

ANLEIHEBEDINGUNGEN

Anleihe der

Fairsorgungscenter Holding GmbH (FN 562166 s)

Schottenring 16/Top 153

1010 Wien, Österreich

(im Folgenden auch kurz „**Emittentin**“)

mit der **ISIN AT0000A2VCR2**

Präambel

- I. Die Emittentin strebt den Aufbau eines Portfolios aus regionalen Grundversorgungsimmobilien an. Der Investitionsfokus liegt auf in Österreich und Deutschland gelegene Nahversorgungsimmobilien- und Fachmarktzentren, welche überwiegend der Befriedigung von Grundbedürfnissen dienen.
- II. Ziel der Emittentin ist es weitere Objekte (im Folgenden kurz die "**Projekte**") anzukaufen. Zur Stärkung der Kapitalkraft und um auch in Zukunft zügig Ankäufe tätigen zu können, wird eine zusätzliche Finanzierung benötigt.
- III. Der Anleihebetrag soll zur Finanzierung weiterer Projekte der Emittentin verwendet werden.
- IV. Die Emittentin wird sicherstellen, dass der Anleihebetrag ausschließlich projektbezogen im Sinne der zuvor dargestellten Struktur verwendet wird, wobei die Emittentin und die Anleihegläubiger auch einvernehmlich die Verwendung für andere Projekte vereinbaren können.

I.

Nennbetrag, Stückelung, Form

- (1) Die Fairsorgungscenter Holding GmbH mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schottenring 16/Top 153, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch des HG Wien zu FN 562166 s begibt eine **Anleihe** im Gesamtnennbetrag von bis zu

EUR 1.999.000,00 (in Worten: Euro eine Million neunhundertneunundneunzig-tausend)

gemäß diesen Anleihebedingungen (im Folgenden auch kurz „**Anleihe**“). Die Anleihe ist eingeteilt in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen (jeweils im Folgenden auch kurz „**Schuldverschreibung**“ und alle Schuldverschreibungen gemeinsam bilden die Anleihe) im Nennbetrag von jeweils

EUR **1.000,00 (in Worten: Euro eintausend)** (im Folgenden auch kurz „**Ausgabebetrag**“).

- (2) Für die Schuldverschreibungen sowie für die Anleihe gelten ausschließlich diese Anleihebedingungen. Abschriften dieser Anleihebedingungen können jederzeit bei der Emittentin angefordert werden.
- (3) Die Schuldverschreibungen werden in einer Sammelurkunde verbrieft, die bis zur vollständigen Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen bei der OeKB CSD GmbH, FN 428085 m, Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, hinterlegt wird. Ein Anspruch auf Ausdruck und Lieferung effektiver Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist während der gesamten Laufzeit ausgeschlossen. Die Globalurkunde bezieht die Anleihebedingungen durch ausdrücklichen Verweis mit ein und trägt die Unterschriften von Organen der Emittentin in vertretungsbefugter Zahl. Die Teilschuldverschreibungen werden elektronisch über den Zentralverwahrer (derzeit die OeKB CSD GmbH, FN 428085 m, Strauchgasse 1-3, 1010 Wien) an die Anleihegläubiger ausgeliefert.
- (4) Als Anleihegläubiger im Sinne dieser Anleihebedingungen wird jeder Inhaber eines (Mit)Eigentumsanteils an den durch die Sammelurkunde verbrieften Schuldverschreibungen verstanden.
- (5) Den Anleihegläubigern stehen in Hinblick auf die Schuldverschreibungen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die ohne Zustimmung der Emittentin übertragbar sind.
- (6) Der Verkauf von Schuldverschreibungen durch Anleihegläubiger an neue Anleger ist nicht an eine Mindestinvestitionssumme gebunden.
- (7) Die Schuldverschreibungen werden nicht in einem organisierten Markt (regulierter Markt und Freiverkehr) gehandelt.

II.

Gläubigerrechte, Nachrangabrede

- (1) Die Schuldverschreibungen verbrieften Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und/oder Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung und keine Weisungsrechte gegenüber der Geschäftsführung, jeweils der Emittentin, und keine Bezugsrechte auf neue Anteile beinhalten.
- (2) Die Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen sind nachrangig im Sinne des § 67 Abs 3 IO, so dass sie erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals, oder im Fall der Liquidation erst nach Befriedigung aller Gläubiger zu befriedigen sind und wegen dieser Verbindlichkeiten kein Insolvenzverfahren zu eröffnen ist.

III.

Laufzeit, Verzinsung, Vorfälligkeitsentschädigung

- (1) Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01.02.2022 (im Folgenden kurz „**Valutatag**“) und endet mit Ablauf des 31.01.2026 (im Folgenden kurz „**Fälligkeitszeitpunkt**“). Fällt der Fälligkeitszeitpunkt auf einen Samstag, Sonntag oder in ganz Österreich gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitszeitpunkt auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag, an dem über das TARGET2-System (oder ein dieses ersetzende System) Zahlungen abgewickelt werden. Eine Rückzahlung vor dem Fälligkeitszeitpunkt ist jederzeit möglich. Die Rückzahlung erfolgt zum Nennbetrag zuzüglich ausstehender Zinszahlungen gemäß Abs. 2 und sonstiger geschuldeter Beträge.
- (2) Die Anleihegläubiger erhalten bis zur vollständigen Rückzahlung eine Verzinsung in Höhe von

7,00% p.a. (in Worten: sieben Prozent per annum)

bezogen auf den Gesamtnennbetrag, gerechnet vom Valutatag einschließlich bis zum Tag der vollständigen Rückzahlung. Die Zinsen sind am 31.01. jeden Jahres im Nachhinein an die Anleihegläubiger auszus zahlen.

Zur Berechnung des Zinses wird die Zinsberechnungsmethode act/act benutzt.

- (3) Bei unterjährig en Käufen und/oder Verkäufen bzw Käufen nach dem Valutatag sind nach dem Verzinsungsbeginn Stückzinsen wie folgt zahlbar:

Datum	Zinstage	Stückzinsen	Einzahlungsbetrag
01.02.2022	0	0,00	1.000,00
01.03.2022	28	5,37	1.005,37
01.04.2022	59	11,32	1.011,32
01.05.2022	89	17,07	1.017,07
01.06.2022	120	23,01	1.023,01
01.07.2022	150	28,77	1.028,77
01.08.2022	181	34,71	1.034,71
01.09.2022	212	40,66	1.040,66
01.10.2022	242	46,41	1.046,41
01.11.2022	273	52,36	1.052,36
01.12.2022	303	58,11	1.058,11
01.01.2023	334	64,05	1.064,05

Der jeweilige unter Stückzinsen angeführte Betrag ist zusätzlich zum Nennbetrag gemäß Punkt I. Abs 1 bei Erwerb der Anleihe vom Anleihegläubiger zu entrichten, wobei nur der Nennbetrag gemäß Punkt I. Abs 1 verzinst wird.

Die gegebenenfalls anfallenden Stückzinsen dienen als Ausgleich für den Vorteil des Anlegers, dass ihm am nächsten Zinstermin die Zinsen für einen vollen Zinslauf ausgezahlt werden, obwohl er die Schuldverschreibungen erst während dieses Zinslaufes gezeichnet hat, ihm somit eigentlich nur anteilige Zinsen für diesen Zinslauf zustehen würden. Das heißt, zeichnet der Anleger die Inhaberschuldverschreibungen zum Beispiel erst am 01.04.2022 und zahlt den Nennbetrag am gleichen Tag ein, so bekommt er am 31.01.2023 Zinsen für den gesamten Zinslauf (01.02.2022 bis 31.01.2023), obwohl ihm eigentlich nur Zinsen für den Zeitraum 01.04.2022 bis zum 31.01.2023 zustehen würden. Des Weiteren hat ein Zeichner nur Kosten zu tragen, die ihm von seiner Depotbank berechnet werden (z.B. Bank- Transaktions- und Depotgebühren).

- (4) Am Ende der jeweiligen Laufzeit schuldet die Emittentin den Anleihegläubigern den **Nennbetrag zuzüglich noch nicht ausbezahlte Zinsen nach Abs (2) einschließlich bis zum Tag der vollständigen Rückzahlung.**
- (5) Die Emittentin kann die Laufzeit der Anleihe einseitig bis zum 31.01.2027 verlängern.

IV. Zeichnungsfrist, Zeichnung, Auszahlung, Disagio

- (1) Die Zeichnungsfrist der Schuldverschreibungen beginnt mit 01.02.2022 und endet mit 01.01.2023, wobei eine vorzeitige Schließung der Zeichnungsfrist durch die Emittentin einseitig möglich ist.
- (2) Die Zeichnung erfolgt durch rechtswirksame Annahme eines Angebotes auf Zeichnung der Anleihe durch Übermittlung einer schriftlichen Bestätigung (wobei ein E-Mail ausreichend ist) durch die Emittentin.
- (3) Der Mindestbetrag der Zeichnung der Schuldverschreibungen beträgt 1 Stück (1.000 Euro). Ein Höchstbetrag ist für Zeichnungen nicht vorgesehen.
- (4) Die Anleihegläubiger verpflichten sich, den gezeichneten Betrag in Höhe von EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung zuzüglich etwaiger Stückzinsen binnen 3 Banktagen nach Unterfertigung des jeweiligen Angebotes auf Zeichnung der Anleihe auf das Konto IBAN AT93 2026 7020 0015 0611, bei der Wiener Neustädter Sparkasse, Österreich lautend auf Fairsorgungscenter Holding GmbH zu überweisen.
- (5) Wenn und soweit es in weiterer Folge nicht oder nur zu einer teilweisen Annahme des Angebotes auf Zeichnung der Anleihe durch die Emittentin kommen sollte, ist der vom Anleger erlegte Betrag im Ausmaß der Nichtannahme unverzinst an den Anleger auf das im Angebot auf Zeichnung der Anleihe ausgewiesenen Konto zurück zu erstatten.
- (6) Sämtliche im Zusammenhang mit dem Angebot auf Zeichnung der Anleihe und dessen Annahme entstehenden Kosten, Steuern und Gebühren trägt der jeweilige Anleihegläubiger.

- (7) Die Emittentin wird die personenbezogenen Daten des jeweiligen Anleihegläubigers ausschließlich zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen verarbeiten und nur für diese Zwecke an Dritte (zB Zahlstelle) übermitteln, insofern und insoweit zwingende Rechtsvorschriften nichts Anderes bestimmen.

V.

Pflichten der Emittentin

- (1) Die Emittentin verpflichtet sich sicherzustellen, dass der Anleihenennbetrag ausschließlich projektbezogen verwendet wird.
- (2) Die Emittentin ist nicht dazu berechtigt, die sie aus diesen Anleihebedingungen treffenden Pflichten und Rechte ganz oder teilweise an Dritte abzutreten.

VI.

Gewährleistungen, Garantien und Zusagen

- (1) Die Emittentin sagt zu und leistet Gewähr, dass zum Valutatag nachstehende Zusagen richtig sind:
- (a) Die Emittentin bzw. die Geschäftsführung der Emittentin ist befugt, die Anleihe zu begeben. Die Emittentin erklärt ausdrücklich, dass sie mit Begebung der Anleihe gemäß diesen Anleihebedingungen keine anderweitigen eigenen Vertragsverpflichtungen verletzt.
- (b) Neben dem Gesellschaftsvertrag der Emittentin in der beim Firmenbuch zum 01.02.2022 veröffentlichten Fassung bestehen keine satzungsergänzenden Nebenabreden oder Beschlüsse, die die Begebung der Anleihe beeinflussen könnten. Die Emittentin hat auch keine stillen Beteiligungen oder vergleichbare Beteiligungsrechte begeben.
- (c) Die Jahresabschlüsse der Emittentin (soweit vorhanden) der letzten zwei Geschäftsjahre wurden nach bestem Wissen und Gewissen in Übereinstimmung mit den jeweils maßgeblichen unternehmensrechtlichen Vorschriften (insbesondere den §§ 189 ff UGB) sowie den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung und unter Wahrung des Grundsatzes der Bilanzkontinuität und Bilanzwahrheit aufgestellt und geben die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage richtig und vollständig wieder.
- (d) Sämtliche nach unternehmens- und steuerrechtlich erforderlichen Buchführungs- und Bilanzierungsunterlagen der Emittentin (soweit vorhanden) sind nach bestem Wissen und Gewissen ordnungsgemäß geführt worden und vollständig vorhanden. Die unternehmens- und steuerrechtlichen Aufbewahrungsfristen sind eingehalten.

- (e) Die Emittentin ist weder (i) zahlungsunfähig noch (ii) droht sie zahlungsunfähig zu werden noch (iii) ist sie überschuldet, jeweils im Sinne der §§ 66 f IO, ferner ist über das Vermögen der Emittentin weder (iv) ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder ein Antrag nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz gestellt worden, oder hätte gestellt werden müssen oder (v) ein Insolvenzantrag mangels vermögensdeckender Masse abgewiesen worden. Diese Zusage gilt sinngemäß auch für jede Personen- oder Kapitalgesellschaft, an der die Emittentin derzeit beteiligt ist.
 - (f) Es sind keine Gerichtsverfahren oder andere Verfahren anhängig, angekündigt oder sonst absehbar oder konkret möglich und es sind keinerlei andere Umstände bekannt, die zu einer wesentlichen Verschlechterung der finanziellen Verhältnisse der Emittentin führen oder deren Fähigkeit nachteilig berühren könnten, allen ihren Verpflichtungen (insbesondere ihren Zahlungsverpflichtungen), die ihr aus oder in Zusammenhang mit dieser Anleihe und den Projektverträgen obliegen, nachzukommen.
- (2) Die Emittentin hält die Anleihegläubiger jedenfalls hinsichtlich der nachstehenden Zusagen schad- und klaglos:
- (a) Alle für die Realisierung der Projekte erforderlichen Bewilligungen und Genehmigungen wurden bzw. werden rechtzeitig von der Emittentin eingeholt.
 - (b) Alle Bestimmungen des anwendbaren Rechts, einschließlich des Umweltrechts, werden von der Emittentin eingehalten. Es sind keine Umstände bekannt, die dazu führen könnten, dass die Projekte und die sie betreffenden Verhältnisse nicht geltendem Recht entsprechen.
 - (c) Die Emittentin wird alle anwendbaren Gesetze und behördlichen/gerichtlichen Anordnungen (einschließlich jene des Umwelt- und Planungsrechts) vollumfänglich einhalten.
 - (d) Die Emittentin wird alle Vorschriften beachten, die sich aus geltendem Gesellschaftsrecht und aus ihren gesellschaftsrechtlichen Dokumenten ergeben.
- (3) Eine über Abs. 1 hinausgehende gesetzliche Haftung aus Gewährleistung, Schadenersatz oder jeglichen anderen erdenklichen Rechtsgrund bleibt unberührt.

VII. Zahlungen

Die Emittentin verpflichtet sich, den Nennbetrag und Zinsen in EUR (in Worten: Euro) zu bezahlen. Die Zahlung befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen, jedoch erst bei Erhalt durch die Anleihegläubiger (§ 907a ABGB).

VIII. Zahlstelle

- (1) Als Zahlstelle fungiert die Wiener Privatbank SE, Parkring 12, 1010 Wien, Österreich.
- (2) Die Emittentin ist einseitig dazu berechtigt, die Funktion als Zahlstelle an einen Dritten zu übertragen.

IX. Steuern

- (1) Sämtliche auf die Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von gegenwärtig oder zukünftig vorgeschriebenen Steuern, Abgaben und behördlichen Gebühren oder Festsetzungen gleich welcher Art, die von oder in der Republik Österreich oder einer ihrer Gebietskörperschaften oder Behörden mit der Befugnis zur Erhebung von Steuern auferlegt, erhoben, eingezogen, einbehalten oder festgesetzt werden (im Folgenden auch kurz „**Steuern**“), zu leisten, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. In einem solchen Fall hat die Emittentin, sofern nicht ein Ausnahmetatbestand gemäß Abs. 2 vorliegt, zusätzliche Beträge zu leisten, sodass die den Anleihegläubigern zufließenden Nettobeträge nach dem Einbehalt oder Abzug der Steuern jeweils den Beträgen entsprechen, die sie ohne Einbehalt oder Abzug erhalten hätten.
- (2) Die Emittentin ist zur Zahlung der zusätzlichen Beträge gemäß Abs. 1 nicht verpflichtet, wenn
 - (a) diese auf andere Weise als durch Abzug oder Einbehalt an der Quelle aus Zahlungen auf die Schuldverschreibungen zu entrichten sind; oder
 - (b) ein Anleihegläubiger, der zur Republik Österreich eine andere aus steuerrechtlicher Sicht relevante Verbindung hat, als den bloßen Umstand, dass er Inhaber der Schuldverschreibungen ist oder dies zum Zeitpunkt des Erwerbs der Schuldverschreibungen war, der Abgaben- oder Steuerpflicht unterliegt; oder
 - (c) die Kapitalertragssteuer gemäß § 95 EStG in der Republik Österreich von der kuponauszahlenden Stelle einbehalten wird; oder
 - (d) diese aufgrund einer Rechtsänderung zahlbar sind, die später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung auf die Schuldverschreibung oder, wenn dies später erfolgt, nach ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Verständigung des Anleihegläubigers der Anleihebedingungen wirksam wird; oder
 - (e) diese nach Zahlung durch die Emittentin im Rahmen des Transfers an den

Anleihegläubiger abgezogen oder einbehalten wird; oder

- (f) diese aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens oder den Steuergesetzen der Republik Österreich rückerstattbar wären oder aufgrund unionsrechtlicher Bestimmungen an der Quelle entlastbar wären; oder
- (g) diese aufgrund oder infolge eines völkerrechtlichen Vertrages, dessen Partei die Republik Österreich ist, oder einer Verordnung oder eines sonstigen Rechtsaktes aufgrund oder infolge eines solchen völkerrechtlichen Vertrages auferlegt oder erhoben werden; oder
- (h) ihnen ein Anleihegläubiger nicht unterläge, sofern er zumutbarerweise Steuerfreiheit, eine Steuererstattung oder eine Steuervergütung hätte erlangen können.

X.

Kündigung der Anleihe

- (1) Weder die Emittentin noch die Anleihegläubiger sind dazu berechtigt, die Schuldverschreibungen zur vorzeitigen Rückzahlung ordentlich zu kündigen.
- (2) Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die Schuldverschreibung außerordentlich zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der Zinsen gemäß VP. III, Absatz 2, zu verlangen, falls ein wichtiger, in der Sphäre der Emittentin gelegener Grund vorliegt. Ein wichtiger in der Sphäre der Emittentin gelegener Grund liegt insbesondere, jedoch nicht abschließend dann vor, wenn
 - (a) die Emittentin eine sonstige wesentliche Verpflichtung, die die Rechte der Anleihegläubiger beeinträchtigt, aus den Schuldverschreibungen oder diesen Anleihebedingungen verletzt und dieser Zustand nicht innerhalb von 60 Tagen, nach schriftlicher Aufforderung, behoben wird;
 - (b) die Emittentin oder sonst eine (mittelbare oder unmittelbare) Tochtergesellschaft der Emittentin ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung allgemein bekannt gibt oder ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen einer dieser Gesellschaften eröffnet oder einen Konkursantrag mangels kostendeckenden Vermögens abweist.
- (3) Eine Kündigung gemäß Abs. 2 erfolgt durch eine gegenüber der Emittentin per rekommandierten Schreiben zu übermittelnde Willenserklärung.

XI.

Öffentliches Angebot, Prospektpflicht, Handelbarkeit

- (1) Diese Anleihe fällt unter die Ausnahme von der Prospektpflicht gemäß § 12 Abs 2 KMG 2019. Ein den Vorschriften des KMG 2019 oder der Verordnung (EU) 2017/1129

(Prospekt-Verordnung) entsprechender Prospekt wird weder erstellt, noch geprüft, noch veröffentlicht.

- (2) Die Emittentin ist nicht dazu berechtigt, die Schuldverschreibungen zu kotieren.

XII. Haftungsausschluss

Die Anleihegläubiger haften der Emittentin nur bei grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten.

XIII. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der wegfallenden Bestimmung entspricht.

XIV. Bekanntmachungen

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

XV. Anwendbares Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

Dieser Vertrag unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen. Erfüllungsort ist Wien, Österreich. Für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist ausschließlich das sachlich zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt zuständig.

Wien, 25.01.2022



 **FAIR INVEST**
Nachhaltig ■ Regional
Fairsorgungscenter Holding GmbH
Schottenring 16 / Top 153, 1010 Wien
+43 699 10834841
office@fairinvest-immo.at

