



K3 INVESTMENT

Anleihe

K3 Investment GmbH

5,125 %

Fixzinssatz p.a.

3,5 Jahre

Laufzeit



Entwicklung und Realisierung von Dachgeschossausbauten aus dem Immobilienbestand der Gruppe



1140 Wien, Felbigergasse 93 — Rendering

K3 Investment GmbH

Anleihe

5,125 % Fixzinssatz p.a. | 3,5 Jahre Laufzeit

Strategie: Investition in den Wiener Immobilienmarkt

Die K3 Investment GmbH Anleihe richtet sich an AnlegerInnen, die Teilschuldverschreibungen ab einem Mindestbetrag von EUR 100.000 erwerben und eröffnet diesen die Möglichkeit, an der Entwicklung wertbeständiger Wohnimmobilien teilzuhaben. Mit einem festen Zinssatz von 5,125 % p.a. und einer Laufzeit von 3,5 Jahren bietet sie eine klar strukturierte **Veranlagung mit Bezug zu realen Sachwerten**.

Die K3 Investment GmbH investiert gezielt in ausgewählte Immobilienprojekte in Wien. Im Mittelpunkt steht die **Entwicklung von hochwertigen Dachgeschosswohnungen** in etablierten zentralen Lagen – ein Segment mit begrenztem Angebot und nachhaltig hoher Nachfrage.

Das Ziel: Nachhaltige Wertentwicklung und planbare Erträge für AnlegerInnen.

Unternehmensumfeld: Erfahrung als Grundlage

Die K3 Investment GmbH ist eine Beteiligungsgesellschaft der Kerbler Holding GmbH, einem auf Immobilieninvestments und -entwicklungen spezialisierten Unternehmen mit langjähriger Erfahrung am Wiener Immobilienmarkt. Ihr Ziel ist die nachhaltige Nutzung bestehender Gebäudestrukturen mit hoher architektonischer Qualität und einer klaren Konzentration auf stabile und **nachgefragte Wohnlagen in Wien**.

Die K3 Investment GmbH wurde 2024 gegründet. Bei der Umsetzung ihrer Projekte kann sie aber auf die bewährten Strukturen, die **umfassende Erfahrung** und das Netzwerk an Projektpartnern der Kerbler Holding GmbH zurückgreifen.

Weitere Informationen zur Unternehmensgruppe finden Sie unter **k3invest.at**



Investmentstrategie

Strukturierte Entwicklung in einem stabil wachsenden Markt

Die K3 Investment GmbH verfolgt einen strukturierten Investitionsansatz. Der Schwerpunkt liegt auf Immobilienprojekten im wachsenden Wiener Wohnungsmarkt, bei denen durch gezielte Entwicklungsmaßnahmen vorhandene Wertpotenziale realisiert werden können – insbesondere Dachgeschossausbauten in etablierten Bestandsobjekten, die eine effiziente Erweiterung bestehender Wohnflächen ermöglichen. Nach baulicher Fertigstellung werden die Wohneinheiten am Markt verwertet. Die daraus erzielten Erlöse fließen in die Bedienung der Zinszahlungen und die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen an die AnlegerInnen.

Die Emittentin setzt bewusst auf **eine konzentrierte Auswahl weniger Projekte mit besonders attraktivem Entwicklungspotenzial**. Die überschaubare Laufzeit von 3,5 Jahren spiegelt diesen fokussierten Ansatz wider.



1160 Wien, Kirchstetterngasse 50 — Rendering



1160 Wien, Kirchstetterngasse 50 — Rendering

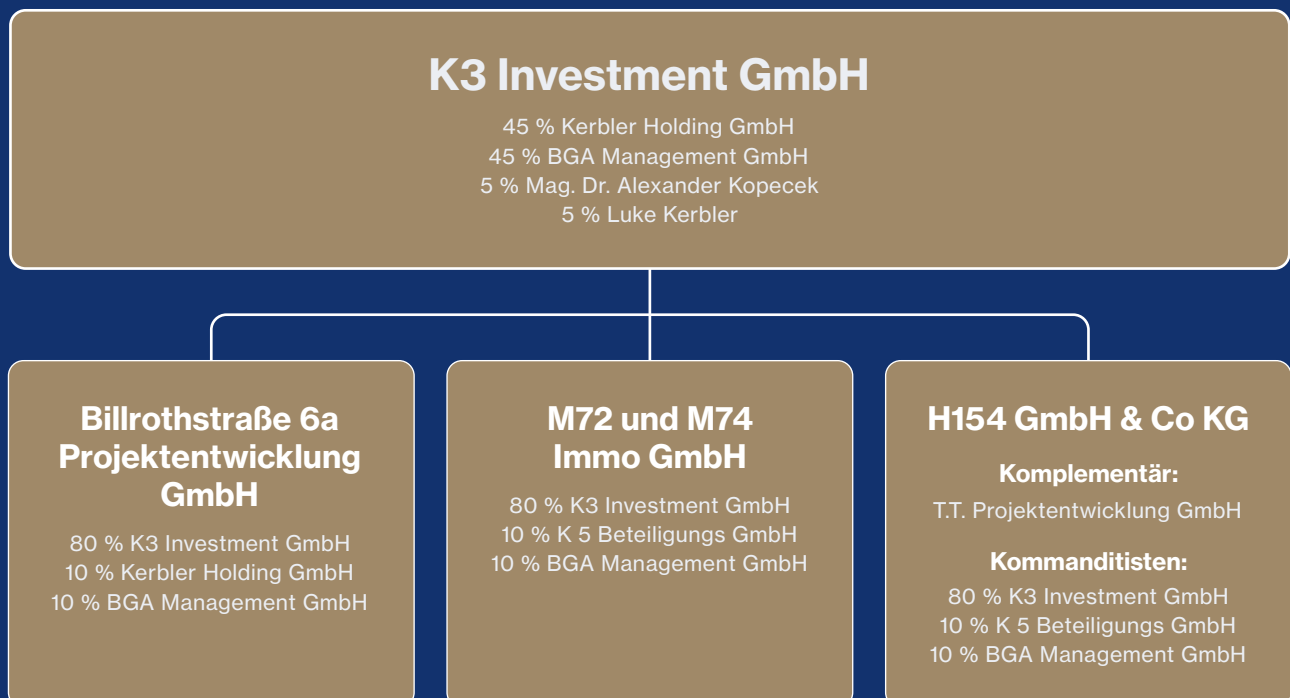
Die Emittentin

K3 Investment GmbH

Die K3 Investment GmbH ist eine auf Immobilieninvestments spezialisierte Gesellschaft, die ausgewählte Immobilien gezielt aus dem Immobilienbestand der Kerbler-Gruppe in Form von Beteiligungen an den Gesellschaften Billrothstraße 6a Projektentwicklung GmbH, M72 und M74 Immo GmbH und H154 GmbH & Co KG („Tochtergesellschaften“) herausgelöst hat. Aufgrund der aktuellen Lage am Finanzmarkt macht es aus Sicht der Teilgruppe der K3 Investment GmbH Sinn, in einem ersten Schritt vorab jenen Teil der Liegenschaftsflächen mit hohem Deckungsbeitrag vorweg auf Ebene der K3 Investment GmbH zu entwickeln und zu verwerten, um in der Folge mit dem nach Abzug der Finanzierungskosten für Fremdkapital und Mezzaninkapital verbleibenden Gewinn in einem zweiten Schritt die restlichen Flächen zu entwickeln und am

Markt zu verkaufen. Die im Rahmen der Anleihe zu realisierenden Projekte befinden sich daher aktuell noch im Eigentum der drei Tochtergesellschaften bzw. weiteren Gesellschaften der Kerbler-Gruppe. Nach Emission der Anleihe werden die Dachgeschossflächen in unmittelbares Eigentum der K3 Investment GmbH überführt, um diese mit den Mitteln aus der Emission und der in Aussicht genommenen Bankenfinanzierung entwickeln und verwerten zu können. Auf diese Weise entsteht eine unmittelbare und risikooptimierte Verbindung zwischen dem Emissionserlös, der Projektentwicklung und der Rückführbarkeit der Anleihe. Die Emittentin geht bei den noch konkret zu spezifizierenden Projekten jeweils von einem Finanzierungsverhältnis aus, das zu 30 % aus Eigenmitteln (Mezzaninkapital) und zu rund 70 % aus Bankenfinanzierungen besteht.

Organigramm der Emittentin (nach Beteiligungserwerb)



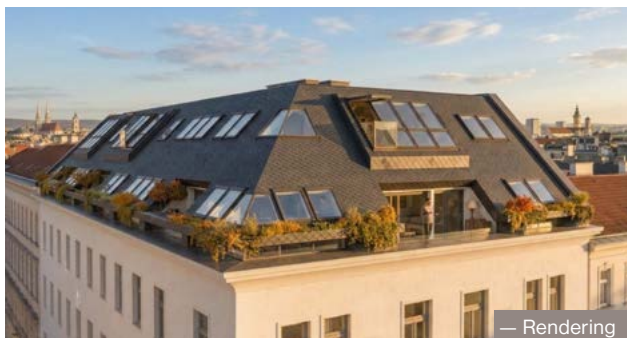
Bestand mit Zukunft

Moderne Dachgeschosse auf historischen Zinshäusern

Die Projektpläne der K3 Investment GmbH umfassen insgesamt sechs Vorhaben zu Dachgeschossausbauten. Unter anderem sind folgende Projekte geplant:

1140 Wien, Felbigergasse 93

Nutzung:	Wohnen
Anzahl der DG-Wohnungen:	3
DG-Ausbau:	genehmigt
erzielbare Nutzfläche:	372,48 m ²
Energieversorgung:	mittels Wärmepumpe
Gesamtinvestitionskosten:	rd. EUR 3.422.000
Geplante Bauzeit:	ab 2027, max. 24 Monate



1160 Wien, Kirchstetterngasse 50

Nutzung:	Wohnen
Anzahl der DG-Wohnungen:	6
DG-Ausbau:	genehmigt
erzielbare Nutzfläche:	421,17 m ²
Energieversorgung:	mittels Fernwärme
Gesamtinvestitionskosten:	rd. EUR 3.058.000
Geplante Bauzeit:	ab 2027, max. 24 Monate



1190 Wien, Obkirchergasse 42

Nutzung:	Wohnen
Anzahl der DG-Wohnungen:	2
DG-Ausbau:	genehmigt
erzielbare Nutzfläche:	217,70 m ²
Energieversorgung:	mittels Wärmepumpe
Gesamtinvestitionskosten:	rd. EUR 3.098.000
Geplante Bauzeit:	ab 2026, max. 24 Monate

Weitere Projektentwicklungen sind an den Liegenschaften 1040 Wien, Belvederegasse 23, 1130 Wien, Maxingstraße 72 und 74 und 1190 Wien, Billrothstraße 6a vorgesehen.

Welche der sechs potenziellen Projekte unmittelbar umgesetzt werden, hängt unter anderem auch vom Erfolg der Anleiheemission ab.

Wohnimmobilienmarkt Wien

Angebotsknappheit trifft auf strukturell hohe Nachfrage

Der Wiener Wohnimmobilienmarkt zählt seit Jahrzehnten zu den **stabilsten** und liquidesten **Immobilienmärkten Europas**. Der Erste Wiener Wohnungsmarktbericht 2026 von BUWOG und EHL Immobilien bestätigt, dass sich der Markt nach den Herausforderungen der vergangenen Jahre schrittweise stabilisiert, während die strukturellen Nachfragefaktoren unverändert stark bleiben.

Wien überschritt bereits 2023 die Marke von zwei Millionen EinwohnerInnen und **wächst** laut Prognosen bis 2080 auf rund 2,34 Millionen Menschen. Parallel dazu nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich ab, insbesondere durch den starken Anstieg von Ein-Personen-Haushalten.

Diese Entwicklung führt zu einem dauerhaft erhöhten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, insbesondere in innerstädtischen und gut angebundenen Lagen.

Dem **steigenden Wohnraumbedarf** steht jedoch ein deutlich rückläufiges Neubauvolumen gegenüber. Der Wohnungsmarktbericht zeigt, dass die Bautätigkeit in Wien in den vergangenen Jahren nicht mit dem Nachfragewachstum Schritt halten konnte. Insbesondere im frei finanzierten Wohnsegment kam es zu Projektverschiebungen, Verzögerungen sowie zu einer spürbaren **Angebotsverknappung**. Diese strukturelle Knappheit wirkt sich zunehmend preisstabilisierend aus – vor allem in nachgefragten Lagen und hochwertigen Marktsegmenten.



1190 Wien, Obkirchgasse 42

Dachgeschossausbauten zur effizienten Wohnraumschaffung

Vor diesem Hintergrund gewinnen Dachgeschossausbauten im bestehenden Immobilienbestand an Bedeutung. Laut Wohnungsmarktbericht gelten Nachverdichtungen und die Nutzung vorhandener Gebäudestrukturen als zentrale Hebel zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, da sie **ohne zusätzlichen Bodenverbrauch** realisiert werden können und bereits erschlossene urbane Lagen nutzen.

Gerade hochwertige Dachgeschosswohnungen vereinen mehrere nachfrageseitige Faktoren: **zentrale Lagen, begrenztes Angebot, großzügige Wohnflächen, Außenflächen sowie hohe Ausstattungsqualität**. Gleichzeitig ist das Angebot naturgemäß limitiert, da Dachgeschossausbauten nur in geeigneten Bestandsobjekten und unter baurechtlichen Rahmenbedingungen realisiert werden können.

Relevanz für Investoren

Die veränderten Finanzierungsbedingungen haben den Immobilienmarkt der vergangenen Jahre vor erhebliche Herausforderungen gestellt. Zahlreiche Bauprojekte stehen still, weil die erforderlichen Eigenmittel nicht aufgebracht werden können.

Genau hier setzt die K3 Investment GmbH Anleihe an: Die Emissionserlöse dienen als Eigenkapitalbasis, mit der die Emittentin Bankfinanzierungen für ausgewählte Dachgeschossausbauten in etablierten Wiener Wohnlagen sichern kann. In einem Marktumfeld, in dem viele Marktteilnehmer an der Eigenkapitalhürde scheitern, verschafft dies der K3 Investment GmbH einen spürbaren Wettbewerbsvorteil bei

Ankauf und Entwicklung attraktiver Objekte. Von diesem Wettbewerbsvorteil profitieren wiederum auch AnlegerInnen.

Der Wohnungsmarktbericht 2026 hebt hervor, dass trotz zwischenzeitlicher Marktanpassungen die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum in Wien intakt bleibt. Sinkende Zinsen in Kombination mit steigenden Mieten erhöhen zusätzlich die Attraktivität von Wohneigentum in guten Lagen. In diesem Umfeld können strukturierte Entwicklungsprojekte im Bestand – bei konservativer Kalkulation und professioneller Umsetzung – eine solide Grundlage für nachhaltige Wertentwicklung bilden.



Anleihedaten

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

Name	5,125 % K3 Investment GmbH Anleihe 2026–2029 ISIN AT0000A3T535
Fixzinssatz	5,125 % p.a.
Laufzeit	42 Monate, 01.05.2026 – 31.10.2029
Zeichnungsfrist	09.04.2026 bis voraussichtlich 24.04.2026
Mindestzeichnung	EUR 100.000
Nennwert (Stückelung)	EUR 50.000
Kuponzahlungstermine	jährlich im Nachhinein, jeweils am 30.04. jeden Jahres, erstmals am 30.04.2027
Anleihevolumen	EUR 5 Mio. (Aufstockungsmöglichkeit bis zu EUR 10 Mio.)
Art der Anleihe	nachrangige, fixverzinsliche und auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen
Emittentin	K3 Investment GmbH, Parkring 12/Stg. 1/Top 23, 1010 Wien, Firmenbuchnummer 632196 a (Handelsgericht Wien)
Rückzahlung	100 % am Laufzeitende
Verwahrung	Sammelverwahrung bei der OeKB CSD GmbH, die Anleihe wird auf Ihr Wertpapierdepot eingebucht
Zahlstelle	Wiener Privatbank SE, Parkring 12, 1010 Wien, Firmenbuchnummer 84890 p (Handelsgericht Wien)

Primäre Verwendungszwecke der Emissionserlöse (Näheres siehe Anleihebedingungen):

- a) allgemeine Unternehmenszwecke;
- b) Finanzierung des Erwerbs der Beteiligungen an den Tochtergesellschaften;
- c) Ankauf, Entwicklung und Verwertung der Dachgeschossflächen der Liegenschaften 1140 Wien, Felbigergasse 93; 1160 Wien, Kirchstetterngasse 50; 1190 Wien, Obkirchergasse 42; 1040 Wien, Belvederegasse 23; 1130 Wien, Maxingstraße 72 und 74; sowie 1190 Wien, Billrothstraße 6a. Die Emittentin wird abhängig von der Höhe des erzielten Emissionserlöses die Anzahl und Reihenfolge der umzusetzenden Projekte festlegen.

Risiken und Hinweise

Die Anleger werden aufgefordert, die Informationen des Platzierungsmemorandums und insbesondere die darin enthaltenen Risikohinweise zu beachten, bevor sie eine Veranlagungsentscheidung treffen. **Die nachfolgenden Risikohinweise sind keine abschließende Darstellung der Risiken der Emission.**

Die K3 Investment GmbH wurde erst kürzlich gegründet und verfügt daher über keinen belastbaren historischen Track Record. Bei der Entwicklung der Projekte stützt sich die Emittentin im Wesentlichen auf die Erfahrung und das Know-How von Beteiligungsunternehmen der Kerbler-Gruppe. Vergangene Ergebnisse anderer Gesellschaften oder Projekte der Unternehmensgruppe sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung der Anleihe.

Die Emittentin beabsichtigt, den Nettoemissionserlös zunächst zur Finanzierung des Erwerbs der Beteiligungen an den Tochtergesellschaften sowie zum Kauf der zu entwickelnden und zu verwertenden Immobilienobjekte zu verwenden. Durch die Emission werden die zur Umsetzung der Bauvorhaben erforderlichen Eigenmittel aufgebracht; die übrigen Mittel (im Umfang von rund 70 %) werden über Fremdfinanzierungen bei Banken aufgebracht. Der daraus resultierende hohe Verschuldungsgrad (Leverage) erhöht das Risiko für die Anleger, da bereits geringe negative Abweichungen von den Planungen – etwa bei Baukosten, Verkaufserlösen oder Zeitplänen – die Fähigkeit der Emittentin zur Bedienung der Anleihe gefährden können.

Von der Emittentin während der Anleihelaufzeit aufgenommenes Fremdkapital ist gegenüber dem Zinszahlungs- und Kapitalrückzahlungsanspruch der Anleihegläubiger vorrangig. Die Anleihegläubiger können in der Insolvenz oder Liquidation der Emittentin erst dann Zahlungen ansprechen, wenn

sämtliche Fremdkapitalgeber bzw. Gläubiger der Emittentin befriedigt sind. Unter Berücksichtigung des hohen Fremdfinanzierungsanteils und der fehlenden eigenen operativen Ertragskraft der Emittentin ist im Falle der Insolvenz der Emittentin ein Totalverlust des gesamten Zeichnungsbetrags nicht auszuschließen.

Sämtliche Planrechnungen der Emittentin wurden unter dem Gesichtspunkt der unternehmerischen Vorsicht erstellt. Diese Planungen unterliegen jedoch Unsicherheiten. Diese können insbesondere in unvorhergesehenen Änderungen des Immobilien- und Finanzmarktes (Zinsen), dem Nichteintreten von Rechnungsannahmen oder in gesamtwirtschaftlichen Faktoren sowie in einer geänderten Steuer- gesetzgebung, Verwaltungsübung der Finanzbehörden oder Rechtsprechung liegen.

Die Tilgung der Teilschuldverschreibungen hängt u.a. davon ab, dass die Entwicklung der im Bestand der Emittentin genommenen und gehaltenen Immobilien plangemäß (insbesondere unter Einhaltung der erwarteten Kosten) möglich ist und diese anschließend am Markt vor Ablauf der Laufzeit der Anleihe auch tatsächlich verkauft werden können. Da die Emittentin die Bauleistungen nicht selbst erbringt, sondern externe Unternehmen mit der Durchführung der Bauvorhaben beauftragt, besteht ein erhebliches Abhängigkeitsrisiko. Verzögerungen, Qualitätsmängel, Kostenüberschreitungen oder eine Insolvenz der beauftragten Bauunternehmen können sich unmittelbar nachteilig auf die Projektentwicklung und damit auf die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung der Anleihe auswirken. Negative Entwicklungen eines einzelnen Segments von Immobilien bzw. eines einzelnen Immobilienobjektes im Portfolio der Emittentin können nachteilige Folgen auf das Gesamtportfolio haben.

Unvorhergesehene Änderungen des Immobilien- und

Finanzmarktes können auch die Ertragskraft der Tochterunternehmen der Emittentin beeinträchtigen, was sich wiederum negativ auf die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung der Anleihe auswirken kann.

Ferner besteht aufgrund des geringen Emissionsvolumens und der fehlenden Notiz der Anleihe das Risiko, dass Anleihegläubiger die Teilschuldverschreibungen vor deren Tilgung am Ende der 3,5-jährigen Laufzeit nicht veräußern können.

Die Wiener Privatbank SE, FN 84890 p, Parkring 12, 1010 Wien wurde als Zahlstelle für diese Anleihe beauftragt und erhält aufgrund der Emission ein einmaliges Beratungs- und Strukturierungsentgelt in Höhe von EUR 35.000.

Disclaimer

Diese Unterlage dient ausschließlich der unverbindlichen Information, ist aber weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten. Diese Informationsunterlage ersetzt nicht die fachgerechte Beratung für die in dieser Marketingmitteilung beschriebenen Finanzinstrumente und dient insbesondere nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoaufklärung.

Die beschriebenen Finanzinstrumente werden nur in Österreich und nur auf Grundlage finaler Informationsunterlagen (Privatplatzierungsmemorandum,

Anleihebedingungen, Zeichnungsantrag und Folder) angeboten, die detaillierte Hinweise auf mögliche Risiken enthalten, die mit dem Erwerb des Finanzinstruments zusammenhängen. Der Vertrieb der Finanzinstrumente wird im Rahmen einer Ausnahme von der Prospektpflicht gemäß Art 1 Abs 4 lit d EU-Prospektverordnung (VO [EU] 2017/1129 idgF – Mindestinvestment EUR 100.000 je Anleger) und § 3 Abs 1 Z 2 KMG erfolgen. Die in dieser Unterlage enthaltenen Informationen stellen weder Rechts- oder Steuerberatung noch spezielle Anlageberatung und stellen auch keine „Finanzanalyse“ dar.

Eine Anlageentscheidung sollte nur auf Grundlage der bei der K3 Investment GmbH während der üblichen Geschäftszeiten aufliegenden Informationsunterlagen (Platzierungsmemorandum, Anleihebedingungen, Zeichnungsantrag, Folder) sowie nach steuerlicher und rechtlicher Beratung, insbesondere durch einen Steuer-, Rechts- und/oder Anlageberater erfolgen. Sämtliche Angaben in dieser Unterlage sind unverbindlich. Wertentwicklungen in der Vergangenheit lassen keine wie immer gearteten Rückschlüsse oder Vorhersagen auf künftige Entwicklungen oder Werte zu.

Die K3 Investment GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit der in dieser Marketingmitteilung dargestellten Informationen. Druckfehler vorbehalten. Stand: März 2026

Bildrechte

1140 Wien, Felbigergasse 93

©ZOOM VP
zoomvp.at

1160 Wien, Kirchstetterngasse 50

© PROSPECTUM STUDIO
prospectum.studio

1190 Wien, Obkirchergasse 42

©REAL AGENCY
realagency.at



K3 INVESTMENT

K3 Investment GmbH

Parkring 12/1/23, A-1010 Wien

T +43 1 319 03 82

office@k3invest.at

k3invest.at