

INFORMATIONSDOKUMENT GEMÄSS §§ 18d FAGG FÜR FERNABSATZVERTRÄGE ÜBER FINANZDIENSTLEISTUNGEN

Urbanek Real Estate – tokenisierte Genussrechte
WG25 Projektentwicklungs GmbH

Stand: 01.10.2026

1. Version

Dieses Informationsdokument dient der Erfüllung der besonderen vorvertraglichen Informationspflichten für Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen gemäß § 1a sowie §§ 18a bis 18d FAGG in der ab 01.10.2026 geltenden Fassung. Es ist für Vertragsabschlüsse ab dem 01.10.2026 bestimmt.

1. UNTERNEHMER / EMITTENTIN

- **Firma:** WG25 Projektentwicklungs GmbH
- **Geschäftsanschrift:** Spiegelgasse 21/15, 1010 Wien, Österreich
- **Firmenbuchgericht:** Handelsgericht Wien
- **Firmenbuchnummer:** FN 614283h
- **Geschäftsführer:** Ing. Mag. Dr. Christoph Urbanek MRICS
- **Hauptgeschäftstätigkeit:** Ankauf, Verwaltung, Bewirtschaftung, Vermietung, Verpachtung und Verwertung von Immobilien sowie Immobilienentwicklung, Planung und Realisierung von Bau- und Immobilienprojekten.
- **Telefon:** +43 1 963 0 963 - 10
- **E-Mail:** office@urbanekrealestate.at
- **Beschwerdekontakt:** Head of Investor Relations; Sarah-Susanna Rockenbauer (sarah.rockenbauer@urbanekrealestate.at)

2. FINANZDIENSTLEISTUNG UND GEGENSTAND DES ANGEBOTS

Die Emittentin bietet tokenisierte Genussrechte an. Die Genussrechte werden in Form von Security Tokens digitalisiert. Der Token trägt die Bezeichnung "Urbanek Real Estate – WG25" und repräsentiert jeweils ein Genussrecht. Die Rechte aus dem Genussrecht sind nach den Genussrechtsbedingungen an die Inhaberschaft des korrespondierenden Tokens gebunden.

Die Genussrechte stehen im Zusammenhang mit der Finanzierung und Verwertung des Immobilienprojekts Wurmsergasse 25, 1150 Wien, GSt-Nr. .887, EZ 1398, KG 01306 Rudolfheim, Bezirksgericht Fünfhaus.

3. WESENTLICHE MERKMALE DER FINANZDIENSTLEISTUNG

Merkmal	Angabe
Wertpapier / Finanzinstrument	Tokenisierte, qualifiziert nachrangige Genussrechte
Tokenbezeichnung	Urbanek Real Estate – WG25 Token
Symbol	WG25
Blockchain-Netz	Avalanche
Ausgabepreis	EUR 100,00 je Genussrecht / Token zuzüglich etwaiger Stückzinsen gemäß den Genussrechtsbedingungen
Mindestzeichnung	EUR 500,00 bzw. 5 Genussrechte

URBANEK GRUPPE

WG25

Ausschüttung	10 % p.a. bezogen auf den Nennwert. Die Ausschüttung erfolgt zu einem einheitlichen jährlichen Ausschüttungsstichtag, erstmals 12 Monate nach dem Zeitpunkt der Erstausgabe, und ist binnen sieben Bankarbeitstagen nach Eintritt des jeweiligen Ausschüttungszeitpunkts auszuzahlen. Für nach dem Zeitpunkt der Erstausgabe ausgegebene Token wird die erste Ausschüttung zeitanteilig für den Zeitraum ab dem jeweiligen Annahmestichtag bis zum nächsten Ausschüttungsstichtag berechnet. Die gemäß den Genussrechtsbedingungen zu entrichtenden Stückzinsen werden auf die jeweilige Ausschüttung angerechnet.
Laufzeit	Unbefristet
Nachrang	Qualifizierte Nachrangigkeit
Verlustbeteiligung	Keine Beteiligung an Verlusten; keine Nachschusspflicht
Übertragbarkeit	Grundsätzlich Übertragung des Tokens auf der Blockchain, vorbehaltlich KYC/AML
Sekundärmarkt	Keine garantierte Liquidität; die Emittentin bemüht sich um eine Handels-/Verkaufsplattform. Sollte die Übertragbarkeit der Urbanek Token – WG25 über die Blockchain nicht nur vorübergehend wegfallen und innerhalb eines angemessenen Zeitraums keine alternative Übertragungs- oder Handelsmöglichkeit verfügbar sein, ist der Anleger unter den Voraussetzungen von Punkt 6.6 der Genussrechtsbedingungen berechtigt, die Rückübertragung der Genussrechte gegen Zahlung des Nennwerts zu verlangen.

4. EMISSIONSUMFANG

Die vorliegenden Genussrechtsbedingungen sehen bis zu 19.999 Genussrechte mit einem Ausgabepreis von jeweils EUR 100,00 vor. Dies entspricht einem maximalen Gesamtnennbetrag von EUR 1.999.900,00. Die Ausgabe erfolgt innerhalb von zwölf Monaten ab Beginn des öffentlichen Angebots.

5. ZEICHNUNG UND ZAHLUNG

Die Zeichnung erfolgt über den vorgesehenen Online-Zeichnungsprozess. Der Anleger hat insbesondere die Anlegerinformationen und Genussrechtsbedingungen zu bestätigen, seine Identitäts- und Kontaktdaten bekanntzugeben, die Anzahl der gewünschten Genussrechte anzugeben, eine kompatible Wallet bereitzustellen und die erforderliche KYC-/AML-Prüfung zu durchlaufen.

Nach Vertragsabschluss ist der Zeichnungspreis, bestehend aus dem Ausgabepreis der gezeichneten Genussrechte zuzüglich etwaiger gemäß den Genussrechtsbedingungen zu berechnender Stückzinsen, innerhalb von 14 Tagen zu entrichten. Die Zahlung kann per Banküberweisung oder Kreditkarte erfolgen. Bei ordnungsgemäßer Zahlung hat die Emittentin die mit den Genussrechten verbundenen Urbanek Token nach den Genussrechtsbedingungen grundsätzlich innerhalb von 21 Kalendertagen ab Vertragsabschluss auf das Anleger-Wallet zu übertragen.

6. KOSTEN, GEBÜHREN, STEUERN UND ABGABEN

Der vom Verbraucher zu zahlende Zeichnungsbetrag entspricht dem Ausgabepreis der gezeichneten Genussrechte zuzüglich etwaiger gemäß den Genussrechtsbedingungen zu berechnende Stückzinsen. Der Ausgabepreis beträgt EUR 100,00 je Genussrecht. Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt EUR 500,00 bzw. fünf Genussrechte.

Bei Übertragungen auf einer Blockchain können Netzwerk- und Transaktionskosten anfallen, diese Kosten sind grundsätzlich vom jeweiligen Token-Inhaber zu tragen. Bei Verwendung der Avalanche-Blockchain können insbesondere Kosten in Zusammenhang mit der erforderlichen Rechenleistung und den Netzwerkgebühren entstehen.

Etwaige Steuern und Abgaben, die nicht von der Emittentin abgeführt oder in Rechnung gestellt werden, sind vom Anleger nach Maßgabe der jeweils geltenden steuerlichen Vorschriften selbst zu tragen. Die steuerliche Behandlung kann von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängen.

7. BESONDERE RISIKEN

- Der Erwerb der Genussrechte ist mit dem Risiko des teilweisen oder vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals verbunden.
- Die Ansprüche sind qualifiziert nachrangig. Im Insolvenzfall werden die Ansprüche erst nach Befriedigung der nicht nachrangigen Gläubiger berücksichtigt.
- Die jährliche Ausschüttung von 10 % stellt keine Garantie für eine jederzeitige Auszahlung dar, soweit zwingende gesetzliche Vorschriften oder die Nachrangregelungen einer Zahlung entgegenstehen.
- Die Handelbarkeit der Token ist nicht garantiert. Ein funktionsfähiger Sekundärmarkt muss nicht bestehen. Unter den in Punkt 6.6 der Genussrechtsbedingungen genannten Voraussetzungen besteht jedoch ein Recht des Anlegers, die Rückübertragung der Genussrechte gegen Zahlung des Nennwerts zu verlangen.
- Die technische Verwahrung der Wallet und des Private Key birgt technische und sicherheitsbezogene Risiken.
- Die Wertentwicklung und die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Projekts Wurmsergasse 25 können von Markt-, Bau-, Genehmigungs-, Finanzierungs- und Verwertungsrisiken beeinflusst werden.
- Historische oder prognostizierte Erträge sind kein verlässlicher Indikator für künftige Erträge.

8. RÜCKTRITTSRECHT GEMÄSS § 18b FAGG

Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag über Finanzdienstleistungen binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Rücktrittsfrist beginnt am Tag des Abschlusses des Fernabsatzvertrags oder an dem Tag, an dem der Verbraucher die Vertragsbedingungen und die Informationen nach § 18a FAGG erhält, sofern dieser Zeitpunkt nach dem Vertragsabschluss liegt. Hat der Verbraucher die Vertragsbedingungen und die Informationen gemäß § 18a FAGG nicht erhalten, endet die Rücktrittsfrist grundsätzlich spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach Abschluss des Fernabsatzvertrags, vorbehaltlich der gesetzlichen Sonderregelung.

Der Rücktritt ist rechtzeitig erklärt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Rücktrittsfrist abgesendet wird. Die Rücktrittserklärung kann schriftlich oder auf einem anderen dem Empfänger zur Verfügung stehenden und zugänglichen dauerhaften Datenträger abgegeben werden.

Innerhalb der Rücktrittsfrist darf mit der Erfüllung des Vertrags grundsätzlich erst nach Ablauf der gesetzlichen Rücktrittsfrist begonnen. Eine Übertragung der mit den Genussrechten verbundenen Urbanek Token auf das Anleger-Wallet erfolgt daher grundsätzlich erst nach Ablauf der Rücktrittsfrist. Wird der Vertrag auf ausdrückliches Verlangen des Verbrauchers vor Ablauf der Rücktrittsfrist bereits vollständig erfüllt, besteht nach § 18b Abs. 5 FAGG kein Rücktrittsrecht.

9. PRAKTISCHE AUSÜBUNG DES RÜCKTRITTSRECHTS

Der Rücktritt ist an folgende Anschrift zu richten:

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 bestimmte Formulierung ist nicht erforderlich. Zur eindeutigen Zuordnung sollen Name, Anschrift, Datum des Vertragsabschlusses und – soweit vorhanden – Angaben zur Zeichnung bzw. Wallet angegeben werden.

10. FOLGEN DES RÜCKTRITTS GEMÄSS §§ 18b UND 18c FAGG

Nach wirksamem Rücktritt ist die Rückabwicklung nach § 18c FAGG vorzunehmen. Die Emittentin hat dem Verbraucher grundsätzlich unverzüglich, spätestens binnen 14 Tagen nach Erhalt der Rücktrittserklärung, die von ihm erhaltenen Beträge abzüglich eines allenfalls gesetzlich zulässigen Entgelts für bereits tatsächlich erbrachte Dienstleistungen zu erstatten.

Der Verbraucher hat von der Emittentin erhaltene Beträge grundsätzlich unverzüglich, spätestens binnen 30 Tagen ab dem Tag des Rücktritts, zurückzuerstatten. Soweit bereits ein Urbanek Token übertragen wurde, sind die technischen und vertraglichen Schritte zur Rückabwicklung Zug um Zug durch Rückübertragung des Tokens auf die von der Emittentin bekanntgegebene Wallet-Adresse vorzunehmen.

11. LAUFZEIT UND KÜNDIGUNG

Die Genussrechte sind unbefristet. Die Emittentin ist berechtigt, die Genussrechte jederzeit ordentlich zu kündigen. Die Kündigungsfrist für die Emittentin beträgt einen Monat.

Der Anleger ist erstmals nach Ablauf von drei Jahren ab dem Zeitpunkt der Erstausgabe zur ordentlichen Kündigung berechtigt. Die Kündigungsfrist für den Anleger beträgt sechs Monate.

12. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND

Der Vertrag unterliegt österreichischem Recht, soweit nicht zwingende Verbraucherschutzbestimmungen entgegenstehen. Für Verbraucher gelten die zwingenden gesetzlichen Gerichtsstandsbestimmungen.

13. SPRACHEN

Die Vertragsbedingungen, einschließlich der Genussrechtsbedingungen, sowie die vorvertraglichen Informationen werden dem Verbraucher in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt.

Der Verbraucher kann die Vertragsunterlagen in deutscher oder englischer Sprache erhalten. Für den Fall von Abweichungen zwischen der deutschen und der englischen Fassung ist die deutsche Fassung maßgeblich, sofern nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart wurde.

Die laufende Kommunikation zwischen der Emittentin und dem Verbraucher erfolgt in deutscher oder englischer Sprache, entsprechend der vom Verbraucher im Rahmen des Zeichnungsprozesses gewählten Kommunikationssprache.

Die Emittentin verpflichtet sich, während der Laufzeit des Fernabsatzvertrags die laufende Kommunikation in der vom Verbraucher gewählten Sprache zu führen, soweit dies für die jeweilige Kommunikation vorgesehen und technisch möglich ist.

14. AUßERGERICHTLICHE BESCHWERDE- UND SCHLICHTUNGSVERFAHREN

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.

15. GARANTIEFONDS / ENTSCHÄDIGUNGSREGELUNGEN

Für die gegenständlichen Genussrechte besteht keine Einlagensicherung, keine Anlegerentschädigung und kein sonstiger Garantiefonds oder staatliches bzw. gesetzliches Sicherungssystem, durch welches die Rückzahlung des vom Anleger eingesetzten Kapitals oder die Zahlung der vertraglich vorgesehenen Ausschüttungen garantiert wird.

Die Ansprüche des Anlegers richten sich ausschließlich nach den Genussrechtsbedingungen. Aufgrund der darin vorgesehenen qualifizierten Nachrangigkeit besteht insbesondere im Fall einer Insolvenz oder wirtschaftlichen Krise der Emittentin das Risiko eines vollständigen oder teilweisen Verlustes des eingesetzten Kapitals.

16. RECHTSGRUNDLAGE AB 01.10.2026

Für Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher gelten ab dem 01.10.2026 gemäß § 1a FAGG die besonderen Bestimmungen der §§ 18a bis 18d FAGG sowie die weiteren dort genannten Bestimmungen des FAGG. Die vorliegenden Informationen sind daher als FAGG-Informationsdokument für Vertragsabschlüsse ab dem 01.10.2026 konzipiert.

17. BESTÄTIGUNG DES VERBRAUCHERS

URBANEK GRUPPE
WG25

Der Verbraucher bestätigt im Rahmen des elektronischen Zeichnungsprozesses, die vorvertraglichen Informationen gemäß §§ 18a bis 18d FAGG sowie die Genussrechtsbedingungen vor Abgabe seiner Vertragserklärung erhalten und zur Kenntnis genommen zu haben.