

INFORMATIONSBLETT FÜR ANLEGER

1. Version

Teil A: Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt

Identität, Rechtsform, Eigentumsverhältnisse, Geschäftsführung und Kontaktangaben;	WG25 Projektentwicklungs GmbH, FN 614283h, mit dem Sitz in 1010 Wien, Spiegelgasse 21/15 Gesellschaft mit beschränkter Haftung Gesellschafter: Urbanek Real Estate GmbH zu 94% URRO 2 Projektentwicklung GmbH zu 6% Geschäftsführer: Ing. Mag. Dr. Christoph Urbanek MRICS +43 1 963 0 963 – 10 christoph.urbanek@urbaneklaw.at
Haupttätigkeiten des Emittenten; angebotene Produkte oder Dienstleistungen;	Gegenstand des Unternehmens ist Ankauf, Verwaltung, Bewirtschaftung, Vermietung, Verpachtung, und Verwertung von Immobilien, die Immobilienentwicklung, Planung und Realisierung von Bau- und Immobilienprojekten aller Art, insbesondere der Liegenschaft mit der Liegenschaftsadresse 1150 Wien, Wurmsergasse 25 sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen und Gesellschaften, nicht jedoch in Form von Bankgeschäften.
Beschreibung des geplanten Projekts, einschließlich seines Zwecks und seiner Hauptmerkmale.	Die Emittentin ist Eigentümerin der Projektliegenschaft mit dem Ziel, diese umfassend zu sanieren, die einzelnen Einheiten in Wohnungseigentum zu parifizieren oder in Beherbergung umzuwidmen und anschließend im Rahmen eines Einzelabverkaufs zu veräußern. Die Wertschöpfung erfolgt durch die Entwicklung, Umwidmung und Aufwertung der Liegenschaft sowie durch die Erlöse aus dem Verkauf der einzelnen Wohneinheiten.

Teil B: Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung

Mindestziel der Kapitalbeschaffung im Rahmen des öffentlichen Angebots sowie Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote;	Kein Mindestziel der Kapitalbeschaffung. Es wird ein maximales Emissionsvolumen von EUR 1.999.900,00 angeboten.
---	--

	0
Frist für die Erreichung des Ziels der Kapitalbeschaffung;	Nicht anwendbar, da kein Mindestziel der Kapitalbeschaffung vorgesehen ist.
Informationen über die Folgen für den Fall, dass das Ziel der Kapitalbeschaffung nicht fristgerecht erreicht wird;	Nicht anwendbar. Die Ausgabe der Genussrechte erfolgt unabhängig davon, ob das maximale Emissionsvolumen erreicht wird.
Höchstangebotssumme, wenn diese sich von dem unter Buchstabe a genannten Zielbetrag der Kapitalbeschaffung unterscheidet;	EUR 1.999.900,00.
Höhe der vom Emittenten für das geplante Projekt bereitgestellten Eigenmittel oder Hinweis darauf, dass vom Emittenten keine Eigenmittel bereitgestellt werden;	Vom Emittenten werden keine Eigenmittel bereitgestellt.
Änderung der Eigenkapitalquote des Emittenten im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot.	Die Genussrechtsbedingungen sehen eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre insbesondere bei Unterschreitung einer Eigenmittelquote von 8% vor. Eine bestimmte Veränderung der Eigenkapitalquote der Emittentin durch das öffentliche Angebot wird nicht zugesichert.

Teil C: Besondere Risikofaktoren

Risiken im Zusammenhang - mit der rechtlichen Ausgestaltung des Wertpapiers oder der Veranlagung und dem Sekundärmarkt, einschließlich Angaben zur Stellung des Anlegers im Insolvenzfall und zur Frage, ob der Anleger das Risiko trägt, für zusätzliche Verpflichtungen über das angelegte Kapital hinaus aufkommen zu müssen (Nachschussverpflichtungen); - mit der finanziellen Lage des Emittenten: Liegt negatives Eigenkapital vor? Liegt ein Bilanzverlust vor? Wurde in den vergangenen drei Jahren ein Insolvenzverfahren eröffnet?	Risiken im Zusammenhang mit der rechtlichen Ausgestaltung des Wertpapiers/ der Veranlagung und dem Sekundärmarkt: Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um tokenisierte, qualifiziert nachrangige Genussrechte. Die Genussrechte sind auf unbestimmte Zeit begeben. Anleger sind erstmals nach Ablauf von drei Jahren ab Erstausgabe zur ordentlichen Kündigung berechtigt. Die Genussrechte begründen keine Gesellschafterstellung und grundsätzlich keine gesellschaftsrechtlichen Informations- oder Stimmrechte. Die Übertragung erfolgt über die von der Emittentin gewählte Blockchain. Die Emittentin beabsichtigt, die Handelbarkeit über einen Drittanbieter bzw. eine Verkaufsplattform für den Sekundärmarkt zu ermöglichen; eine jederzeitige Veräußerbarkeit bzw. das Bestehen eines liquiden Sekundärmarktes ist jedoch nicht gewährleistet. Anleger tragen daher insbesondere das Risiko, ihre Genussrechte nicht oder nicht zum gewünschten Zeitpunkt bzw. Preis veräußern
---	---

	zu können. Die Emittentin ist berechtigt, sämtliche Genussrechte jederzeit unter Einhaltung einer Frist von einem Monat ordentlich zu kündigen sowie bereits ausgegebene Token einzuziehen und auf einer anderen Blockchain abzubilden. Der Erwerb der Genussrechte ist mit dem Risiko des teilweisen oder vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals verbunden. Stellung des Anlegers im Insolvenzfall: Sämtliche vermögensrechtlichen Forderungen der Anleger aus den Genussrechten sind qualifiziert nachrangig im Sinne des § 67 Abs. 3 IO. Im Insolvenzfall werden die Ansprüche der Anleger erst nach Befriedigung der nicht nachrangigen Gläubiger berücksichtigt. Die Ansprüche aus den Genussrechten sind nach den Genussrechtsbedingungen im Insolvenzfall den Forderungen der Gesellschafter der Emittentin gleichgestellt. Nachschussverpflichtung: Es besteht keine Nachschusspflicht der Anleger. Das finanzielle Risiko aus der Veranlagung ist daher grundsätzlich auf das eingesetzte Kapital beschränkt; Kosten und Gebühren, insbesondere im Zusammenhang mit der Übertragung der Token auf der Blockchain, können jedoch zusätzlich vom Anleger zu tragen sein. Finanzielle Lage des Emittenten: Es liegt weder negatives Eigenkapital vor, noch Bilanzverlust. Es fand auch kein Insolvenzverfahren in den vergangenen drei Jahren statt.
--	---

Teil D: Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen

Gesamtbetrag und Art der anzubietenden Wertpapiere oder Veranlagungen;	EUR 1.999.900,00; bis zu 19.999 Stück tokenisierte, qualifiziert nachrangige Genussrechte („Urbanek Real Estate – WG25 Token“) mit einem Nennwert von jeweils EUR 100,00.
Gegebenenfalls Angaben zu - Laufzeit	- Laufzeit: unbestimmte Laufzeit

- Zinssatz und sonstigen Vergütungen für den Anleger, - Tilgungsrate und Zinszahlungsterminen, - Maßnahmen zur Risikobegrenzung, soweit diese nicht unter Zeile 6 angeführt sind;	- Zinssatz: Jährliche Ausschüttung in Höhe von 10% p.a., bezogen auf den Nennwert der gehaltenen Genussrechte - Tilgungsrate und Zinstermine: Keine laufende Tilgungsrate vorgesehen. Die Ausschüttung von 10% p.a. erfolgt zu einem einheitlichen jährlichen Ausschüttungstichtag, erstmals 12 Monate nach dem Zeitpunkt der Erstausgabe, und ist binnen sieben Bankarbeitstagen nach Eintritt des jeweiligen Ausschüttungszeitpunktes auszuzahlen. Für nach dem Zeitpunkt der Erstausgabe ausgegebene Token wird die erste Ausschüttung zeitanteilig für den Zeitraum ab dem jeweiligen Annahmestichtag bis zum nächsten Ausschüttungstichtag berechnet. Die gemäß den Genussrechtsbedingungen zu entrichtenden Stückzinsen werden auf die jeweilige Ausschüttung angerechnet. - Maßnahmen zur Risikobegrenzung: Keine. Die qualifizierte Nachrangigkeit und die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre begrenzen das Risiko des Anlegers nicht, sondern erhöhen es.
gegebenenfalls Zeichnungspreis;	Der Ausgabepreis je Genussrecht beträgt EUR 100,00. Die Mindestzeichnung beträgt EUR 500,00. Der vom Anleger zu entrichtende Zeichnungsbetrag entspricht dem Ausgabepreis der gezeichneten Genussrechte zuzüglich etwaiger gemäß den Genussrechtsbedingungen zu berechnender Stückzinsen.
gegebenenfalls Angaben dazu, ob Überzeichnungen akzeptiert werden und wie sie zugeteilt werden;	Nicht möglich.
gegebenenfalls Angaben zur Verwahrung der Wertpapiere und zur Lieferung der Wertpapiere an Investoren;	Die Genussrechte werden als Security Token auf einer Blockchain tokenisiert. Für jedes gezeichnete Genussrecht erhält der Anleger einen „Urbanek Real Estate – WG25“ Token. Zur Übernahme und Verwaltung benötigt der Anleger eine mit der verwendeten Blockchain kompatible Wallet, die im Rahmen eines Identitätsfeststellungsprozesses (KYC) mit dem Anleger verknüpft wird. Nach ordnungsgemäßer Zahlung des Zeichnungsbetrages einschließlich etwaiger Stückzinsen ist die Emittentin verpflichtet, die entsprechenden Token binnen 21 Kalendertagen ab Vertragsabschluss auf die

	dem Anleger zugeordnete Wallet zu übertragen.
Wenn die Investition durch einen Garantie- oder einen Sicherungsgeber besichert ist:	Es besteht keine Garantie- oder Sicherungsgeber
- Angabe dazu, ob es sich bei dem Garantie- oder Sicherungsgeber um eine juristische Person handelt;	
- Identität, Rechtsform und Kontaktdaten dieses Garantie- oder Sicherungsgebers;	
- Informationen über Art und Bedingungen der Garantie oder Sicherheit;	Nicht anwendbar – die Investition ist weder durch eine Garantie noch durch eine sonstige Sicherheit eines Garantie- oder Sicherungsgebers besichert.
gegebenenfalls feste Verpflichtung zum Rückkauf von Wertpapieren oder Veranlagungen und Frist für einen solchen Rückkauf.	Keine allgemeine oder feste Rückkaufverpflichtung der Emittentin. Eine Rückübertragung der Genussrechte gegen Zahlung des Nennwerts kann jedoch unter den in Punkt 6.6 der Genussrechtsbedingungen vorgesehenen Voraussetzungen verlangt werden. Darüber hinaus kann ein Erwerb der Genussrechte durch die Emittentin bzw. einen von ihr benannten Dritten unter den in Punkt 15 der Genussrechtsbedingungen vorgesehenen Voraussetzungen zum Nennwert erfolgen.

Teil E: Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen

Mit den Wertpapieren oder den Veranlagungen verbundene Rechte;	Die tokenisierten Genussrechte gewähren dem Anleger einen Anspruch auf eine jährliche Ausschüttung in Höhe von 10% p.a. bezogen auf den Nennwert der gehaltenen Genussrechte. Die Ausschüttung erfolgt alle 12 Monate ab dem Zeitpunkt der Erstausgabe. Die Genussrechte begründen keine Gesellschafterstellung und grundsätzlich keine gesellschaftsrechtlichen Informations- oder Stimmrechte. Die Anleger sind nicht berechtigt, an General- oder Gesellschafterversammlungen der Emittentin teilzunehmen. Die Genussrechte können nicht in Geschäftsanteile der Emittentin umgewandelt werden.
Beschränkungen, denen die Wertpapiere oder Veranlagungen unterliegen;	Sämtliche vermögensrechtlichen Forderungen aus den Genussrechten sind qualifiziert nachrangig im Sinne des § 67 Abs. 3 IO. Insbesondere besteht eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bei bestehender oder durch die Forderung entstehender Zahlungsunfähigkeit, negativem Eigenkapital oder Unterschreitung einer Eigenmittelquote von 8 %. Im Liquidationsfall

	können die Forderungen erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger geltend gemacht werden. Die Genussrechte gewähren keine Gesellschafterrechte und kein Recht zur Mitwirkung an der Geschäftsführung.
Beschreibung etwaiger Beschränkungen hinsichtlich der Übertragung der Wertpapiere oder Veranlagungen;	Die tokenisierten Genussrechte sind grundsätzlich frei übertragbar und können ohne Zustimmung der Emittentin durch Übertragung der zugehörigen Token auf der Blockchain an Dritte übertragen werden. Eine Übertragung außerhalb der Blockchain ist nicht zulässig. Der Erwerber hat die für die Identifizierung und zur Einhaltung der anwendbaren Geldwäschebestimmungen erforderlichen Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen. Für Blockchain-Transaktionen anfallende Kosten und Gebühren sind vom jeweiligen Token-Inhaber zu tragen.
Ausstiegsmöglichkeiten;	Der Anleger ist erstmals nach Ablauf von drei Jahren ab dem Zeitpunkt der Erstausgabe zur ordentlichen Kündigung berechtigt. Nach Punkt 15.1 der Genussrechtsbedingungen beträgt die Kündigungsfrist für den Anleger sechs Monate. Bei einer ordentlichen Kündigung kann die Emittentin die Genussrechte des Anlegers zum Nennwert selbst erwerben oder einen Dritten benennen, der diese zum Nennwert erwirbt (Call Option). Im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Anleger ist der Anleger verpflichtet, die von der Kündigung erfassten Token auf das von der Emittentin hierfür benannte Wallet zu übertragen. Die Emittentin oder der von ihr benannte Dritte zahlt im Gegenzug den Nennwert der gekündigten Genussrechte an den Anleger. Mit vollständiger Zahlung des Nennwerts und Übertragung der betreffenden Token erlöschen die entsprechenden Genussrechte. Darüber hinaus können die Genussrechte grundsätzlich über die Blockchain an Dritte übertragen werden. Ferner besteht bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ein außerordentliches Kündigungsrecht. Sollte die Übertragbarkeit der Urbanek Token über die Blockchain nicht nur vorübergehend wegfallen und sollte innerhalb eines angemessenen Zeitraums keine alternative Übertragungs- oder Handelsmöglichkeit verfügbar sein, ist der Anleger unter den Voraussetzungen des Punktes 6.6 der Genussrechtsbedingungen berechtigt, die Rückübertragung der

	Genussrechte gegen Zahlung des Nennwerts zu verlangen. Die Emittentin kann ihrerseits sämtliche Genussrechte jederzeit mit einer Frist von einem Monat ordentlich kündigen.
für Dividendenwerte: Kapital- und Stimmrechtsverteilung vor und nach der sich aus dem Angebot ergebenden Kapitalerhöhung (unter der Annahme, dass alle Wertpapiere gezeichnet werden).	Nicht anwendbar. Die Genussrechte begründen keine Gesellschafterstellung, vermitteln keine Beteiligung am Stammkapital und gewähren grundsätzlich keine gesellschaftsrechtlichen Stimmrechte. Die Genussrechte können nicht in Geschäftsanteile der Emittentin umgewandelt werden. Durch ihre Ausgabe erfolgt daher keine Kapital- oder Stimmrechtsverschiebung im Sinne einer Kapitalerhöhung.

Teil F: Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe

Den Anlegern im Zusammenhang mit der Investition entstehende Kosten;	Der Anleger trägt sämtliche Steuern, Abgaben und sonstigen Kosten, die mit dem Erwerb und dem Halten der tokenisierten Genussrechte sowie den damit verbundenen Ausschüttungen und Vergütungen verbunden sind.. Ebenso trägt der jeweilige Token-Inhaber die im Zusammenhang mit der Übertragung der Token auf der Blockchain anfallenden Transaktionskosten und Gebühren.
Angaben dazu, wo und wie zusätzliche Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten unentgeltlich angefordert werden können;	Zusätzliche Informationen über das Projekt und die Emittentin können unentgeltlich bei der WG25 Projektentwicklungs GmbH, Spiegelgasse 21/15, 1010 Wien, angefordert werden. Anfragen können schriftlich bzw. per E-Mail an die Emittentin gerichtet werden. Bekanntmachungen und Anlegerinformationen werden zudem über die Internet-Plattform zur Verfügung gestellt.
Stelle, bei der Verbraucher im Falle von Streitigkeiten Beschwerde einlegen können.	Der Verbraucher kann Beschwerden zunächst direkt an die WG25 Projektentwicklungs GmbH, Spiegelgasse 21/15, 1010 Wien, richten. Beschwerden können schriftlich an die Emittentin bzw. an die von ihr hierfür eingerichtete Beschwerdestelle gerichtet werden: WG25 Projektentwicklungs GmbH Spiegelgasse 21/15 1010 Wien Österreich z.H. Head of Investor Relations; Sarah-Susanna Rockenbauer

	E-Mail: sarah.rockenbauer@urbanekrealestate.at Eine Teilnahme der Emittentin an einem alternativen Streitbeilegungsverfahren vor einer staatlich anerkannten Verbraucherschlichtungsstelle ist nicht verpflichtend vereinbart. Für Verbraucher besteht grundsätzlich die Möglichkeit, sich an die Schlichtung für Verbrauchergeschäfte, Flachgasse 30/2. OG, 1150 Wien, Tel. +43 1 890 63 11, E-Mail: office@verbraucherschlichtung.at, zu wenden. Die Teilnahme der Emittentin an einem solchen Schlichtungsverfahren ist freiwillig.
--	--

Prüfungsvermerk

Geprüft iSd § 4 Abs. 9 oder des § 5 Abs. 3 AltFG	Wien, am 09.10.2026 Name: Dr. Christoph Urbanek Funktion: Rechtsanwalt Anschrift: Spiegelgasse 21, 1010 Wien  Unterschrift:
---	--