

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

<b>Name des Produkts:</b>	AGORA Anleihe 2017-2027 der AGORA Immobilien GmbH (das <b>Produkt</b> )
<b>Produktkennung:</b>	ISIN: AT0000A1X1G1
<b>PRIIP-Hersteller/Emittentin:</b>	AGORA Immobilien GmbH; <a href="https://agora-immobilien.at/">https://agora-immobilien.at/</a> Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +43 (01) 22 701 – 0.
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde des PRIIP-Herstellers:</b>	Finanzmarktaufsicht (FMA), Österreich
<b>Erstellungsdatum und –zeit:</b>	23.05.2023 15:43 Uhr

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

### 1. Um welche Art von Produkt handelt es sich?

<b>Art</b>	Das Produkt ist eine auf Inhaber lautende und zahlbare Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000 nach österreichischem Recht. Die gegenständlichen Teilschuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine veränderbare Globalurkunde verbrieft.
<b>Laufzeit</b>	Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am 1. November 2017 und endet am 31. Dezember 2027 ( <b>Fälligkeitstag</b> ), soweit Teilschuldverschreibungen nicht bereits zuvor ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet werden. AGORA Immobilien GmbH ist zu keiner ordentlichen Kündigung berechtigt, kann jedoch aufgrund von Änderungen des Steuerrechts die Teilschuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, vorzeitig kündigen und vorzeitig zurückzahlen.
<b>Ziel</b>	<p>Die Teilschuldverschreibungen sind so ausgestattet, dass Sie folgendes erhalten: (1) <u>Fixe Verzinsung</u> in Höhe von 3% jährlich, bezogen auf den Nennbetrag (EUR 100.000). Die Zinsberechnung ist auf Basis der Zinsmethode „30/360“ vorzunehmen. Sind daher Zinsen nach einem Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie auf der Grundlage eines Jahres von 360 Tagen, bestehend aus 12 Monaten zu je 30 Tagen, berechnet. Die Zinszahlung ist jährlich im Nachhinein am 31. Dezember eines jeden Jahres zahlbar. (2) <u>Variable Verzinsung</u>: Zusätzlich zur fixen Verzinsung werden die Teilschuldverschreibungen variabel verzinst. Die variable Verzinsung errechnet sich aus der Summe der jährlichen Gewinn- und Verlustbeteiligung der Anleihegläubiger für die Geschäftsjahre 2018 bis einschließlich 2026 (somit für den Zeitraum 1. Jänner 2018 bis 31. Dezember 2026). <u>Die jährliche Gewinn- und Verlustbeteiligung der Anleihegläubiger</u> beträgt 80 % der Summe aus dem Ergebnis vor Steuern gemäß § 231 Abs 2 Z 17 UGB zuzüglich der für das jeweilige Geschäftsjahr geleisteten fixen Verzinsung, sie entspricht jedoch maximal 80 % des ausstehenden Anleihevolumens. Den Anleihegläubigern erwächst ein Rechtsanspruch auf Auszahlung der variablen Verzinsung erst zum Laufzeitende, also am Fälligkeitstag oder im Falle der Kündigung aus wichtigem Grund oder der vorzeitigen Rückzahlung im Kündigungszeitpunkt. Die auf den einzelnen Anleihegläubiger entfallende variable Verzinsung errechnet sich aus dem Verhältnis des Nennbetrags der von ihm gehaltenen Teilschuldverschreibungen zum am Fälligkeitstag bzw. Kündigungszeitpunkt ausstehenden Gesamtnennbetrag.</p> <p><u>Wandlungsrecht</u>: Anleihegläubiger haben das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen, zur Gänze, nicht jedoch teilweise, in einen Anteil am Geschäftsanteil der AGORA Immobilien GmbH umzutauschen. Jede Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 100.000 berechtigt zur Wandlung in einen Anteil am Geschäftsanteil entsprechend einer vollständig eingezahlten Stammeinlage im Nominale von EUR 2.500 bei einem Stammkapital von (nach Kapitalerhöhung) EUR 300.000. Die Gesellschafter der AGORA Immobilien GmbH sind berechtigt, anstelle der Durchführung der Kapitalerhöhung ihre Anteile am Geschäftsanteil anteilig an die wandelnden Anleihegläubiger abzutreten, wobei in diesem Fall eine Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 100.000 zur Wandlung in einen Anteil am Geschäftsanteil entsprechend einer vollständig eingezahlten Stammeinlage im Nominale von EUR 1.250 berechtigt. Das Wandlungsrecht kann durch den Anleihegläubiger im Zeitraum zwischen 1. Jänner und 30. November 2026 (einschließlich) ausgeübt werden. <u>Im Falle der Ausübung des Wandlungsrechtes hat der ausübende Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung der variablen Verzinsung.</u> Ergibt die im Zuge der Wandlung durchzuführende Sacheinlageprüfung im Sinne des GmbHG, dass der Wert einer Teilschuldverschreibung den nach den Bestimmungen des GmbHG vorgeschriebenen Mindestwert zur Stammkapitalaufbringung durch Sacheinlage unterschreitet und somit nicht ausreicht, ist für den Betrag der vom Anleihegläubiger zu übernehmenden Stammeinlage stattdessen der tatsächliche Wert der Teilschuldverschreibungen anzusetzen.</p>
<b>Klein-anleger-Zielgruppe</b>	Das Produkt ist ausschließlich für Kunden bestimmt, die (i) in der Lage sind, einen vollständigen Verlust des angelegten Betrages zu tragen, (ii) ausreichende Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit dieser Art von Produkt oder ähnlichen Produkten haben und (iii) einen längerfristigen Anlagehorizont haben.

## 2. Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator



Niedrigeres Risiko

Höheres Risiko



Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum Ende der Laufzeit am 31.12.2027 halten. Es kann sein, dass Sie Ihr Produkt nicht ohne weiteres oder nur mit einem Verlust veräußern können.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 5 eingestuft, wobei 5 einer mittelhohen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als mittelhoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen.

Sie haben Anspruch darauf, mindestens 100% Ihres Kapitals in der festgelegten Währung zurückzuerhalten. Darüber hinausgehende Beträge und zusätzliche Renditen sind von der künftigen Marktentwicklung abhängig und daher ungewiss. Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

### Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte können sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer Anlagebeispiel	31. Dezember 2027 (Fälligkeit) 10.000 EUR		
	Wenn Sie nach 1 Jahr einlösen	Wenn Sie nach 3 Jahren einlösen	Wenn Sie bei Fälligkeit einlösen
<b>Szenarien</b>			
<b>Minimum</b>	<b>11.375 EUR. Die Rendite ist nur dann garantiert, wenn die Rückzahlung am Fälligkeitstag erfolgt und die Emittentin ihre Verpflichtungen aus dem Produkt erfüllen kann (siehe hierzu unter "3. Was geschieht, wenn die Emittentin nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?")</b>		
<b>Stressszenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	<b>10.300 EUR</b> 3,0 %	<b>10.900 EUR</b> 3,0 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	<b>10.430 EUR</b> 4,3 %	<b>11.290 EUR</b> 4,3 %
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	<b>10.970 EUR</b> 9,8 %	<b>12.890 EUR</b> 9,1 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	<b>11.480 EUR</b> 14,0 %	<b>14.460 EUR</b> 13,4 %
			<b>11.375 EUR</b> 3,0 %
			<b>11.970 EUR</b> 4,2 %
			<b>14.410 EUR</b> 8,7 %
			<b>16.810 EUR</b> 12,5 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie im Fall extremer Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Die dargestellten Szenarien stellen mögliche Ergebnisse dar, die auf der Grundlage von Simulationen berechnet wurden.

## 3. Was geschieht, wenn die Emittentin nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Sie sind dem Ausfallsrisiko der Emittentin direkt ausgesetzt. Sie können einen Totalverlust Ihrer Anlage erleiden, wenn die Emittentin nicht in der Lage ist, die fälligen Auszahlungen unter dem Produkt vorzunehmen. Dies kann vorkommen, wenn die Emittentin insolvent wird. Das Produkt unterliegt keiner Entschädigungseinrichtung oder Einlagensicherung zugunsten der Anleger.

## 4. Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000<sup>1</sup> EUR werden angelegt

	Wenn Sie nach 1 Jahr einlösen	Wenn Sie nach 3 Jahren einlösen	Wenn Sie am 31. Dezember 2027 (Fälligkeit) einlösen
<b>Kosten insgesamt</b>	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten*</b>	0%	0%	0%

(\* ) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer einlösen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 8,7 % vor Kosten und 8,7 % nach Kosten betragen.

### Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr einlösen
<b>Einstiegskosten</b>	Wir berechnen keine Einstiegsgebühr.	n.a
<b>Ausstiegskosten</b>	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt, die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, kann jedoch eine Gebühr berechnen.	n.a
<b>Laufende Kosten pro Jahr</b>		
<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b>	Wir berechnen keine Verwaltungsgebühren oder sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten für dieses Produkt.	n.a
<b>Transaktionskosten</b>	Wir berechnen keine Transaktionskosten für dieses Produkt.	n.a
<b>Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen</b>		
<b>Erfolgsgebühren</b>	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr berechnet.	n.a

## 5. Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

### Mindesthaltedauer: 4 Jahre und 7 Monate

Das Produkt hat eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2027. Die Mindesthaltedauer entspricht vier Jahren und sieben Monaten (d.h. bis zum Fälligkeitstag). Anleger können das Produkt unter Einhaltung einer zehnmonatigen Kündigungsfrist jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres kündigen. Kündigt ein Anleger, so erfolgt die Auszahlung des Abschichtungsguthabens auf Basis seines aliquoten Anteils am gesamten Rechnungskreis zum jeweiligen Bilanzstichtag. Die Auszahlung des Abschichtungsguthabens kann jedoch bis zum Ende der ordentlichen Laufzeit des Produktes zinsfrei gestundet werden, wenn die Liquidität der Emittentin keine sofortige Auszahlung zulässt.

Anleger sind weiters berechtigt, das Produkt aus wichtigem Grund zu kündigen, wobei die Auszahlung des Abschichtungsguthabens bis zu 15 Monate ab dessen Ermittlung zinsfrei gestundet werden kann, wenn die Liquidität der Emittentin keine sofortige Auszahlung zulässt.

Eine Börsennotierung oder Einbeziehung des Produkts in ein Multilaterales Handelssystem ist nicht beabsichtigt.

## 6. Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über das Produkt oder das Verhalten des Produktherstellers können schriftlich an die ARTE Investment GmbH, A-1020 Wien, Praterstraße 38/5.3 gerichtet werden. (office(at)agora-immobilien.at) Beschwerden über Personen, die Beratungsleistungen in Bezug auf das Produkt erbringen oder dieses verkaufen sollten an die jeweilige Bank oder die jeweilige Vertriebsstelle gerichtet werden.

## 7. Sonstige zweckdienliche Angaben

Dieses Produkt unterliegt den Genussrechtsbedingungen, die am Sitz der Emittentin in 1020 Wien, Praterstraße 38/5.3 einsehbar sind. Um vollständige Informationen zur Struktur dieses Produktes und die mit einem Investment in dieses Produkt verbundenen Risiken zu erhalten, sollten Sie diese sorgfältig lesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Basisinformationsblatt angeführten Szenarioberechnungen auf einer europarechtlich zwingend vorgegebenen Methodik beruhen, die in manchen Fällen für ihre Aussagekraft weiterer Erläuterungen bedürfen.

<sup>1</sup> Bitte beachten Sie, dass das Produkt nur für einen Mindestanlagebetrag abgeschlossen werden kann, der über dem hier angegebenen Betrag liegt.