (hoher Standard)
Dach	Walmdach
Fassade	glatt verputzt mit Balkonanbauten
Fenster	Isolierverglasung
Vertikale Erschließung	3 Stiegenhäuser 3 Aufzugsanlagen (UG bis DG)
Heizung	Fernwärme und Fußbodenheizung
Kühlung/Lüftung	Deckenkühlung
Ver- und Entsorgung	gegeben
Sonstiges	Wellnessbereich im UG; großzügige Eigengärten, Balkone, Terrassen; Atrium und Innenhof etc.

Sanierung/Umbau:

Das bestehende Klostergebäude wird gänzlich bis auf die Außenmauern und die oberste Geschossdecke entkernt und anschließend generalsaniert, umgebaut und das bestehende Dach um ca. 1 m angehoben. Das geplante Kindergartengebäude wird ebenfalls teilweise entkernt und soll zukünftig zweigeschossig ausgeführt werden. Das Volksschulgebäude wird gänzlich neu errichtet.

Bau- und Erhaltungszustand:

Die Gebäude befinden sich dem Baualter entsprechend in einem mäßigen Bau- und Erhaltungszustand. Der Zustand der Gebäude nach Umsetzung der Umbau- und Sanierungsarbeiten wird mit neuwertig angenommen.

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes hinsichtlich Baumängel angestellt.

Weiters gehen wir auftragsgemäß in der Bewertung davon aus, dass sämtliche Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden und werden.

2.6.3. Nutzflächen & Nutzungssituation

Gemäß übermittelten Informationen ist die Entwicklung des Projektareals in zwei Phasen (Projektname „Klosterpark“) geplant.

In **Phase 1** soll das bestehende Klostergebäude St. Josef zum „Palais St. Josef“ zu 38 luxuriös servicierten Wohnungen mit Größen zwischen 116 bis 226 m² zzgl. Garten-, Terrassen-, Balkonflächen umgebaut werden. Weiters sollen rund um das Klostergebäude im Untergeschoss 103 Tiefgaragenplätze entstehen. Nordwestlich dieses Gebäudes entsteht eine Volksschule mit 8 Klassen und ein Kindergarten für 2 Gruppen. Eine Einreichplanung und Baubewilligung liegt hierfür noch nicht vor. Der Baubeginn soll 2024 erfolgen.

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der derzeit auf der Liegenschaft befindliche Schul- und Kindergartenbetrieb kostenneutral an einen anderen Standort umgesiedelt wird und die Liegenschaft bestandfrei gemacht wird.

In **Phase 2** ist die Errichtung von zwei Gebäudekomplexen für den geförderten Wohnbau (Lage südlich des Klostergebäudes an der Hellbrunner Straße), eine Seniorenresidenz (Lage an der Akademiestraße) und eines Gebäudeteiles für den freifinanzierten Wohnbau (Lage an der Akademiestraße, Ecke Ulrike-Gschwandtner-Straße) geplant. Für die Phase 2 liegt noch keine Entwurfsplanung vor. Die Wertermittlung basiert auf der vom Auftraggeber übergebenen Flächenaufstellung vom 15.6.2023.

Der gefertigte Sachverständige hält fest, dass sich im Zuge von Projektplanungen entsprechend den Nutzerwünschen andere Nutzflächendimensionen ergeben können als in der Projektrechnung angenommen. Es wird jegliche Haftung von Seiten des gefertigten Sachverständigen für Nutzungsänderungen, die tatsächlich erzielbaren Nutzflächen und die Anzahl von Stellplätzen, welche sich aus einer konkreten Projektentwicklung ergeben, ausgeschlossen.

Die Flächenangaben zur Phase 1 wurden vom Auftraggeber bekanntgegeben und entstammen dem Vorentwurf vom 17.05.2023.

Projekt Klosterpark Phase 1

Nutzungsart	Nutzfläche	Außenfläche	Stück
Wohnungen	5.990,89	3.563,98	
Volksschule	1.819,49		
Kindergarten	549,49	639,00	
Keller, WellNess, Technik	1.301,00		
Garagenplätze	3.218,00		103
SUMME	12.878,87		

Volksschule

Nutzung	Geschoss	Nutzfläche	Freifläche Art	Freifläche Garten
Archiv, Technik, Sporthalle	UG	585,47		
Schule, Sanitär	EG	401,08		
Schule Klassen, Sanitär	1. OG	416,47		
Schule Klassen, Sanitär	2. OG	416,47		

Gesamt Schule: 1819,49

Kindergarten

Nutzung	Geschoss	Nutzfläche	Freifläche Art	Freifläche Garten
Gruppe, Küche, Sanitär	EG	271,79	Spielplatz	639,00
Gruppe, Sanitär, Bewegungsraum	1. OG	277,70		

Gesamt Kindergarten: 549,49

Wohnungen		Palais St. Josef					
Top	Zimmer	Geschoss	Wohnfläche	Freifläche Art	Freifläche Garten	Freifläche Terrasse	Freifläche Balkon
1+2		6 EG	226,23	Garten, Terrasse	518,98	50,21	
	3	3 EG	117,52	Garten, Terrasse	122,74	25,76	
	4	4 EG	198,62	Garten, Terrasse	454,91	48,04	
	5	3 EG	157,33	Garten, Terrasse	422,81	42,80	
	6	4 EG	151,29	Garten, Terrasse	188,56	23,30	
	7	3 EG	112,43	Garten, Terrasse	360,48	41,34	
	8	3 EG	116,24	Garten, Terrasse	79,89	36,80	
Zwischensumme:		EG	1079,66		2148,37	268,25	
	9	4 1. OG	135,30	Balkon			50,26
	10	3 1. OG	134,47	Balkon			22,22
	11	3 1. OG	167,58	Balkon			24,49
	12	3 1. OG	156,50	Balkon			45,25
	13	3 1. OG	152,65	Balkon			45,25
	14 3+	1. OG	166,05	Balkon			24,49
	15	3 1. OG	133,16	Balkon			32,88
	16	4 1. OG	139,93	Balkon			51,53
Zwischensumme:		1. OG	1185,64				296,37
	17 3+	2. OG	144,74	Balkon			17,01
	18	3 2. OG	127,84	Balkon			22,25
	19	3 2. OG	171,56	Balkon			24,49
	20	3 2. OG	163,96	Balkon			45,30
	21	3 2. OG	162,89	Balkon			45,25
	22 3+	2. OG	176,88	Balkon			24,49
	23	3 2. OG	141,69	Balkon			24,49
	24	4 2. OG	144,12	Balkon			17,09
Zwischensumme:		2. OG	1233,68				220,37
	25 3+	3. OG	188,66	Balkon			17,09
	26	3 3. OG	127,22	Balkon			22,22
	27	3 3. OG	171,74	Balkon			24,49
	28	3 3. OG	164,72	Balkon			45,30
	29	3 3. OG	163,70	Balkon			45,25
	30	3 3. OG	176,54	Balkon			24,49
	31	3 3. OG	146,93	Balkon			24,49
	32 3+	3. OG	187,58	Balkon			17,09
Zwischensumme:		3. OG	1327,09				220,42
	33 3+	DG	199,16	Terrasse		42,46	
	34	3 DG	156,86	Terrasse		45,07	
	35	3 DG	209,89	Terrasse		67,00	
	36	3 DG	208,94	Terrasse		66,76	
	37	3 DG	147,55	Terrasse		45,07	
	38	4 DG	196,34	Terrasse		42,57	
Zwischensumme:		DG	1118,74			308,93	
	33 3+	Dachaufbau	25,32	Balkon, Terrasse		39,73	6,56
	38	4 Dachaufbau	20,76	Balkon, Terrasse		39,66	15,32
Zwischensumme:		Dachaufbau	46,08			79,39	21,88
Gesamt Palais St. Josef:			5990,89		2148,37	656,57	759,04

Tiefgarage	UG	3218,00	103 Stellplätze
Farhrräder, Kellerabteile	UG	806,00	
Wellness	UG	271,00	
Technik	UG	224,00	

Die Flächenangaben zur Phase 2 wurden vom Auftraggeber bekanntgegeben und entstammen der Flächenaufstellung vom 15.6.2023.

Projekt Klosterpark Phase 2

Nutzungsart	Nutzfläche	TG-Stellplätze Stück
Seniorenresidenz	5.513	70
Wohnungen (freifinanziert)	3.896	60
Wohnungen (gefördert)	8.820	-
SUMME	18.229	130

2.6.4. Energieausweis

Dem gefertigten Sachverständigen ist vom Auftraggeber kein Energieausweis vorgelegt worden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Vermietung, Verpachtung oder eines Verkaufes der gegenständlichen Liegenschaft ein Energieausweis vorzulegen ist.

Bei der Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (also von Häusern, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten) muss ein Energieausweis vorgelegt und ausgehändigt werden. Die Pflicht trifft den Verkäufer bzw. den Vermieter oder Verpächter¹.

Gem. § 5 Energieausweisvorlagegesetz sind folgende Ausnahmen vorgesehen:

§ 5. Von der Informationspflicht nach § 3 sowie der Vorlage- und Aushändigungspflicht sind folgende Gebäudekategorien ausgenommen:

- 1. Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden,*
- 2. im Verkaufsfall Gebäude, die auf Grund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind, sofern in einer allfälligen Anzeige nach § 3 das Gebäude als abbruchreif bezeichnet und im Kaufvertrag davon ausgegangen wird, dass der Käufer das Gebäude binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss abrechen werde,*
- 3. Gebäude, die ausschließlich für Gottesdienste und sonstige religiöse Zwecke genutzt werden,*
- 4. provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren,*

¹ www.oesterreich.gv.at

5. *Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der für die Konditionierung des Innenraumklimas erforderlichen Energie durch die im Gebäude entstehende Abwärme aufgebracht wird,*
6. *Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benützung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt, und*
7. *frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern²*

² Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, Fassung vom 18.08.2021, § 5

2.7. Fotodokumentation



Ansicht Klostergebäude



Ansicht Schulgebäude



Ansicht Garten/Grünland



Ansicht Klostergebäude



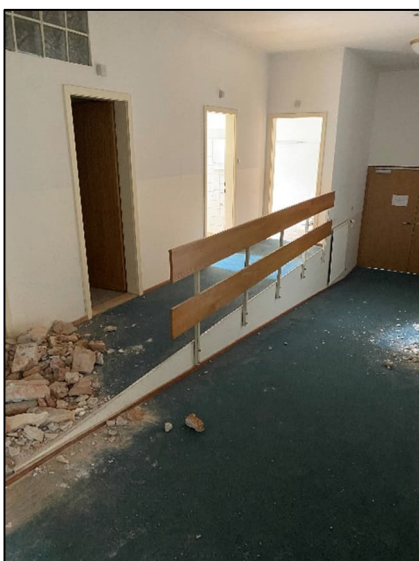
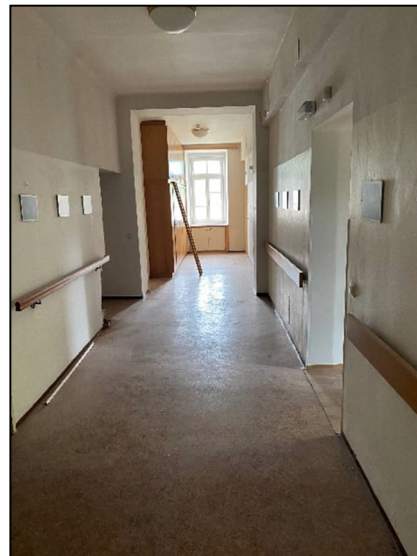
Zufahrtsstraße



Klostergebäude



Klostergebäude



Klostergebäude



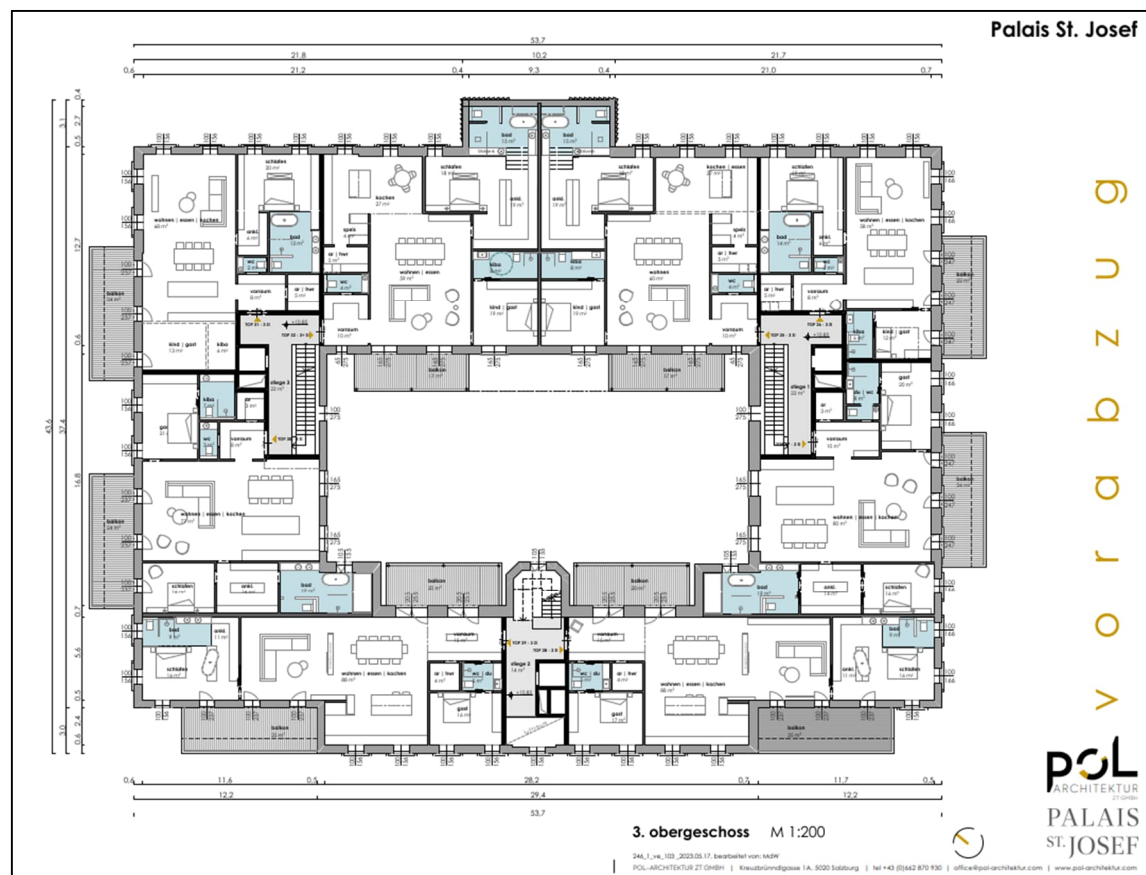
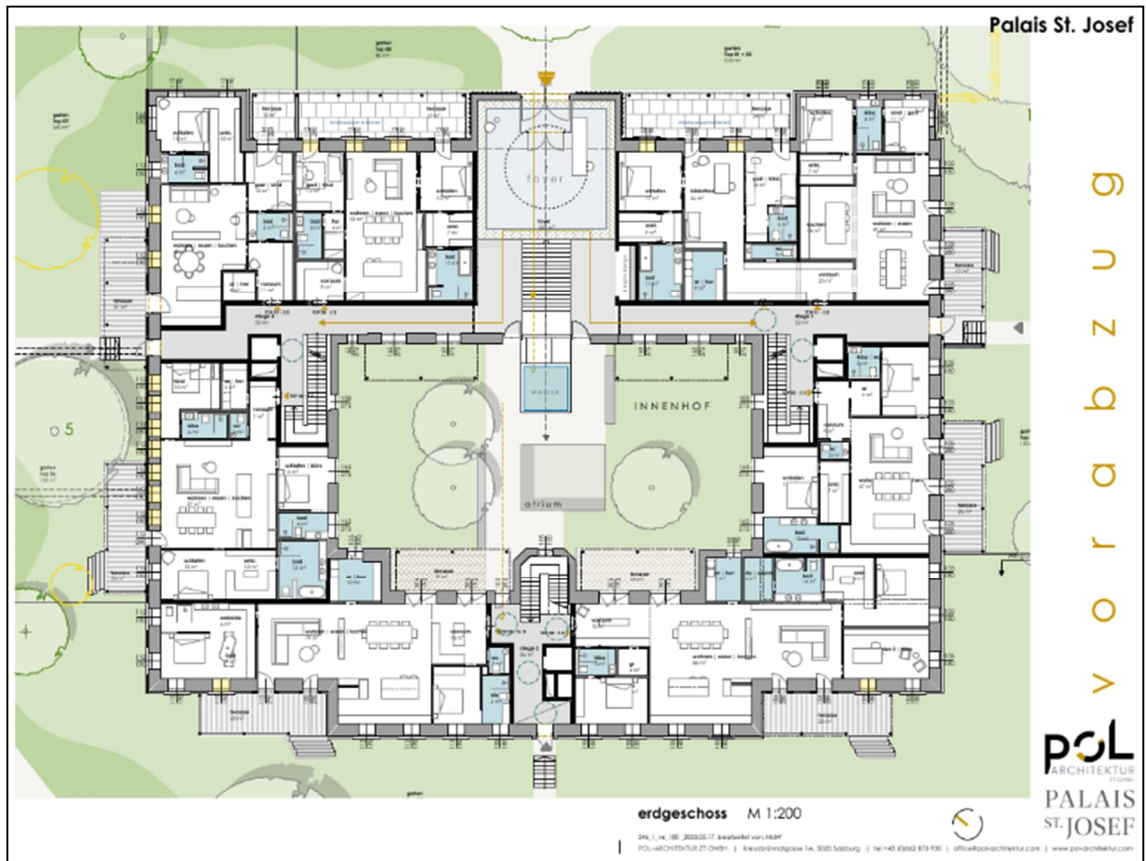


Klostergebäude



Schulgebäude

2.8. Pläne (Auszüge)





3. BEWERTUNG & GUTACHTEN

3.1. Wertermittlungsverfahren

Der gefertigte Sachverständige ist beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft unter Berücksichtigung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Projektunterlagen und der im Gutachten angeführten besonderen Bewertungsannahmen zu ermitteln.

Da es sich um ein Bauträgerprojekt handelt und nur eingeschränkt vergleichbare Grundstückstransaktionen vorhanden sind, zieht der gefertigte Sachverständige für die Ermittlung des Wertes der Liegenschaft das international anerkannte **Residualwertverfahren** heran.

Das Residualwertverfahren wird in Österreich im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

3.2. Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Liegenschaften und Projektentwicklungen.

Besonders geeignet ist es bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt
- der Beurteilung einer bevorstehenden Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes
- der Bewertung von Liegenschaften, welche am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und eine Neuentwicklung geplant ist
- der Überprüfung der wirtschaftlichsten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften

Grundsätzlich können mit der Anwendung des Residualwertverfahrens zwei unterschiedliche Größen berechnet werden.

- der maximale Betrag für den Grundstücksankauf
In den Kosten ist der Gewinn des Entwicklers, jedoch nicht die Kosten für den Liegenschaftserwerb enthalten. In diesem Fall gibt das Residuum den maximalen Betrag für den Grundstücksankauf wieder.
- der Gewinn des Projektentwicklers
In den Kosten ist bereits der Grundstücksankauf enthalten. In diesem Fall gibt das Residuum den Entwicklungsgewinn des Projektentwicklers wieder.

In der gegenständlichen Bewertung wird die Vorgangsweise zur **Ermittlung des maximalen Betrages für den Grundstücksankauf** herangezogen.



Der Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist der fiktive Verkehrswert der fertiggestellten Projektentwicklung. Ausgehend von diesem Marktwert des fiktiv neu bebauten Grundstückes werden die ermittelten Gesamtinvestitionskosten, die während der Baumaßnahme anfallen, abgezogen. Die Gesamtinvestitionskosten umfassen die Erschließungs-, Bau-, Finanzierungs- und Vermarktungskosten einschließlich des Unternehmerwagnisses und -gewinns. Die daraus entstehende Differenz zwischen dem fiktiven Marktwert und den Gesamtinvestitionskosten wird als Residuum bezeichnet.

Verkehrswert (erwarteter Verkaufserlös)	Vergleichswert (mit Gebäudefaktoren) oder Ertragswert (mit nachhaltig erwarteten Erträgen und einem an der geforderten Rendite orientierten Kapitalisierungszinssatz)
abzüglich Summe aller Kosten (Entwicklungskosten)	Erschließungs-, Bau-, Finanzierungs- und Vermarktungskosten einschließlich des Unternehmerwagnisses und -gewinnes
= vorläufiger Bodenwert (nach Entwicklung)	Residuum
abzüglich Abzinsung	Abzinsung auf den Stichtag, da der Bodenwert bis nach der Entwicklung vorzuhalten ist
= Zwischenwert	
abzüglich Transaktionskosten (Verkaufsnebenkosten)	Maklerprovision, Notargebühr, Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Finanzierungskosten des Grundstücks
= TRAGBARER BODENWERT	zum Stichtag

3.3. Ertragswertverfahren

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren jährlichen Liegenschaftsertrag bestimmt.

Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz:

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

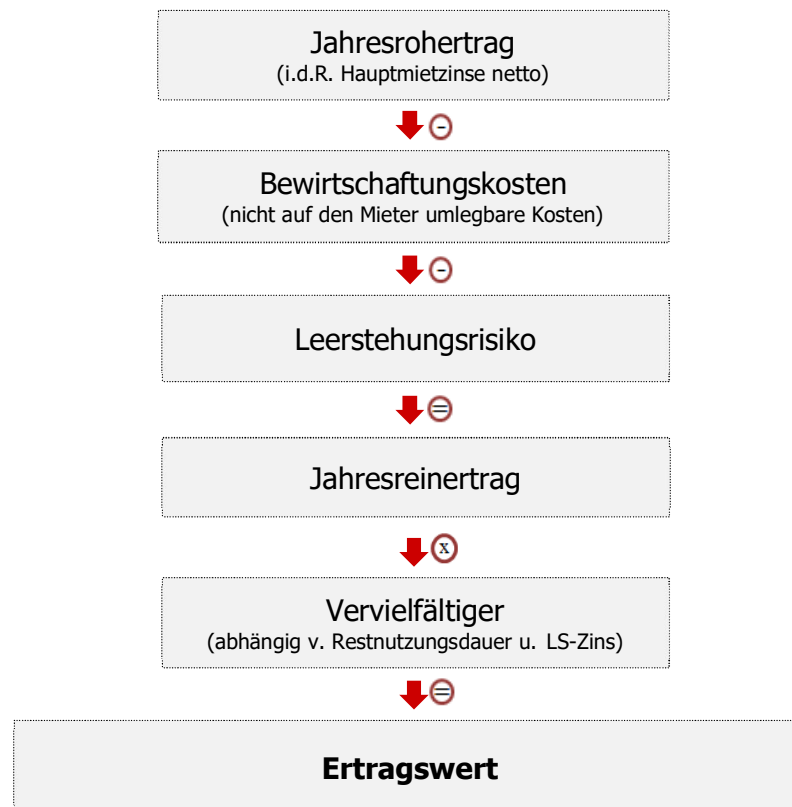
(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Das Ertragswertverfahren berücksichtigt für die Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft sowohl den Ertragswert der baulichen Anlagen als auch den Bodenwert. Bei dem hier angewendeten vereinfachten Ertragswertverfahren wird auf die Trennung des Liegenschaftsreinertrags in den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts und den Jahresreinertrag der baulichen Anlagen verzichtet. Dies kann durch eine lange Restnutzungsdauer des Gebäudes gerechtfertigt werden.

Ausgangspunkt der Bewertung sind die jährlich erzielbaren Erträge. Sie werden als **Rohertrag** bezeichnet und umfassen die tatsächlich erzielten und fiktiv angesetzten jährlichen Mieteinnahmen. Von diesem Betrag werden die nicht auf die Nutzer umlegbaren und somit vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten** wie etwa Verwaltungskosten, Abschreibung, Instandhaltung etc. sowie ein **Leerstellungsrisiko** in Abzug gebracht. Dies ergibt den **Reinertrag**. Um zum Ertragswert zu gelangen, wird der Jahresreinertrag mit dem **Vervielfältiger** multipliziert. Der Vervielfältiger errechnet sich aus

dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Der **Liegenschaftszinssatz** ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatz ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist. Das bei einer Immobilieninvestition im Allgemeinen größte Risiko, nämlich die Leerstehung, ist durch einen mehr oder minder hohen Abzug bereits bei der Ermittlung des zu kapitalisierenden Ertrages berücksichtigt.

Das vereinfachte Ertragswertverfahren kann wie folgt dargestellt werden:



3.4. Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Die Vergleichspreise müssen auf den Bewertungsstichtag und die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft durch Zu- und Abschläge angeglichen werden. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt insbesondere bei unbebauten Grundstücken zu Tragen. Zudem wird es bei bebauten Liegenschaften angewandt, wenn zwischen dem Bewertungsobjekt und den Vergleichsobjekten eine hinreichende Übereinstimmung der wertrelevanten Merkmale besteht. Dies ist in der Praxis etwa bei Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäusern und Garagenstellplätzen der Fall.

Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz:

§ 4 (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

3.5. Bewertungsparameter

Im Folgenden werden die im Residualwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zum Ansatz gebrachten Daten und Annahmen dargestellt und erläutert:

AUSGANGSBASIS

Grundstücksfläche

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften bestehen aus den Grundstücken 2037/1, 2037/9 und 2037/10 (EZ 60106) und den Grundstücken 2038/1 und 4098 (EZ 60079) mit einer Gesamtfläche von insgesamt 35.245 m².

Geplante Nutzung

Entsprechend der vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen und Informationen für die Entwicklungsphasen 1 und 2 (siehe Pkt. 2.6.3. Nutzflächen & Nutzungssituation).

Erzielbare Nutzfläche

Basierend auf der Entwurfsplanung und Projektkalkulation des Auftraggebers samt Nutzflächenaufstellung bzw. grober Nutzflächenaufteilung für die Entwicklungsphasen 1 und 2 (siehe Pkt. 2.6.3. Nutzflächen & Nutzungssituation).

Der gefertigte Sachverständige hält fest, dass sich im Zuge von Projektplanungen entsprechend den Nutzerwünschen andere Nutzflächendimensionen ergeben können als in der Projektrechnung angenommen. Es wird jegliche Haftung von Seiten des gefertigten Sachverständigen für die tatsächlich erzielbaren Nutzflächen und die Anzahl von Stellplätzen, welche sich aus einer konkreten Projektentwicklung ergeben, ausgeschlossen.

Geplante Stellplätze

Gemäß übermittelter Informationen wird in der Phase 1 eine Tiefgarage mit 103 Tiefgaragenstellplätze und 6 Kfz-Stellplätzen im Freien errichtet. In der Phase 2 sind insgesamt 130 Tiefgaragenplätze projektiert. Der gefertigte Sachverständige geht auf Basis der übermittelten Unterlagen davon aus, dass die 103 PKW-Stellplätze der Phase 1 und 60 PKW-Stellplätze der Phase 2 gemeinsam mit den Wohnungen verkauft werden sollen und die übrigen 70 PKW-Stellplätze mit den Wohnungen der Seniorenresidenz vermietet werden.

BEWERTUNGSPARAMETER UND VERWERTUNG

Der gefertigte Sachverständige geht von einer Vermietung der Volksschule, des Kindergartens, der Seniorenresidenz und von 70 PKW-Stellplätzen zu nachhaltig erzielbaren, marktüblichen Konditionen aus. Für die Ermittlung des Verkehrswertes der vermietbaren Flächen der Bildungseinrichtungen, der Seniorenresidenz und der vermieteten Grundstücke kommt das klassische Ertragswertverfahren zum Einsatz.

Die freifinanzierten Wohnungen sowie die restlichen Abstellplätze werden im Wohnungseigentum abverkauft. Hier kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Jahresrohertrag

Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge. Für die vermietbaren Flächen werden die zum Stichtag erzielbaren Monatsmieten herangezogen. Diese entsprechen den Mieten am Markt, welche als nachhaltig erzielbar angesehen werden.

Mietansätze

Die Flächen der Volksschule und des Kindergartens werden mit marktüblichen, nachhaltig erzielbaren Mietansätzen berücksichtigt. Die erzielbaren Mieterträge werden mit EUR 19,-/m² als marktkonform angesehen und wurden anhand vergleichbarer Projekte plausibilisiert. Als Betreiber der Schule und des Kindergartens wird gemäß Angaben des Auftraggebers eine Körperschaft öffentlichen Rechts angenommen. Die zur Volksschule und zum Kindergarten gehörigen Garagenstellplätze sind in den Mieterträgen bereits berücksichtigt.

Die erzielbaren Netto-Mieteinnahmen der Wohnungen der Seniorenresidenz (inkl. Basiseinrichtung und gehobener baulichen Ausstattung) werden mit monatlich EUR 33,-/m² als marktkonform angenommen und wurden anhand vergleichbarer Projekte und von Marktberichten plausibilisiert. Für Kfz-Tiefgaragenstellplätze ergibt sich eine nachhaltig erzielbare, monatliche Netto-Miete von € 120,-/Platz.

Bewirtschaftungskosten

Unter Bewirtschaftungskosten versteht man jene Kosten, die für die Erhaltung und den notwendigen Gebrauch der Liegenschaft notwendig sind. Diese setzen sich zusammen aus:

- Abschreibung
- Mietausfallwagnis
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- (nicht umlegbare) Betriebskosten

Es wird, analog zu den Erträgen, von konstanten Kosten während des Lebenszyklus der Immobilie ausgegangen.

Die Abschreibung wird aufgrund der Annahme der endlichen Nutzungsdauer bereits im gewählten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Das Mietausfallwagnis, das das Risiko der Ertragsminderung durch Leerstand, Uneinbringlichkeit von Mietzinsen und sonstigen Vergütungen sowie allfällige Folgekosten beinhaltet,³ wird mittels Abzugspostens im Zuge der Wertermittlung berücksichtigt.

Verwaltungskosten stellen jene Kosten dar, die im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendigerweise anfallen. Jene Kosten die nicht über die Betriebskosten auf den Mieter umlagefähig sind, wie etwa die Kosten für den Betrieb und das Management von Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds u.dgl. verbleiben beim Vermieter und sind in der Ertragswertermittlung zu berücksichtigen.

Instandhaltungskosten sind jene Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen dem widmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft. Die jährlich anfallenden Instandhaltungskosten werden gem. Bewertungsliteratur als Prozentsatz der Herstellungskosten berücksichtigt. Je nach Art des Gebäudes, Alter, technischer Zustand, Erhaltungszustand und Konstruktionsart können folgende Sätze zur Anwendung kommen:⁴

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5%
Wohnhäuser älter	0,5–1,5%
Geschäftshäuser	0,5–1,5%
Bürogebäude	0,5–1,5%
Gewerbliche und industrielle Objekte	0,5–2,0%
sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte	>2%

Quelle: Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

Ebenso kann der Instandhaltungsaufwand in €/m² p.a. angesetzt werden. Die Bandbreite ergibt sich anhand des jeweiligen Objektes.

Büro- und Wohnobjekte: € 7,50-15,00/m²

(nicht umlegbare) Betriebskosten: es wird die Annahme getroffen, dass im gegenständlichen Fall sämtliche Betriebskosten auf den Mieter überwält werden.

³ Vgl.: ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 6.5.5

⁴ Heimo Kranewitter; Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

„der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.“⁵

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer geht von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer aus, die wie folgt definiert ist:

„Der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann“⁶

Folgende Gesamtnutzungsdauern werden in der Literatur genannt:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser – normale Bauausführung – einfache Bauausführung – Fertighäuser – Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	60–70 50–60 60–70 40–60
Mehrwohnhäuser – Miet- und Eigentumswohngebäude – Sozialer Wohnbau	60–70 50–60
Garagen – Garagen Massivbau – Fertiggaragen – Parkhäuser und Tiefgaragen	50–70 40–50 40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40–60

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Handelsimmobilien – Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort – Supermärkte	30–50 20–30
Gewerbe- und Industriegebäude – Fabrikgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit – Lagerhallen und Logistikimmobilien – Betriebsgebäude für besondere Industriezweige – Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	30–50 20–40 10–30 20–30
Hotels	20–40
Schulen	40–60
Tankstellen	10–20

Quelle: Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

⁵ ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 3.28

⁶ ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 3.27

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt aus dem Immobilienmarkt und stellt jenen Zinssatz dar, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist aus dem regionalen Immobilienmarkt zum Stichtag abzuleiten. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilien einzustufen ist, umso höher ist auch der Zinssatz zu wählen. Verschiedene Nutzungsarten sind hierbei auch gesondert zu betrachten.⁷ Das bei einer Immobilieninvestition im Allgemeinen größte Risiko, nämlich die Leerstehung, ist durch einen mehr oder minder hohen Abzug bereits bei der Ermittlung des zu kapitalisierenden Ertrages berücksichtigt.

Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen. Zur Plausibilisierung der Wahl des Zinssatzes können auch anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten, wie etwa Veröffentlichungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, herangezogen werden.

Für einen Investor stellt nicht der Liegenschaftszinssatz, sondern vielmehr die Bruttoanfangsrendite die Rechengröße einer Investition dar. Der Liegenschaftszinssatz errechnet sich somit retrograd der Bruttoanfangsrendite.

Aufgrund der Tatsache, dass dem Sachverständigen zum Stichtag keine aktuellen Transaktionen von Bildungseinrichtungen im Bereich der Elementarpädagogik vorliegen und die Bruttoanfangsrendite somit nicht direkt aus dem Markt abgeleitet werden kann, wird folgende Überlegung getroffen:

Ausgehend von der derzeitigen Spitzenrendite für Büroobjekte in Höhe von rund 5,2% und der unterstellten Nutzung eines aus dem öffentlichen Bereich gelegenen Mieters sowie der sehr guten Lage und neuwertigen Ausstattung der Schule und des Kindergartens erscheint eine Reduktion dieser Spitzenrendite um 1,3% als angemessen. Die angesetzte Bruttoanfangsrendite (BAR) beträgt somit rd. 3,9%. Der retrograd ermittelte Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von 60 Jahren beträgt 2,85 %.

Die Wahl der BAR und daraus folgend des angewandten Zinssatzes kann mit folgenden Überlegungen eines Investors begründet werden:

Ausgehend von der Umlaufgewichteten Durchschnittsrendite für Bundesanleihen für Dezember 2022 von 2,383% p.a. und unter dem Aspekt, dass als Betreiber eine Körperschaft öffentlichen Rechts unterstellt wird, erscheint aufgrund des geringen Risikos ein Aufschlag zum Basiszinssatz in Höhe von rund 1,5% als angemessen. Die Bruttoanfangsrendite mit rund 3,9% erscheint somit plausibel.

⁷ Vgl.: ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 6.5.6

Die durchschnittlich erzielten Bruttoanfangsrenditen für Seniorenwohnheime/ Pflegeimmobilien in vergleichbaren Lagen und vergleichbarer Ausstattung und Bauqualität liegen laut anerkannten Marktberichten und den Erfahrungswerten des Sachverständigen zwischen rund 4,0 bis 5,0%.

Unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer der Gebäude von 60 Jahren ergibt sich für die Seniorenresidenz ein Liegenschaftszinssatz von 4,35%.

Vergleichswerte für Wohnungsabverkäufe

Für die Wohnungen im „Palais St. Josef“ in der Phase 1 wurde eine Marktrecherche für vergleichbare Wohnflächen in der Umgebung der Liegenschaft durchgeführt. Aus den untenstehend angeführten Vergleichspreisen leitet sich ein Vergleichswert von rd. EUR 14.700/m² für die Regelgeschosswohnungen, bezogen auf die gewichtete Wohnnutzfläche, ab. Unter Berücksichtigung eines Aufschlags von + 50% auf diesen Wert, ergibt sich ein Vergleichswert von rd. EUR 22.000/m² für die Wohnungen in den Dachgeschossen. Bezogen auf die reine Wohnnutzfläche ergibt sich für die Phase 1 ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis über alle Geschosse von rd. EUR 18.200,-.

Etwaige, im Kaufpreis enthaltene, Kosten für Stellplätze werden gem. den vom Sachverständigen erhobenen Vergleichswerten für Stellplätze insofern berücksichtigt, als das der erhobene Kaufpreis um diesen Wert bereinigt wird.

Für die freifinanzierten Wohnungen der Phase 2 wird ein Vergleichspreis von rd. EUR 15.000,-/m², bezogen auf die reine Wohnnutzfläche, in Ansatz gebracht. Dieser Vergleichspreis ergibt sich aus den Ergebnissen der Markterhebungen von Regelgeschosswohnungen in Phase 1 abzüglich eines Abschlags von – 10% aufgrund der im Vergleich zum „Palais St. Josef“ schlechteren Lage und Ausstattung.

Vergleichspreisermittlung

EZ	Adresse	Top	Erwerbsdatum	WN-Fl. in m²	Balkon	Keller	Terrasse	Garten	gew.WNF	STP	Kaufpreis gesamt in €	KP ohne STP	Kaufpreis/m² in €	Berechnung			bereinigter Kaufpreis/m² indexiert in €	Ausreißer		
														Lage	Bebauung	Größe			Gesamt	
10529	Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4	7	19.07.2022	62,00				0,1	62,00	ja (1)	883.000	853.000	13.758,06	1%	10%	5%	-5,0%	11%	15.289	nein
10529	Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4	2	25.11.2022	86,81					86,81	ja (1)	1.328.000	1.298.000	14.952,19	0%	10%	5%	-5,0%	10%	16.485	nein
10529	Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4	10	14.09.2022	67,21					67,21	ja (1)	973.000	943.000	14.030,65	1%	10%	5%	-5,0%	11%	15.538	nein
10529	Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4	5	27.02.2020	176,88			31,59		186,36	ja (2)	3.419.000	3.359.000	18.024,54	7%	10%	5%	0,0%	22%	22.010	ja
10529	Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4	9	07.10.2020	92,20			28,46		100,74	ja (2)	1.340.000	1.280.000	12.706,23	6%	10%	5%	0,0%	21%	15.322	nein
10529	Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4	11	02.03.2021	115,30					115,30	ja (2)	1.540.000	1.480.000	12.836,08	5%	10%	5%	0,0%	20%	15.349	nein
10529	Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4	27	09.12.2021	169,06			17,09		174,19	ja (2)	2.466.000	2.406.000	13.812,74	3%	10%	5%	0,0%	18%	16.251	nein
10529	Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4	31	12.09.2019	117,21			78,42		140,74	ja (2)	1.929.000	1.869.000	13.280,18	8%	10%	5%	0,0%	23%	16.369	nein
10529	Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4	38	15.12.2020	196,11			53,25		212,09	ja (2+1 Motor)	3.633.000	3.558.000	16.776,29	5%	10%	5%	2,5%	23%	20.570	nein
10529	Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4	30	21.12.2022	115,37					115,37	ja (2)	1.838.000	1.778.000	15.411,29	0%	10%	5%	2,5%	15%	17.734	nein
719	Pezollgasse 35	5	23.02.2023	171,17	30,79		157,76		233,89	-	2.485.000		10.624,52	0%	5%	5%	2,5%	13%	11.992	nein
719	Pezollgasse 35	3	02.06.2022	79,29			30,27	28,83	91,25	-	994.200		10.894,86	1%	5%	5%	0,0%	11%	12.142	nein
462	Wehrgasse 9	5	29.07.2020	200,01			84,96	507,28	297,62	ja (2)	2.539.000	2.479.000	8.329,39	6%	15%	10%	5,0%	36%	11.333	nein
462	Wehrgasse 9	2	24.06.2020	115,66			14,84		129,85	ja (2)	1.139.000	1.079.000	8.309,72	6%	15%	10%	0,0%	31%	10.911	nein
462	Wehrgasse 9	3	09.10.2020	103,97			19,47		115,50	ja (2)	1.133.000	1.073.000	9.289,96	6%	15%	10%	0,0%	31%	12.130	nein
10529	Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4	18	08.02.2022	78,95			13,44		82,98	ja (1)	1.128.000	1.098.000	13.231,79	2%	10%	5%	0,0%	17%	15.513	nein
753	Nesselhalergasse 44	3	05.08.2022	99,60			36,02		110,41	ja (2)	1.290.000	1.230.000	11.140,70	1%	5%	5%	0,0%	11%	12.368	nein
10529	Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4	32	06.09.2021	182,43			7,39		184,65	ja (2)	3.525.000	3.465.000	18.765,54	3%	10%	5%	0,0%	18%	22.199	ja

zeitliche Bereinigung

Preisindexierung p.a. 2,50
Bewertungssichttag 31.12.2022

Vergleichswertermittlung

Mittelwert nach Bereinigung 15.528 €/m²

Konfidenzintervall 35% 20.963 €/m²
-35% 10.093 €/m²

Mittelwert exklusive Ausreißer, nach Bereinigung 14.706 €/m²
Mittelwert exklusive Ausreißer, nach Bereinigung, gerundet 14.705 €/m²

Für Kfz-Stellplätze wurde ebenfalls eine Marktrecherche für vergleichbare Stellplätze in der näheren Umgebung der Liegenschaft durchgeführt. Aus den untenstehend angeführten Vergleichspreisen leitet sich ein Vergleichswert für Phase 1 von EUR 40.000,-/Platz ab. Für die Kfz-Tiefgaragenstellplätze der Phase 2 werden ebenfalls EUR 40.000,-/Platz angesetzt.

EZ	Adresse	Top	Erwerbsdatum	TG-Plätze Stück	Kaufpreis gesamt in €	Kaufpreis/m ² in €	Bereinigung				bereinigter Kaufpreis/m ² indexiert in €	Ausreißer	
							Zeit	Lage	Bebauung	Größe			Gesamt
60572	Viktor-Keldorfer-Straße 7	TG 1	11.08.2022	1	30.000	30.000	1%	5,0%	5%		11%	33.350	nein
60572	Viktor-Keldorfer-Straße 7	TG 2	11.08.2022	1	30.000	30.000	1%	5,0%	5%		11%	33.350	nein
753	Nesselthalergrasse 44	3	20.11.2022	1	35.000	35.000	0%	10,0%	5%		15%	40.370	nein
753	Nesselthalergrasse 44	4	20.11.2022	1	35.000	35.000	0%	10,0%	5%		15%	40.370	nein
753	Nesselthalergrasse 44	1	01.02.2023	1	35.000	35.000	0%	10,0%	5%		15%	40.340	nein
753	Nesselthalergrasse 44	2	01.02.2023	1	35.000	35.000	0%	10,0%	5%		15%	40.340	nein
60155	k. A.	7	03.03.2022	1	36.000	36.000	2%	0,0%	5%		7%	38.694	nein
60155	k. A.	6	03.03.2022	1	36.000	36.000	2%	0,0%	5%		7%	38.694	nein
646	Rottmayrgasse 34	8	09.02.2022	1	40.000	40.000	3%	10,0%	5%		18%	47.073	nein
646	Rottmayrgasse 34	7	07.02.2022	1	40.000	40.000	3%	10,0%	5%		18%	47.080	nein

zeitliche Bereinigung
 Preisindexierung p.a. 3,00
 Bewertungsstichtag 31.12.2022

Vergleichswertermittlung
Mittelwert nach Bereinigung 39.966 €/m²

Konfidenzintervall
 35% 53.954 €/m²
 -35% 25.978 €/m²

Mittelwert exklusive Ausreißer, nach Bereinigung
Mittelwert exklusive Ausreißer, nach Bereinigung, gerundet 39.965 €/m²

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN

Die Gesamtinvestitionskosten setzen sich aus den Baukosten, den Baunebenkosten, einem Prozentsatz für Unvorhergesehenes, den Bauzinsen und den Vermarktungskosten zusammen. Die Investitionskostenermittlung im Rahmen der Projektrechnungen beinhaltet vom gefertigten Sachverständigen recherchierte und gemäß seinen Erfahrungswerten entsprechende Werte.

Umfangreiche Erhebungen bei Architekten, Bauunternehmungen und Sachverständigenkollegen über die Frage der Bau- und Baunebenkosten wurden durchgeführt. Zudem wurde auf Erfahrungswerte aus dem Baukostenindex (BKI), Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, zurückgegriffen.

Errichtungskosten

Auf den gegenständlichen Liegenschaften werden Baukörper für Bildungseinrichtungen und zur Wohnnutzung errichtet.

Für die Errichtung dieser Baukörper werden nachfolgende vom Auftraggeber bekannt gegebenen Baukostensätze bzw. marktübliche Parameter pro Quadratmeter zum Ansatz gebracht:

Baukosten freifinanzierte Wohnungen inkl. USt.	EUR 3.500,-- bis EUR 3.900,--
Baukosten Schule inkl. USt.	EUR 4.300,--
Baukosten Kindergarten inkl. USt.	EUR 3.700,--
Baukosten Seniorenresidenz exkl. USt.	EUR 3.300,--
Baukosten TG-Stellplatz PKW inkl. USt.	EUR 26.400,-- bis EUR 30.000,--
Baukosten TG-Stellplatz PKW exkl. USt.	EUR 22.000,-- bis EUR 25.000,--
Baukosten Freistellplatz PKW inkl. USt.	EUR 12.000,--
Baunebenkosten	15 % der Baukosten
Unvorhergesehenes	5 % der Baukosten
Finanzierung der Baukosten	5,5 % Bauzinsen bei einer Projektzeit von 3 Jahren
Vermarktungskosten	1,5 % der Verwertungserlöse

Die angeführten Baukosten enthalten auch etwaige Anschluss- oder Aufschließungskosten, Kosten für Außenanlagen etc. In Phase 2 werden zusätzlich pauschale Kosten für Außenanlagen in Ansatz gebracht. Diese wurden gemäß den durchschnittlichen Kosten für Außenanlagen in Prozent der Errichtungskosten laut aktuellem Baukostenindex ermittelt und gerundet in Ansatz gebracht.

RESIDUUM

Da ein Projekt nur dann entwickelt wird, wenn der Projektentwickler einen entsprechenden Gewinn erzielen kann, berücksichtigt der gefertigte Sachverständige einen marktüblichen Developergewinn, der vom fiktiven Verkaufserlös gerechnet wird. Der Developergewinn für dieses Projekt wird mit 15% festgelegt. Das Ergebnis wird für die Zeit der Planung und Bauführungen für drei Jahre auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Der projektierte geförderte Wohnbau wird entsprechend den Angaben des Auftraggebers zur erzielbaren Nutzfläche über die Grund- und Aufschließungskosten je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche in der Stadt Salzburg berücksichtigt. Gemäß § 15 des Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 beträgt der Grundkostenanteil höchstens EUR 700,-/m².

Der ermittelte Liegenschaftswert wird abschließend noch um die Erwerbsnebenkosten bereinigt.

3.6. Verkehrswertermittlung

PROJEKTRECHNUNG PHASE 1

AUSGANGSBASIS

Nutzungsart und Nutzflächen lt. Auftraggeber	NF/NRF	Freifläche	Faktor	gew. NF
Wohnen verwertbare Nutzfläche	5.991 m ²	3.564 m ²	0,22	6.782 m ²
Volksschule verwertbare Nettoraumfläche	1.819 m ²	0 m ²	0,00	1.819 m ²
Kindergarten verwertbare Nettoraumfläche	549 m ²	639 m ²	0,00	549 m ²
				9.151 m²

Errichtete Stellplätze (TG und Freistellplätze)

Freistellplätze Kindergarten/Schule	109 Stk
Stellplatz Tiefgarage	6 Stk
	103 Stk

VERWERTUNG

Kindergarten/Schule

	NRF oder Stellplätze	Miete/m ² oder Stellplatz p.m.	Miete p.m.	Miete p.a.
Miete Volksschule	1.819 m ² €	19,0 €	34.570,31 €	414.844
Miete Kindergarten	549 m ² €	19,0 €	10.440,31 €	125.284
Jahresrohertrag				€ 540.128
abzgl. Leerstandsrisiko			5,0% -€	27.006
abzgl. Instandhaltungskosten nicht umlegbare BK		€/m ²	11,40 -€	27.006
Jahresreinertrag				€ 486.115
Nutzungsdauer	60			
Liegenschaftszinssatz	2,85%			
Vervielfältiger	28,59			
Ertragswert gerundet				€ 13.898.000
Bruttorendite				3,89%

Wohnen

	gew. Fläche oder Stellplätze	Verkaufspreis/m ² oder Stellplatz	Verkaufspreis gesamt
Verkaufspreis Wohnen (Palais St. Josef)	6.782 m ² €	16.100	€ 109.193.742
Verkaufspreis TG-Stellplatz	103 Stk €	40.000	€ 4.120.000
Verkaufspreis gesamt			€ 113.314.000

Verwertungserlöse und Ertragswert gesamt € **127.212.000**

GESCHÄTZTE GESAMTINVESTITIONSKOSTEN

Aussiedlung Studentenheim	Pauschal gem Angabe AG	€	420.000
Übergangsquartier Aufschließung	Pauschal gem Angabe AG	€	2.400.000
Ausstattung Schule und Kindergarten	Pauschal gem Angabe AG	€	720.000

Umbau-/ Sanierungs-/ Baukosten ohne Einrichtung	verwertbare Fläche bzw. Stellplätze	Errichtungs-kosten brutto
/m ² Schule	1.819 m ² €	4.300 €
/m ² Kindergarten	549 m ² €	3.700 €
/m ² Wohnen	6.782 m ² €	3.900 €
/ Stellplatz Tiefgarage	103 m ² €	30.000 €
/ Stellplatz Freistellplatz	6 Stk €	12.000 €
Baukosten gesamt		€ 39.469.578
zuzügl. Baunebenkosten in % der Baukosten gesamt (Planung, Nebenleistungen)		15,00% € 5.920.437
zuzügl. Unvorhergesehenes in % der Baukosten gesamt (Reserve)		5,00% € 1.973.479
Zwischensumme inkl. Abbruchkosten, Aufschließung, Ausstattung		€ 50.903.494
zuzügl. Bauzinsen für 50% der Bau- und Baunebenkosten	3 Jahr(e)	5,50% € 4.199.538
zuzügl. Vermarktungskosten in % des Gesamtertrages		1,50% € 1.908.180

Gesamtinvestitionskosten inkl. Abbruchkosten, Aufschließung, € **57.011.000**

RESIDUUM

Gesamtertrag	€	127.212.000
abzüglich Gesamtinvestitionskosten	-€	57.011.000
abzüglich Develoergerewinn in % des Gesamtertrages	15,00% -€	19.081.800
Liegenschaftswert unter Berücksichtigung des geplanten Projektes zur Projektfertigstellung	€	51.119.000
Abzinsung des Liegenschaftswertes auf Planungszeitraum von 3 Jahr(e)	Diskontierungszinssatz: 5,50%	
Liegenschaftswert unter Berücksichtigung des geplanten Projektes zum Bewertungsstichtag (gerundet)	€	43.534.000
	pro m ² verwertbare Fläche €	4.757

Erwerbsnebenkosten	entfallen auf	6,10% -€	2.502.897
Notar/Rechtsanwalt/Sonstige		1,50% -€	615.467
Grunderwerbssteuer		3,50% -€	1.436.089
Grundbucheintragungsgebühr		1,10% -€	451.342
Liegenschaftswert zum Bewertungsstichtag bereinigt um Erwerbsnebenkosten (gerundet)	€	41.030.000	
	pro m ² verwertbare Fläche €		4.484

PROJEKTRECHNUNG PHASE 2

AUSGANGSBASIS

<i>Nutzungsart und Nutzflächen lt. Auftraggeber</i>	<i>NF/NRF</i>	<i>Freifläche</i>	<i>Faktor</i>	<i>gew. NF</i>
Seniorenresidenz verwertbare Nutzfläche	5.513 m ²	0 m ²	0,00	5.513 m ²
Wohnen freifinanziert verwertbare Fläche	3.896 m ²	0 m ²	0,00	3.896 m ²
Wohnen gefördert verwertbare Fläche	8.820 m ²	0 m ²	0,00	8.820 m ²
				18.229 m²
Errichtete TG-Stellplätze				130 Stk
TG-Stellplätze Seniorenresidenz				70 Stk
TG-Stellplätze Wohnen freifinanziert				60 Stk

VERWERTUNG

Wohnen / Gewerbe

	Nutzfläche oder Stellplätze	Miete/m² oder Stellplatz p.m.	Miete p.m.	Miete p.a.
Miete Seniorenresidenz	5.513 m ² €	33,0 €	181.929 €	2.183.148
Miete Stellplatz	70 Stk €	120,0 €	8.400 €	100.800
Jahresrohertrag			€	2.283.948
abzgl. Leerstandsrisiko			4,0% -€	91.358
abzgl. Instandhaltungskosten nicht umlegbare BK		€/m ²	12,0 -€	66.156
Jahresreinertrag			€	2.126.434
Nutzungsdauer	60			
Liegenschaftszinssatz	4,35%			
Vervielfältiger	21,20			
Ertragswert gerundet			€	45.080.000
Bruttorendite				5,07%

Grundstück 2037/10, 2037/9

	Nutzfläche oder Stellplätze	Miete/m² oder Stellplatz p.m.	Miete p.m.	Miete p.a.
Miete Grundstück	1.800 m ² €		- €	1.576
Jahresrohertrag			€	1.576
abzgl. Leerstandsrisiko			€	-
abzgl. Instandhaltungskosten nicht umlegbare BK			€	-
Jahresreinertrag			€	1.576
Nutzungsdauer	36			
Liegenschaftszinssatz	1,50%			
Vervielfältiger	27,66			
Ertragswert gerundet			€	44.000
Bruttorendite				3,58%

	Nutzfläche oder Stellplätze	Miete/m² oder Stellplatz p.m.	Miete p.m.	Miete p.a.
Miete Grundstück	1.800 m ² €		- €	1.576
Jahresrohertrag			€	1.576
abzgl. Leerstandsrisiko			€	-
abzgl. Instandhaltungskosten nicht umlegbare BK			€	-
Jahresreinertrag			€	1.576
Nutzungsdauer	85			
Liegenschaftszinssatz	3,25%			
Vervielfältiger	28,74			
Ertragswert gerundet			€	45.000
Bruttorendite				3,50%

Wohnen

	Nutzfläche oder Stellplätze	Verkaufspreis/m² oder Stellplatz	Verkaufspreis gesamt
Verkaufspreis Wohnen freifinanziert	3.896 m ² €	15.000	€ 58.440.000
Verkaufspreis Stellplatz	60 Stk €	40.000	€ 2.400.000
Verkaufspreis gesamt			€ 60.840.000

Verwertungserlöse und Ertragswert gesamt	€	106.009.000
---	----------	--------------------

GESCHÄTZTE GESAMTINVESTITIONSKOSTEN
PHASE 2

Ausstattung Seniorenresidenz Pauschal gem Angabe AG € 1.000.000

Umbau-/ Sanierungs-/ Baukosten ohne Einrichtung	verwertbare Fläche bzw. Stellplätze	Errichtungs-	kosten
/m² Seniorenresidenz	5.513 m²	€ 3.300	€ 18.192.900
/m² Wohnen freifinanziert	3.896 m²	€ 3.500	€ 13.636.000
/ Stellplatz	130 Stk	€ 24.000	€ 3.120.000
Außenanlagen pauschal		6%	€ 1.880.000
Baukosten gesamt			€ 36.828.900
zuzügl. Baunebenkosten in % der Baukosten gesamt	(Planung, Nebenleistungen)	15,00%	€ 5.524.335
zuzügl. Unvorhergesehenes in % der Baukosten gesamt	(Reserve)	5,00%	€ 1.841.445
Zwischensumme			€ 45.194.680
zuzügl. Bauzinsen für 50% der Bau- und Baunebenkosten	3 Jahr(e)	5,50%	€ 3.728.561
zuzügl. Vermarktungskosten in % des Gesamtertrages		1,50%	€ 1.590.135
Gesamterrichtungskosten			€ 50.513.376
Ausgleichsabgabe nicht errichtete Stellplätze	€ 18.000/Stp.		€ -
Gesamtinvestitionskosten inkl. Abbruchkosten			€ 50.513.000

RESIDUUM

 Gesamtertrag € 106.009.000
 abzüglich Gesamtinvestitionskosten -€ 50.513.000
 abzüglich Developergewinn in % des Gesamtertrages 15,00% -€ 15.901.350

Liegenschaftswert unter Berücksichtigung des geplanten Projektes zur Projektfertigstellung € 39.595.000

Abzinsung des Liegenschaftswertes auf Planungszeitraum von 3 Jahr(e) Diskontierungszinssatz: 5,50%

Liegenschaftswert unter Berücksichtigung des geplanten Projektes zum Bewertungsstichtag (gerundet) € 33.720.000
Grundkostenanteil geförderter Wohnbau 8.820 m² 700 €/m² € 6.174.000
Liegenschaftswert unter Berücksichtigung des geplanten Projektes zum Bewertungsstichtag (gerundet) € 39.894.000
Erwerbsnebenkosten entfallen auf 6,10% -€ 2.293.623

Notar/Rechtsanwalt/Sonstige 1,50% -€ 564.006

Grunderwerbssteuer 3,50% -€ 1.316.013

Grundbucheintragungsgebühr 1,10% -€ 413.604

Liegenschaftswert zum Bewertungsstichtag bereinigt um Erwerbsnebenkosten (gerundet) € 37.600.000

pro m² verwertbare Fläche € 2.063

3.7. Verkehrswert

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften aus dem Residualwertverfahren.

Der Verkehrswert des Residuums der Liegenschaften

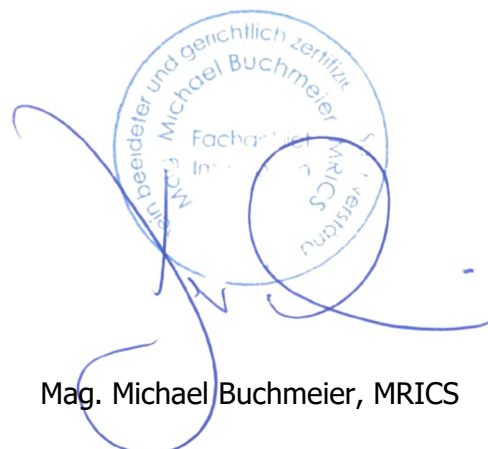
KG 56537 Salzburg, EZ 60079 und EZ 60106
mit der Adresse A-5020 Salzburg, Hellbrunner Straße 14,

**beträgt unter Berücksichtigung
der besonderen Bewertungsannahmen
nach Abzug der Erwerbsnebenkosten
zum Bewertungsstichtag 31.12.2022
gerundet**

**in der Phase 1 (Teilfläche EZ 60079)
netto EUR 41.030.000,-**
(Euro einundvierzig Millionen dreißigtausend)

**und in der Phase 2 (EZ 60106 und Teilfläche EZ 60079)
netto EUR 37.600.000,-**
(Euro siebenunddreißig Millionen sechshunderttausend)

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor



Mag. Michael Buchmeier, MRICS

Wien, am 06.07.2023

4. ANHANG

Gesetze, Richtlinien & Standards:

- Die Ermittlung der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt nach den nationalen Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 und der ÖNORMEN B 1802-1-3.
- Dem Sachverständigenwesen liegt das *Sachverständigen- und Dolmetschergesetz Österreich (Fassung 1.1.2014)* zugrunde.
- Wird die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt, erfolgt die Bewertung gem. Immobilieninvestmentfondgesetz § 29.
- Der gefertigte Sachverständige bürgt zudem für die zusätzliche Einhaltung diverser europäischer und internationaler Richtlinien:
The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA) – Blue Book 2020
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – Red Book 2020
International Valuation Standards Council (IVSC) – White Book 2020
International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS)

Grundlagen:

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass die Leistungserbringung als unabhängiger Gutachter gem. Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA objektiv und unparteiisch erfolgt.
- Das vorliegende Gutachten basiert auf den angeführten vorgelegten Unterlagen und Informationen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behalten wir uns die Änderung oder Ergänzung der Wertermittlung vor.
- Die erhaltenen Unterlagen und Informationen, die im Rahmen der Leistungserbringung vom Auftraggeber und Dritten übermittelt wurde, sowie die Inhalte des erstellten Gutachtens, insbesondere die ermittelten Werte, werden vertraulich behandelt.
- Der/Die ÜbermittlerIn der Unterlagen stellt sicher, dass die für die Erstellung des Gutachtens benötigten Unterlagen, sofern darin personenbezogene Daten natürlicher Personen enthalten sind, unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen übermittelt werden und vom Sachverständigen zum Zweck der Gutachtenserstellung verarbeitet werden dürfen.
- Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Gutachtens oder Teilen davon bzw. die Mitteilung an Medien bedarf der schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen. Die Verwendung des Gutachtens oder Teilen davon bzw. Weitergabe über den Gutachtenszweck hinaus bzw. an Dritte ist nicht gestattet.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- Die im A2- und C-Blatt dargestellten Grundbucheintragungen werden als wertneutral beurteilt.
- Es wird von der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft ausgegangen.
- Dem gefertigten Sachverständigen wurden keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt gegeben. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Diese allgemeinen Anmerkungen kommen zur Anwendung, falls zuvor nicht explizit davon abweichende Feststellungen erfolgt sind.

Befundung und Bewertungsansätze:

- Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Der dabei festgestellte Bau- und Erhaltungszustand des Objektes, wurde nur durch äußeren Augenschein bei der Befundaufnahme festgestellt. Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen wurden nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Die vom Sachverständigen im Gutachten vorgenommene Baubeschreibung bezieht sich auf offenkundig erkennbare Bauausführungen. Einzelne Bauteile können hiervon jedoch abweichen.
- Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und


- Innenraumausstattungen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung, es sei denn, sie sind den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen.
- Grundlage für die gegenständliche Bewertung sind die festgestellten Umstände, die im Rahmen der üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts und bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder anderweitig bekannt geworden sind.
 - Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes hinsichtlich Baumängel angestellt.
 - Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass sämtliche Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden.
 - Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchgerichts wurde nicht durchgeführt.
 - Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Es wurde lediglich eine nicht rechtsverbindliche Auskunft eingeholt.
 - Die in der digitalen Katastermappe (DKM) dargestellten Flächen und Grenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
 - Die Wertermittlung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Liegenschaft.
 - Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Kontaminationen sind nicht beauftragt und wurden nicht vorgenommen. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Altlastenfreiheit.
 - Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt und ist auch nicht Gegenstand der Bewertung. Es wird von durchschnittlichen, nicht kontaminierten Bodenverhältnissen ausgegangen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft besteht, so kann dies jedenfalls den festgestellten Wert verändern.
 - Der gefertigte Sachverständige setzt im Zuge der Wertermittlung voraus, dass das gegenständliche Objekt konsensmäßig erbaut wurde/werden, und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden/werden.
 - Eine Einsichtnahme in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der zuständigen Behörde sowie die Überprüfung der baubehördlichen Genehmigungen und rechtmäßigen Nutzung war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Es wird davon ausgegangen, dass bei den bisher erfolgten Bauführungen die jeweils gültigen Bebauungsbestimmungen eingehalten wurden bzw. werden.
 - Der festgestellte Verkehrswert beruht auf der Annahme, dass die derzeitige Nutzung gleichzeitig die bestmögliche Nutzung darstellt.
 - Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen. Inwieweit diese Unterlagen dem letzten Stand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Nachmessung des Objektes durch den Sachverständigen war nicht Gegenstand des Auftrages und wurde nicht durchgeführt. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der Nutzfläche vom Sachverständigen übernommen.
 - Bei der Wertermittlung von Liegenschaften die der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass ein Vorsteuerabzug vorgenommen wird. Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) oder des Geschäftsgegenstandes des Auftraggebers oder des Dritten es erfordern, werden die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge in Ansatz gebracht.

- Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen wird verwiesen. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen. Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Eine eventuelle Vorsteuerkorrektur ist hierbei nicht notwendig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell vom Verkäufer geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Haftungsbedingungen:

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Gemäß ÖNORM 1802-1 Pkt. 4.4 wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Wert auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar sind.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur als Gesamtwerk Gültigkeit hat und daher einzelne Auszüge aus dem Gutachten keine Gültigkeit aufweisen.
- Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung durch den/die AuftraggeberIn für den bekanntgegebenen Bewertungszweck. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.
- Sämtliche Ansprüche des/der AuftraggeberIn für allenfalls eintretende Schadensfälle sind für den einzelnen Schadensfall auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung mit € 5.000.000 beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden und immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Sämtliche gutachterliche und beratende Tätigkeiten und Ergebnisse und alle daraus resultierenden Ansprüche unterliegen österreichischem Recht. Der Gerichtsstand Wien gilt für etwaige Streitigkeiten als vereinbart.

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH
1010 Wien, Bankgasse 1

Signaturwert	WV9M5+yS0NrOqvS1IUuOSs5moF2F7uJaEVySSyVz7+m4oJXEFMdMuNQ9YuXRp9iMrX7+0gBB7VGXDkT01G13Pc06UIP2wDxU2G5FyZcwrER3Ts7u/zCdvGLhybn3Mpl+UclsmSh4zqioaHC8oqtOpQuG6FyoQNms3oi6r1T7f5cG+8Q/B8PaQ1bFqrn2R4F5jGPvxnjRQpYDK2PsFEvCsxxsRBIDysR3E/J/ysKNigr1qC8lybcrlf7OZt+W LQJkIYR1towHs9d2bEZsMaWh+y/UBdqMJWhifMkh0nERkNwMKgv48pt/PmodZVW6W/UnZdy2aLWaoxyoWxAvsDuFPQ==	
	Unterzeichner	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde
	Datum/Zeit-UTC	2023-07-13T06:50:16Z
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	532114608
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfinformation	<p>Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.fma.gv.at/amtssignatur</p>	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	