

PLATZIERUNGSMEMORANDUM

Unternehmensanleihe 2029

für das Angebot von bis zu EUR 5.000.000
– mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 10.000.000 –
5,125% nachrangigen Teilschuldverschreibungen 2026-2029

der

K3 Investment GmbH

ISIN AT0000A3T535

Dieses Platzierungsmemorandum ist kein Prospekt im Sinne der EU-Prospektverordnung (VO [EU] 2017/1129 idgF; „ProspektVO“), des Kapitalmarktgesetzes 2019 (BGBl. I Nr. 62/2019 idgF; „KMG“) oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes.

Hinweis zur nicht bestehenden Prospektpflicht: Dieses öffentliche Angebot und die hierin enthaltene Information richten sich nur an Anleger, die bei jedem gesonderten Angebot Wertpapiere ab einem Mindestbetrag von EUR 100.000 pro Anleger erwerben. Es besteht daher gemäß Art 1 Abs 4 lit d ProspektVO bzw § 3 Abs 1 Z 2 KMG keine Prospektpflicht.

Hinweis gemäß Art 22 Abs 5 lit a ProspektVO bzw § 4 Abs 5 KMG: Besteht gemäß Art 1 Abs 4 ProspektVO bzw § 4 Abs 5 KMG keine Prospektpflicht, so sind wesentliche Informationen des Emittenten, die an einen oder mehrere ausgewählte Anleger gerichtet sind, allen Anlegern bzw Anlegergruppen, an die sich das Angebot richtet, mitzuteilen. Diesem Zweck dient das vorliegende Platzierungsmemorandum.

09. April 2026

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINE HINWEISE	4
1. ZUSAMMENFASSUNG DES ANGEBOTS.....	7
2. RISIKOHINWEISE.....	11
2.1. ALLGEMEINE RISIKEN UND AUSFALLSRISIKO	11
2.2. EMITTENTENSPEZIFISCHE RISIKEN.....	11
2.3. INTERESSENKONFLIKTE	19
2.4. MARKTSPEZIFISCHE RISIKEN.....	20
2.5. ANLEIHESPEZIFISCHE RISIKEN	23
3. ANGABEN ZUR EMITTENTIN.....	28
3.1. ALLGEMEINES.....	28
3.2. UNTERNEHMENSHISTORIE	28
3.3. ORGANISATIONSSTRUKTUR	28
3.4. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND PROKURISTEN DER EMITTENTIN	29
3.5. GESCHÄFTSJAHR UND GESELLSCHAFTSKAPITAL.....	29
3.6. HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN UND KENNZAHLEN	29
4. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT.....	33
4.1. BESCHREIBUNG DER TÄTIGKEIT DER EMITTENTIN	33
4.2. GESCHÄFTSMODELL UND INVESTITIONSSTRATEGIE	34
4.3. VERWENDUNG DER EMISSIONSERLÖSE	35
4.4. PLANRECHNUNG UND ERGEBNISPROGNOSE	40
4.5. IMMOBILIENMARKT UND TRENDINFORMATIONEN.....	40
5. ANGEBOT.....	44
5.1. ANLEIHE, STÜCKELUNG, ISIN, LAUFZEIT	44
5.2. MINDEST- UND HÖCHSTBETRAG DER ZEICHNUNG, AUSGABEKURS	44
5.3. VERBRIEFUNG UND ÜBERTRAGBARKEIT.....	44
5.4. STATUS, ZUSICHERUNG.....	44
5.5. BESCHREIBUNG DER RECHTE, DIE AN DIE WERTPAPIERE GEBUNDEN SIND UND DES VERFAHRENS ZUR AUSÜBUNG DIESER RECHTE.....	45
5.6. NOMINALZINSSATZ UND BESTIMMUNGEN ZUR ZINSSCHULD, GÜLTIGKEITSDAUER DER ANSPRÜCHE AUF ZINS- UND KAPITALRÜCKZAHLUNGEN.....	47
5.7. FÄLLIGKEITSTERMIN.....	48
5.8. VERTRETUNG DER INHABER DER ANLEIHE.....	48
5.9. ZEICHNUNG DER ANLEIHE.....	48
5.10. ZUTEILUNG, ZEICHNUNGSANTRÄGE, LIEFERUNG.....	49
5.11. BÖRSEINFÜHRUNG UND RÜCKKAUFMÖGLICHKEIT	49
5.12. ZAHLSTELLE	50
5.13. ANWENDBARES RECHT, WÄHRUNG	50
5.14. EMISSIONSBEGLEITUNG DURCH WIENER PRIVATBANK SE	50

6.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	51
6.1.	RECHTSDURCHSETZUNG	51
6.2.	BESTEuerung IN ÖSTERREICH	51
6.3.	ABSCHAFFUNG DER EU-ZINSBESTEUERUNGSRICHTLINIE UND INFORMATIONSAUSTAUSCH ÜBER FINANZKONTEN	56
	ANLAGENVERZEICHNIS	58

ALLGEMEINE HINWEISE

Dieses Platzierungsmemorandum dient zu Informationszwecken und darf nicht vervielfältigt oder an andere Personen weiterverteilt werden. Dieses Platzierungsmemorandum ist kein Prospekt im Sinne der EU-Prospektverordnung (VO [EU] 2017/1129 idgF; „ProspektVO“), des Kapitalmarktgesetzes 2019 (BGBl. I Nr. 62/2019 idgF; „KMG“) oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes.

Die in diesem Platzierungsmemorandum enthaltenen Angaben beziehen sich auf Wertpapiere mit einem Mindestzeichnungsbetrag von EUR 100.000 je Anleger. Die Pflicht, einen Prospekt zu erstellen, entfällt daher gemäß Art 1 Abs 4 lit d ProspektVO und § 3 Abs 1 Z 2 KMG.

K3 Investment GmbH (die „**Emittentin**“) emittiert die gegenständliche Teilschuldverschreibung (die „**Anleihe**“ oder „**Teilschuldverschreibung**“) ausschließlich aufgrund des vorliegenden Platzierungsmemorandums sowie der Anleihebedingungen (diese sind diesem Platzierungsmemorandum als Anlage ./.1 angeschlossen). Bei der Investitionsentscheidung haben sich Investoren auf ihre eigene Einschätzung des Angebotes, einschließlich der Vorteile und Risiken, die damit zusammenhängen, zu verlassen. Jede Entscheidung zum Erwerb von Teilschuldverschreibungen der Emittentin sollte ausschließlich auf diesem Platzierungsmemorandum beruhen, wobei zu bedenken ist, dass jede Zusammenfassung oder Beschreibung rechtlicher Bestimmungen, gesellschaftsrechtlicher Strukturen oder von Vertragsverhältnissen, die in diesem Platzierungsmemorandum enthalten sind, nur der Information dienen und nicht als Rechts-, Anlage- oder Steuerberatung betreffend die Auslegung oder Durchsetzbarkeit ihrer Bestimmungen angesehen werden dürfen.

Dieses Platzierungsmemorandum ist **keine persönliche Empfehlung**. Ob die Beteiligung für Sie als Investor(in) geeignet ist, hängt unter anderem von Ihren finanziellen Verhältnissen, Ihrer Risikobereitschaft, Ihren Kenntnissen und Erfahrungen sowie Ihren Anlagezielen ab. Jede Investition unterliegt bestimmten Risiken, etwa bezogen auf das Marktumfeld, die Gesellschaft oder die angebotenen Wertpapiere; so kann es beispielsweise bei Vorliegen derzeit noch nicht vorhersehbarer Ereignisse zum **Totalverlust des gesamten investierten Kapitals** kommen.

Die Emittentin rät daher, vor Erwerb der Teilschuldverschreibungen das gesamte Platzierungsmemorandum einschließlich der darin enthaltenen **Risikohinweise sorgfältig zu lesen** und sich auf Grundlage dieser Informationen für oder gegen den Erwerb der Teilschuldverschreibung zu entscheiden. Nichtsdestotrotz können die Informationen im **Platzierungsmemorandum** trotz deren sorgfältiger Aufbereitung durch die Emittentin eine **professionelle Beratung nicht ersetzen**, da nur diese individuell auf die Bedürfnisse eines Zeichners der Anleihe eingehen kann. **Wir empfehlen daher, sich vor Zeichnung des Wertpapiers von einem Finanzexperten beraten zu lassen.**

Weiters ist die steuerliche Behandlung der Teilschuldverschreibungen von Ihren persönlichen Verhältnissen abhängig. **Wir raten daher, vor Zeichnung des Wertpapiers hinsichtlich der steuerlichen Konsequenzen der Investition einen Steuerberater zu konsultieren.**

Die vorliegende Unterlage ist kein rechtsgeschäftlich bindendes, öffentliches Angebot zum Erwerb von Wertpapieren. Dies geschieht vielmehr über den Zeichnungsantrag der Interessenten und dessen Annahme durch die Emittentin. Die Emittentin ist daher nicht zum Abschluss eines Zeichnungsvertrages verpflichtet. Ferner begründet dieses Platzierungsmemorandum keine vertragliche Verpflichtung der Emittentin und dient ausschließlich Informationszwecken.

Die **Emission** und dieses **Platzierungsmemorandum** werden **von keiner Aufsichtsbehörde in Österreich oder in einem anderen Staat gebilligt, geprüft oder in sonstiger Weise empfohlen**. Ebenso wenig ist dieses Platzierungsmemorandum von einer sonstigen nicht-staatlichen Institution oder einem Kreditinstitut geprüft worden. Insbesondere hat auch keine (freiwillige) Überprüfung des Platzierungsmemorandums stattgefunden.

Im Falle irgendwelcher Zweifel über den Inhalt oder die Bedeutung der in diesem Platzierungsmemorandum enthaltenen Informationen sollte man eine befugte und entsprechend sachverständige Person zu Rate ziehen, die auf die Beratung beim Erwerb von Finanzinstrumenten spezialisiert ist.

Dieses Platzierungsmemorandum enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Durch den Eintritt bekannter oder unbekannter Risiken, Ungewissheiten und anderer Ereignisse ist es möglich, dass die tatsächlichen zukünftigen Ereignisse, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Entwicklung und die Leistungen der Emittentin von jenen Aussagen abweichen, die in diesem Platzierungsmemorandum ausdrücklich oder implizit enthalten sind. Bei den in diesem Platzierungsmemorandum wiedergegebenen Annahmen und Prognosen handelt es sich ausschließlich um Prognosen der Geschäftsführung der Emittentin. Meinungen und Prognosen sind Aussagen, welche Ausdrücke wie „*erwartet*“, „*geht davon aus*“, „*nach Kenntnis*“ und ähnliche Formulierungen verwenden. Sie geben die gegenwärtige Auffassung im Hinblick auf zukünftige mögliche Ereignisse wieder, die allerdings noch ungewiss und damit Risiken ausgesetzt sind. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass die tatsächlichen Ereignisse und Entwicklungen in der Zukunft von den Erwartungen abweichen. Weder die Emittentin noch deren Geschäftsführung können daher für die zukünftige Richtigkeit der in diesem Platzierungsmemorandum dargestellten Meinungen oder den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen eintreten. Allfällige Prognosen sind nicht als verbindliche Angaben zu bewerten. Faktoren, die möglicherweise zu solchen Abweichungen führen können, sind, unter anderem, die im Kapitel RISIKOHINWEISE beschriebenen Umstände. Aufgrund dieser Ungewissheiten werden Anleger gewarnt, sich auf derartige zukunftsgerichtete Aussagen zu verlassen. Trends und Ereignisse in der Vergangenheit bieten darüber hinaus keine Gewähr dafür, dass sich diese auch in der Zukunft fortsetzen oder eintreten.

Die Emittentin trifft keine Pflicht zur Erstellung von Nachträgen oder Aktualisierungen dieses Platzierungsmemorandums insbesondere auch nicht für jenen Fall, dass die hierin getroffenen zukunftsgerichteten Annahmen nicht eintreten.

Dieses Platzierungsmemorandum ist nicht zur Verbreitung außerhalb von Österreich gedacht. Diese Information richtet sich ausschließlich an Personen mit Hauptwohnsitz (natürliche Personen) oder Sitz (juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften) in Österreich. Dieses Platzierungsmemorandum darf in keinem Land außer Österreich veröffentlicht oder in Verkehr gebracht werden, in welchem betreffend der angebotenen Anteile Vorschriften über die Registrierung, Zulassung oder sonstige Vorschriften im Hinblick auf ein öffentliches Zeichnungsangebot bestehen oder bestehen könnten. Jedwede Nichteinhaltung dieser Beschränkungen kann anwendbare nationale Gesetze oder sonstige Bestimmungen verletzen.

Stichtag der in diesem Platzierungsmemorandum veröffentlichten Informationen ist der 09. April 2026, sofern in diesem Platzierungsmemorandum im Einzelnen nicht ausdrücklich Anderes ausgeführt ist.

1. ZUSAMMENFASSUNG DES ANGEBOTS

Emittentin	K3 Investment GmbH, Parkring 12/1/23, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 632196 a.
Emissionsvolumen	Bis zu EUR 5.000.000, wobei eine Aufstockung um bis zu EUR 5.000.000 auf ein erhöhtes Gesamtnominale von bis zu EUR 10.000.000 möglich ist.
Mindestzeichnungsbetrag	EUR 100.000 je Anleger
Nennwert (Stückelung)	EUR 50.000 je Teilschuldverschreibung
Laufzeit	vom 1. Mai 2026 bis zum 31. Oktober 2029
Zeichnungsfrist	Die Zeichnungsfrist beginnt am 9. April 2026 und endet am 24. April 2026.
Tilgung	Die Teilschuldverschreibungen werden nach Ablauf der Laufzeit mit 31. Oktober 2029 durch Zahlung des Nennwertes der Schuldverschreibungen getilgt.
Emissionskurs	Der Ausgabekurs (Emissionskurs) beträgt 100% des Nennwerts.
Ausgabetag = Valutatag	Die Teilschuldverschreibungen werden am oder um den 1. Mai 2026 ausgegeben.
Verwendung des Emissionserlöses	Die Emittentin ist berechtigt, den Emissionserlös dieser Anleihe zu den nachfolgenden Zwecken zu verwenden, wobei die untenstehende Reihung keine Priorisierung oder Gewichtung bedeutet: a. allgemeine Unternehmenszwecke; insbesondere b. Finanzierung des Erwerbs von jeweils 80% der Geschäftsanteile der Billrothstraße 6a Projektentwicklung GmbH, FN 572750 f, und der M72 und M74 Immo GmbH, FN 549445 h; c. Ankauf, Entwicklung und Realisierung der Dachgeschossflächen der Liegenschaften Felbigergasse 93, 1140 Wien, Kirchstetterngasse 50, 1160 Wien, Obkirchergasse 42, 1190 Wien, Belvederegasse 23, 1040 Wien, Maxingstraße 72+74, 1130 Wien, und Billrothstraße 6a, 1190 Wien, wobei die Emittentin

abhängig von der Höhe des erzielten Emissionserlöses die Anzahl und Reihenfolge der umzusetzenden Projekte festlegen wird.

Status der Teilschuldverschreibungen

Die Teilschuldverschreibungen begründen nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die nachrangig zu allen anderen gegenwärtigen oder künftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin sind.

Die Teilschuldverschreibungen stehen untereinander im Rang gleich und gehen im Fall der Liquidation, der Auflösung oder Insolvenz der Emittentin, eines Sanierungsverfahrens oder eines anderen der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens allen anderen bestehenden und zukünftigen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im Rang nach, soweit zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben. Im Fall der Liquidation, der Auflösung oder Insolvenz der Emittentin, eines Sanierungsverfahrens oder eines anderen der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens gehen die Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen im Rang den Ansprüchen aller nicht nachrangigen Gläubiger nach, sodass Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen so lange nicht erfolgen, wie die Ansprüche aller nicht nachrangigen Gläubiger gegen die Emittentin nicht zuerst vollständig erfüllt sind.

Verzinsung

Die Teilschuldverschreibungen werden ab einschließlich 1. Mai 2026 mit 5,125% p.a. (Fixzins) vom jeweils ausstehenden Nennwert verzinst. Die Zinsen sind jährlich im Nachhinein am 30. April eines jeden Jahres fällig. Die erste Zinszahlung erfolgt am 30. April 2027. Die Zinsen für den Zeitraum vom 1. Mai 2029 bis 31. Oktober 2029 sind zusammen mit dem Kapital zur Zahlung fällig.

Rückkauf nach Wahl der Emittentin

Die Emittentin ist berechtigt, Teilschuldverschreibungen während der gesamten Laufzeit im Markt oder auf sonstige Weise zurückzukaufen. Die von der Emittentin erworbenen Teilschuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten,

	weiterverkauft oder bei der Zahlstelle zur Entwertung eingereicht werden.
Kündigungsrecht der Anleihegläubiger	Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger besteht nicht. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung der Anleihegläubiger aus wichtigem Grund, insbesondere bei Eintritt der in Punkt 9.2 der Anleihebedingungen beschriebenen Ereignisse, bleibt hierdurch unberührt. Klarstellend wird festgehalten, dass die Anleihegläubiger auch kein Recht darauf haben, dass die Emittentin die von ihnen gezeichneten Anleihen zurückkauft. Kündigt ein Anleihegläubiger die Anleihe außerordentlich, so wirkt die Kündigung nur für die vom jeweiligen Anleihegläubiger im Auflösungszeitpunkt gehaltenen Teilschuldverschreibungen, sodass die übrigen Anleihegläubiger von einer solchen Kündigung nicht betroffen sind.
Rückzahlung infolge Kündigung	Im Falle der vorzeitigen Kündigung der Teilschuldverschreibungen ist die Rückzahlung des Nennbetrags der Teilschuldverschreibungen samt den in der laufenden Zinsperiode bis zum Auflösungszeitpunkt angefallenen fixen Zinsen innerhalb von 30 Bankarbeitstagen nach dem Auflösungszeitpunkt fällig.
Zahlstelle	Wiener Privatbank SE, Parkring 12, 1010 Wien, FN 84890 p (Handelsgericht Wien).
Anwendbares Recht, Erfüllungsort	Für sämtliche Rechtsverhältnisse aus der Begebung dieser Teilschuldverschreibungen gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen seines internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Erfüllungsort ist Wien, Österreich.
Gerichtsstand	Für Entscheidungen über sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit den Anleihebedingungen wird gemäß Punkt 14.3 der Anleihebedingungen die ausschließliche Zuständigkeit des in Handelssachen zuständigen Gerichts für Wien, Innere Stadt vereinbart. Dieser ausschließliche Gerichtsstand gilt dann nicht, sofern nach einschlägigen Verbraucherschutzbestimmungen zwingend ein anderer Gerichtsstand besteht.

Keine Börsennotiz geplant	Die Emittentin ist berechtigt, die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in ein unreguliertes Marktsegment der Wiener Börse zu beantragen. Eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht. Die Emittentin beabsichtigt eine solche Börsennotiz im Zeitpunkt der Emission dieser Anleihe nicht.
ISIN	AT0000A3T535
Risikofaktoren	Es wird auf die ausführlichen und umfangreichen Risikohinweise in Kapitel 2 dieses Platzierungsmemorandums verwiesen.

2. RISIKOHINWEISE

2.1. Allgemeine Risiken und Ausfallsrisiko

Potenzielle Anleger sollten bei der Entscheidung über einen Kauf von Teilschuldverschreibungen zusätzlich zu den übrigen in diesem Platzierungsmemorandum und dessen Anlagen enthaltenen Informationen insbesondere die nachfolgenden Risikohinweise beachten, bevor sie eine Investitionsentscheidung treffen. Über die in diesem Kapitel dargestellten Risiken hinaus können weitere, der Emittentin gegenwärtig unbekannte Risiken auftreten.

Die Verwirklichung eines oder mehrerer der dargestellten Sachverhalte könnte dazu führen, dass in künftigen Berichtsperioden die Ergebnisse der Emittentin hinter den Erwartungen der Geschäftsführung und der Anleger zurückbleiben. Dadurch kann es zu Wertminderungen bei den Teilschuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Angebotes sind, kommen. Auch ein vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden. Der Eintritt jedes einzelnen Risikofaktors kann für sich allein oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der Gruppe 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. Teilschuldverschreibungen der Emittentin sollten daher nur als Bestandteil eines diversifizierten Portfolios erworben werden.

Alle zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Kapitel und in diesem Platzierungsmemorandum sind mit Risiken und Unsicherheiten verbunden. Sie basieren auf den der Emittentin zum Datum dieses Platzierungsmemorandums zugänglichen Informationen und bestimmten, nach Ansicht der Emittentin, vertretbaren Annahmen. Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung zur Aktualisierung dieser zukunftsgerichteten Aussagen.

Im Falle der Insolvenz der Emittentin besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals und der Zinsen.

2.2. Emittentenspezifische Risiken

Die Emittentin wurde erst kürzlich gegründet und verfügt über keine eigene operative Geschäftshistorie.

Die Emittentin wurde im Jahr 2024 gegründet und hat bisher keine eigenständige operative Geschäftstätigkeit in der Immobilienentwicklung entfaltet. Die Anmeldung der zur Umsetzung der im Rahmen dieser Anleihe geplanten Bauprojekte erforderlichen Gewerbe (Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger) hat die Emittentin erst kürzlich vorgenommen. Sie verfügt über keinen belastbaren eigenen Track Record. Die historischen Finanzdaten bilden daher nur die Aufbauphase der Gesellschaft ab und lassen keine belastbaren Schlüsse auf die zukünftige Ertragskraft oder Geschäftsentwicklung zu.

Die Emittentin stützt sich bei ihrer gesamten Geschäftstätigkeit im Wesentlichen auf die Erfahrung, das Know-How und das Netzwerk an Projektpartnern der Kerbler Holding GmbH und der Kerbler-Gruppe. Diese Verbundenheit zur Kerbler-Gruppe, die historischen Ergebnisse anderer Gesellschaften oder Projekte der Unternehmensgruppe sind jedoch kein verlässlicher Indikator für den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin und damit die zukünftige Wertentwicklung der Anleihe.

Aufgrund des erst kurzen Bestehens der Emittentin und der damit einhergehenden fehlenden Vorhersehbarkeit ihrer wirtschaftlichen Entwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nachteilig entwickelt, was die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Geringe Eigenkapitalausstattung der Emittentin und hoher Fremdfinanzierungsanteil („Leverage-Effekt“).

Die Eigenkapitalquote der Emittentin beträgt laut dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 rund 17,33%. Die Mittel aus der nachrangigen Anleihe sind erforderlich, um das Fremdkapital über Bankenfinanzierungen zu erlangen und die Projekte umzusetzen. Zur Finanzierung der Dachgeschoßausbauten geht die Emittentin von einem Finanzierungsverhältnis von rund 30% Eigenkapital und rund 70% Fremdkapital und damit einem hohen Verschuldungsgrad („Leverage“) aus. Das Eigenkapital stellt die Emittentin nahezu ausschließlich über die mit dieser Anleihe erzielten Emissionserlöse auf. Die Emittentin setzt somit faktisch kein von ihr erwirtschaftetes oder von den Gesellschaftern eingebrachtes Eigenkapital ein.

Der hohe Verschuldungsgrad erhöht das Risiko für die Anleger, da bereits geringe negative Abweichungen von den Planungen – etwa Emissionskosten, die Baukosten, Verkaufserlösen oder Zeitplänen – die Fähigkeit der Emittentin zur Bedienung der nachrangigen Zinsen und des nachrangigen Kapitals aus der Anleihe gefährden können (Auszahlungssperre), und kann zudem dazu führen, dass die Gesamtkapitalrendite eines Investments unter den Fremdkapitalkosten liegt.

Es kann weiters nicht sichergestellt werden, dass die Emittentin Bankfinanzierungen zu den geplanten Konditionen erhält. Die veränderten Finanzierungsbedingungen der vergangenen Jahre – insbesondere die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank sowie die nach wie vor bestehende Unsicherheit an den Finanzmärkten – können Immobiliengeschäfte hinsichtlich der gezielten Liquiditätsplanung und geplanter Kreditaufnahmen negativ beeinflussen.

Kreditgeber können einen Kredit je nach Ausgestaltung des Kreditvertrags unter Umständen zur Unzeit fällig stellen oder sonstige nachteilige Maßnahmen ergreifen. Infolge einer Fälligestellung kann der Kreditgeber auf die besicherten Aktiva der Emittentin zugreifen und diese dem Geschäftsbetrieb entziehen. Zudem ist zu beachten, dass die

finanzierenden Banken in aller Regel eine bevorrechtete Stellung mit dinglicher (hypothekarischer) Besicherung durch Eintragungen im Grundbuch (oder zumindest Eintragungsmöglichkeit durch Rangordnungen) haben und den finanzierenden Banken gegebenenfalls auch zusätzliche Sicherheiten der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens eingeräumt werden; zudem sind Bankkredite in der Regel nicht nachrangig und stehen somit im Rang vor den Forderungen der Anleihegläubiger aus den Teilschuldverschreibungen.

Im Falle einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Emittentin oder der Erhöhung der Fremdkapitalkosten besteht somit ein erhöhtes Risiko, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen. Unter Berücksichtigung der sehr geringen Eigenkapitalausstattung und der fehlenden eigenen operativen Ertragskraft der Emittentin ist im Falle der Insolvenz ein Totalausfall des eingesetzten Kapitals nicht auszuschließen.

Risiko frustrierter Finanzierungskosten / Zwischenveranlagungsrisiko.

Aufgrund der projektbezogenen Investitionszyklen von rund 18 Monaten kann es während der Laufzeit der Anleihe zu Phasen kommen, in denen Teile der Emissionserlöse nicht unmittelbar in Bauprojekte investiert werden können. In diesen Zeiträumen fallen weiterhin Anleihezinsen an, denen keine korrespondierenden Projekterträge gegenüberstehen (sog. frustrierte Finanzierungskosten). Sollte eine ertragreiche Zwischenveranlagung dieser Mittel nicht möglich sein, belasten die frustrierten Finanzierungskosten die Gesamtrentabilität der Emittentin und können die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen. Dieses Risiko ist jedoch in der Planrechnung gemäß Anlage ./3 zur Gänze (potenziell) gewinnmindernd berücksichtigt.

Potenzielle Kostenbelastung durch projektfremde Mittelverwendung.

Ein Teil der Emissionserlöse – laut Planrechnung EUR 983.000 im Worst-Case-Szenario und EUR 1.463.000 im Best-Case-Szenario – wird für projektfremde Zwecke verwendet, insbesondere für allgemeine Unternehmenszwecke (einschließlich Transaktionskosten) und den Erwerb der Beteiligungen an den Tochtergesellschaften. Auf diese Beträge fallen während der gesamten Laufzeit der Anleihe Zinsen an, die aus den Gewinnen der Bauprojekte bedient werden müssen. Zusätzlich müssen diese Mittel aus den Projekterlösen zurückgeführt werden, um die Tilgung der Teilschuldverschreibungen sicherzustellen. Die Belastung der Projekterlöse durch die Finanzierungskosten und Rückführungserfordernisse der projektfremden Mittelverwendung kann die verfügbaren Mittel für die Bedienung der Anleiheverpflichtungen erheblich verringern und im ungünstigen Fall die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen vollständig und fristgerecht nachzukommen. Dieses Risiko ist jedoch in

der Planrechnung gemäß Anlage ./3 zur Gänze (potenziell) gewinnmindernd berücksichtigt.

Negatives buchmäßiges Eigenkapital der Tochtergesellschaften.

Die Tochtergesellschaften der Emittentin weisen zum 31.12.2025 ein negatives buchmäßiges Eigenkapital auf. Die nicht gedeckten Fehlbeträge betragen EUR 1.458.942,64 (Billrothstraße 6a Projektentwicklung GmbH) und EUR 1.175.727,76 (M72 und M74 Immo GmbH). Eine Überschuldung liegt jedoch nicht vor, weil Verbindlichkeiten der Billrothstraße 6a Projektentwicklung GmbH in Höhe von EUR 3.278.132,37 und Verbindlichkeiten der M72 und M74 Immo GmbH in Höhe von EUR 1.907.229,68 im Sinne von § 67 Abs 3 IO nachrangig gestellt wurden.

Die Billrothstraße 6a Projektentwicklung GmbH verfügt daher materiell (nicht bilanziell) über Eigenkapital in Höhe von EUR 1.819.189,73 und die M72 und M74 Immo GmbH über Eigenkapital in Höhe von EUR 731.501,92.

Risiko im Zusammenhang mit der Rückabwicklung des Erwerbs der Beteiligung an der H154 GmbH & Co KG.

Die Emittentin beabsichtigt, den mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 26.06.2025 erfolgten Kauf von 80% der Kommanditanteile der H154 GmbH & Co KG noch im Laufe des ersten Halbjahres 2026 rückabzuwickeln. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Rückabwicklung nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen durchgeführt werden kann oder dass im Zusammenhang mit der Rückabwicklung Kosten oder rechtliche Risiken entstehen. Sollte die Rückabwicklung scheitern, wäre die Emittentin verpflichtet, den noch ausstehenden Kaufpreis für diese Beteiligung von insgesamt EUR 480.000 zu leisten, wodurch weniger Mittel aus den Emissionserlösen für die Finanzierung der geplanten Bauprojekte zur Verfügung stehen würden. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Emittentin unterliegt dem (mittelbaren) Risiko, dass sich das Immobilienportfolio der Tochtergesellschaften nicht wie erwartet entwickelt und ohne Ausfälle verwertet werden kann.

Die Emittentin beabsichtigt einen Teil des Nettoemissionserlöses zur Finanzierung des Erwerbs von Beteiligungen an Gesellschaften der Kerbler-Gruppe zu verwenden. Die Wertentwicklung dieser Beteiligungen hängt maßgeblich von der Entwicklung der Immobiliengeschäfte und den Investments der Tochtergesellschaften ab. Obwohl die Emittentin keine Haftungen für ihre Tochtergesellschaften übernommen hat, kann sich eine negative wirtschaftliche Entwicklung der Tochtergesellschaften unmittelbar nachteilig auf

die Emittentin auswirken. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass sich einzelne oder alle Immobiliengeschäfte und Investments der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften nicht wie erwartet entwickeln, was die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, beeinträchtigen kann. In der Planrechnung gemäß Anlage ./3 sind jedoch keine Erträge oder Rückflüsse aus den Tochtergesellschaften eingeplant. Vielmehr geht die Planrechnung davon aus, dass die Rückführung der sogenannten projektfremden Mittelverwendungen ausschließlich aus dem Gewinn der geplanten Projekte erfolgt.

Konzentrationsrisiko durch begrenzte Anzahl an Bauprojekten.

Die Emittentin konzentriert sich auf eine begrenzte Anzahl von bis zu sechs Dachgeschossausbauten in Wien. Negative Entwicklungen eines einzelnen Projekts – etwa durch Baukostenüberschreitungen, Genehmigungsverzögerungen oder Marktpreiserückgänge – können sich unmittelbar und überproportional nachteilig auf das Gesamtergebnis der Emittentin auswirken, da keine hinreichende Diversifikation besteht. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Geschäftsaussichten der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Risiko des Nichterreichens des Zielemissionsvolumens.

Die Emittentin strebt ein Emissionsvolumen von EUR 5.000.000 an, mit einer Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 10.000.000. Es ist nicht ausgeschlossen, dass das angestrebte Emissionsvolumen nicht erreicht werden kann. Bei Nichterreichens des Zielemissionsvolumens stehen der Emittentin weniger Eigenmittel für die geplanten Dachgeschossausbauten zur Verfügung. Die endgültige Anzahl und Reihenfolge der umzusetzenden Projekte hängt von den tatsächlich erreichten Emissionserlösen ab. Bei erheblich geringeren Emissionserlösen verringert sich die ohnehin begrenzte Diversifikation des Projektportfolios weiter, wodurch das Konzentrationsrisiko zusätzlich steigt und die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, beeinträchtigen kann.

Die Planrechnungen der Emittentin unterliegen wesentlichen Unsicherheiten.

Die Planungsannahmen sind konservativ. Dennoch unterliegen sämtliche Planrechnungen Unsicherheiten, die insbesondere in unvorhergesehenen Änderungen des Immobilien- und Finanzmarktes, dem Nichteintreten von Rechnungsannahmen, gesamtwirtschaftlichen Faktoren oder in einer geänderten Steuergesetzgebung liegen können.

Ein zukünftiger Veräußerungserlös von Immobilien hängt unter anderem vom Marktumfeld zum Zeitpunkt des Verkaufs bzw der Verwertung, vom Zustand sowie der Lage ab.

Veränderungen beim Verkehrswert können unter anderem durch geänderte Renditeerwartungen von potenziellen Käufern entstehen, wodurch es zu geringeren Verkaufs- bzw. Verwertungserlösen als aus heutiger Sicht erwartet kommen kann.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin die geplanten Projekte nicht oder nicht wie erwartet umsetzen kann, was erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, beeinträchtigen kann.

Kann diese negative Entwicklung nicht durch eine positive Wertentwicklung anderer Immobilien oder sonstiger Investments kompensiert werden, besteht das Risiko eines Teil- oder Totalverlusts der Investition der Anleihegläubiger.

Geringe Fehlertoleranz im Worst-Case-Szenario.

Die Planrechnung zeigt, dass im Worst-Case-Szenario – bei einem Emissionserlös von rund EUR 4.000.000 und der Umsetzung von lediglich zwei Bauprojekten – nach Bedienung sämtlicher Kosten einschließlich der Anleihezinsen und der Rückführung der projektfremden Mittelverwendung lediglich eine geringe Gewinnmarge von rund EUR 323.000 verbleibt. Der Planung gemäß Anlage ./3 liegen zwar konservative Annahmen zugrunde; gleichwohl könnten negative Abweichungen von den kalkulierten Bau- und Finanzierungskosten, den erwarteten Verkaufserlösen oder den geplanten Zeitplänen in diesem Szenario dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, die Zinszahlungen oder die Tilgung der Teilschuldverschreibungen vollständig zu leisten. Die geringe Gewinnspanne im Worst-Case-Szenario verstärkt die unter Punkt 2.2 dargestellten Risiken und kann im Zusammenwirken mit weiteren Risikofaktoren zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung der Bauprojekte.

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 auswirken.

Die Emittentin plant für jedes einzelne Projekt die Beauftragung eines Generalunternehmers. Diese Generalunternehmerverträge sind zum Zeitpunkt der Begebung der Anleihe noch nicht abgeschlossen. Die Emittentin ist daher zudem dem Risiko ausgesetzt, dass sich die Baukosten bis zum Abschluss der Generalunternehmerverträge – insbesondere infolge von Inflation und allgemeinen Preissteigerungen im Baugewerbe – erheblich erhöhen und die ursprünglich kalkulierten Projektkosten deutlich überschritten werden.

Die Zahlung der Zinsen und die Tilgung der Teilschuldverschreibungen am 31. Oktober 2029 setzen voraus, dass die Entwicklung der geplanten Bauprojekte plangemäß (insbesondere unter Einhaltung der erwarteten Kosten und Bauzeit) möglich ist und die Dachgeschosswohnungen rechtzeitig vor Ablauf der Laufzeit der Anleihe am Markt veräußert werden können. Die Laufzeit der Anleihe von dreieinhalb Jahren ist eng auf den geplanten Projektzyklus abgestimmt. Bereits geringe Verzögerungen können dazu führen, dass die Verkaufserlöse nicht oder nicht in ausreichender Höhe vor Fälligkeit der Zinszahlungen oder der Tilgung der Teilschuldverschreibungen realisiert werden. In diesem Fall wäre die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage, die Zinszahlungen oder die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen bei deren jeweiliger Fälligkeit vollständig zu leisten. Es besteht keine Zusicherung, dass die Emittentin über alternative Finanzierungsquellen verfügt, um eine etwaige Liquiditätslücke bei Fälligkeit der Zinszahlungen oder der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen zu schließen.

Die Überschreitung der kalkulierten Kosten sowie Verzögerungen oder das Scheitern der Fertigstellung der Projekte können die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Risiken in Zusammenhang mit Zahlungsverzug, Zahlungseinstellungen oder Bonitätsverschlechterungen von Vertragspartnern.

Vertragspartner der Emittentin oder ihrer Tochtergesellschaften könnten ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin oder ihrer Tochtergesellschaften wegen Zahlungsunfähigkeit, fehlender Liquidität, Bonitätsverschlechterungen, Wirtschaftsabschwüngen, operationellen Problemen oder aus anderen Gründen nicht erfüllen. Zahlungsverzögerungen oder -ausfälle können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin haben und damit die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Risiko der Involvierung der Emittentin in Rechtsstreitigkeiten.

Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften könnten im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs sowohl aktivseitig (als Klägerin) als auch passivseitig (als Beklagte) in Rechtsstreitigkeiten involviert werden. Dies kann zu einer nicht bloß unerheblichen Kostenbelastung und Bindung finanzieller sowie zeitlicher Ressourcen führen und negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen haben.

Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften sind von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen abhängig.

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften beruht wesentlich auf den Kenntnissen und Fähigkeiten des Managements und von Schlüsselkräften.

Scheiden Schlüsselkräfte aus den Unternehmen aus, besteht das Risiko, dass es nicht gelingt, die vakanten Positionen zeitnah mit vergleichbar qualifizierten Nachfolgern zu besetzen. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Geschäftsaussichten der Emittentin und damit auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, haben.

Die Emittentin ist operativen Risiken ausgesetzt.

Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften sind Verlustrisiken durch das Versagen interner Prozesse, Systeme oder Kontrollmechanismen sowie durch externe Ereignisse (wie Naturereignisse, Aufstände oder sonstige Gründe für Betriebsunterbrechungen) ausgesetzt. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Geschäftsaussichten der Emittentin und damit auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, haben.

Die Emittentin ist dem Risiko einer einem künftigen Wachstum nicht angemessenen Organisationsstruktur ausgesetzt.

Der geplante Ausbau der Geschäftstätigkeiten der Emittentin erfordert einen Aufbau und Ausbau angemessener interner Strukturen (insbesondere Risikoüberwachung, Rechnungslegung und Controlling). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin den gesteigerten organisatorischen Anforderungen nicht rechtzeitig oder nicht ausreichend nachkommen kann und es daher zu Versäumnissen und Fehlentwicklungen kommt, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Geschäftsaussichten der Emittentin und damit auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, haben.

Risiko wechselseitiger Risikoverstärkung.

Die in diesem Platzierungsmemorandum beschriebenen Risikofaktoren können sich wechselseitig verstärken („Konzentrationsrisiko“). Konzentrationen oder Wechselwirkungen gleichartiger oder verschiedener Risiken können einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auf ihre Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, haben.

2.3. Interessenkonflikte

Die Mehrheitsgesellschafter können Interessen verfolgen, die von jenen der Anleihegläubiger abweichen.

Die Kerbler Holding GmbH und die BGA Management GmbH halten als Mehrheitsgesellschafter jeweils eine Stammeinlage von EUR 45.000 an der Emittentin. Darüber hinaus sind Herr Mag. Dr. Alexander Kopecek und Herr Luke Kerbler als Minderheitsgesellschafter beteiligt. Die Kerbler Holding GmbH und die mit ihr verbundenen Unternehmen der Kerbler-Gruppe verfügen über einen unmittelbaren Einfluss auf die Angelegenheiten der Emittentin und können einen beherrschenden Einfluss auf die Emittentin, ihre Geschäftstätigkeit, Investitions- und Dividendenpolitik ausüben. Dasselbe gilt hinsichtlich der Tochtergesellschaften, auf die die Mehrheitsgesellschafter mittelbar über die Emittentin Einfluss nehmen können. Die Interessen der Mehrheitsgesellschafter können den Interessen der Anleihegläubiger zuwiderlaufen. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Aufgrund der Besetzung von Organfunktionen bei der Emittentin und anderen Gesellschaften der Kerbler-Gruppe sind Interessenkonflikte möglich.

Der oder die Geschäftsführer der Emittentin können auch Organfunktionen in anderen Gesellschaften der Kerbler-Gruppe übernehmen. Im Rahmen der Ausübung von Organfunktionen kann es insbesondere, da die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften einerseits und andere Gesellschaften der Kerbler-Gruppe andererseits im selben Geschäftsfeld tätig sind, zu Situationen kommen, in denen andere Gesellschaften der Kerbler-Gruppe mit der Emittentin im Wettbewerb stehen oder die jeweiligen Interessenlagen konfliktieren. Diese Interessenkonflikte können zu einer nachteiligen Beeinflussung der Vermögenslage, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Transaktionen innerhalb der Unternehmensgruppe (Related-Party Transactions); Verwendung der Emissionserlöse für den Erwerb von Beteiligungen und Liegenschaften von Konzerngesellschaften.

Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften sind Teil der Kerbler-Gruppe. Ein Teil der Emissionserlöse wird von der Emittentin dazu verwendet, Geschäftsanteile an Tochtergesellschaften von anderen Gesellschaften der Kerbler-Gruppe zu erwerben, die ihrerseits im selben Geschäftsfeld tätig sind und an denen auch Gesellschafter der Emittentin beteiligt sind. Darüber hinaus erwirbt die Emittentin mit den Emissionserlösen die für die geplanten Projekte benötigten Dachgeschossflächen erst von ihren Tochtergesellschaften bzw. von anderen Gesellschaften der Kerbler-Gruppe. Die Emissionserlöse fließen

somit in erheblichem Umfang an nahestehende Personen und Unternehmen der Kerbler-Gruppe.

Bei derartigen konzerninternen Transaktionen besteht stets das Risiko, dass die vereinbarten Kaufpreise – sowohl für die Geschäftsanteile als auch für die Projektliegenschaften – nicht dem Drittvergleich (Arm's-Length-Grundsatz) standhalten und die Emittentin überhöhte Preise zahlt, was zu einem Mittelabfluss zugunsten der Kerbler-Gruppe und zulasten der Anleihegläubiger führen kann. Da es sich bei den Verkäufern jeweils um Konzerngesellschaften oder Gesellschafter der Emittentin handelt, bestehen inhärente Interessenkonflikte bei der Preisfindung und Vertragsgestaltung, auch wenn diese auf Verkehrswerteinschätzungen von externen Sachverständigen beruhen.

Es besteht zum Teil auch Organidentität zwischen der Emittentin und den an den Transaktionen beteiligten Konzerngesellschaften. Diese Umstände können zu einer nachteiligen Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

2.4. Marktspezifische Risiken

Allgemeine Risiken des Immobiliensektors.

Die Emittentin ist unmittelbar und mittelbar über ihre Tochtergesellschaften schwerpunktmäßig auf dem Gebiet des Immobilieninvestments tätig und unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit der Verwaltung dem Ankauf, der Entwicklung einschließlich Umbau, Ausbau und Sanierung sowie dem Abverkauf von (Teilen von) Liegenschaften, einschließlich Vermarktungsdienstleistungen verbunden sind. Dies umfasst insbesondere die konjunkturabhängigen Schwankungen des Immobilienmarktes, wirtschaftspolitische Maßnahmen und Gesetzesänderungen, die Verfügbarkeit von Finanzierungen und Käufern sowie die Zuverlässigkeit und Vertragstreue von Vertragspartnern.

Spezifische Risiken des Immobiliensektors.

Die Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften ist abhängig von einer Reihe von Faktoren, die die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften weder beeinflussen noch vorhersehen können; diese sind unter anderem:

- Verfügbarkeit geeigneter Projekte zu wirtschaftlichen Konditionen,
- Widmungsfragen,
- das Vorliegen von Altlasten (z.B. Bodenkontaminierung),
- allfällige Gewährleistungsansprüche von Käufern, Banken oder sonstigen dritten Parteien gegenüber der Emittentin oder einer ihrer Tochtergesellschaften auf Grund vertraglicher Vereinbarungen oder gesetzlicher Verpflichtungen,

- Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt einschließlich der Kaufkraft der Bevölkerung,
- gesetzliche Rahmenbedingungen, die häufig interessengetrieben (Stichwort: Lobbying, Mietpreisdeckel) sind,
- gesetzliche Änderungen in Richtung ökologischer Standards.

Daneben können Faktoren, wie z.B. das Alter der Bausubstanz, nicht erkannte Schadstoffe oder nicht eingehaltene baurechtliche Anforderungen, Kosten für aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Auch der Abverkauf der Immobilien kann sich bei einzelnen oder allen Projekten schwieriger als erwartet herausstellen. Diese Faktoren und die damit verbundenen Haftungsfragen können die Wirtschaftlichkeit von Projekten sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin gefährden und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Allgemeines Marktrisiko, geopolitische Krisen und Unsicherheiten im Immobiliensektor.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin hängt von zahlreichen externen Faktoren ab, die die Emittentin weder beeinflussen noch vorhersehen kann. Gesamtwirtschaftliche Entwicklungen, Änderungen der Rahmenbedingungen in der Immobilienbranche, das Zinsniveau, die Attraktivität der Standorte, Änderungen in der Kostenstruktur sowie geopolitische Krisen – wie die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, des Ukrainekriegs, der jüngsten Konflikte im Nahen Osten und sonstiger internationaler Spannungen einschließlich zunehmender Handelskonflikte und protektionistischer Maßnahmen – können zu einer anhaltenden Beeinträchtigung und Volatilität an den Kredit- und Immobilienmärkten führen. Dies kann Immobiliengeschäfte hinsichtlich Liquiditätsplanung und Kreditaufnahmen negativ beeinflussen, Verzögerungen bei Bauvorhaben verursachen und zu nachteiligen Marktwertveränderungen führen. Auch Ertragsströme aus konjunktursensiblen Immobilien können stark variieren.

All diese Faktoren können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und ihre Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen beeinträchtigen.

Wettbewerbsrisiko.

Die Emittentin steht auf ihren Tätigkeitsfeldern im Wettbewerb mit zahlreichen nationalen und internationalen Gesellschaften bzw. Unternehmensgruppen. Aufgrund der großen Zahl an Wettbewerbern wirken sich auch geringfügige Änderungen des Marktumfelds auf die Immobilienentwicklung und die erzielbaren Verkaufspreise aus. Manche Wettbewerber verfügen über größere Ressourcen und können möglicherweise flexibler auf Marktveränderungen reagieren. Es besteht keine Gewissheit, dass sich die Emittentin in

Zukunft erfolgreich im Wettbewerb behaupten kann.

Risiken der Liegenschaftsbewertung.

Die Kalkulation der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften basiert maßgeblich auf den Bewertungen der einzelnen Immobilien. Die dabei zugrunde gelegten Annahmen können sich als nicht zutreffend erweisen und ein ursprünglich korrekt angenommener Wert kann sich kurzfristig verändern – etwa infolge von Leitzinserhöhungen, die zu niedrigeren diskontierten Erträgen und damit geringeren Marktwerten führen. Es ist daher nicht sichergestellt, dass beim Abverkauf von Immobilien ein Preis erzielt wird, der den ermittelten Verkehrswerten oder den Anschaffungskosten entspricht.

Dies kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und ihre Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen beeinträchtigen.

Risiken aus der Zinsentwicklung.

Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften haben Fremdkapital von Kreditinstituten in Form von Krediten aufgenommen. Zur Finanzierung der Bauvorhaben wird die Emittentin neben dem in Form der Emissionserlöse aufgebracht Eigenkapital auch weiteres Fremdkapital aufnehmen. Es ist möglich, dass sich die Kosten von Bankfinanzierungen – in erster Linie durch Anstieg des Zinsniveaus, möglicherweise aber auch aufgrund anderer Faktoren – erhöhen werden. Da die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften bei ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit aber von der Aufnahme von Fremdkapital abhängig sind, hätte ein Anstieg des Zinsniveaus nachteilige Folgen für die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften. Übersteigen die Kosten der Fremdfinanzierung die erwirtschaftete Gesamtkapitalrendite, so kann dies dazu führen, dass die Emittentin ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nicht nachkommen kann.

Standortrisiko.

Der Wert der Immobilien und die erzielbaren Verkaufserlöse hängen auch wesentlich vom Standort ab. Es besteht das Risiko, dass die Standortattraktivität falsch eingeschätzt wird oder sich diese aufgrund äußerer, nicht beeinflussbarer Umstände verschlechtert, wodurch die Immobilien möglicherweise nicht zu den kalkulierten Preisen verwertet werden können.

Dies kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und ihre Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen beeinträchtigen.

Rechtsrisiko – Gesetze, Verordnungen, Normen, Standards, Rechtsprechung.

Die Emittentin legt all ihren strategischen Planungen und Überlegungen die derzeit geltende Rechtslage zugrunde. Dies bezieht sich auf die geltenden Gesetze und Verordnungen, Normen und Standards sowie die ständige Rechts- und Verwaltungspraxis insbesondere auf den Gebieten des Vertrags-, Liegenschafts-, Miet- und Wohn-, Bau-, Umwelt- und Steuerrechts. Änderungen auf einzelnen oder mehreren Rechtsgebieten – insbesondere verschärfte Vorgaben im Bereich der Bauausführung, Bausicherheit, Brandschutz, Umweltauflagen, Abfallentsorgung – können sich negativ auf die Immobilienentwicklungstätigkeit der Emittentin auswirken, zu erheblich höheren Kosten führen, Haftungen auslösen und die Rendite beeinträchtigen. Aufgrund von Änderungen der Rechtsprechungs- und Verwaltungspraxis können zudem bestimmte Klauseln in Verträgen nichtig oder anfechtbar sein.

Dies kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und ihre Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen beeinträchtigen.

Klumpenrisiko durch Konzentration auf den urbanen Markt in Wien.

Die Emittentin wird den Nettoemissionserlös überwiegend für die Investition in Immobilienprojekte im urbanen Bereich in Wien verwenden. Insofern ist die Emittentin von der Entwicklung des österreichischen Immobilienmarkts im Allgemeinen und des Wiener Immobilienmarkts im Besonderen in hohem Ausmaß abhängig. Eine negative Entwicklung des Immobiliensektors in dieser Region kann sich besonders stark und nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und ihre Fähigkeit, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen, beeinträchtigen.

2.5. Anleihespezifische Risiken

Die Forderungen der Teilschuldverschreibungsgläubiger sind nachrangig.

Die nachrangigen Teilschuldverschreibungen stehen untereinander im Rang gleich und gehen im Fall der Liquidation, der Auflösung oder der Insolvenz der Emittentin oder eines Sanierungsverfahrens oder eines anderen der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens allen anderen bestehenden und zukünftigen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im Rang nach, soweit zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben. Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen erfolgen diesfalls erst, wenn die Ansprüche aller nicht nachrangigen Gläubiger gegen die Emittentin vollständig erfüllt sind. Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass der Emittentin nach Befriedigung ihrer nicht-nachrangigen Gläubiger kein ausreichendes Vermögen mehr für die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen verbleibt. Dies führt insbesondere bei Insolvenz der Emittentin regelmäßig zu einem Totalausfall für die Anleihegläubiger.

Für die Anleihegläubiger besteht weiters das Risiko der fehlenden ordentlichen Kündigungsmöglichkeiten. Sie sind dem Risiko ausgesetzt, dass sie während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen ihr eingesetztes Kapital durch ordentliche Kündigung nicht zurückverlangen können. Hier wird auf Punkt 9 der Anleihebedingungen verwiesen.

Risiken im Zusammenhang mit einer vorzeitigen Kündigung des Anleihegläubigers und eingeschränkter Veräußerbarkeit (Liquiditätsrisiko).

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß Punkt 9.2 der Anleihebedingungen jederzeit vor Ende der Laufzeit der Anleihe zu kündigen. In diesem Fall wird der Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen nur für die tatsächliche Laufzeit bis zum Tag der vorzeitigen Rückzahlung mit dem angegebenen Fixzinssatz von 5,125% verzinst.

Im Falle einer vorzeitigen Kündigung besteht für den Anleihegläubiger jedoch das Risiko, eine niedrigere als die erwartete Rendite zu erzielen und keine entsprechende Wiederveranlagungsmöglichkeit zu erzielen.

Ferner besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger die Teilschuldverschreibungen vor dem Ende der dreieinhalbjährigen Laufzeit nur schwer weiterveräußern können. Dies gilt selbst bei einer Einbeziehung in den Dritten Markt der Wiener Börse, die derzeit jedoch nicht geplant ist. Die Teilschuldverschreibungen sollen jedenfalls nicht zum Handel in einem geregelten Segment einer europäischen Wertpapierbörse, etwa dem Amtlichen Handel der Wiener Börse, zugelassen werden. Dadurch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich kein liquider Markt für die Teilschuldverschreibungen entwickelt. Sowohl aufgrund der Veränderung des generellen Marktzinses als auch aufgrund der möglicherweise erschwerten Handelbarkeit der Teilschuldverschreibungen kann der Kurs der Teilschuldverschreibungen sinken. Ist der Anleihegläubiger aus welchen Gründen auch immer gezwungen, Teilschuldverschreibungen zeitnah zu verkaufen, kann dies zur Folge haben, dass der erzielte Verkaufspreis erheblich unter dem Betrag liegt, den der Anleihegläubiger für den Erwerb der Teilschuldverschreibungen aufgewendet hat.

Anleihegläubiger tragen das Risiko einer fehlerhaften Veranlagungsentscheidung.

Die Entscheidung zum Erwerb der Teilschuldverschreibungen sollte sich an den individuellen Lebens- und Einkommensverhältnissen, den Anlageerwartungen und der langfristigen Kapitalbindung orientieren. Anleihegläubiger sollten sich darüber im Klaren sein, ob die Teilschuldverschreibungen ihre Bedürfnisse abdecken und das von ihnen im Einzelfall gewünschte Investitionsrisiko abbilden. Eine Fehleinschätzung kann zu einem Verlust bis hin zum Totalverlust des investierten Kapitals führen. Wird der Erwerb der Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert, erhöht sich das Verlustrisiko erheblich, da die laufenden Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen möglicherweise nicht zur Bedienung der Kreditverbindlichkeiten ausreichen und der Anleihegläubiger über den

Wertverlust der Anlage hinaus zusätzliche finanzielle Nachteile erleiden kann. Im schlimmsten Fall kann dies zu (Privat-)Insolvenz des Anleihegläubigers führen.

Bei einer zukünftigen Geldentwertung (Inflation) kann sich die reale Rendite der Teilschuldverschreibungen verringern (Inflationsrisiko).

Durch Inflation kann sich die reale Kaufkraft der Zinserträge und des Rückzahlungsanspruchs verringern. Die reale Rendite ist negativ, wenn die Inflationsrate die Nominalverzinsung der Teilschuldverschreibungen übersteigt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Möglichkeiten der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen eingeschränkt sind, so dass der Anleihegläubiger gezwungen sein kann, die Teilschuldverschreibungen bis zum Ende der Laufzeit zu halten und damit einen Wertverlust durch die Inflation in voller Höhe zu realisieren. Weiters kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleihegläubiger bei Verkauf der Teilschuldverschreibungen trotz gestiegener Marktzinsen nur einen Preis erzielen kann, der erheblich unter dem Ausgabebetrag liegt.

Verändert sich die Steuerrechtslage, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die Anleihegläubiger haben.

Die Steuerrechtslage zum Zeitpunkt der Emission der Teilschuldverschreibungen kann sich zukünftig verändern. Eine Änderung der Steuergesetze, der Praxis ihrer Anwendung sowie ihre Auslegung durch Behörden und Gerichte kann einen negativen Einfluss auf den wirtschaftlichen Wert der Teilschuldverschreibungen sowie auf die von den Anleihegläubigern erzielte Rendite und auf das mit dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen investierte Kapital haben. Die Höhe der Rendite nach Steuern hängt maßgeblich von der individuellen steuerrechtlichen Situation des Anlegers ab. Dieses Platzierungsmemorandum macht keine Ausführungen zur steuerrechtlichen Lage eines jeden einzelnen Anleihegläubigers. Sollten Ausführungen in diesem Platzierungsmemorandum steuerrechtliche Annahmen zugrunde liegen, so basieren diese auf der derzeit gültigen Rechtslage, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis der Abgabenbehörden. Zukünftige Änderungen durch den Gesetzgeber, die Abgabenbehörden oder höchstgerichtliche Entscheidungen können die dargestellte steuerliche Behandlung negativ beeinflussen oder verändern.

Risiko der fehlenden individuellen Rechtsdurchsetzung der Anleger.

Die Teilschuldverschreibungen fallen nach Ansicht der Emittentin unter § 1 KuratorenG (RGI 1874/49 idGF). Die Anleihebedingungen regeln keine besondere Form der Vertretung der Anleihegläubiger. In bestimmten Fällen, wie zB in einem Gerichtsverfahren oder in einem Insolvenzverfahren, welches in Österreich gegen die Emittentin eingeleitet werden sollte, kann zur Vertretung der Anleihegläubiger vor Gericht ein gemeinsamer Kura-

tor nach den Bestimmungen des KuratorenG bestellt werden, wenn die Rechte der Anleihegläubiger aufgrund des Mangels einer gemeinsamen Vertretung gefährdet oder wenn die Rechte einer anderen Person dadurch verzögert würden. In diesen Fällen können die Inhaber von Teilschuldverschreibungen ihre Rechte nicht individuell, sondern nur kollektiv über den gerichtlich bestellten Kurator ausüben.

Die Teilschuldverschreibungen unterliegen nicht dem System der Einlagensicherung.

Forderungen der Anleihegläubiger aus den Teilschuldverschreibungen gegen die Emittentin sind nicht Gegenstand der Einlagensicherung von Kreditinstituten. Anleihegläubiger sind daher dem Insolvenzrisiko der Emittentin und damit dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig erfüllt. Die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Anleihegläubiger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen.

Bei den in diesem Platzierungsmemorandum wiedergegebenen zukunftsgerichteten Annahmen, Planungsrechnungen und Aussagen handelt es sich vorwiegend um Meinungen und Prognosen des Managements der Emittentin, die mit Unsicherheiten verbunden sind. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass sich tatsächlich eintretende Ereignisse wesentlich von der prognostizierten Lage unterscheiden. Dies kann zu möglicherweise erheblich nachteiligen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und in der Folge zu erheblich nachteiligen Auswirkungen für Anleihegläubiger führen.

Der Erwerb der Teilschuldverschreibungen kann gegen Gesetze oder sonstige Rechtsgrundlagen des Heimatlandes des Anlegers verstoßen.

Die Emittentin ist nicht für die Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs von Teilschuldverschreibungen im jeweiligen Heimatland des Anlegers verantwortlich. Potenzielle Anleger haben die Rechtmäßigkeit des Erwerbs der Teilschuldverschreibungen in ihrem Heimatland eigenständig zu prüfen.

Risiko der buchmäßigen Abschreibung während der Laufzeit.

Halten Anleihegläubiger die Teilschuldverschreibungen in einem Betriebsvermögen oder unterliegen sie aus sonstigen Gründen Buchführungspflichten, besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger einen gesunkenen Wert der Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit durch buchmäßige Abschreibungen ausweisen müssen. So können etwa eine Bonitätsverschlechterung der Emittentin, steigende Marktzinsen, steigende Inflation

oder eine schlechte Handelbarkeit der Teilschuldverschreibungen einen niedrigeren Kurs der Teilschuldverschreibungen zur Folge haben. Selbst wenn die Anleihegläubiger die Teilschuldverschreibungen weiterhin halten und die Emittentin fristgerecht und vollständig die Anleihezinsen bezahlt, kann ein gesunkener Wert der Teilschuldverschreibungen noch während der Laufzeit der Anleihe zu einem buchmäßigen Verlust der Anleihegläubiger führen.

Transaktionskosten, Steuern und Renditerisiko.

Für Anleihegläubiger können bei der Zeichnung, der Verwahrung sowie beim vorzeitigen Verkauf der Teilschuldverschreibungen Transaktionskosten wie Gebühren, Spesen, etc anfallen. Allfällige Transaktionskosten und sonstige Nebenkosten vermindern die Ertragsmöglichkeit der Teilschuldverschreibungen und damit die Rendite für den Anleihegläubiger, unter Umständen auch deutlich, und können zu Verlusten des vom Anleihegläubiger eingesetzten Kapitals führen.

Abwicklungsrisiko (insbesondere OeKB).

Die Teilschuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde (§ 24 lit b Depotgesetz [BGBl 1969/424 idgF]) vertreten. Die den Inhabern der Teilschuldverschreibungen zustehenden Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde können in Österreich ausschließlich gemäß den allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB CSD GmbH („**OeKB**“) als Wertpapiersammelbank und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gemäß den vergleichbaren Vorschriften der Clearstream Banking S.A., Luxemburg, oder Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien, übertragen werden. Die Anleihegläubiger sind daher vom Funktionieren der entsprechenden Prozesse – für Österreich insbesondere jener der OeKB – abhängig.

BERATUNG

Dieses Platzierungsmemorandum ersetzt nicht die in jedem individuellen Fall unerlässliche Beratung durch einen Rechtsanwalt, ein Kreditinstitut, einen Finanz-, Investment- und/oder Steuerberater. Anleger, die die Teilschuldverschreibungen und die mit ihnen verbundenen Risiken oder ihre Ausstattung nicht (vollständig) verstehen oder das damit verbundene Risiko nicht abschätzen können, oder gar beabsichtigen, den Erwerb der Teilschuldverschreibungen durch Aufnahme von Fremdkapital zu finanzieren, sollten zuvor jedenfalls fachkundige Beratung einholen und erst dann über die Veranlagung entscheiden. Anleger werden aufgefordert, sich vor dem Kauf oder Verkauf von Teilschuldverschreibungen über die konkrete Kostenbelastung betreffend Provisionen, Gebühren, Spesen und anderen Transaktionskosten zu informieren.

3. ANGABEN ZUR EMITTENTIN

3.1. Allgemeines

Die Emittentin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Parkring 12/1/23, 1010 Wien. Die Emittentin ist im vom Handelsgericht Wien geführten Firmenbuch zu FN 632196 a eingetragen und hat dieses Platzierungsmemorandum bereitgestellt.

Die Emittentin führt die Firma „K3 Investment GmbH“.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Die Emittentin verfügt über die Berechtigungen für das Gewerbe der Immobilienrehändler (Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger) gemäß § 94 Z 35 iVm § 117 GewO 1994 (BGBl. Nr. 194/1994 idgF).

3.2. Unternehmenshistorie

Die Emittentin wurde am 12.07.2024 in Österreich in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma „EcoBauwerk Alpha GmbH“ gegründet und am 02.07.2025 auf „K3 Investment GmbH“ umfirmiert.

3.3. Organisationsstruktur

Die Emittentin verfügt über ein Stammkapital von EUR 100.000, das auf die nachfolgend genannten Gesellschafter wie folgt verteilt ist:

- Kerbler Holding GmbH (FN 49645 h), eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit der Geschäftsanschrift Parkring 12/1/23, 1010 Wien, mit einer Stammeinlage von EUR 45.000 und einer Beteiligungsquote von 45%;
- BGA Management GmbH (FN 512164 h), eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit der Geschäftsanschrift Augasse 9/12, 1090 Wien, mit einer Stammeinlage von EUR 45.000 und einer Beteiligungsquote von 45%;
- Mag. Dr. Alexander Kopecek, geb. 03.10.1968, mit einer Stammeinlage von EUR 5.000 und einer Beteiligungsquote von 5% und
- Luke Kerbler, geb. 19.08.1994, mit einer Stammeinlage von EUR 5.000 und einer Beteiligungsquote von 5%.

Die Emittentin wiederum hält derzeit folgende Beteiligungen an Tochtergesellschaften im Sinne des § 189a Z 7 UGB:

- M72 und M74 Immo GmbH (FN 549445 h – 80%);
- Billrothstraße 6a Projektentwicklung GmbH (FN 572750 f – 80%); sowie

- H154 GmbH & Co KG (FN 566333 v – 80%; Kauf wird allerdings zeitnah rückabgewickelt).

Ein Teil der aus dieser Anleihe erzielten Emissionserlöse wird die Emittentin zur Finanzierung des Erwerbs der vorgenannten Beteiligungen an den Tochtergesellschaften verwenden. Der Kauf der Beteiligung an der H154 GmbH & Co KG wird rückabgewickelt, sodass die Emissionserlöse dafür nicht verwendet werden müssen. Diese Beteiligung wird kurzfristig an die Kerbler-Gruppe zurückübertragen werden, sodass die Emittentin mittelfristig nur an der M72 und M74 Immo GmbH und der Billrothstraße 6a Projektentwicklung GmbH beteiligt sein wird.

3.4. Geschäftsführung und Prokuristen der Emittentin

Einzelvertretungsbefugte Geschäftsführer der Emittentin sind Herr Mag. Dr. Alexander Kopecek, geb. 03.10.1968, und Herr Stoyan Goranov, geb. 31.10.1966. Einzelvertretungsbefugte Prokuristen, jeweils mit der Befugnis zur Veräußerung und Belastung von Liegenschaften, sind Herr Luke Kerbler, geb. 19.08.1994, und Herr Mag. Franz Fehringer, geb. 26.04.1957.

3.5. Geschäftsjahr und Gesellschaftskapital

Das Geschäftsjahr der Emittentin beginnt am 1. Jänner eines jeden Jahres und endet am 31. Dezember eines jeden Jahres.

Das Gesellschaftskapital der Emittentin beträgt EUR 100.000 und wurde voll einbezahlt.

3.6. Historische Finanzinformationen und Kennzahlen

3.6.1. K3 Investment GmbH

Die **Emittentin** wurde im Jahr 2024 gegründet. Die historischen Finanzinformationen der Emittentin zum Stichtag 31.12.2025 stellen sich wie folgt dar:

Bilanz der Emittentin

Anlagevermögen:	EUR	671.816,00
Sachanlagen:	EUR	0,00
Finanzanlagen:	EUR	671.816,00
Immaterielle Vermögenswerte:	EUR	0,00
Umlaufvermögen:	EUR	490.070,99
Bilanzsumme:	EUR	1.161.886,99

buchmäßiges Eigenkapital:	EUR	201.361,08
Rückstellungen:	EUR	2.700,00
Verbindlichkeiten:	EUR	957.825,91

GuV der Emittentin

Betriebsergebnis:	EUR	-17.504,17
Ergebnis nach Steuern:	EUR	-28.665,87
Jahresfehlbetrag:	EUR	-28.665,87
Bilanzverlust:	EUR	-48.638,92

Auf Rückfrage wird der Jahresabschluss zum 31.12.2025 gerne zur Verfügung gestellt.

Die Eigenkapitalquote beträgt etwa 17,33%.

Die Emittentin erstellt keinen Konzernabschluss und es besteht mit keiner der in Punkt 3.3 angeführten Gesellschaften eine steuerliche Gruppe gemäß § 9 KStG.

Die Emittentin weist darauf hin, dass historische Finanzinformationen keine Rückschlüsse auf Erfolge in der Zukunft bieten; siehe dazu schon Punkt 2.2.

3.6.2. Billrothstraße 6a Projektentwicklung GmbH

Die **Billrothstraße 6a Projektentwicklung GmbH** wurde im Jahr 2022 gegründet. Ihr Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Ihre Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2025 stellen sich wie folgt dar:

Bilanz der Billrothstraße 6a Projektentwicklung GmbH

Anlagevermögen:	EUR	10.078.729,76
Sachanlagen:	EUR	10.078.729,76
Finanzanlagen:	EUR	0,00
Immaterielle Vermögenswerte:	EUR	0,00
Umlaufvermögen:	EUR	28.747,36
Bilanzsumme:	EUR	10.107.477,12
nicht gedeckter Fehlbetrag des Eigenkapitals:	EUR	- 1.458.942,64
buchmäßiges Eigenkapital:	EUR	0,00

Rückstellungen:	EUR	3.800,00
Verbindlichkeiten:	EUR	11.562.619,76

Die Gesellschafter der Billrothstraße 6a Projektentwicklung GmbH haben Nachrangigkeitserklärungen in Höhe von EUR 3.278.132,37 abgegeben.

Eine Nachrangigkeitserklärung (oder auch Rangrücktrittserklärung) ist eine schuldrechtliche Vereinbarung, mit der ein Gläubiger erklärt, mit seiner Forderung gegenüber der Gesellschaft im Rang hinter alle anderen gegenwärtigen und künftigen Gläubiger zurückzutreten.

Der Betrag der nachrangigen Forderung wirkt wirtschaftlich wie Eigenkapital. Das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft im Sinne des § 67 IO erhöht sich um den Nennbetrag der erfassten Forderung.

Unter Berücksichtigung dieser abgegebenen Erklärungen ergibt sich folgendes materielles Eigenkapital iSd. § 67 IO:

Buchmäßiges Eigenkapital:	EUR	-1.458.942,64
Anpassung Nachrangigkeitserklärung:	EUR	3.278.132,37
Eigenkapital iSd. § 67 IO:	EUR	1.819.189,73

GuV der Billrothstraße 6a Projektentwicklung GmbH

Betriebsergebnis:	EUR	-79.605,08
Ergebnis nach Steuern:	EUR	-469.780,27
Jahresfehlbetrag:	EUR	-469.780,27

Auf Rückfrage wird der Jahresabschluss zum 31.12.2025 gerne zur Verfügung gestellt.

3.6.3. M72 und M74 Immo GmbH

Die **M72 und M74 Immo GmbH** wurde im Jahr 2021 gegründet. Ihr Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Ihre Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2025 stellen sich wie folgt dar:

Bilanz der M72 und M74 Immo GmbH

Anlagevermögen:	EUR	6.059.158,12
Sachanlagen:	EUR	6.059.158,12

Finanzanlagen:	EUR	0,00
Immaterielle Vermögenswerte:	EUR	0,00
Umlaufvermögen:	EUR	2.165,21
Bilanzsumme:	EUR	6.061.323,33
nicht gedeckter Fehlbetrag des Eigenkapitals:	EUR	- 1.175.727,76
buchmäßiges Eigenkapital:	EUR	0,00
Rückstellungen:	EUR	3.800,00
Verbindlichkeiten:	EUR	7.233.251,09

Die Gesellschafter der M72 und M74 Immo GmbH haben Nachrangigkeitserklärungen in Höhe von EUR 1.907.229,68 abgegeben.

Eine Nachrangigkeitserklärung (oder auch Rangrücktrittserklärung) ist eine schuldrechtliche Vereinbarung, mit der ein Gläubiger erklärt, mit seiner Forderung gegenüber der Gesellschaft im Rang hinter alle anderen gegenwärtigen und künftigen Gläubiger zurückzutreten.

Der Betrag der nachrangigen Forderung wirkt wirtschaftlich wie Eigenkapital. Das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft im Sinne des § 67 IO erhöht sich um den Nennbetrag der erfassten Forderung.

Unter Berücksichtigung dieser abgegebenen Erklärungen ergibt sich folgendes materielles Eigenkapital iSd. § 67 IO:

Buchmäßiges Eigenkapital:	EUR	-1.175.727,76
Anpassung Nachrangigkeitserklärung:	EUR	1.907.229,68
Eigenkapital iSd. § 67 IO:	EUR	731.501,92

GuV der M72 und M74 Immo GmbH

Betriebsergebnis:	EUR	-63.581,62
Ergebnis nach Steuern:	EUR	-287.012,55
Jahresfehlbetrag:	EUR	-287.012,55

Auf Rückfrage wird der Jahresabschluss zum 31.12.2025 gerne zur Verfügung gestellt.

3.6.4. H154 GmbH & Co KG

Zum Zeitpunkt der Begebung dieser Anleihe hält die Emittentin noch eine Beteiligung von 80% der Kommanditanteile an der H154 GmbH & Co KG. Der Kauf dieser Beteiligung wird jedoch rückabgewickelt (siehe dazu bereits Punkt 3.3), weshalb die Darstellung der historischen Finanzzahlen hier unterbleibt.

4. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

4.1. Beschreibung der Tätigkeit der Emittentin

Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft gemäß Punkt Viertens des Gesellschaftsvertrags der Emittentin in der Fassung vom 07.04.2026 ist:

1. *Entwicklung, Vermarktung und Verwaltung von Liegenschaften beziehungsweise Immobilien,*
2. *Projektentwicklung,*
3. *Vermakeln von Immobilien,*
4. *Handel mit Waren aller Art,*
5. *Die Geschäftsführung von Kommanditgesellschaften, an denen die Gesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin beteiligt ist,*
6. *Die Beteiligung an anderen Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art, mit Ausnahme von Bankgeschäften im Sinne des Bankwesengesetzes.*

Der Unternehmensgegenstand umfasst weiters die Durchführung sonstiger Vermögensveranlagungen aller Art. Darunter fallen insbesondere der Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Verwertung von Vermögensgegenständen jeglicher Art, einschließlich, jedoch nicht abschließend, von Wertpapieren, Finanzinstrumenten, Beteiligungen an in- und ausländischen Unternehmen, alternativen Assetklassen sowie sonstigen Anlageformen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland zu beteiligen, solche zu gründen, zu erwerben oder zu veräußern sowie sämtliche Geschäfte vorzunehmen, die mittelbar oder unmittelbar dem Gesellschaftszweck zu dienen geeignet sind.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen berechtigt, die den Gesellschaftszweck unterstützen. Geschäfte nach dem österreichischen Bankwesengesetz sowie dem österreichischen Wertpapieraufsichtsgesetz sind ausgeschlossen.

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Emittentin ist die gezielte Investition in Immobilienprojekte in Wien mit Fokus auf die Entwicklung hochwertiger Dachgeschosswohnungen in innerstädtischen Lagen. Der Investitionsansatz der Emittentin beruht darauf, durch bauliche Entwicklungsmaßnahmen – insbesondere den Ausbau von Dachgeschossen in

bestehenden Zinshäusern – vorhandene Wertschöpfungspotenziale zu heben und nutzbar zu machen. Die so geschaffenen Wohneinheiten sollen nach baulicher Fertigstellung am freien Markt veräußert werden.

4.2. Geschäftsmodell und Investitionsstrategie

Der Tätigkeitsbereich der Emittentin ist der direkte oder indirekte Erwerb, das Halten, die Entwicklung und der Verkauf von Immobilien in Österreich. Die Emittentin investiert mit Schwerpunkt in Wohnimmobilien, welche einen geringen Gewerbeanteil aufweisen können.

Unter Einsatz des überwiegenden Teils der im Rahmen dieser Anleihe erzielten Emissionserlöse fokussiert die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit auf den Ankauf, die Entwicklung und die Verwertung von Dachgeschossflächen in urbanen Lagen in Wien. Diese Dachgeschossflächen befinden sich zum Zeitpunkt der Begebung der Anleihe noch im Eigentum der Tochtergesellschaften der Emittentin Billrothstraße 6a Projektentwicklung GmbH und M72 und M74 Immo GmbH und weiterer Gesellschaften der Kerbler-Gruppe. Mithilfe der Emissionserlöse sollen die Dachgeschossflächen in unmittelbares Eigentum der Emittentin überführt und auf Ebene der Emittentin entwickelt und verwertet werden.

Die Emittentin konzentriert sich bewusst auf eine begrenzte Anzahl von Projekten, die aus Sicht der Geschäftsführung ein besonders günstiges Verhältnis von Entwicklungskosten zu erzielbaren Verkaufserlösen aufweisen. Die Anleihelaufzeit von dreieinhalb Jahren ist auf diesen fokussierten Projektansatz abgestimmt. Die Emittentin verfolgt dabei eine stufenweise Umsetzungsstrategie: In einer ersten Phase sollen vorrangig jene Dachgeschossflächen auf Ebene der Emittentin entwickelt und verwertet werden, die einen hohen Deckungsbeitrag erwarten lassen. Die hieraus erzielten Verkaufserlöse dienen – nach Abzug der Fremdfinanzierungskosten und sonstiger Aufwendungen – zur laufenden Bedienung der Zinszahlungen sowie zur Finanzierung weiterer, geplanter Projekte. In einer zweiten Phase sollen anschließend vorrangig jene der verbliebenen, geplanten Projekte umgesetzt werden, hinsichtlich derer, aufgrund bestehender Projektpartnerschaften, gesicherten Finanzierungen sowie vorliegender Angebote von Unternehmen, die Leistungen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Bauprojekte erbringen sollen, die wesentlichen Parameter bereits fixiert sind und mit deren Realisierung daher das beste wirtschaftliche Ergebnis erzielt werden kann. Auf diese Weise soll die laufende Bedienung der Zinszahlungen und die Tilgung der Teilschuldverschreibungen am Ende der Laufzeit dieser Anleihe sichergestellt werden.

Geplante, jedoch während der Laufzeit dieser Anleihe nicht umgesetzte Projekte sollen mit den nach der Erfüllung der Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern verbleibenden Mitteln entwickelt und verkauft werden.

Allen Projekten gemein ist die beabsichtigte Finanzierung der Baukosten von in etwa 30% Eigenkapital, nahezu ausschließlich in Form der Emissionserlöse (Mezzaninkapital)

und in etwa 70% Fremdkapital in Form von Bankkrediten. Die Emittentin hat zum Zeitpunkt der Begebung dieser Anleihe hinsichtlich eines jeden geplanten Bauprojekts Finanzierungsgespräche mit Banken geführt und zum Teil bereits bindende Finanzierungszusagen erhalten.

Zum Zeitpunkt der Begebung der Anleihe führt die Emittentin zudem noch Gespräche mit potenziellen Drittinvestoren, die im Rahmen einer stillen Beteiligung an den geplanten und allenfalls auch an weiteren Projekten zusätzliches Kapital zur Verfügung stellen könnten. Die Emittentin wird jedoch sicherstellen, dass die Zahlung der Zinsen und die Tilgung der Teilschuldverschreibungen bei deren jeweiliger Fälligkeit durch etwaige stille Beteiligungen nicht gefährdet sind.

Die Emittentin beabsichtigt, temporäre Zwischenveranlagungen der Emissionserlöse – auch, aber nicht ausschließlich – in Form von Investitionen in Liegenschaften zur Realisierung von weiteren Bauprojekten vorzunehmen. Dies insbesondere zum Zweck des Ausgleichs von Verschiebungen der Projektzyklen, etwa im Fall von Verzögerungen des Baustarts oder der frühzeitigen Fertigstellung der geplanten Projekte. Die daraus resultierenden Erträge sind in der konservativen Planrechnung gemäß Anlage ./3 jedoch nicht berücksichtigt.

4.3. Verwendung der Emissionserlöse

Die Emittentin ist berechtigt, die Emissionserlöse dieser Anleihe zu den nachfolgenden Zwecken zu verwenden:

4.3.1. Allgemeine Unternehmenszwecke

Ein Teil der Emissionserlöse kann für allgemeine Unternehmenszwecke der Emittentin verwendet werden. Dies umfasst insbesondere die Deckung der Kosten dieser Anleihe, der laufenden Betriebskosten, der Kosten der für die Projektabwicklung erforderlichen organisatorischen Strukturen sowie sonstige Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Emittentin anfallen. Darüber hinaus können die Mittel auch für andere Projekte verwendet werden, die im Zeitpunkt der Emission noch nicht konkret geplant sind. Dies allenfalls in Kombination mit Mitteln aus der Anleihe, die aufgrund von Projektzyklen kurzfristig veranlagt werden müssen (siehe oben Punkt 4.2 aE).

4.3.2. Finanzierung des Erwerbs der Beteiligungen an den Tochtergesellschaften

Ein wesentlicher Teil der Emissionserlöse ist für die Finanzierung des Erwerbs der Beteiligungen der Emittentin an ihren Tochtergesellschaften bestimmt.

Mit Kauf- und Abtretungsverträgen jeweils vom 26.06.2025 kaufte die Emittentin Geschäftsanteile der Billrothstraße 6a Projektentwicklung GmbH (FN 572750 f) und der M72 und M74 Immo GmbH (FN 549445 h).

Im Einzelnen stellen sich die Beteiligungskäufe wie folgt dar:

Billrothstraße 6a Projektentwicklung GmbH (FN 572750 f)

- Verkäuferin: Kerbler Holding GmbH (FN 49645 h)
- Erworbener Anteil: 80%
- Zeitpunkt des Anteilsübergangs: 25.06.2025
- Kaufpreis: EUR 28.000
- Bewertungsgrundlage: Die Kaufpreise für die Beteiligungen wurden durch einen externen Sachverständigen verifiziert.
- Status der Kaufpreiszahlung: derzeit noch nicht geleistet

M72 und M74 Immo GmbH (FN 549445 h)

- Verkäuferinnen: BGA Management GmbH (FN 512164 h),
K 5 Beteiligungs GmbH (FN 312844 s)
- Erworbener Anteil: 80%
- Zeitpunkt des Anteilsübergangs: 25.06.2025
- Kaufpreis: jeweils EUR 80.000, insgesamt EUR 160.000
- Bewertungsgrundlage: Die Kaufpreise für die Beteiligungen wurden durch einen externen Sachverständigen verifiziert.
- Status der Kaufpreiszahlung: derzeit noch nicht geleistet

Des Weiteren erwarb die Emittentin mit Kauf- und Abtretungsvertrag ebenfalls vom 26.06.2025 insgesamt 80% der Kommanditanteile an der H154 GmbH & Co KG (FN 566333 v), wobei ihr von der K 5 Beteiligungs GmbH und der BGA Management GmbH jeweils 4/5 der von diesen gehaltenen Kommanditanteilen abgetreten wurden. Als Kaufpreis wurde jeweils ein Betrag von EUR 240.000, insgesamt damit ein Betrag von EUR 480.000 vereinbart. Auch dieser Kaufpreis wurde bisher zur Gänze noch nicht geleistet.

Dieser Kauf- und Abtretungsvertrag soll jedoch kurzfristig rückabgewickelt werden. Anders als im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses angenommen, ermöglicht eine Beteiligung an der H154 GmbH & Co KG der Emittentin keinen Zugang zu weiteren Liegenschaftsobjekten, die im Rahmen dieser Anleihe und auf Ebene der Emittentin wirtschaftlich entwickelt und verwertet werden könnten. Die Emittentin wird daher mittelfristig keine Beteiligung an der H154 GmbH & Co KG halten und die Emissionserlöse nicht zur Finanzierung des Kaufpreises für diese Beteiligung verwenden.

4.3.3. Ankauf, Entwicklung und Realisierung von Dachgeschossflächen

Die Emittentin plant derzeit die Umsetzung von insgesamt sechs Dachgeschossausbauten. Die endgültige Anzahl und Reihenfolge der umzusetzenden Projekte hängt vom tatsächlich erzielten Emissionserlös sowie von der Verfügbarkeit der Bankenfinanzierungen ab. Nachfolgend werden diese sechs Projekte kaufmännisch auf Einzelprojektbasis dargestellt:

Projekt 1: 1040 Wien, Belvederegasse 23

- Nutzung: Wohnen;
- Anzahl der DG-Wohnungen: 3;
- Baugenehmigung: ja;
- Erzielbare Nutzfläche: 341,77 m²;
- Energieversorgung: mittels Wärmepumpe;
- Geplante Bauzeit: ab 2026, maximal 24 Monate;
- Gesamtinvestitionskosten: rd. EUR 4.400.000;
- Finanzierungskosten: rd. EUR 308.000, davon
 - Bankzinsen 4,25% p.a.: rd. EUR 203.000; und
 - Anleihekosten 5,125% p.a.: rd. EUR 105.000;
- Geplante Verkaufserlöse (EUR 16.000 pro m²): EUR 5.472.000;
- Verwertungszeitplan: 6 Monate nach Fertigstellung des Dachbodens;
- Erwarteter Gewinn: EUR 992.000

Projekt 2: 1190 Wien, Obkirchergasse 42

- Nutzung: Wohnen;
- Anzahl der DG-Wohnungen: 2 (inklusive 2 Parkplätze);
- Baugenehmigung: ja;
- Erzielbare Nutzfläche: 258,00 m²;
- Energieversorgung: mittels Wärmepumpe;
- Geplante Bauzeit: ab 2026, maximal 24 Monate.
- Gesamtinvestitionskosten: rd. EUR 3.098.000;
- Finanzierungskosten: rd. EUR 188.000, davon
 - Bankzinsen 4,25% p.a.: rd. EUR 124.000; und

- Anleihekosten 5,125% p.a.: rd. EUR 64.000;
- Geplante Verkaufserlöse (EUR 15.000 pro m² zzgl. Parkplätze): EUR 3.950.000;
- Verwertungszeitplan: 6 Monate nach Fertigstellung des Dachbodens;
- Erwarteter Gewinn: EUR 796.000

Projekt 3: 1130 Wien, Maxingstraße 72 + 74

- Nutzung: Wohnen;
- Anzahl der DG-Wohnungen: 2 (inklusive 4 Parkplätze);
- Baugenehmigung: ja;
- Erzielbare Nutzfläche: 301,69 m²;
- Energieversorgung: mittels Wärmepumpe;
- Gesamtinvestitionskosten: rd. EUR 3.775.000;
- Geplante Bauzeit: ab 2026, maximal 24 Monate;
- Finanzierungskosten: rd. EUR 229.000, davon
 - Bankzinsen 4,25% p.a.: rd. EUR 151.000; und
 - Anleihekosten 5,125% p.a.: rd. EUR 78.000;
- Geplante Verkaufserlöse (EUR 15.500 pro m² zzgl. Parkplätze): EUR 4.876.000;
- Verwertungszeitplan: 6 Monate nach Fertigstellung des Dachbodens;
- Erwarteter Gewinn: EUR 935.000

Projekt 4: 1190 Wien, Billrothstraße 6a

- Nutzung: Wohnen;
- Anzahl der DG-Wohnungen: 5;
- Baugenehmigung: ja;
- Erzielbare Nutzfläche: 496,99 m²;
- Energieversorgung: mittels Wärmepumpe;
- Geplante Bauzeit: ab 2026, maximal 24 Monate;
- Gesamtinvestitionskosten: rd. EUR 4.671.000;
- Finanzierungskosten: rd. EUR 386.000, davon
 - Bankzinsen 4,25% p.a.: rd. EUR 254.000; und
 - Anleihekosten 5,125% p.a.: rd. EUR 132.000;

- Geplante Verkaufserlöse (EUR 12.000 pro m²): EUR 5.988.000;
- Verwertungszeitplan: 6 Monate nach Fertigstellung des Dachbodens;
- Erwarteter Gewinn: EUR 1.079.000

Projekt 5: 1160 Wien, Kirchstetterngasse 50

- Nutzung: Wohnen;
- Anzahl der DG-Wohnungen: 6;
- Baugenehmigung: ja;
- Erzielbare Nutzfläche: 421,17 m²;
- Energieversorgung: mittels Fernwärme;
- Geplante Bauzeit: ab 2027, maximal 24 Monate;
- Gesamtinvestitionskosten: rd. EUR 3.058.000;
- Finanzierungskosten: rd. EUR 247.000, davon
 - Bankzinsen 4,25% p.a.: rd. EUR 163.000; und
 - Anleihekosten 5,125% p.a.: rd. EUR 84.000;
- Geplante Verkaufserlöse (EUR 8.500 pro m²): EUR 3.587.000;
- Verwertungszeitplan: 6 Monate nach Fertigstellung des Dachbodens;
- Erwarteter Gewinn: EUR 473.000

Projekt 6: 1140 Wien, Felbigergasse 93

- Nutzung: Wohnen;
- Anzahl der DG-Wohnungen: 3;
- Baugenehmigung: ja;
- Erzielbare Nutzfläche: 372,48 m²;
- Energieversorgung: mittels Wärmepumpe;
- Geplante Bauzeit: ab 2027, maximal 24 Monate;
- Gesamtinvestitionskosten: rd. EUR 3.422.000;
- Finanzierungskosten: rd. EUR 258.000, davon
 - Bankzinsen 4,25% p.a.: rd. EUR 170.000; und
 - Anleihekosten 5,125% p.a.: rd. EUR 88.000;
- Geplante Verkaufserlöse (EUR 11.000 pro m²): EUR 4.097.000;

- Verwertungszeitplan: 6 Monate nach Fertigstellung des Dachbodens;
- Erwarteter Gewinn: EUR 613.000

4.4. Planrechnung und Ergebnisprognose

Zur Veranschaulichung der Verwendung der Emissionserlöse und der Bedienung der Zinszahlungen und der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen stellt die Emittentin als Anlage ./3 zu diesem Platzierungsmemorandum eine Planrechnung zur Verfügung.

Dabei wurden zwei Szenarien berücksichtigt, einerseits ein „*Worst Case*“-Szenario mit Emissionserlösen von insgesamt EUR 4.000.000 und andererseits ein „*Best Case*“-Szenario mit Emissionserlösen von insgesamt EUR 10.000.000.

Aus der Planrechnung ergibt sich, dass im Worst Case lediglich die Projekte Belvedere-gasse 23, 1040 Wien, und Obkirchergasse 42, 1190 Wien, umgesetzt werden können, während im Best Case die Umsetzung sämtlicher Projekte möglich ist.

Die Planung ist konservativ ausgerichtet. Die Projekte sind teilweise mit Reserven kalkuliert. Darüber hinaus wird das Risiko, dass aufgrund der Projektzyklen von rund 18 Monaten erst später nutzbare oder vorzeitig freiwerdende Mittel nicht anderweitig ertragbringend angelegt werden können, in voller Höhe in Form von frustrierten Finanzierungskosten berücksichtigt. Dessen ungeachtet wird angestrebt, freiwerdende Mittel bzw. noch nicht einsetzbare Emissionserlöse zusammen mit den verfügbaren Mitteln aus dem Bereich der allgemeinen Unternehmenszwecke in wertschöpfende Alternativveranlagungen (auch andere Immobilienprojekte) zu investieren (siehe dazu auch Punkt 4.3).

Überdies geht die Planrechnung davon aus, dass aus den projektfremden Mittelverwendungen bis zum Ende der Laufzeit der Anleihe keine Mittelrückflüsse erfolgen. Diese konservativen Planungsannahmen wirken sich in der Planrechnung erheblich gewinnmindernd aus, sodass im Worst Case ein erwarteter Gewinn von lediglich EUR 322.689,38 und im Best Case ein erwarteter Gewinn von lediglich EUR 2.225.300,00 ausgewiesen wird.

4.5. Immobilienmarkt und Trendinformationen

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin erstreckt sich hauptsächlich auf den Wohnimmobilienmarkt in Österreich, insbesondere in Wien. Die Region hat sich vor allem aus Sicht institutioneller Investoren durch ihre Eigenschaft als wenig volatiler Immobilienmarkt über die letzten Zyklen als wertstabile Investmentregion erwiesen. Mit dem Unternehmensstandort Wien gewährleistet die Emittentin die geografische Nähe zu den von ihr gehaltenen Objekten und generiert lokale Expertise, um erfolgreich und nachhaltig am Markt zu agieren.

Wohnimmobilienmarkt in Österreich

Der österreichische Wohnimmobilienmarkt war in den vergangenen Jahren von strukturellen Veränderungen geprägt. Langfristige Trends wie Urbanisierung, Bevölkerungswachstum in Ballungsräumen sowie steigende Anforderungen an Wohnqualität haben insbesondere in den großen Städten zu einer nachhaltigen Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum geführt.

Quelle: <https://publikationen.ehl.at/view/464541920/>

Nach einer Phase sehr dynamischer Preisentwicklungen zwischen 2015 und 2021 führte die Zinswende ab dem Jahr 2022 zu einer deutlichen Veränderung des Marktumfeldes. Die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten reduzierten insbesondere im institutionellen Investmentmarkt die Transaktionsaktivität. Gleichzeitig blieb die strukturelle Nachfrage nach Wohnraum in den großen urbanen Zentren weiterhin hoch.

Quelle: <https://www.oenb.at/Presse/thema-im-fokus/2023/trendwende-am-immobilienmarkt-in-oesterreich.html>

In vielen Regionen Österreichs ist die Bautätigkeit rückläufig, da steigende Baukosten, strengere regulatorische Anforderungen sowie höhere Finanzierungskosten die Realisierung neuer Projekte erschweren. Dadurch entsteht mittelfristig ein Angebotsdefizit, das insbesondere in stark nachgefragten Städten wie Wien zu einer Stabilisierung der Preise beiträgt.

Quelle: https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20241127_OTS0052/erster-oesterreichischer-neubaubericht-zeigt-zu-wenig-neugeschaffener-wohnraum-in-wien-neubau-weiter-ruecklaeufig

Während sich der Gesamtmarkt in einer Phase der Preisfindung befindet, zeigt sich insbesondere im hochwertigen Wohnsegment eine deutlich höhere Marktstabilität. Hochwertige Altbauobjekte, innerstädtische Dachgeschoßausbauten sowie exklusive Neubauprojekte in guten Lagen verzeichnen weiterhin eine stabile Nachfrage sowohl von Eigennutzern als auch von vermögenden privaten Investoren.

Quelle: <https://www.vienna.at/luxus-immobilien-in-wien-was-den-markt-an-treibt/9543563?utm>

Institutionelle Investoren agieren derzeit selektiver und fokussieren sich verstärkt auf Core-Objekte mit langfristig stabilen Cashflows sowie auf Projekte mit Entwicklungspotential. Gleichzeitig gewinnt die Strategie der Bestandsverdichtung und Nachverdichtung, etwa durch Dachgeschoßausbauten oder Aufstockungen, zunehmend an Bedeutung.

Quelle: <https://www.cbre.at/de/research-reports/real-estate-market-outlook-2024>

Die Entwicklung der Renditen im Wohnsegment war in den vergangenen Jahren stark durch die hohe Nachfrage internationaler und nationaler Investoren geprägt. Während die Spitzenrenditen für hochwertige Wohnimmobilien in Wien vor der Zinswende teil-

weise unter 3 % lagen, haben sich diese infolge des Zinsanstiegs zuletzt in einer Bandbreite von etwa 3,5 % bis 4,5 % stabilisiert. Für hochwertige Einzelobjekte und exklusive Eigentumswohnungen steht jedoch weiterhin weniger die laufende Rendite als vielmehr die langfristige Wertstabilität und Inflationssicherung im Vordergrund.

Quelle: https://immobilien-redaktion.com/artikel/immobilieninvestmentmarkt-ehl-update-q3-24?utm_source

Gleichzeitig gewinnt das Thema ESG (Environmental, Social, Governance) zunehmend an Bedeutung. Energetische Sanierungen, nachhaltige Bauweisen sowie die Optimierung bestehender Gebäudestrukturen werden künftig eine noch stärkere Rolle spielen. Gerade in historischen innerstädtischen Gebäuden eröffnen Dachgeschoßausbauten die Möglichkeit, bestehende Gebäudestrukturen zu verdichten und gleichzeitig hochwertigen neuen Wohnraum zu schaffen.

Quelle: <https://publikationen.ehl.at/view/686265894/>

Marktumfeld in Wien

Mit rund 2 Millionen Einwohnern zählt Wien zu den größten und wirtschaftlich bedeutendsten Städten im deutschsprachigen Raum. Die Stadt gilt als politisch stabiler Standort mit hoher internationaler Reputation und weist im europäischen Vergleich eine überdurchschnittliche Lebensqualität auf.

Quelle: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung/bevoelkerung-nach-bundeslaendern>

Wien wird regelmäßig in internationalen Rankings als eine der lebenswertesten Städte weltweit geführt. Entscheidende Standortvorteile ergeben sich aus der hervorragenden Infrastruktur, einem leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsnetz, einem stabilen politischen Umfeld sowie einer hohen Dichte an Kultur-, Bildungs- und Forschungseinrichtungen.

Quelle: <https://www.mercer.com/our-thinking/career/quality-of-living.html>

Als wirtschaftliches Zentrum Österreichs beherbergt Wien zahlreiche internationale Unternehmen, Organisationen und Forschungseinrichtungen. Neben mehreren Universitäten und Fachhochschulen ist Wien auch Sitz internationaler Organisationen wie der Vereinten Nationen. Darüber hinaus hat sich die Stadt in den vergangenen Jahren als bedeutender Start-up- und Innovationsstandort etabliert.

Quelle: <https://www.wirtschaftsagentur.at/wirtschaftsstandort-wien.html>

Das kontinuierliche Bevölkerungswachstum stellt einen wesentlichen Treiber für die Nachfrage nach Wohnraum dar. Prognosen gehen davon aus, dass die Bevölkerung der Stadt in den kommenden Jahren weiterwachsen wird. Damit verbunden ist ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum, der insbesondere in innerstädtischen Lagen nur begrenzt durch Neubauflächen gedeckt werden kann.

Quelle: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung/bevoelkerung-nach-bundeslaendern>

Vor diesem Hintergrund gewinnt die Weiterentwicklung bestehender Gebäude, insbesondere durch Dachgeschoßausbauten, zunehmend an Bedeutung. Dachbodenausbauten ermöglichen die Schaffung zusätzlicher hochwertiger Wohnungen in zentralen Lagen, ohne neue Flächen zu versiegeln. Gleichzeitig lassen sich durch solche Projekte oftmals besonders attraktive Wohnformen mit großzügigen Terrassen, Dachgärten und hochwertigen Ausstattungsstandards realisieren.

Quelle: <https://www.diepresse.com/18161582/warum-sich-dachgeschossausbau-lohnt-nicht-nur-fuers-klima>

Gerade im hochpreisigen Wohnsegment besteht weiterhin eine stabile Nachfrage nach exklusiven Wohnungen in guten innerstädtischen Lagen, etwa in den inneren Bezirken sowie in etablierten Gründerzeitvierteln. Käufer in diesem Segment sind häufig Eigentümer mit hoher Kaufkraft sowie vermögende private Investoren, die Wohnimmobilien als langfristige Wertanlage betrachten. Während der Gesamtmarkt derzeit von einer gewissen Zurückhaltung geprägt ist, zeigt sich insbesondere im Premiumsegment eine vergleichsweise hohe Stabilität. Hochwertige Dachgeschoßwohnungen, sanierte Altbauwohnungen sowie exklusive Neubauprojekte erzielen weiterhin überdurchschnittliche Preise und gelten als vergleichsweise krisenresistente Anlageform.

Quelle: <https://www.vienna.at/luxus-immobilien-in-wien-was-den-markt-an-treibt/9543563>

5. ANGEBOT

5.1. Anleihe, Stückelung, ISIN, Laufzeit

Die 5,125% Anleihe 2026-2029 der Emittentin K3 Investment GmbH im Gesamtnennwert von bis zu EUR 5.000.000, mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 10.000.000, ist als auf Inhaber lautende, untereinander gleichrangige, nachrangige und nicht besicherte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 50.000 (Stückelung) ausgestaltet.

Die Anleihe wird in Form eines aufgrund des vorgesehenen Mindestzeichnungsbetrags nicht prospektpflichtigen öffentlichen Angebotes (Art 1 Abs 4 lit d ProspektVO bzw § 3 Abs 1 Z 2 KMG) in Österreich begeben. Zum Mindestzeichnungsbetrag siehe Punkt 5.2.

Die ISIN der Teilschuldverschreibungen lautet AT0000A3T535.

Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 1. Mai 2026 und endet am 31. Oktober 2029 und beträgt daher dreieinhalb Jahre.

5.2. Mindest- und Höchstbetrag der Zeichnung, Ausgabekurs

Der Mindestbetrag der Zeichnung je Anleger beträgt EUR 100.000. Jeder Anleihegläubiger muss daher mindestens zwei Stück der Teilschuldverschreibungen erwerben, widrigenfalls eine Teilnahme an der Zeichnung nicht möglich ist.

Es gibt keinen Höchstbetrag der Zeichnung je Anleger.

Der Ausgabekurs (Emissionskurs) beträgt 100% des Nennwerts.

5.3. Verbriefung und Übertragbarkeit

Die Teilschuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde gemäß § 24 lit b Depotgesetz (BGBl 1969/424 idgF) verbrieft. Ein Anspruch auf Ausfolgung von Teilschuldverschreibungen (effektive Stücke) besteht nicht. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Regelungen und Bestimmungen der OeKB CSD GmbH und außerhalb der Republik Österreich gemäß den Vorschriften von Clearstream Banking S.A., Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien, übertragen werden können. Die Sammelurkunde wird bei der OeKB CSD GmbH, Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, Österreich, hinterlegt.

Die auf Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen sind frei übertragbar.

5.4. Status, Zusicherung

Die Emittentin haftet für die Forderungen, die den Anleihegläubigern aus den Teilschuldverschreibungen zustehen, mit ihrem gesamten Vermögen.

Status: Die Teilschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin. Diese sind nachrangig zu allen anderen gegenwärtigen oder künftigen nicht besicherten, nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin. Die Teilschuldverschreibungen sind untereinander und mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen nachrangigen und nicht besicherten Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen Vorrang eingeräumt wird.

Die Teilschuldverschreibungen stehen untereinander im Rang gleich und gehen im Fall der Liquidation, der Auflösung oder der Insolvenz der Emittentin oder eines Sanierungsverfahrens oder eines anderen der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens allen anderen bestehenden und zukünftigen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im Rang nach, soweit zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben. Im Fall der Liquidation, der Auflösung oder der Insolvenz der Emittentin oder eines Sanierungsverfahrens oder eines anderen der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens gehen die Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen im Rang den Ansprüchen aller nicht nachrangigen Gläubiger nach, so dass Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen solange nicht erfolgen, wie die Ansprüche aller nicht nachrangigen Gläubiger gegen die Emittentin nicht zuerst vollständig erfüllt sind.

Zusicherungen: Die Emittentin verpflichtet sich gemäß Punkt 3.2 der Anleihebedingungen gegenüber den Anleihegläubigern, während der Laufzeit der Anleihe, jedoch nicht länger als bis zu dem Zeitpunkt, zu dem alle Beträge an Kapital und Zinsen für die Teilschuldverschreibungen dem Clearingsystem vollständig zur Verfügung gestellt worden sind,

- a. Gewinnausschüttungen an ihre(n) Gesellschafter nur insoweit vorzunehmen, als sie damit die Fähigkeit, ihren Verpflichtungen zu Zins- und Tilgungszahlungen aus der Anleihe nachzukommen, nicht wesentlich negativ beeinträchtigt, und
- b. darauf hinzuwirken, dass ihre Tochtergesellschaften, sofern erforderlich und sofern sie Gewinne erwirtschaften, zumindest so viele Mittel an die Emittentin ausschütten, dass die Emittentin in der Lage ist, ihren Verpflichtungen in Bezug auf Zinszahlungen und Kapitalrückzahlungen nachzukommen.

5.5. Beschreibung der Rechte, die an die Wertpapiere gebunden sind und des Verfahrens zur Ausübung dieser Rechte

Die Anleihegläubiger haben das Recht auf Zahlung der gemäß den Anleihebedingungen vorgesehenen Zinszahlungen. Weiters haben die Anleihegläubiger das Recht auf Rückzahlung des Kapitals zum Nennbetrag am 31. Oktober 2029, oder, sofern die Teilschuldverschreibungen davor gekündigt werden sollten, zu einem früheren Zeitpunkt. Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verjähren nach drei Jahren ab Fälligkeit. Ansprüche auf Tilgungszahlungen aus fälligen Teilschuldverschreibungen verjähren nach 30 Jahren ab

Fälligkeit. Die Zahlung von Zinsen sowie die Zahlung des Nennwertes bei Tilgung erfolgt über Gutschrift durch das jeweilige depotführende Kreditinstitut.

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. 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 dieser 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 auf die Teilschuldverschreibungen reduzieren. Potenzielle Anleger sollten daher genau abwägen, ob sie der Ausschluss des vorzeitigen ordentlichen Kündigungsrechts benachteiligt und, falls sie der Ansicht sind, dies sei der Fall, nicht in die Teilschuldverschreibungen investieren.

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, bei Eintritt eines wichtigen Grundes (außerordentliches Kündigungsrecht), insbesondere bei Eintritt der in Punkt 9 der Anleihebedingungen beschriebenen Ereignisse, seine Teilschuldverschreibungen fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Auf die nähere Regelung in Punkt 9 der Anleihebedingungen wird verwiesen. Das Kündigungsrecht ist mittels an die Zahlstelle gerichteten Briefs in deutscher Sprache auszuüben. Mitteilungen und Benachrichtigungen werden mit Zugang an die Zahlstelle wirksam. Der Mitteilung ist ein Nachweis darüber beizufügen, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Mitteilung Inhaber der betreffenden Teilschuldverschreibungen ist. Der Nachweis kann unter anderem durch eine Bescheinigung der Depotbank erbracht werden. Ausdrücklich hingewiesen wird auch darauf, dass die Ausübung des an eine Änderung der (mittelbaren) Beteiligungsverhältnisse anknüpfenden außerordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger binnen eines Monats nach Bekanntmachung dieser Änderung durch die Emittentin bei sonstigem Verlust des Kündigungsrechts erklärt werden muss. Weitere Voraussetzungen für die Ausübung der Kündigungsrechte sind in Punkt 9 der Anleihebedingungen geregelt.

Die Rechte der Anleihegläubiger sind in einer Sammelurkunde verbrieft. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB CSD GmbH und außerhalb der Republik Österreich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking S.A., Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien, übertragen werden können.

Die Rechte der Anleihegläubiger unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts und können bei Nichterfüllung auf dem Gerichtsweg geltend gemacht werden, wobei hier auf die Gerichtsstandsklausel in Punkt 14 der Anleihebedingungen verwiesen wird.

5.6. Nominalzinssatz und Bestimmungen zur Zinsschuld, Gültigkeitsdauer der Ansprüche auf Zins- und Kapitalrückzahlungen

Nominalzinssatz

Die Teilschuldverschreibungen werden mit einem Zinssatz vom Nennwert in Höhe von 5,125% jährlich verzinst.

Bestimmungen zur Zinsschuld

Die Teilschuldverschreibungen werden vom 1. Mai 2026 (einschließlich; der „**Verzinsungsbeginn**“) bis zu dem der Fälligkeit der Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag mit einem Zinssatz in Höhe von 5,125% jährlich vom jeweils ausstehenden Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 30. April eines jeden Jahres zahlbar (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“). Die erste Zinszahlung erfolgt am 30. April 2027. Die Zinsen für den Zeitraum vom 1. Mai 2029 bis 31. Oktober 2029 sind zusammen mit dem Kapital zu Zahlung fällig.

Die Berechnung von Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr (der „**Zinsberechnungszeitraum**“) erfolgt auf der Grundlage der aktuellen Tage in dem Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage der Zinsperiode. Die Berechnung erfolgt actual/actual (gemäß ICMA-Regelung).

Sollte ein Rückzahlungstermin, Zinszahlungstermin oder sonstiger, sich im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ergebender Zahlungstermin nicht auf einen Bankarbeitstag oder auf einen TARGET2 Geschäftstag fallen, hat der Anleihegläubiger erst am darauffolgenden Bankarbeitstag oder am folgenden TARGET2 Geschäftstag Anspruch auf Zahlung von Kapital und Zinsen (unadjusted). Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, Zinsen oder eine andere Entschädigung wegen eines solchen Zahlungsaufschubs zu verlangen. „**Bankarbeitstag**“ ist ein Tag, an dem Kreditinstitute in Wien, Österreich zum öffentlichen Geschäftsbetrieb allgemein geöffnet sind, wobei die Verfügbarkeit reiner Selbstbedienungsanwendungen in Bankfoyers oder online, die von Kunden ohne Beisein von Bankmitarbeitern bedient werden können, außer Acht bleiben. „**TARGET2 Geschäftstag**“ bezeichnet einen Tag, an dem das Transeuropäische Automatisierte Echtzeit-Brutto-Express-Zahlungsverkehrssystem (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System - TARGET2) operativ ist.

Falls die Emittentin die auf die Teilschuldverschreibungen entfallenden Zinsen bei Fälligkeit nicht bezahlt, endet die Verzinsung und es wird der ausstehende Betrag ab dem ersten Tag nach Fälligkeit (einschließlich) bis zum Tag der vollständigen Rückzahlung (ausschließlich) mit Verzugszinsen in Höhe von 10% p.a. verzinst.

Verjährung der Ansprüche auf Zinszahlungen und Kapitalrückzahlungen

Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verjähren nach drei Jahren ab Fälligkeit. Ansprüche auf Tilgungszahlungen aus fälligen Teilschuldverschreibungen verjähren nach 30 Jahren ab Fälligkeit.

5.7. Fälligkeitstermin

Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt mit 1. Mai 2026 (einschließlich; der „**Verzinsungsbeginn**“) und endet mit Ablauf des 31. Oktober 2029. Die Laufzeit beträgt somit dreieinhalb Jahre. Die Teilschuldverschreibungen sind am 31. Oktober 2029 zum Nennwert zur Rückzahlung fällig. Die Emittentin ist nicht zur vorzeitigen ordentlichen Kündigung und Tilgung der Anleihe berechtigt. Seitens der Anleihegläubiger ist eine vorzeitige Kündigung nur bei Eintritt der in Punkt 9 der Anleihebedingungen beschriebenen Ereignisse möglich.

Falls die Emittentin die Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, endet die Verzinsung und es wird der ausstehende Betrag ab dem ersten Tag nach Fälligkeit (einschließlich) bis zum Tag der vollständigen Rückzahlung (ausschließlich) mit Verzugszinsen in Höhe von 10% p.a. verzinst.

5.8. Vertretung der Inhaber der Anleihe

Die Anleihebedingungen regeln keine besondere Form der Vertretung der Anleihegläubiger. In bestimmten Fällen, wie z.B. in einem Gerichtsverfahren oder in einem Insolvenzverfahren, welches in Österreich gegen die Emittentin eingeleitet werden sollte, kann zur Vertretung der Anleihegläubiger vor Gericht ein gemeinsamer Kurator gemäß KuratorenG (RGBI 1874/49 idgF) bestellt werden, wenn die Rechte der Anleihegläubiger aufgrund des Mangels einer gemeinsamen Vertretung gefährdet oder wenn die Rechte einer anderen Person dadurch verzögert würden. In diesen Fällen können die Inhaber von Teilschuldverschreibungen ihre Rechte nicht individuell, sondern nur kollektiv über den gerichtlich bestellten Kurator ausüben.

5.9. Zeichnung der Anleihe

Interessierte Anleger können die Teilschuldverschreibungen zwischen 09. April 2026 und 24. April 2026 durch Übermittlung eines ausgefüllten Zeichnungsantrags an die K3 Investment GmbH, Parkring 12/1/23, 1010 Wien, an die Zahlstelle Wiener Privatbank SE, Abteilung Capital Markets, Parkring 12, 1010 Wien, oder ihre Depotbank (sofern diese bereit ist, Zeichnungsscheine an die Zahlstelle weiterzuleiten) zeichnen. Die Emittentin behält sich vor, die Emission auszusetzen oder zu verschieben. Als Zeichnungsantrag ist das von der Emittentin aufgelegte und diesem Platzierungsmemorandum als Anlage ./2 angeschlossene Muster zu verwenden. Zeichnungsanträge müssen spätestens am letzten Tag der Zeichnungsfrist, somit bis einschließlich 24. April 2026, 16.00 Uhr

Wiener Zeit (MEZ) bei der Zahlstelle einlangen. Später einlangende Zeichnungsanträge werden nicht berücksichtigt.

Eine Verkürzung oder Verlängerung der Zeichnungsfrist durch die Emittentin bleibt vorbehalten.

Valutatag der Anleihe ist der 1. Mai 2026.

5.10. Zuteilung, Zeichnungsanträge, Lieferung

Die Zuteilung von Teilschuldverschreibungen an die Zeichner erfolgt grundsätzlich in der Reihenfolge des Einlangens der Zeichnungsanträge („*first come first serve*“). Die Emittentin behält sich jedoch eine begründungslose Kürzung, asymmetrische Zuteilung oder Ablehnung von Zeichnungsanträgen vor. Sobald das Emissionsvolumen erreicht ist, werden keine weiteren Zeichnungsanträge mehr angenommen. In diesem Fall werden von Anlegern allenfalls bereits eingegangene Zahlungen an die Anleger rückerstattet. Allenfalls angefallene Spesen oder Gebühren iZm der Zahlung sind vom Zeichner zu tragen. Über die Zuteilung der Teilschuldverschreibungen entscheidet die Emittentin alleine.

Die Teilschuldverschreibungen werden am oder um den 1. Mai 2026 (der „**Ausgabetag**“ oder „**Valutatag**“) an jene Zeichner im Wege der Gutbuchung auf ihr Wertpapierdepot geliefert, die spätestens am letzten Tag der Zeichnungsfrist den entsprechenden Ausgabebetrag, der sich aus der Anzahl der gezeichneten Teilschuldverschreibungen ergibt, auf das im Zeichnungsantrag genannte Konto überwiesen haben. Die Depotbank wird in der Folge die entsprechende Anzahl an Teilschuldverschreibungen auf das Wertpapierdepot des Zeichners gutbuchen. Eine Lieferung von effektiven Stücken an Teilschuldverschreibungen sowie der Anspruch auf Einzelverbriefung der Teilschuldverschreibungen sind ausgeschlossen.

Die Zeichner werden über die Depotbanken über die Anzahl der ihnen zugeteilten Teilschuldverschreibungen informiert.

5.11. Börseinführung und Rückkaufmöglichkeit

Die Emittentin ist berechtigt – aber nicht verpflichtet –, die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in ein ungeregeltes Marktsegment der Wiener Börse zu beantragen. Aus heutiger Sicht ist eine solche Börsenzulassung jedoch nicht beabsichtigt.

Die Emittentin ist berechtigt, Teilschuldverschreibungen im Markt oder anderweitig jederzeit zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbenen Teilschuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder bei der Zahlstelle zwecks Entwertung eingereicht werden.

5.12. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Wiener Privatbank SE, Parkring 12, 1010 Wien, FN 84890 p (Handelsgericht Wien).

5.13. Anwendbares Recht, Währung

Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen, die Anleihebedingungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.

Die Teilschuldverschreibungen werden in Euro begeben. Zinszahlungen sowie die Rückzahlung erfolgen ebenfalls in Euro.

5.14. Emissionsbegleitung durch Wiener Privatbank SE

Wiener Privatbank SE begleitet die K3 Investment GmbH im Hinblick auf die geplante Anleiheemission und unterstützt und berät sie in den Belangen der wertpapiertechnischen Abwicklung. Dafür erhält Wiener Privatbank SE ein einmaliges Beratungs- und Strukturierungsentgelt in Höhe von EUR 35.000. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Wiener Privatbank SE auch mit anderen Gesellschaften der Unternehmensgruppe, der die Emittentin angehört, in Geschäftsbeziehung steht.

6. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

6.1. Rechtsdurchsetzung

Die Anleihebedingungen unterliegen österreichischem Recht. Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen können von Unternehmern ausschließlich bei dem für Handelssachen zuständigen Gericht für Wien, Innere Stadt geltend gemacht werden. Dieser ausschließliche Gerichtsstand gilt dann nicht, sofern nach einschlägigen Verbraucherschutzbestimmungen zwingend ein anderer Gerichtsstand besteht.

Zur Vertretung der Inhaber von Anleihen in bestimmten Situationen vgl Punkt 5.8.

6.2. Besteuerung in Österreich

Dieser Abschnitt zur Besteuerung enthält eine kurze Zusammenfassung des Verständnisses der Emittentin betreffend einige wichtige Grundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen in Österreich bedeutsam sind. Die Zusammenfassung erhebt nicht den Anspruch, sämtliche steuerlichen Überlegungen vollständig wiederzugeben und geht auch nicht auf besondere Sachverhaltsgestaltungen ein, die für einzelne potenzielle Anleger von Bedeutung sein können. Die folgenden Ausführungen sind genereller Natur und hierin nur zu Informationszwecken enthalten. Sie sollen keine rechtliche oder steuerliche Beratung darstellen und auch nicht als solche ausgelegt werden.

Diese Zusammenfassung basiert auf den derzeit gültigen Steuergesetzen, der höchstgerichtlichen Rechtsprechung sowie den Richtlinien der Finanzverwaltung und deren jeweiliger Auslegung, die alle Änderungen unterliegen können. Solche Änderungen können auch rückwirkend eingeführt werden und die beschriebenen steuerlichen Folgen nachteilig beeinflussen. Potenziellen Anlegern wird empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen des Kaufs, des Haltens sowie der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen ihre rechtlichen und steuerlichen Berater zu konsultieren. Das steuerliche Risiko aus den Teilschuldverschreibungen trägt der Anleihegläubiger.

Im Folgenden wird angenommen, dass die Teilschuldverschreibungen an einen in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht unbestimmten Personenkreis angeboten werden.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Teilschuldverschreibungen an der Quelle.

Allgemeine Hinweise

Natürliche Personen, die in Österreich einen Wohnsitz und/oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt gemäß § 26 Bundesabgabenordnung (BAO) haben, unterliegen mit ihrem Welt-einkommen der Einkommensteuer in Österreich (unbeschränkte Einkommensteuer-

pflcht). Natürliche Personen, die weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich haben, unterliegen nur mit bestimmten Inlandseinkünften der Steuerpflicht in Österreich (beschränkte Einkommensteuerpflicht).

Körperschaften, die in Österreich ihre Geschäftsleitung und/oder ihren Sitz gemäß § 27 BAO haben, unterliegen mit ihrem Welteinkommen der Körperschaftsteuer in Österreich (unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht). Körperschaften, die weder Geschäftsleitung noch Sitz in Österreich haben, unterliegen nur mit bestimmten Inlandseinkünften der Steuerpflicht in Österreich (beschränkte Körperschaftsteuerpflicht).

Sowohl in Fällen der unbeschränkten als auch der beschränkten Einkommen- oder Körperschaftsteuerpflicht in Österreich kann Österreichs Besteuerungsrecht durch Doppelbesteuerungsabkommen eingeschränkt werden.

Einkommensbesteuerung von Schuldverschreibungen

Gemäß § 27 Abs 1 Einkommensteuergesetz (EStG) gelten als Einkünfte aus Kapitalvermögen:

- Einkünfte aus der Überlassung von Kapital gemäß § 27 Abs 2 EStG, dazu gehören Dividenden und Zinsen; die Steuerbemessungsgrundlage entspricht dem Betrag der bezogenen Kapitalerträge (§ 27a Abs 3 Z 1 EStG);
- Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen gemäß § 27 Abs 3 EStG, dazu gehören Einkünfte aus der Veräußerung, Einlösung und sonstigen Abschichtung von Wirtschaftsgütern, deren Erträge Einkünfte aus der Überlassung von Kapital sind (einschließlich Nullkuponanleihen); die Steuerbemessungsgrundlage entspricht dem Veräußerungserlös bzw dem Einlösungs- oder Abschichtungsbetrag abzüglich der Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen (§ 27a Abs 3 Z 2 a EStG);
- Einkünfte aus Derivaten gemäß § 27 Abs 4 EStG, dazu gehören Differenzausgleiche, Stillhalterprämien und Einkünfte aus der Veräußerung oder sonstigen Abwicklung von Termingeschäften wie Optionen, Futures und Swaps sowie sonstigen derivativen Finanzinstrumenten wie Indexzertifikaten (die Ausübung einer Option führt für sich noch nicht zur Steuerpflicht); die Steuerbemessungsgrundlage entspricht zB im Fall der Veräußerung dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös bzw dem Einlösungs- oder Abschichtungsbetrag abzüglich der Anschaffungskosten (§ 27a Abs 3 Z 3 c EStG) und
- Einkünfte aus Kryptowährungen gemäß § 27 Abs 4a EStG, dazu gehören sowohl laufende Einkünfte als auch Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen von Kryptowährungen; die Steuerbemessungsgrundlage entspricht zB im Fall der Veräußerung von Kryptowährungen dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten (§ 27a Abs 3 Z 4.b EStG).

Auch die Entnahme und das sonstige Ausscheiden der Schuldverschreibungen aus einem Depot sowie Umstände, die zu einer Einschränkung des Besteuerungsrechtes Österreichs im Verhältnis zu anderen Staaten führen, wie zB der Wegzug aus Österreich, gelten im Allgemeinen als Veräußerung (§ 27 Abs 6 Z 1 und Z 2 EStG). Die Steuerbemessungsgrundlage entspricht dem gemeinen Wert abzüglich der Anschaffungskosten (§ 27a Abs 3 Z 2 b EStG).

In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die die Schuldverschreibungen in ihrem Privatvermögen halten, unterliegen gemäß § 27 Abs 1 EStG mit Einkünften aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer. Inländische Einkünfte aus Kapitalvermögen aus den Schuldverschreibungen – das sind im Allgemeinen Einkünfte, die über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle ausbezahlt werden – unterliegen der Kapitalertragsteuer (KESt) zum besonderen Steuersatz von 27,5%. Über den Abzug von KESt hinaus besteht keine Einkommensteuerpflicht (Endbesteuerung nach § 97 Abs 1 EStG). Ausländische Einkünfte aus Kapitalvermögen aus den Schuldverschreibungen müssen in der Einkommensteuererklärung des Anlegers angegeben werden und unterliegen der Besteuerung zum besonderen Steuersatz von 27,5%. In beiden Fällen besteht auf Antrag die Möglichkeit, dass sämtliche einem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Abs 1 EStG unterliegenden Einkünfte zum (niedrigeren) progressiven Einkommensteuertarif veranlagt werden (Regelbesteuerungsoption gemäß § 27a Abs 5 EStG).

Die Anschaffungskosten sind ohne Anschaffungsnebenkosten anzusetzen (§ 27a Abs 4 Z 2 EStG). Aufwendungen und Ausgaben wie zB Bankspesen, Finanzierungskosten oder Depotgebühren dürfen bei der Ermittlung der Einkünfte nicht abgezogen werden (§ 20 Abs 2 EStG); dies gilt auch bei Ausübung der Regelbesteuerungsoption, nicht jedoch für im Betriebsvermögen gehaltene Wirtschaftsgüter. § 27 Abs 8 EStG sieht unter anderem folgende Beschränkungen betreffend den Verlustausgleich vor: negative Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen bzw Derivaten dürfen weder mit Zinserträgen aus Geldanlagen und nicht verbrieften sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten (ausgenommen Ausgleichszahlungen und Leihgebühren) noch mit Zuwendungen von Privatstiftungen, ausländischen Stiftungen oder sonstigen Vermögensmassen, die mit einer Privatstiftung vergleichbar sind, ausgeglichen werden; Einkünfte, die einem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Abs 1 EStG unterliegen, dürfen nicht mit Einkünften ausgeglichen werden, die dem progressiven Einkommensteuersatz unterliegen (dies gilt auch bei Inanspruchnahme der Regelbesteuerungsoption); nicht ausgeglichene Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Die österreichische depotführende Stelle hat nach Maßgabe des § 93 Abs 6 EStG unter Einbeziehung aller bei ihr geführten Depots den Verlustausgleich durchzuführen und dem Steuerpflichtigen eine Bescheinigung darüber zu erteilen.

In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die die Schuldverschreibungen in ihrem Betriebsvermögen halten, unterliegen gemäß § 27 Abs 1 EStG mit Einkünften aus Kapitalvermögen daraus der Einkommensteuer. Inländische Einkünfte aus Kapitalvermögen aus den Schuldverschreibungen unterliegen der KESt zum

besonderen Steuersatz von 27,5%. Während die KEST Endbesteuerungswirkung bezüglich Einkünften aus der Überlassung von Kapital entfaltet, müssen Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen und Einkünfte aus Derivaten in der Einkommensteuererklärung des Anlegers angegeben werden (nichtsdestotrotz ist der besondere Steuersatz von 27,5% anwendbar). Ausländische Einkünfte aus Kapitalvermögen aus den Schuldverschreibungen müssen immer in der Einkommensteuererklärung des Anlegers angegeben werden und unterliegen der Besteuerung zum besonderen Steuersatz von 27,5%. In beiden Fällen besteht auf Antrag die Möglichkeit, dass sämtliche einem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Abs 1 EStG unterliegenden Einkünfte zum (niedrigeren) progressiven Einkommensteuertarif veranlagt werden (Regelbesteuerungsoption gemäß § 27a Abs 5 EStG). Der besondere Steuersatz gilt nicht für Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen und aus Derivaten, wenn die Erzielung solcher Einkünfte einen Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit des jeweiligen Anlegers darstellt (§ 27a Abs 6 EStG). Nicht abnutzbares Anlagevermögen und Umlaufvermögen sind gemäß § 6 Z 2 a EStG mit den Anschaffungskosten anzusetzen. Ist der Teilwert niedriger, so kann dieser angesetzt werden. Gemäß § 6 Z 2 c EStG sind Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert und Verluste aus der Veräußerung, Einlösung und sonstigen Abschichtung von Wirtschaftsgütern, Derivaten und Kryptowährungen iSd § 27 Abs 3 bis 4a EStG, die dem besonderen Steuersatz von 27,5% unterliegen, vorrangig mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von solchen Wirtschaftsgütern, Derivaten und Kryptowährungen sowie mit Zuschreibungen solcher Wirtschaftsgüter desselben Betriebes zu verrechnen. Ein verbleibender negativer Überhang darf nur zu 55% ausgeglichen werden.

Privatstiftungen nach dem Privatstiftungsgesetz, welche die Voraussetzungen des § 13 Abs 3 und Abs 6 KStG erfüllen und die Schuldverschreibungen nicht in einem Betriebsvermögen halten, unterliegen gemäß § 13 Abs 3 Z 1 iVm § 22 Abs 2 KStG mit Einkünften aus der Überlassung von Kapital, mit Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen, Einkünften aus (unter anderem, verbrieften) Derivaten und Einkünften aus Kryptowährungen für die Kalenderjahre ab 2026 der Zwischenbesteuerung von 27,5%. Die Anschaffungskosten sind nach Ansicht der Finanzverwaltung ohne Anschaffungsnebenkosten anzusetzen. Aufwendungen und Ausgaben wie zB Bankspesen oder Depotgebühren dürfen nicht abgezogen werden (§ 12 (2) KStG). Zwischensteuer entfällt im Allgemeinen in jenem Umfang, in dem im Veranlagungszeitraum KEST-pflichtige Zuwendungen an Begünstigte getätigt werden. Inländische Einkünfte aus Kapitalvermögen aus den Schuldverschreibungen unterliegen grundsätzlich der KEST zum besonderen Steuersatz von 27,5%. Die KEST kann auf die anfallende Steuer angerechnet werden. Unter den Voraussetzungen des § 94 Z 12 EStG kommt es nicht zum Abzug von KEST.

In Österreich beschränkt steuerpflichtige ausländische Kapitalgesellschaften unterliegen mit Einkünften aus Schuldverschreibungen dann der Körperschaftsteuer, wenn sie eine Betriebsstätte in Österreich haben und die Schuldverschreibungen dieser Betriebsstätte zurechenbar sind (§ 98 Abs 1 Z 3 EStG (iVm § 21 Abs 1 Z 1 KStG)).

In Österreich beschränkt steuerpflichtige natürliche Personen unterliegen gem § 98 Z 5 EStG auch mit inländischen Zinsen gemäß § 27 Abs 2 Z 2 EStG und inländischen Stückzinsen gemäß § 27 Abs 6 Z 5 EStG (einschließlich solche bei Nullkuponanleihen) der Einkommensteuer, sofern KESt einzubehalten war. Aufgrund anwendbarer Doppelbesteuerungsabkommen kann eine Entlastung von der Quellensteuer möglich sein. Andernfalls hat der Anleger die Möglichkeit, einen Rückerstattungsantrag zu stellen.

Erbschafts- und Schenkungssteuer

Österreich erhebt keine Erbschafts- oder Schenkungssteuer. Bestimmte unentgeltliche Zuwendungen an privatrechtliche Stiftungen und damit vergleichbare Vermögensmassen unterliegen jedoch der Stiftungseingangssteuer nach dem Stiftungseingangssteuergesetz (StiftEG), wenn der Zuwendende und/oder der Erwerber (die Stiftung) im Zeitpunkt der Zuwendung einen Wohnsitz, den gewöhnlichen Aufenthalt, den Sitz oder den Ort der Geschäftsleitung in Österreich haben. Ausnahmen von der Steuerpflicht bestehen bezüglich Zuwendungen von Todes wegen von Kapitalvermögen im Sinn des § 27 Abs 3 und Abs 4 EStG (ausgenommen Anteile an Kapitalgesellschaften), wenn auf die daraus bezogenen Einkünfte ein besonderer Einkommensteuersatz gemäß § 27a Abs 1 EStG anwendbar ist. Die Steuerbemessungsgrundlage ist der gemeine Wert des zugewendeten Vermögens abzüglich Schulden und Lasten zum Zeitpunkt der Vermögensübertragung. Der Steuersatz beträgt generell 2,5%, ist in speziellen Fällen jedoch höher.

Zusätzlich besteht eine Anzeigepflicht für Schenkungen von Bargeld, Kapitalforderungen, Anteilen an Kapitalgesellschaften und Personenvereinigungen, Betrieben, beweglichem körperlichen Vermögen und immateriellen Vermögensgegenständen, wenn der Geschenkgeber und/oder der Geschenknehmer im Zeitpunkt der Zuwendung einen Wohnsitz (auch Zweitwohnsitze gelten), den gewöhnlichen Aufenthalt, den Sitz oder die Geschäftsleitung im Inland haben. Nicht alle Schenkungen sind von der Anzeigepflicht umfasst: Im Fall von Schenkungen unter Angehörigen besteht ein Schwellenwert von EUR 50.000 pro Jahr; in allen anderen Fällen ist eine Anzeige verpflichtend, wenn der gemeine Wert des geschenkten Vermögens innerhalb von fünf Jahren EUR 15.000 übersteigt. Darüber hinaus sind unentgeltliche Zuwendungen an Stiftungen iSd StiftEG wie oben beschrieben von der Anzeigepflicht ausgenommen. Eine vorsätzliche Verletzung der Anzeigepflicht kann zur Einhebung einer Strafe von bis zu 10% des gemeinen Werts des geschenkten Vermögens führen.

Außerdem kann die unentgeltliche Übertragung der Schuldverschreibungen gemäß § 27 Abs 6 Z 1 und Z 2 EStG den Anfall von Einkommensteuer auf Ebene des Übertragenden auslösen (siehe oben).

Hinweis

Voraussetzung für die angeführten steuerlichen Konsequenzen ist, dass Schuldverschreibungen bei ihrer Begebung in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht einem unbe-

stimmten Personenkreis angeboten werden (= öffentliches Angebot). Ein öffentliches Angebot ist eine Mitteilung an das Publikum in jeglicher Form und auf jegliche Art und Weise, die ausreichende Informationen über die Bedingungen eines Angebots (oder einer Einladung zur Zeichnung) von Wertpapieren oder Veranlagungen und über die anzubietenden Wertpapiere oder Veranlagungen enthält, um einen Anleger in die Lage zu versetzen, sich für den Kauf oder die Zeichnung dieser Wertpapiere oder Veranlagungen zu entscheiden.

Bei den gegenständlichen Ausführungen handelt es sich um eine grundsätzliche Zusammenfassung relevanter abgabenrechtlicher Tatbestände. Potenziellen Anlegern wird geraten, sich über die konkreten steuerlichen Auswirkungen einer Investitionsentscheidung bei einem Steuerberater zu erkundigen.

6.3. Abschaffung der EU-Zinsbesteuerungsrichtlinie und Informationsaustausch über Finanzkonten

Die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003 im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen (EU-Zinsbesteuerungsrichtlinie) wurde mit Wirkung vom 1. Jänner 2017 für Österreich abgeschafft.

Wien, am 09.04.2026

K3 Investment GmbH



Mag. Dr. Alexander Kopecek, Geschäftsführer

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage ./1	Anleihebedingungen
Anlage ./2	Zeichnungsantrag
Anlage ./3	Planrechnung