Zusammenfassung der Emission

vom 24.11.2025

Abschnitt A	**Einleitung und Warnhinweise**
Einleitung	
Bezeichnung und ISIN der Wertpapiere	3,00% Hypo-Wohnbau Wandelschuldverschreibung 2025-2035/18 „Vorarlberg“ ISIN: AT0000A3QMU3
Emittentin	Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft Brucknerstrasse 8, A-1043 Wien, Österreich Telefon-Nr: + 43 (1) 505 87 32 0 LEI: 5299003LP3FEIX2HYD09
Zuständige Behörde	Finanzmarktaufsichtsbehörde – FMA, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien, Österreich Tel. Nr. +43 (1) 249 59 0
Datum der Billigung des Basisprospektes	Das Registrierungsformular der Emittentin: 21.07.2025 Die Wertpapierbeschreibung: 11.06.2025

Warnhinweise

Diese Zusammenfassung ist als Einleitung zum Basisprospekt der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft („**Emittentin**“) treuhändig für die Hypo Vorarlberg Bank AG („**Treugeber**“) zu verstehen. Der Basisprospekt der Emittentin besteht aus mehreren Einzeldokumenten – aus dem Registrierungsformular der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft vom 21.07.2025 („**Registrierungsformular der Emittentin**“) und aus der Wertpapierbeschreibung der Hypo-Wohnbaubank Aktiengesellschaft treuhändig für die Hypo Vorarlberg Bank AG vom 11.06.2025 („**Wertpapierbeschreibung**“).
Die Zusammenfassung nennt Basisinformationen über die wesentlichen Merkmale und Risiken, die auf die Emittentin, den Treugeber und die zu begebenden Wandelschuldverschreibungen, zutreffen.

Die Anleger sollten jede Entscheidung zur Anlage in die betreffenden Wandelschuldverschreibungen auf die Prüfung des Basisprospektes (siehe oben), einschließlich der Verweisdokumentation, allfälliger Nachträge, der Endgültigen Bedingungen und Anhänge stützen. Die Anleger könnten durch ihre Investitionsentscheidung ihr gesamtes Kapital oder einen Teil davon verlieren.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der im Basisprospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraumes die Kosten für die Übersetzung des Basisprospektes, einschließlich der Verweisdokumentation, allfälliger Nachträge, der Endgültigen Bedingungen und Anhänge, vor Prozessbeginn zu tragen haben könnte.

Die Emittentin und die für die Erstellung des Prospekts verantwortlichen Personen können nicht für den Inhalt dieser Zusammenfassung haftbar gemacht werden, es sei denn, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, oder, wenn sie mit anderen einschlägigen Teilen des Basisprospektes gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wandelschuldverschreibungen für Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

Abschnitt B	**Basisinformationen über die Emittentin**

Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht. Sie wurde in Österreich gegründet und unterliegt der Rechtsordnung der Republik Österreich.

Haupttätigkeiten der Emittentin

Die Haupttätigkeit der Emittentin ist beschränkt auf treuhändige Begebung von Wertpapieren, insbesondere der Wohnbau-Wandelschuldverschreibungen für ihre Treugeber, die steuerlich begünstigt sind.

Hauptaktionäre der Emittentin

Die Hauptaktionäre der Emittentin sind alle sechs österreichischen Landes-Hypobanken, sowie zwei Raiffeisen-Landesbanken, die jeweils mit einem 12,5%-tigen Anteil am Grundkapital der Emittentin beteiligt sind.

Identität der Hauptgeschäftsführer

Die Vorstandsmitglieder der Emittentin sind Mag. Michael Koinig und Kurt Sumper, MBA.

Identität der Abschlussprüfer

Der Abschlussprüfer der Emittentin ist ERNST & YOUNG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wagramer Strasse 19, 1220 Wien, Österreich.

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG (Beträge in EUR)

	2024	**2023**	**2022**
Nettozinsertrag	134.301,57	97.296,03	41.458,85
Betriebserträge	1.650.299,79	1.416.202,17	1.102.501,26
Betriebsaufwendungen	-1.578.659,36	-1.341.331,84	-1.095.208,47
Betriebsergebnis	71.640,43	74.870,33	7.292,79
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	65.390,43	69.054,64	35.098,34
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	61.038,17	56.875,17	25.003,79
Jahresgewinn / Jahresverlust	59.129,17	56.875,17	25.003,79
Bilanzverlust / Bilanzgewinn	36.265,11	-22.864,06	-79.739,23

(Quelle: Eigene Darstellung der Emittentin gemäß den Jahresabschlüssen 2022 – 2024 der Hypo-Wohnbaubank AG)

VERMÖGENS- UND ERFOLGSSTRUKTUR (Beträge in TEUR)

UGB	**2024**	**2023**	**2022**
Bilanzsumme	2.259.356	1.961.252	1.537.399
Bilanzielles EK *	5.811	5.750	5.694
Nettozinsertrag	134	97	41
Betriebsertrag	1.650	1.416	1.102
Betriebsaufwand****	-1.578	-1.341	-1.095
Betriebsergebnis****	72	75	7
EGT	65	69	35
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	61	57	25
Jahresgewinn / Jahresverlust	59	57	25
Bilanzverlust / Bilanzgewinn	36	-23	-80
Cost income ratio **	95,64%	94,70%	99,36%
BWG Eigenmittel	5.580	5.491	5.438
EM-Erfordernis	0	0	0
ROE (Return on Equity) ***	1,05%	0,99%	0,44%

(Quelle: geprüfte Jahresabschlüsse 2022-2024 der Emittentin)

* Die Summe des bilanziellen Eigenkapitals setzt sich aus dem gezeichneten Kapital, der Kapitalrücklage, den gesetzlichen Rücklagen sowie anderen Rücklagen und dem Bilanzgewinn bzw. –verlust zusammen.
2024: 5.811 (5.110 + 0 + 141 + 524 + 36)
2023: 5.750 (5.110 + 0 + 140 + 523 - 23)
2022: 5.694 (5.110 + 0 + 140 + 524 – 80)
** Zur Berechnung der CIR werden für das jeweilige Geschäftsjahr die Betriebsaufwendungen durch die Betriebserträge dividiert.
2024: 95,64% (1.578 / 1.650 x 100)
2023: 94,70% (1.341 / 1.416 x 100)
2022: 99,36% (1.095 / 1.102 x100)
*** Zur Ermittlung der Kennzahl ROE wird der Jahresüberschuss durch das Eigenkapital dividiert.
2024: 1,04% (61 / 5.811 x 100)
2023: 0,99% (57 / 5.750 x 100)
2022: 0,44% (25 / 5.694 x 100)
**** Die Zahlen weichen aufgrund von Rundungen ab.

Welches sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?

- Risiko aus dem Geschäftsmodell der Emittentin (Gestionsrisiko)
- Risiko, dass es durch menschliches Versagen, fehlerhafte Managementprozesse, Natur- und sonstige Katastrophen, Technologieversagen und Änderungen im externen Umfeld zu nachteiligen Effekten kommen kann (Operationelles Risiko)
- Risiko, dass der laufende Betrieb verschiedener Geschäftsfelder durch Ausfälle, Unterbrechungen und Sicherheitsmängel bei/von Kommunikations- und Datenverarbeitungssystemen beeinträchtigt wird (IT-Risiko)

Abschnitt B	**Basisinformationen über den Treugeber**

Wer ist der Treugeber?

Der Treugeber ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht. Er wurde in Österreich gegründet und unterliegt der Rechtsordnung der Republik Österreich.

Haupttätigkeiten des Treugebers

Die Hypo Vorarlberg ist eine regionale Universalbank, die sich in den letzten Jahren zu einem in Österreich und im benachbarten Ausland tätigen Finanzdienstleister entwickelt hat: mit einer Niederlassung in St. Gallen (Schweiz), einem Kompetenzzentrum für Immobilien und Leasing – der Hypo Immobilien & Leasing GmbH, dem Versicherungsexperten comit Versicherungsmakler GmbH sowie dem Leasingspezialisten Hypo Vorarlberg Leasing AG in Bozen (Italien).

Hauptaktionäre des Treugebers

Aktionäre	**Aktien**	**Anteil in %**	**Stimmrechte**
Vorarlberger Landesbank-Holding – das Land Vorarlberg	243.485	76,8732%	76,8732%
Austria Beteiligungsgesellschaft mbH	73.251	23,1268%	23,1268%
- Landesbank Baden-Württemberg	48.834	15,4179%	
- Landeskreditbank Baden-Würtemberg - Förderbank	24.417	7,7089%	
Grundkapital	316.736	100,0000%	100,0000%

Identität der Hauptgeschäftsführer

Die Vorstandsmitglieder des Treugebers sind Mag. Michel Haller, Dipl. Ing. (FH) Phillipp Hämmerle, MSc. und Dr. Stephan Sausgruber.

Identität der Abschlussprüfer

Die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wagramer Straße 19, IZD-Tower, 1220 Wien.

Welche sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Treugeber?

Die Darstellung der Vermögens- und Erfolgsstruktur zeigt folgendes Bild: Bilanzzahlen	31.12.2024	31.12.2023
TEUR		
Bilanzsumme	15.250.325	15.726.535
Darlehen und Kredite an Kreditinstitute	235.195	418.305
Darlehen und Kredite an Kunden	11.137.709	11.089.798
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	439.049	783.867
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	5.082.038	5.259.166
Verbriefte Verbindlichkeiten	7.805.145	7.618.734
Erfolgszahlen	2024	2023
TEUR		
Zinsüberschuss	233.693	233.661
Provisionsüberschuss	38.950	35.403
Verwaltungsaufwendungen	-132.564	-116.507
Ergebnis vor Steuern	58.058	53.057
Ergebnis nach Steuern	42.450	40.099
Unternehmenskennzahlen	2024	2023
Cost-Income-Ratio (CIR)	53,07%	41,81%
Return on Equity (ROE)	3,98%	3,75%
Personal	761	739

Die Cost-Income-Ratio ist ein Effizienzmaß, das die Betriebskosten mit dem Betriebsergebnis vergleicht, basierend auf dem konsolidierten Ergebnis vor Steuern für die Periode.
((Verwaltungsaufwand + Abschreibungen) / (Zinsüberschuss + Dividendenertrag + Provisionsüberschuss + Handelsergebnis + Sonstige Erträge – sonstige Aufwendungen)).

Zum Stichtag 31.12.2024:

$$\frac{132.564 + 8.184}{233.693 + 381 + 38.950 + (-2.239) + 19.533 - 25.086} * 100 = 53{,}07\%$$

Zum Stichtag 31.12.2023:

$$\frac{116.507 + 8.180}{233.661 + 186 + 35.403 + 5.787 + 53.482 - 30.304} * 100 = 41{,}81\%$$

Die Eigenkapitalrendite ist eine Rentabilitätskennzahl, die den konsolidierten Periodengewinn mit dem Eigenkapital zu Beginn der Periode vergleicht.
(Ergebnis vor Steuern / (Eigenkapital zu Beginn des Zeitraums – Ausschüttungen an die Aktionäre))

Zum Stichtag 31.12.2024:

$$\frac{58.058}{1.463.532 - 4.434} * 100 = 3{,}98\%$$

Zum Stichtag 31.12.2023:

$$\frac{53.057}{1.419.073 - 4.458} * 100 = 3{,}75\%$$

(Quelle: Konzernabschluss 2024 der Hypo Vorarlberg Bank AG)

Welche sind die zentralen Risiken, die für den Treugeber spezifisch sind?

- Der Treugeber kann aufgrund von Veränderungen der Marktpreise Verluste erleiden (Marktrisiko)
- Es besteht das Risiko, dass der Treugeber nicht über ausreichende Mittel verfügt, um seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, oder dass er diese Mittel nur zu für den Treugeber ungünstigeren Bedingungen beschaffen kann (Liquiditätsrisiko)

Abschnitt C	**Basisinformationen über die Wertpapiere**

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Art, Gattung und ISIN

Die Wandelschuldverschreibungen werden mit einem festen Zinssatz verzinst, welcher jährlich ausbezahlt wird.
Die Wandelschuldverschreibungen sind Anleihen der Emittentin, die neben dem Recht auf Zinsen und Tilgungsbetrag auch ein Recht auf Wandlung verbriefen. Sie können gemäß bestimmten Wandlungsbedingungen in Partizipationsrechte der Emittentin umgetauscht werden.

ISIN: AT0000A3QMU3

Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl, Laufzeit

Die Wandelschuldverschreibungen werden in Euro begeben.

Die Wandelschuldverschreibungen lauten auf Inhaber und werden im Nominale von je EUR 1.000,- begeben. Das Gesamtemissionsvolumen beträgt bis zu Nominale EUR 20.000.000,- mit Aufstockungsmöglichkeit auf EUR 50.000.000,-.

Die Laufzeit beträgt 10 Jahre. Sie beginnt am 19.12.2025 und endet, wenn der Anleger sein Recht auf die Wandlung der Wandelschuldverschreibungen nicht ausübt, am 18.12.2035.

Mit Wertpapieren verbundene Rechte
Verzinsung

Die Verzinsung der Wandelschuldverschreibungen beginnt am 19.12.2025. Die Verzinsung erfolgt jährlich am 19.12. eines jeden Jahres („Zinstermin“) jeweils im Nachhinein, erstmals am 19.12.2026. Der letzte Zinstermin ist der 19.12.2035.

Der Nominalzinssatz beträgt 3,00% p.a. vom Nominale.

Die Verzinsung der Wandelschuldverschreibungen endet mit dem der Fälligkeit bzw. dem allfälligen Wandlungstermin vorangehenden Tag.

Die Berechnung der Zinsen erfolgt auf Basis act./act. (ICMA), following unadjusted. Ist der Fälligkeitstag kein Bankarbeitstag, so ist die Zahlung am unmittelbar folgenden Bankarbeitstag zu erbringen. Bankarbeitstag ist jeder Tag (außer Samstag und Sonntag), an dem alle betroffenen Bereiche des Real-time Gross Settlement Systems des Eurosystems oder jedes Nachfolge- bzw. Ersatzsystem dazu („T2“) betriebsbereit sind und die Banken am Finanzplatz Wien geöffnet haben.

Die Tilgung der nicht gewandelten Wandelschuldverschreibungen erfolgt am 19.12.2035 mit 100% des Nominales.

Kündigung

Für diese Emission der Wandelschuldverschreibungen ist keine Kündigungsmöglichkeit vorgesehen.

Rang der Wertpapiere

Der Emissionserlös der Wandelschuldverschreibungen wird an den Treugeber als bevorrechtigte vorrangige berücksichtigungsfähige Verbindlichkeiten weitergegeben. Diese Verbindlichkeiten sind nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten des Treugebers, die untereinander und mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten des Treugebers zumindest gleichrangig sind mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltenden Rechtsvorschriften vorrangig sind.
Diese Verbindlichkeiten unterliegen keinen Aufrechnungs- oder Nettingvereinbarungen, die deren Verlustabsorptionsfähigkeit bei der Abwicklung beeinträchtigen würden.

Beschränkungen der freien Handelbarkeit

Es liegt keine Beschränkung der freien Handel- oder Übertragbarkeit der Wandelschuldverschreibungen vor. Die Wandelschuldverschreibungen werden zur Gänze in einer Sammelurkunde vertreten, die bei der OeKB CSD als Wertpapiersammelbank hinterlegt wird.

Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Es ist vorgesehen, dass die Einbeziehung der Wandelschuldverschreibungen in das Multilaterale Handelssystem der Wiener Börse (Vienna MTF) beantragt wird.

Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?

Die zentralen Risiken, die für die Wandelschuldverschreibungen spezifisch sind:

- Im Insolvenzfall des Treugebers besitzt der Anleihegläubiger keine bevorrechtete Stellung gegenüber sonstigen Gläubigern.
- Risiko, dass die Wandelschuldverschreibungen nicht zum Handel an der Wiener Börse zugelassen werden, oder dass die Entwicklung des Börsekurses der Wandelschuldverschreibungen unsicher ist.
- Wegen fehlenden oder illiquiden Handels mit den Wandelschuldverschreibungen kann es zu verzerrter Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Wandelschuldverschreibungen kommen.
- Bei einer zukünftigen Geldentwertung (Inflation) kann sich die reale Rendite der Wandelschuldverschreibungen verringern (Inflationsrisiko).
- Risiko, dass Steuervorteile wegfallen oder sich die Gesetzeslage, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis zum Nachteil der Anleger ändern (Steuerliche Risiken)
- Der Widerruf oder die Aussetzung des Handels mit den Wandelschuldverschreibungen kann zu einer verzerrten Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Wandelschuldverschreibungen führen

Die zentralen Risiken, die für die Partizipationsrechte spezifisch sind:

- Zinsen auf die Partizipationsrechte werden nur dann ausbezahlt, wenn und soweit diese im ausschüttungsfähigen Gewinn der Emittentin des jeweiligen Jahres Deckung finden.
- Partizipationsrechte-Inhaber nehmen im gleichen Rang wie die Stammaktionäre der Emittentin erst nach Befriedigung oder Sicherstellung aller Gläubiger aus nicht nachrangigen Verbindlichkeiten an der Verteilung eines allfälligen Liquidationsgewinnes teil.
- Partizipationsrechte haben eine unbegrenzte Laufzeit und sind durch Partizipationsrechte-Inhaber nicht ordentlich kündbar, sodass die Partizipationsrechte-Inhaber den finanziellen Risiken der Partizipationsrechte für eine unbegrenzte Dauer ausgesetzt sind.
- Partizipationsrechte nehmen bis zur vollen Höhe am Verlust der Emittentin teil.

Abschnitt D	**Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren und/oder die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt**

Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in diese Wertpapiere investieren?

Zeichnungsfrist, Angebotsform, Beschreibung des Angebotsverfahrens

Die Wandelschuldverschreibungen werden als Daueremission ab dem 24.11.2025 bis 16.12.2025 öffentlich zur Zeichnung aufgelegt. Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit ändern oder vorzeitig beenden.

Das Angebot der Wandelschuldverschreibungen unterliegt keinen Bedingungen. Die Wandelschuldverschreibungen werden Investoren in Österreich öffentlich angeboten. Der Erstausgabekurs beträgt 100,00% vom Nominale. Weitere Ausgabekurse unterliegen marktbedingten Schwankungen.

Die Wandelschuldverschreibungen sind erstmals am 19.12.2026 zahlbar.

Die geschätzten Kosten, die dem Anleger in Rechnung gestellt werden

Dem Anleger werden während der Zeichnungsfrist zusätzlich zu den banküblichen Spesen keine Kosten in Rechnung gestellt.

Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?

Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Nettoerlöse

Die Emissionserlöse des Angebotes der Wandelschuldverschreibungen dienen der Refinanzierung von Ausleihungen sowie der Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Treugebers.
Die Emittentin wird folgende Auflagen des StWbFG einhalten: Der Emissionserlös muss zur Errichtung, zur Erhaltung oder nützlichen Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m² oder von überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Gebäuden zur Verfügung stehen und wird innerhalb von 3 Jahren zur Bedeckung der Kosten verwendet.

Unterliegt dieses Angebot einem Übernahmevertrag mit fester Übernahmeverpflichtung?

Dieses Angebot unterliegt keinem Übernahmevertrag mit fester Übernahmeverpflichtung.

Beschreibung der wesentlichsten Interessenkonflikte in Bezug auf dieses Angebot

Es bestehen keine Interessenkonflikte für dieses Angebot.