23.10.2026

Endgültige Bedingungen

der

3,55 % s Wohnbauanleihe 2026-2037/03

begeben unter dem

Emissionsprogramm zur Begebung von Wohnbauanleihen der s Wohnbaubank AG treuhändig für die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

vom 13.5.2026

Serie **2026/03**

ISIN **AT000B131305**

Erst-Emissionspreis: **101,0** % des Nennbetrags plus bis zu **2,0** % Ausgabeaufschlag, laufende Anpassung an den Markt

Erst-Begebungstag: **02.12.2026**

Tilgungstermin: **02.06.2037**

EINLEITUNG

Dieses Dokument enthält die Endgültigen Bedingungen (die "**Endgültigen Bedingungen**") einer Emission von in Partizipationsrechte (ausschließlich) der s Wohnbaubank AG (die "**Emittentin**") wandelbare Schuldverschreibungen der Emittentin (die "**Schuldverschreibungen**"), die unter dem Programm zur Begebung von Wohnbauanleihen der s Wohnbaubank AG treuhändig für die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (die "**Treugeberin**") begeben wird (das "**Programm**"). Diese Endgültigen Bedingungen werden für den in Artikel 8 (5) der Verordnung (EU) 2017/1129 vom 14. Juni 2017 idgF (die "**Prospektverordnung**") genannten Zweck bereitgestellt und sind gemeinsam mit dem Prospekt für das Programm zur Begebung von Wohnbauanleihen der s Wohnbaubank AG treuhändig für die Treugeberin vom 13.5.2026 (der "**Prospekt**") zu lesen.

Um sämtliche Angaben zu den Schuldverschreibungen zu erhalten, sind diese Endgültigen Bedingungen, der Prospekt und etwaige Nachträge zusammen zu lesen. Der Prospekt und allfällige Nachträge sowie Dokumente, auf die in diesen Endgültigen Bedingungen oder im Prospekt verwiesen wird, sind auf der Website der Emittentin unter www.swohnbaubank.at verfügbar und können am Sitz der Emittentin während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden und Kopien dieser Dokumente und der Endgültigen Bedingungen sind bei diesen Stellen kostenlos erhältlich.

Warnung: Der Prospekt vom 13.5.2026 wird voraussichtlich bis zum 14.5.2027 gültig sein. Für die Zeit danach beabsichtigt die Emittentin einen aktualisierten und gebilligten Prospekt auf ihrer Webseite (www.swohnbaubank.at/de/wohnbauanleihen/aktuelle-wohnbauanleihen) zu veröffentlichen und die Endgültigen Bedingungen sind ab diesem Zeitpunkt in Verbindung mit dem neuen Prospekt zu lesen. Die Emittentin weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten nicht besteht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

Eine Emissionsbezogene Zusammenfassung (die "**Emissionsbezogene Zusammenfassung**") der Schuldverschreibungen ist diesen Endgültigen Bedingungen als Anlage 1 beigefügt.

TEIL I
EMISSIONSBEDINGUNGEN

Emissionsbedingungen

der

3,55 % s Wohnbauanleihe 2026-2037/03

der

s WOHNBAUBANK

ISIN: **AT000B131305**

mit Wandlungsrecht in auf Inhaber lautende Partizipationsrechte der s Wohnbaubank AG gemäß dem Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus (BGBl 1993/253) idgF

§ 1
Währung, Gesamtnennbetrag, Stückelung, Form, Verbriefung, Verwahrung, Anleihegläubiger

(1) *Währung, Gesamtnennbetrag*. Die s Wohnbaubank AG (die "**s Wohnbaubank**" oder die "**Emittentin**") begibt gemäß den Bestimmungen dieser Emissionsbedingungen (die "**Emissionsbedingungen**") am (oder ab dem) **02.12.2026** (der "**Begebungstag**") Schuldverschreibungen, die zusammen die 3,55 % s Wohnbauanleihe 2026-2037/03 bilden in Euro im Gesamtnennbetrag von bis zu 100.000.000,00 (in Worten: **einhundert Millionen Euro**) (die "**Schuldverschreibungen**" und jede eine "**Schuldverschreibung**").

(2) *Stückelung, Form*. Die Schuldverschreibungen gelangen im Nennbetrag von je EUR 100,00 (in Worten: einhundert Euro) (der "**Nennbetrag**") zur Ausgabe und lauten auf den Inhaber.

(3) *Verbriefung*. Die Schuldverschreibungen werden durch eine veränderbare Sammelurkunde ohne Zinsscheine (die "**Sammelurkunde**") gemäß dem österreichischen Depotgesetz in der jeweils geltenden Fassung (idgF) verbrieft.

(4) *Verwahrung*. Die Sammelurkunde wird von der OeKB CSD GmbH (CentralSecuritiesDepository.Austria), Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, Österreich oder deren Funktionsnachfolger als Wertpapiersammelbank (zusammen, die "**Wertpapiersammelbank**") verwahrt, bis sämtliche Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind.

(5) *Anleihegläubiger*. "**Anleihegläubiger**" bezeichnet jeden Inhaber von Miteigentumsanteilen oder anderen vergleichbaren Rechten an der Sammelurkunde, die in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Wertpapiersammelbank und anwendbarem Recht auf einen neuen Anleihegläubiger übertragen werden können.

§ 2
Rang

Die Schuldverschreibungen begründen direkte, unbedingte, unbesicherte und nicht-nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und haben den gleichen Rang untereinander und stehen im gleichen Rang mit allen anderen bestehenden und zukünftigen direkten, unbedingten, unbesicherten und nicht-nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.

§ 3
Verzinsung

(1) *Laufzeit, Zinssatz*. Die Schuldverschreibungen werden auf Grundlage ihres ausstehenden Gesamtnennbetrags verzinst, und zwar vom 02.12.2026 (der "**Verzinsungsbeginn**") (einschließlich) bis zu dem, dem 02.06.2037 (der "**Tilgungstermin**") vorangehenden Kalendertag, mit einem (gleichbleibenden) Nominalzinssatz von 3,55 % *per annum* (der "**Nominalzinssatz**").

(2) *Kupontermine*. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 02.06. eines jeden Jahres zahlbar (jeweils ein "**Kupontermin**"), beginnend mit dem 02.06.2027. Kupontermine unterliegen einer eventuellen Anpassung in Übereinstimmung mit den in § 5 der Emissionsbedingungen enthaltenen Bestimmungen.

(3) *Zinsperioden.* Der Zeitraum ab dem Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem ersten Kupontermin vorangeht, sowie jeden folgenden Zeitraum ab einem Kupontermin (einschließlich) bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem unmittelbar folgenden Kupontermin vorangeht, wird als Zinsperiode (jeweils eine "**Zinsperiode**") bezeichnet. Die Zinsperioden werden im Falle einer Verschiebung des Zahlungstermins nicht angepasst (§ 5 der Emissionsbedingungen).

(4) *Zinsbetrag.* Die Berechnungsstelle (wie in § 7 der Emissionsbedingungen definiert) wird vor jedem Kupontermin den auf jede Schuldverschreibung zahlbaren Zinsbetrag (der "**Zinsbetrag**") für die entsprechende Zinsperiode (wie vorstehend definiert) berechnen. Der Zinsbetrag wird ermittelt, indem der maßgebliche Nominalzinssatz und der Zinstagequotient (wie nachstehend definiert) auf den Nennbetrag angewendet werden, wobei der resultierende Betrag auf den nächsten 0,01 Euro auf- oder abgerundet wird, wobei 0,005 Euro aufgerundet werden.

(5) *Berechnung der Zinsen für Teile von Zeiträumen.* Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage des Zinstagequotienten (wie nachstehend definiert).

"**Zinstagequotient**" (30/360) meint die Anzahl von Kalendertagen im Zinsberechnungszeitraum dividiert durch 360, wobei die Anzahl der Kalendertage auf der Grundlage eines Jahres von 360 Kalendertagen mit zwölf Monaten zu je 30 Kalendertagen zu ermitteln ist (es sei denn, (1) der letzte Kalendertag des Zinsberechnungszeitraums fällt auf den 31. Kalendertag eines Monats, während der erste Kalendertag des Zinsberechnungszeitraums weder auf den 30. noch auf den 31. Kalendertag eines Monats fällt, wobei in diesem Fall der den letzten Kalendertag enthaltende Monat nicht als ein auf 30 Kalendertage gekürzter Monat zu behandeln ist, oder (2) der letzte Kalendertag des Zinsberechnungszeitraums fällt auf den letzten Kalendertag des Monats Februar, wobei in diesem Fall der Monat Februar nicht als ein auf 30 Kalendertage verlängerter Monat zu behandeln ist).

(6) *Auflaufende Zinsen.* Der Zinslauf der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages (das "**Verzinsungsende**"), der dem Tag vorangeht, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden. Sollte die Emittentin die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht einlösen, endet die Verzinsung an dem Tag, der dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht.

(7) *Stückzinsen*. Bei unterjährigen Käufen und/oder Verkäufen sind nach dem Verzinsungsbeginn Stückzinsen zahlbar.

(8) *Verzugszinsen*. Falls die Emittentin die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht einlöst, wird der ausstehende Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen vom Kalendertag der Fälligkeit (einschließlich) bis zu dem Kalendertag, der dem Kalendertag der tatsächlichen Rückzahlung der Schuldverschreibungen vorangeht (einschließlich), weiterhin in Höhe des in § 3 (1) der Emissionsbedingungen vorgesehenen Nominalzinssatzes verzinst. Weitergehende Ansprüche der Schuldverschreibungen bleiben unberührt.

§ 4
Tilgung, keine Kündigung

Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise gewandelt oder zurückgekauft, werden die Schuldverschreibungen, vorbehaltlich einer Anpassung in Übereinstimmung mit den in § 5 der Emissionsbedingungen enthaltenen Bestimmungen zu ihrem Tilgungsbetrag von 100 % des Nennbetrags (der "**Tilgungsbetrag**") am 02.06.2037 (der "**Tilgungstermin**") zurückgezahlt.

Eine Kündigung der Schuldverschreibungen durch die Emittentin und/oder die Anleihegläubiger ist ausgeschlossen.

§ 5
Zahlungen

(1) *Währung.* Zahlungen von Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibungen erfolgen in Euro.

(2) *Zahlungen*. Die Zahlung von Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibungen erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerlicher und sonstiger gesetzlicher Vorschriften, über die Zahlstelle(n) zur Weiterleitung an die Wertpapiersammelbank oder deren Order zur Gutschrift auf den Konten der jeweiligen für den Anleihegläubiger depotführende Stelle mit Konto bei der Wertpapiersammelbank.

(3) *Zahlungszeitpunkt*. Sofern der Fälligkeitstag für eine Zahlung in Bezug auf die Schuldverschreibungen auf einen Kalendertag fällt, der kein T2-Geschäftstag (wie nachstehend definiert) ist, so wird der Fälligkeitstag für die Zahlung gemäß der Geschäftstag-Konvention (wie nachstehend definiert) verschoben. Sollte ein für die Zahlung von Kapital vorgesehener Tag verschoben werden, haben Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem angepassten Fälligkeitstag und sind nicht berechtigt, weitere Zinsen und sonstige Zahlungen aufgrund dieser Verschiebung zu verlangen. Durch eine Verschiebung des Zahlungstermins ergibt sich keine Anpassung der Zinsperiode.

(4) *T2-Geschäftstag*. Der Ausdruck "**T2-Geschäftstag**" meint in diesen Emissionsbedingungen einen Tag, an dem (i) die Wertpapiersammelbank in Betrieb ist und (ii) alle für die Abwicklung von Zahlungen in Euro wesentlichen Teile des Real Time Gross Settlement Systems betrieben von Eurosystem oder jedes Nachfolgesystem (T2), geöffnet sind und Zahlungen in Euro abwickeln.

(5) *Geschäftstag-Konvention*. Fällt ein im Sinne dieser Emissionsbedingungen für eine Zahlung maßgeblicher Tag (wie Zinszahlungstag, etc) auf einen Tag, der kein T2-Geschäftstag ist, wird der betreffende Tag auf den nächstfolgenden T2-Geschäftstag verschoben ("**Folgender-Geschäftstag-Konvention**").

(6) *Bezugnahmen.* Bezugnahmen in diesen Emissionsbedingungen auf das Kapital der Schuldverschreibungen schließen, soweit anwendbar, den Tilgungsbetrag der Schuldverschreibungen sowie jeden Aufschlag sowie sonstige auf oder in Bezug auf die Schuldverschreibungen fällige Beträge mit ein. Eine Bezugnahme in diesen Emissionsbedingungen auf Kapital oder Zinsen schließt jegliche zusätzlichen Beträge im Hinblick auf Kapital oder Zinsen ein, die fällig sind.

(7) *Gerichtliche Hinterlegung.* Die Emittentin ist berechtigt, beim zuständigen Gericht Kapitalbeträge zu hinterlegen, die von den Anleihegläubigern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem maßgeblichen Fälligkeitstag beansprucht worden sind, auch wenn die Anleihegläubiger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Soweit eine solche Hinterlegung erfolgt, und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

§ 6
Wandlung

(1) *Wandlungsrecht, Wandlungsverhältnis*. Je eine Schuldverschreibung im Nennbetrag berechtigt zur Wandlung in zehn auf Inhaber lautende nachrangige und unbefristete Partizipationsrechte (ausschließlich) der Emittentin (wie in Abs (5) näher beschrieben, die "**Partizipationsrechte**") mit einem Nominale von je EUR 1,00**.** Dies entspricht einem nominellen Wandlungspreis von EUR 10,00 pro Partizipationsrecht.

(2) *Wandlungstermin*. Das Wandlungsrecht kann zu jedem Kupontermin der Schuldverschreibungen, frühestens am 02.06.2028 (jeweils ein "**Wandlungstermin**"), ausgeübt werden.

(3) *Wandlungserklärung*. Die Erklärung der Ausübung des Wandlungsrechtes (die "**Wandlungserklärung**") muss 15 Bankarbeitstage vor dem Wandlungstermin der in § 7 der Emissionsbedingungen genannten Hauptzahlstelle mittels Briefs zugegangen sein. Ein "**Bankarbeitstag**" meint einen Tag, an dem die Emittentin und die Mehrheit der österreichischen Kreditinstitute zum Geschäftsbetrieb geöffnet sind. Diese Wandlungserklärung kann durch Ausfüllen eines diesbezüglichen, von einem als Zahlstelle gemäß § 7 der Emissionsbedingungen definierten Kreditinstitut rechtzeitig vor den Wandlungsterminen kostenlos zur Verfügung gestellten Formulars erfolgen. Gleichzeitig ist das Wertpapierdepot bekannt zu geben, dem die in Partizipationsrechte umzutauschenden Schuldverschreibungen zu entnehmen sind.

(4) *Durchführung der Wandlung, keine Stückzinsenberechnung*. Die Wandlung erfolgt zum Wandlungstermin unter der Voraussetzung, dass die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG als Treugeberin (die "**Treugeberin**") der Emittentin den Nominalbetrag der gewandelten Schuldverschreibungen zur Verfügung stellt. Mit der Wandlung in Partizipationsrechte endet die Treuhandschaft der Emittentin. Diese begibt die Partizipationsrechte auf eigene Rechnung. Bei der Wandlung werden die Schuldverschreibungen mit laufendem Kupon ohne Stückzinsenverrechnung aus den bekannt gegebenen Depots durch das jeweilige depotführende Kreditinstitut entnommen und die entsprechende Anzahl der Partizipationsrechte durch das depotführende

Kreditinstitut eingebucht.

(5) *Regelung im Falle von Abwicklungsmaßnahmen.* Werden die Forderungen der Emittentin im Zuge einer gegen die Treugeberin getroffenen Abwicklungsmaßnahme durch die Abwicklungsbehörde herabgeschrieben ("bail-in") oder in Anteilsrechte umgewandelt, ist für das Wandlungsverhältnis nicht das Nominale der Wandelschuldverschreibung maßgeblich, sondern der der Wandelschuldverschreibung entsprechende, herabgeschriebene Wert der Forderung der Emittentin gegen die Treugeberin oder der Marktwert der für diese Forderung erhaltenen Anteilsrechte an der Treugeberin. Bei einem nicht ganzzahligen Ergebnis der zu liefernden Partizipationsrechte wird die Anzahl auf die nächstniedrige ganze Zahl gerundet. Der Marktwert wird von der Emittentin unter Heranziehung der von der Abwicklungsbehörde gemäß § 54 des Sanierungs- und Abwicklungsgesetzes idgF vorgenommenen Bewertung und des zuletzt vor dem Wandlungsstichtag veröffentlichten Jahresabschlusses der Treugeberin bindend festgesetzt. Bei einem Marktwert von Null gilt das Wandlungsrecht als nicht ausgeübt.

(6) *Ausstattung der Partizipationsrechte*. Die Partizipationsrechte sind, zeitlich unbefristet und können von ihren Inhabern (die "**Partizipanten**") nicht gekündigt werden. Der Kapitalbetrag aus den Partizipationsrechten darf nur im Fall der Liquidation der Emittentin oder im Fall von Rückkäufen nach Ermessen oder anderer Ermessensmaßnahmen zur Verringerung von Eigenmitteln der Emittentin im Einklang mit anwendbarem Recht verringert oder zurückgezahlt werden. Die Erträge aus den Partizipationsrechten (die "**Dividenden**") sind gewinnabhängig, wobei als Gewinn ausschüttungsfähige Posten der Emittentin zu verstehen sind. Es besteht keine Ausschüttungspflicht der Emittentin. Die Dividende der Partizipanten (soweit eine solche beschlossen und ausgeschüttet wird) ist gleichzeitig mit der Dividende der Stammaktionäre fällig und wird jährlich ausgezahlt. Dividenden der Partizipanten, welche nicht binnen drei Jahren nach Fälligkeit behoben werden, verfallen zugunsten der gesetzlichen Rücklagen der Emittentin. Nach erfolgter Wandlung der Schuldverschreibungen in Partizipationsrechte gebührt den Partizipanten die Dividende für das gesamte Geschäftsjahr, in welchem die Wandlung stattgefunden hat. Die Partizipationsrechte begründen direkte, nicht besicherte Verpflichtungen der Emittentin, die untereinander und mit dem Grundkapital der Emittentin im Rang gleich stehen. Im Falle der Liquidation der Emittentin haben die Partizipanten das Recht auf Beteiligung am Liquidationsgewinn im gleichen Rang wie die Stammaktionäre der Emittentin. Zahlungen aus diesem Titel dürfen erst nach Befriedigung oder Sicherstellung aller anderen Gläubiger einschließlich Gläubigern aus nachrangigen Verbindlichkeiten, die den Partizipationsrechten im Rang vorgehen, erfolgen. Sofern der Liquidationserlös zur Befriedigung der Liquidationsansprüche der Partizipanten und der Stammaktionäre der Emittentin nicht ausreicht, nehmen die Partizipationsrechte im gleichen anteiligen Ausmaß am Differenzbetrag teil, wie die Stammaktionäre der Emittentin. Die Partizipationsrechte gewähren (mit Ausnahme eines allfälligen Teilnahme- und Auskunftsrechts an der Hauptversammlung der Emittentin soweit dies gesetzlich ausdrücklich vorgesehen ist) keine Mitgliedschaftsrechte wie z.B. das Stimmrecht, das Recht auf Antragsstellung in der Hauptversammlung, das Recht auf Bekämpfung von Hauptversammlungsbeschlüssen oder das Recht auf Bezug von Aktien. Soweit gesetzlich zwingend erforderlich, wird für den Fall, dass durch eine Maßnahme der Emittentin das Verhältnis zwischen den Vermögensrechten der Partizipanten und den mit anderen Eigenkapitalien verbundenen Vermögensrechten geändert wird, diese Veränderung angemessen ausgeglichen. Den Partizipanten steht jedenfalls kein Bezugsrecht auf Aktien der Emittentin zu. Form und Inhalt der Partizipationsrechte sowie die Rechte und Pflichten der Partizipanten und der Emittentin unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss seiner Regelungen des internationalen Privatrechts soweit diese die Anwendbarkeit fremden Rechts zur Folge hätten. Die Partizipationsrechte werden auf der Grundlage jeweils gültiger Beschlüsse der

Hauptversammlung der Emittentin begeben. Die Partizipationsrechte der Emittentin werden voraussichtlich nicht zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen oder in den Handel an einem Multilateralen Handelssystem einbezogen. Die Partizipationsrechte sind Inhaberwertpapiere und gemäß den Bestimmungen der maßgeblichen Wertpapiersammelbank und anwendbarem Recht übertragbar.

§ 7
Beauftragte Stellen

(1) *Hauptzahlstelle.* Die Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, Österreich handelt als Hauptzahlstelle in Bezug auf die Schuldverschreibungen (die "**Hauptzahlstelle**" und zusammen mit allfällig bestellten zusätzlichen Zahlstellen, jeweils eine "**Zahlstelle**"). Die Hauptzahlstelle behält sich die Ernennung österreichischer Kreditinstitute, die dem BWG unterliegen, als weitere Zahlstellen während der Laufzeit vor.

(2) *Berechnungsstelle.* Die Emittentin handelt als Berechnungsstelle für die Schuldverschreibungen (die "**Berechnungsstelle**").

(3) *Ersetzung.* Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Ernennung der Zahlstellen und der Berechnungsstelle jederzeit anders zu regeln oder zu beenden und andere oder zusätzliche Zahlstellen bzw. Berechnungsstellen zu ernennen.

(4) *Kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis.* Die Zahlstellen bzw. die Berechnungsstelle handeln ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und übernehmen keine Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern; es wird dadurch kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihnen und den Anleihegläubigern begründet. Die Emittentin kann sich bei Ausübung ihrer Rechte gemäß diesen Emissionsbedingungen der Zahlstellen bedienen.

(5) *Verbindlichkeit der Festsetzungen.* Alle Bescheinigungen, Mitteilungen, Gutachten, Festsetzungen, Berechnungen, Quotierungen und Entscheidungen, die von der Emittentin, der Berechnungsstelle und/oder einer Zahlstelle für die Zwecke dieser Emissionsbedingungen gemacht, abgegeben, getroffen oder eingeholt werden, sind (sofern nicht ein offensichtlicher Irrtum vorliegt) für die Emittentin, die Berechnungsstelle, die Zahlstellen und die Anleihegläubiger bindend.

(6) *Haftungsausschluss.* Die Zahlstellen und die Berechnungsstelle übernehmen keine Haftung für irgendeinen Irrtum oder eine Unterlassung oder irgendeine darauf beruhende nachträgliche Korrektur in der Berechnung oder Veröffentlichung irgendeines Betrags oder einer Festlegung in Bezug auf die Schuldverschreibungen, außer im Falle von grober Fahrlässigkeit und Vorsatz.

§ 8
Steuern

(1) Sämtliche Zahlungen von Kapital und Zinsen in Bezug auf die Schuldverschreibungen werden ohne Einbehalt oder Abzug von Steuern, Abgaben, Festsetzungen oder behördlichen Gebühren jedweder Art (die "**Steuern**") geleistet, die von der Republik Österreich oder einer ihrer Gebietskörperschaften oder Behörden mit der Befugnis zur Erhebung von Steuern auferlegt, erhoben, eingezogen, einbehalten oder festgesetzt werden, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist oder wird in Zukunft gesetzlich vorgeschrieben. In diesem Fall wird die Emittentin die betreffenden Steuern einbehalten oder abziehen, und die einbehaltenen oder abgezogenen Beträge an die zuständigen Behörden zahlen. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, wegen eines solchen Einbehalts oder Abzugs zusätzliche Beträge an Kapital und/oder Zinsen zu zahlen.

(2) Die Schuldverschreibungen (sowie die im Wege der Wandlung erstangeschafften Partizipationsrechte der Emittentin) entsprechen zum Zeitpunkt der Emission den Anforderungen des Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus (BGBl 1993/253) idgF ("**StWbFG**").

(3) Sind die Erträge aus den Schuldverschreibungen, die im Privatvermögen gehalten werden, Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 27 des Einkommensteuergesetzes 1988 idgF, so ist für die Zeit der Hinterlegung dieser Schuldverschreibungen bei einem inländischen Kreditinstitut von den Kapitalerträgen im Ausmaß bis zu 4 % des Nennbetrages der Schuldverschreibungen keine Kapitalertragsteuer (die "**KESt**") abzuziehen. Die Einkommensteuer gilt für die gesamten Kapitalerträge inklusive des KESt-freien Anteils gemäß § 97 des Einkommensteuergesetzes 1988 idgF als abgegolten.

(4) Die Emittentin weist darauf hin, dass jeder Anleihegläubiger eigenen steuerlichen Rat einholen und sich nicht auf die steuerlichen Aussagen in diesen Emissionsbedingungen verlassen soll. Die steuerlichen Auswirkungen können von den Umständen des Einzelfalles abhängen, und durch eine geänderte Rechtslage und/oder Auslegung können sich andere steuerliche Auswirkungen der Schuldverschreibungen für die Anleihegläubiger ergeben.

§ 9
Treuhandverhältnis, Haftung

Diese Schuldverschreibungen werden von der Emittentin im eigenen Namen treuhändig auf Rechnung und Gefahr der Treugeberin begeben. Der aus der Ausgabe der Schuldverschreibungen erzielte Emissionserlös wird von der Emittentin an die Treugeberin weitergeleitet, die diese Mittel im Sinne von § 1 Abs 2 Z 2 oder Z 3 StWbFG zu verwenden hat. Die Emittentin schuldet Zins- und Kapitalzahlungen unter diesen Schuldverschreibungen nur und insoweit, als sie entsprechende Gelder von der Treugeberin zur Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger erhält. Die Treugeberin haftet aufgrund des Treuhandverhältnisses für die Zahlungen des Zinsendienstes und des Kapitals dieser Wandelschuldverschreibungen im Innenverhältnis gegenüber der Emittentin (nicht jedoch den Anleihegläubigern gegenüber). Die Treuhandschaft der Emittentin endet bei Wandlung in Partizipationsrechte. Die Ausgabe der Partizipationsrechte erfolgt auf eigene Rechnung der Emittentin.

Werden die Forderungen der Emittentin im Zuge einer gegen die Treugeberin getroffenen Abwicklungsmaßnahme durch die Abwicklungsbehörde herabgeschrieben ("bail-in") oder in Anteilsrechte umgewandelt, erfolgt die Rückzahlung zum herabgesetzten Betrag oder durch Übertragung entsprechender Anteilswerte an der Treugeberin, wobei ein Spitzenausgleich durch bare Zuzahlung erfolgt, wenn sonst ein Bruchteil eines Anteilsrechtes zu liefern wäre.

§ 10
Verjährung

Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verjähren innerhalb von 3 Jahren, sonstige Ansprüche aus den Schuldverschreibungen innerhalb von 30 Jahren ab Fälligkeit.

§ 11
Mitteilungen

(1) *Internetseite*. Alle Mitteilungen, welche die Schuldverschreibungen betreffen, erfolgen auf der Internetseite der Emittentin "www.swohnbaubank.at".

(2) *Mitteilungen an die depotführende Stelle*. Mitteilungen an die Anleihegläubiger können anstelle der Veröffentlichung nach Maßgabe des Absatzes (1) durch Abgabe der entsprechenden Mitteilung an die depotführende Stelle zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger ersetzt werden.

(3) *Bekanntmachung*. Jede Mitteilung gilt mit dem siebenten Tag nach der Veröffentlichung als bekannt gemacht. Falls eine Veröffentlichung in mehr als einer elektronischen Mitteilungsform vorgeschrieben ist, ist der Tag maßgeblich, an dem die Bekanntmachung erstmals in allen erforderlichen elektronischen Mitteilungsformen erfolgt ist.

§ 12
Teilnichtigkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Emissionsbedingungen ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieser Emissionsbedingungen in Kraft.

§ 13
Begebung weiterer Schuldverschreibungen, Kapitalmaßnahmen und Folgeemissionen, Rückkauf

(1) *Begebung weiterer Schuldverschreibungen.* Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit den gleichen Bedingungen (gegebenenfalls mit Ausnahme des Begebungstages, des Verzinsungsbeginns und ähnlicher Parameter, die vom Begebungstag abhängen) in der Weise zu begeben, dass sie mit den Schuldverschreibungen konsolidiert werden und eine einheitliche Serie bilden.

(2) *Kapitalmaßnahmen und Folgeemissionen*. Den Anleihegläubigern gemäß diesen Emissionsbedingungen steht bei Kapitalmaßnahmen oder Neuemissionen von Schuldverschreibungen oder sonstigen Emissionen kein Recht auf Bezug dieser Wertpapiere und auch kein anderer Ausgleich zu.

(3) *Rückkauf*. Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit Schuldverschreibungen im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zurückzukaufen. Die von der Emittentin erworbenen Schuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder bei der Zahlstelle zur Entwertung eingereicht werden.

§ 14
Anwendbares Recht und Gerichtsstand

(1) *Anwendbares Recht*. Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss seiner Regelungen des internationalen Privatrechts soweit diese die Anwendbarkeit fremden Rechts zur Folge hätten.

(2) *Erfüllungsort*. Erfüllungsort ist Wien, Republik Österreich.

(3) *Gerichtsstand*. Das zuständige Gericht in Wien, Österreich ist ausschließlich zuständig für Streitigkeiten, die aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen (einschließlich allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit außervertraglichen Schuldverhältnissen, die sich aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen

ergeben) entstehen, soweit dies nach den anwendbaren zwingenden Konsumentenschutzgesetzen zulässig ist.

(4) *Verbrauchergerichtsstände*. Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen (einschließlich allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit außervertraglichen Schuldverhältnissen, die sich aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen ergeben) gegen die Emittentin ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin oder ein sonstiges, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig.

TEIL II
ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU DEN SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DEM ANGEBOT

Konditionen des Angebots

Bedingungen, denen das Angebot unterliegt	Keine
Regelungen und Angabe des Zeitpunkts für die öffentliche Bekanntmachung des Angebotsbetrags	Der Angebotsbetrag wird nach Schließung des Angebotes voraussichtlich am 31.12.2026 bekanntgegeben.
Angebotsfrist	Die Schuldverschreibungen werden von der Emittentin im Rahmen eines öffentlichen Angebots ab 30.10.2026 bzw. in der Zeit vom 04.11.2026 (der "**Beginn der Zeichnungsfrist**") bis zum Laufzeitende der Schuldverschreibungen bzw. bis zur Schließung der Daueremission zum Emissionspreis angeboten. Ist vor Beendigung der Zeichnungsfrist bzw. Angebotsfrist zu irgendeinem Zeitpunkt an einem Geschäftstag bereits der in den Endgültigen Bedingungen angegebene Gesamtnennbetrag für die Schuldverschreibungen erreicht, beendet die Emittentin die Zeichnungsfrist bzw. Angebotsfrist für die Schuldverschreibungen zu dem betreffenden Zeitpunkt an diesem Geschäftstag ohne vorherige Bekanntmachung. Sind bis zum Erstvalutatag der Daueremission nicht ausreichend gültige Zeichnungsanträge für die Schuldverschreibungen eingegangen, behält sich die Emittentin das Recht vor, die Daueremission der Schuldverschreibungen zu stornieren. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, gezeichnete Schuldverschreibungen zu emittieren.
Beschreibung des Antragsverfahrens	Zeichnungsanträge werden während der Angebotsfrist von allen Geschäftsstellen der Erste Bank und allen Sparkassen in physischer Form oder über die internetbasierte Plattform der Sparkassengruppe „George“ sowie weiteren österreichischen Kreditinstituten entgegengenommen.
Angebotsfrist, während der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige	Bei Daueremissionen entspricht die Angebotsfrist im Wesentlichen der Laufzeit der Schuldverschreibungen, bzw. dem Zeitraum

Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre erfolgen kann	vom 30.10.2026 bis zum Laufzeitende bzw. bis zum von der Emittentin festgelegten Ende des Angebotes.
Beschreibung der Möglichkeit zur Reduzierung der Zeichnungen und der Art und Weise der Erstattung des zu viel gezahlten Betrags an die Zeichner	Nicht anwendbar
Methode und Fristen für die Bedienung der Schuldverschreibungen und ihre Lieferung	Lieferung gegen Zahlung
Modalitäten und Termin für die Veröffentlichung der Ergebnisse des Angebots	Die Ergebnisse des Angebots werden gemäß § 174 Abs 2 AktG nach Ablauf des Geschäftsjahres beim Firmenbuchgericht hinterlegt und durch entgeltliche Bereithaltung während der üblichen Geschäftszeiten in gedruckter Form am Sitz der Emittentin, Am Belvedere 1, 1100 Wien, Österreich veröffentlicht.
Mindestzeichnungshöhe	Aufgrund des in diesen Endgültigen Bedingungen angegebenen Nennbetrags der Schuldverschreibungen ergibt sich für Zeichner ein Mindestinvestment in dieser Höhe.

Verteilungs- und Zuteilungsplan

Angabe der verschiedenen Kategorien der potenziellen Investoren, denen die Wertpapiere angeboten werden und falls das Angebot gleichzeitig auf den Märkten in zwei oder mehreren Ländern erfolgt und eine bestimmte Tranche einigen dieser Märkte vorbehalten wurde/wird, Angabe dieser Tranche	Verschiedene Kategorien potentieller Investoren bestehen nicht. Das Angebot der Schuldverschreibungen ist nicht in Tranchen für bestimmte Märkte aufgeteilt.
Verfahren zur Meldung des den Zeichnern zugeteilten Betrags und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor dem Meldeverfahren möglich ist	Ein Verfahren zur Meldung des den Zeichnern zugeteilten Zeichnungsbetrages kommt nicht zur Anwendung. Eine Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor dem Meldeverfahren möglich ist, entfällt dementsprechend.

Preisfestsetzung

Emissionspreis	Erstemissionspreis 101,0 % des Nennbetrags plus bis zu 2,0 % Ausgabeaufschlag, laufende Anpassung an den Markt.
Kosten, die speziell dem Zeichner oder Käufer über die banküblichen Spesen in Rechnung gestellt werden.	Nicht anwendbar

Platzierung und Übernahme (Underwriting)

Koordinatoren des Angebots (und sofern der Emittentin oder Bieter bekannt, Name und Anschrift derjenigen, die das Angebot in den verschiedenen Staaten platzieren)	☒ Das Angebot der Schuldverschreibungen wird von der Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, Österreich koordiniert.
Vertriebsmethode	
Name und Anschrift der Institute, die sich fest zur Übernahme einer Emission verpflichtet haben, sowie Name und Anschrift der Institute, die die Emission ohne verbindliche Zusage oder zur Verkaufsvermittlung platzieren samt Kontingenten.	☒ Es haben sich keine Institute fest zur Übernahme der Emission verpflichtet. Die Platzierung in Österreich erfolgt über Mitglieder der Sparkassengruppe sowie andere Kreditinstitute in Österreich.
Datum des Übernahmevertrages	☒ Nicht anwendbar

Provisionen

Management- und Übernahmeprovision	Keine
Verkaufsprovision	Keine, die von der Emittentin getragen wird
Börseneinbeziehungsprovision	Einbeziehungsgebühr pro ISIN EUR 800, jährliche Gebühr pro ISIN pro Kalenderjahr EUR 150.
Andere	Keine

Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten

Börsenotierung

☒	Wiener Börse	Vienna MTF
☐	Keine	
	Voraussichtlicher Termin der Einbeziehung	31.12.2026

Weitere Angaben

Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Geschätzter Nettobetrag der Erträge	99,96% des Gesamtnennbetrages
Geschätzte Gesamtkosten der Emission	0,04% des Gesamtnennbetrages
Rendite	3,44%
Interessen und Interessenkonflikte	Die Emission und das Angebot der Schuldverschreibungen erfolgen im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit der Emittentin treuhändig für die Treugeberin und im Interesse der Emittentin (bzw. der Treugeberin) und ihrer Vertriebspartner, die

	den Nettoemissionserlös vereinnahmen und/oder Provisionen erhalten. Die Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrates der Emittentin haben innerhalb der Sparkassengruppe bzw. der Erste Bank Gruppe, und insbesondere bei der Treugeberin, zahlreiche weitere Funktionen inne. Aus Doppelfunktionen von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern der Emittentin in anderen Organisationen und Unternehmen könnten sich Interessenkonflikte ergeben, die zu Entscheidungen führen, die nicht im Interesse der Emittentin und/oder der Inhaber von Wertpapieren der Emittentin liegen.
Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen, aufgrund derer die Schuldverschreibungen begeben werden	Gemäß Rahmenbeschluss genehmigt in der Hauptversammlung vom 08.04.2026 und in der Aufsichtsratssitzung vom 09.12.2025.
Informationen über die vergangene und künftige Wertentwicklung des Basiswerts und dessen Volatilität	Nicht anwendbar

Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für die in diesen Endgültigen Bedingungen enthaltenen Informationen wie im Prospekt bestimmt. Angaben von Seiten Dritter wurden keine aufgenommen.

ANLAGE 1
Emissionsspezifische Zusammenfassung

A. Einleitung mit Warnhinweisen

A.1. Diese Zusammenfassung bezieht sich auf den Basisprospekt zur Begebung von Wohnbauwandelschuldverschreibungen (der "**Prospekt**") der s Wohnbaubank AG (die "**Emittentin**") treuhändig für die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (die "**Treugeberin**"), die mit einem Wandlungsrecht in auf Inhaber lautende Partizipationsrechte der Emittentin (die "**Partizipationsrechte**") ausgestattet sind (die "**Schuldverschreibungen**" und zusammen mit den Partizipationsrechten, die "**Wertpapiere**"). In dieser Zusammenfassung meinen die Begriffe "**wir**", "**uns**" und "**unser**" die Emittentin. Die internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Schuldverschreibungen lautet AT000B131305.

A.2. Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin lautet 529900W1I85304TUK855 und ihre Kontaktdaten finden sich wie folgt:

Am Belvedere 1
1100 Wien
Österreich

Unsere Telefonnummer lautet +43/5 0100 29156. Unsere Webseite befindet sich unter www.swohnbaubank.at.

A.3. Die Rechtsträgerkennung (LEI) des Anbieters ist 529900W1I85304TUK855, seine Firmenbuchnummer lautet FN 81026 g und seine Kontaktdaten finden sich wie folgt:

Am Belvedere 1
1100 Wien
Österreich

Die Telefonnummer des Anbieters lautet +43/5 0100 29156. Die Webseite befindet sich unter www.swohnbaubank.at.

A.4. Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien, Österreich, als zuständige Behörde nach der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 ("**Prospektverordnung**"), hat diesen Prospekt am 13.5.2026 gebilligt.

A.5. Sie sollen diese Zusammenfassung als Prospekteinleitung verstehen. Bei der Entscheidung, in die Schuldverschreibungen zu investieren, sollten Sie sich auf den Prospekt als Ganzes stützen. Eine Investition in die Schuldverschreibungen ist mit Risiken behaftet. Sie könnten das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.

A.6. Für den Fall, dass Sie vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der im Prospekt enthaltenen Informationen geltend machen, könnten Sie nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

A.7. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die Schuldverschreibungen für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

B. Basisinformationen über die Emittentin

B.1. ***Wer ist die Emittentin der Schuldverschreibungen?***

Sitz und Rechtsform. Wir sind eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht. Unser Sitz ist in Wien, Österreich. Unsere LEI lautet 529900W1I85304TUK855 und wir sind im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 81026 g eingetragen.

Haupttätigkeiten. Wir sind eine Spezialbank zur Finanzierung des Wohnbaus in Österreich. Die dafür notwendigen Finanzierungsmittel werden durch die Emission von langfristigen Anleihen aufgebracht und seit 2018 in Form eines treuhändigen Geschäftsmodells abgewickelt. Die wichtigste rechtliche Grundlage unseres Handelns ist das Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung

des Wohnbaus (BGBl 1993/253 idgF, das "**StWbFG**"). Das StWbFG sieht vor, dass die durch Wohnbauwandelschuldverschreibungen aufgebrachten langfristigen Mittel für die Errichtung von Wohnungen verwendet werden. Um diese Anlageform attraktiv zu machen, sind die Wohnbauanleihen mit einem Steuervorteil ausgestattet.

Hauptanteilseigner. Wir sind eine 100 %-Tochtergesellschaft der Treugeberin. Die Treugeberin ist wiederum eine 100 %-Tochtergesellschaft der Erste Group Bank AG ("**Erste Group Bank**"). Damit beherrscht die Erste Group Bank unsere Hauptversammlung indirekt. Die Erste Stiftung kann aufgrund der ihr in Summe zurechenbaren Aktien (25,52 % Kapitalanteile per 31.12.2025) maßgeblichen Einfluss auf die Erste Group Bank und damit auch mittelbar auf die Treugeberin nehmen.

Hauptgeschäftsführer. Unsere Hauptgeschäftsführer sind die Mitglieder unseres Vorstands. Diese sind Mag. Benedikt Hejda und Mag. Stefanie Wiener.

Abschlussprüfer. Unser Abschlussprüfer ist der Sparkassen-Prüfungsverband, Karl-Popper-Straße 2, Am Belvedere 10, 1100 Wien, Österreich ("**Sparkassen-Prüfungsverband**").

B.2. ***Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?***

Die unten gezeigten ausgewählten Finanzinformationen sind unseren geprüften Jahresabschlüssen zum 31.12.2025, 31.12.2024 und 31.12.2023 ("**Jahresabschlüsse**"), die auf Basis des Unternehmensgesetzbuches (UGB) und des Bankwesengesetzes (BWG) erstellt wurden, entnommen. Der Sparkassen-Prüfungsverband hat unsere Jahresabschlüsse geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Ausgewählte Information aus der Gewinn- und Verlustrechnung – Kreditinstitute (in TEUR)

	Geschäftsjahr		
	2025	**2024**	**2023**
Nettozinsertrag	504	761	648
Provisionsüberschuss	2.363	2.056	1.725
Ergebnis aus Finanzgeschäften	0	0	0
Betriebsergebnis	2.241	2.340	1.903
Jahresüberschuss	1.725	1.804	1.445

Ausgewählte Information aus der Bilanz – Kreditinstitute (in TEUR)

	Geschäftsjahr		
	2025	**2024**	**2023**
Bilanzsumme	1.452.457	1.185.500	1.062.450
Forderungen an Kreditinstitute	1.451.646	1.184.268	1.060.706
Verbriefte Verbindlichkeiten	1.427.919	1.161.794	1.040.733
Bilanzgewinn	1.742	1.827	1.473
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	19.155	19.241	18.886

B.3. ***Welches sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?***

- Die Emittentin unterliegt dem Risiko der Abhängigkeit von Treuhandentgelten und aus rückläufigem Emissionsvolumen am Markt.
- Die Emittentin unterliegt dem Risiko einer Verschlechterung der makroökonomischen Rahmenbedingungen.
- Es besteht das Risiko der Unmöglichkeit widmungskonformer Verwendung der Emissionserlöse.
- Aufgrund der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen der Emittentin oder aufgrund externer Ereignisse kann es zum Eintritt unerwarteter Verluste kommen (operationelles Risiko).

- Die Emittentin unterliegt einem Risiko im Zusammenhang mit verschärften regulatorischen/steuerlichen Rahmenbedingungen.

C. Basisinformationen über die Wertpapiere

C.1. ***Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?***

Art, Gattung und ISIN. Die Schuldverschreibungen stellen Schuldtitel mit einer Einzelstückelung von EUR 100,00 dar; sie sind als Wandelschuldverschreibungen auf Partizipationsrechte der Emittentin ausgestaltet und werden von uns treuhändig für die Treugeberin begeben. Die Schuldverschreibungen tragen die ISIN AT000B131305.

Währung und Laufzeit. Die Wertpapiere lauten auf Euro. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 02.12.2026 und endet am 02.06.2037.

Mit den Schuldverschreibungen bzw. Partizipationsrechten verbundene Rechte.

Die Rechte der Inhaber von Schuldverschreibungen (die "**Anleihegläubiger**") ergeben sich aus den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen. Die Anleihegläubiger haben insbesondere das Recht auf den Erhalt von Zinszahlungen und den Rückzahlungsbetrag. Weiters sind die Anleihegläubiger berechtigt, je eine Schuldverschreibung im Nennbetrag in auf Inhaber lautende nachrangige und unbefristete Partizipationsrechte der Emittentin zu wandeln.

Die Partizipationsrechte sind zeitlich unbefristet und können von ihren Inhabern (die "**Partizipanten**") nicht gekündigt werden. Der Kapitalbetrag aus den Partizipationsrechten darf nur im Fall der Liquidation der Emittentin oder im Fall von Rückkäufen nach Ermessen oder anderer Ermessensmaßnahmen zur Verringerung von Eigenmitteln der Emittentin im Einklang mit anwendbarem Recht verringert oder zurückgezahlt werden. Die Erträge aus den Partizipationsrechten (die "**Dividenden**") sind gewinnabhängig, wobei als Gewinn ausschüttungsfähige Posten der Emittentin zu verstehen sind. Es besteht keine Ausschüttungspflicht der Emittentin. Die Dividende der Partizipanten (soweit eine solche beschlossen und ausgeschüttet wird) ist gleichzeitig mit der Dividende der Stammaktionäre fällig und wird jährlich ausgezahlt. Dividenden der Partizipanten, welche nicht binnen drei Jahren nach Fälligkeit behoben werden, verfallen zugunsten der gesetzlichen Rücklagen der Emittentin. Nach erfolgter Wandlung der Schuldverschreibungen in Partizipationsrechte gebührt den Partizipanten die Dividende für das gesamte Geschäftsjahr, in welchem die Wandlung stattgefunden hat. Die Partizipationsrechte begründen direkte, nicht besicherte Verpflichtungen der Emittentin, die untereinander und mit dem Grundkapital der Emittentin im Rang gleich stehen. Im Falle der Liquidation der Emittentin haben die Partizipanten das Recht auf Beteiligung am Liquidationsgewinn im gleichen Rang wie die Stammaktionäre der Emittentin. Zahlungen aus diesem Titel dürfen erst nach Befriedigung oder Sicherstellung aller anderen Gläubiger einschließlich Gläubigern aus nachrangigen Verbindlichkeiten, die den Partizipationsrechten im Rang vorgehen, erfolgen. Sofern der Liquidationserlös zur Befriedigung der Liquidationsansprüche der Partizipanten und der Stammaktionäre der Emittentin nicht ausreicht, nehmen die Partizipationsrechte im gleichen anteiligen Ausmaß am Differenzbetrag teil, wie die Stammaktionäre der Emittentin. Die Partizipationsrechte gewähren (mit Ausnahme eines allfälligen Teilnahme- und Auskunftsrechts an der Hauptversammlung der Emittentin soweit dies gesetzlich ausdrücklich vorgesehen ist) keine Mitgliedschaftsrechte wie z.B. das Stimmrecht, das Recht auf Antragsstellung in der Hauptversammlung, das Recht auf Bekämpfung von Hauptversammlungsbeschlüssen oder das Recht auf Bezug von Aktien. Soweit gesetzlich zwingend erforderlich, wird für den Fall, dass durch eine Maßnahme der Emittentin das Verhältnis zwischen den Vermögensrechten der Partizipanten und den mit anderen Eigenkapitalien verbundenen Vermögensrechten geändert wird, diese Veränderung angemessen ausgeglichen. Den Partizipanten steht jedenfalls kein Bezugsrecht auf Aktien der Emittentin zu.

Rang. Die Schuldverschreibungen begründen direkte, unbedingte, unbesicherte und nicht-nachrangige Verbindlichkeiten unsererseits und haben den gleichen Rang untereinander und stehen im gleichen Rang mit allen anderen unserer bestehenden und zukünftigen direkten, unbedingten, unbesicherten und nicht-nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.

Beschränkungen der freien Handelbarkeit der Wertpapiere. Die Schuldverschreibungen sind Inhaberwertpapiere und grundsätzlich frei übertragbar. Beschränkungen der Übertragbarkeit können sich aus den anwendbaren Regeln der Wertpapiersammelbank und gegebenenfalls des jeweiligen

Clearingsystems ergeben. Die Partizipationsrechte sind ebenfalls Inhaberwertpapiere und gemäß den Bestimmungen der maßgeblichen Wertpapiersammelbank und anwendbarem Recht übertragbar.

Dividendenrechte- bzw. Ausschüttungspolitik. Die Dividenden sind gewinnabhängig, wobei als Gewinn ausschüttungsfähige Posten der Emittentin zu verstehen sind. Es besteht keine Ausschüttungspflicht der Emittentin. Die Dividende der Partizipanten (soweit eine solche beschlossen und ausgeschüttet wird) ist gleichzeitig mit der Dividende der Stammaktionäre fällig und wird jährlich ausgezahlt.

C.2. ***Wo werden die Wertpapiere gehandelt?***

Eine Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel an einem geregelten Markt ist nicht beabsichtigt. Es ist vorgesehen, dass die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel im Multilateralen Handelssystem der Wiener Börse (Vienna MTF) beantragt wird. Wir beabsichtigen nicht, einen Antrag auf Zulassung der Partizipationsrechte zum Handel an einem geregelten Markt oder zur Einbeziehung in den Handel an einem Multilateralen Handelssystem zu stellen.

C.3. ***Wie sieht die treuhändige Begebung der Schuldverschreibungen aus?***

Kurze Beschreibung der Treuhandschaft und Angaben zur Treugeberin. Die Schuldverschreibungen werden von uns im eigenen Namen treuhändig auf Rechnung und Gefahr der Treugeberin begeben, die eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien, Österreich ist. Die LEI der Treugeberin lautet 549300HUKIA1IZQHFZ83 und sie ist im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 286283 f eingetragen. Der aus der Ausgabe der Schuldverschreibungen erzielte Emissionserlös wird von uns an die Treugeberin weitergeleitet, die diese Mittel im Sinne von § 1 Abs 2 Z 2 oder Z 3 StWbFG zu verwenden hat. Die Ausgabe der Partizipationsrechte erfolgt auf unsere eigene Rechnung.

Wesentliche Finanzinformationen über die Treugeberin. Die unten gezeigten ausgewählten Finanzinformationen sind den geprüften Jahresabschlüssen der Treugeberin zum 31.12.2025 und 31.12.2024 ("**EBÖ-Jahresabschlüsse**") entnommen, die auf Basis des Unternehmensgesetzbuches (UGB) und Bankwesengesetzes (BWG) erstellt wurden. Der Sparkassen-Prüfungsverband hat diese EBÖ-Jahresabschlüsse geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Ausgewählte Information aus der Gewinn- und Verlustrechnung – Kreditinstitute (in TEUR)

	Geschäftsjahr	
	2025	**2024**
Nettozinsertrag	868.166	761.410
Provisionsüberschuss	471.337	369.543
Ergebnis aus Finanzgeschäften	12.149	14.031
Betriebsergebnis	830.222	872.029
Jahresüberschuss	752.205	691.892

Ausgewählte Information aus der Bilanz – Kreditinstitute (in TEUR)

	Geschäftsjahr	
	2025	**2024**
Bilanzsumme	48.179.689	38.830.150
Forderungen an Kreditinstitute	9.029.744	8.608.687
Forderungen an Kunden	32.847.093	25.335.651
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	40.129.420	31.898.940
Verbriefte Verbindlichkeiten	2.532.693	1.612.369
Bilanzgewinn	550.000	550.318
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	2.561.269	2.286.866

Die für die Treugeberin spezifischen wesentlichsten Risikofaktoren.

- Die Treugeberin unterliegt dem Risiko, dass Liquidität nicht ohne weiteres zur Verfügung steht, um aktuelle Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

- Die Treugeberin unterliegt dem Risiko in Zusammenhang mit dem Haftungsverbund.
- Die Treugeberin unterliegt dem Risiko einer Verschlechterung der makroökonomischen Rahmenbedingungen.
- Die Treugeberin unterliegt dem Risiko im Zusammenhang mit verschärften regulatorischen Rahmenbedingungen.
- Die Treugeberin ist aufgrund von Auslagerungen von der Erste Group Bank und Unternehmen der Erste Bank Gruppe abhängig.

C.4. ***Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?***

- Es besteht das Risiko des Totalverlusts des investierten Kapitals aufgrund der mangelnden Besicherung der Schuldverschreibungen bzw. (nach Wandlung) der Partizipationsrechte.
- Die Anleihegläubiger unterliegen dem Risiko der Begründung weiterer Verbindlichkeiten der Emittentin oder der Treugeberin.
- Die Wertentwicklung der Wertpapiere steht zum Zeitpunkt der Investition in die Schuldverschreibungen bzw. ihrer Wandlung in Partizipationsrechte nicht fest (Marktpreisrisiko).
- Die Inhaber von Schuldverschreibungen mit fixer Verzinsung sind dem Risiko ausgesetzt, dass der Wert dieser Schuldverschreibungen als Ergebnis einer Änderung des Marktzinssatzes fällt.
- Es besteht das Risiko des Totalverlusts des investierten Kapitals, weil Partizipanten wie Stammaktionäre der Emittentin erst nach Befriedigung oder Sicherstellung aller anderen Gläubiger aus nicht-nachrangigen und nachrangigen Verbindlichkeiten an der Verteilung eines allfälligen Liquidationsgewinns teilnehmen.

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

D.1. ***Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in die Wertpapiere investieren?***

Die Verzinsung der Schuldverschreibungen beginnt am 02.12.2026 (einschließlich) und endet am 01.06.2037 (einschließlich). Die Zinsen werden jährlich im Nachhinein jeweils am 02.06. eines jeden Jahres, erstmals am 02.06.2027 ausbezahlt.

Der Nominalzinssatz für die gesamte Laufzeit beträgt 3,55 % per annum

Die Schuldverschreibungen werden von der Emittentin im Rahmen eines öffentlichen Angebots ab 30.10.2026 bzw. in der Zeit vom 04.11.2026 bis zum Laufzeitende der Schuldverschreibungen bzw. bis zur Schließung der Daueremission zum Emissionspreis angeboten. Ist vor Beendigung der Zeichnungsfrist bzw. Angebotsfrist zu irgendeinem Zeitpunkt an einem Geschäftstag bereits der in den Endgültigen Bedingungen angegebene Gesamtnennbetrag für die Schuldverschreibungen erreicht, beendet die Emittentin die Zeichnungsfrist bzw. Angebotsfrist für die Schuldverschreibungen zu dem betreffenden Zeitpunkt an diesem Geschäftstag ohne vorherige Bekanntmachung. Sind bis zum Erstvalutatag der Daueremission nicht ausreichend gültige Zeichnungsanträge für die Schuldverschreibungen eingegangen, behält sich die Emittentin das Recht vor, die Daueremission der Schuldverschreibungen zu stornieren. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, gezeichnete Schuldverschreibungen zu emittieren.

Der Erstemissionspreis beträgt 101,0 % des Nennbetrags plus bis zu 2,0 % Ausgabeaufschlag und wird laufend an den Markt angepasst. Darüber hinaus stellt die Emittentin dem Anleger keine weiteren Kosten in Rechnung.

Das Angebot der Schuldverschreibungen wird von der Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, Österreich koordiniert. Es haben sich keine Institute fest zur Übernahme der Emission verpflichtet. Die Platzierung in Österreich erfolgt über Mitglieder der Sparkassengruppe sowie anderer Kreditinstitute in Österreich.

Eine Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel im Multilateralen Handelssystem der Wiener Börse (Vienna MTF) wird nach Ende der Angebotsfrist angestrebt. Der voraussichtliche Termin der Einbeziehung ist der 31.12.2026. Die geschätzten Gesamtkosten für die Zulassung zum Handel

bzw. die Börsenzulassungsprovision betragen: Einbeziehungsgebühr pro ISIN EUR 800, jährliche Gebühr pro ISIN pro Kalenderjahr EUR 150.

Die geschätzten Gesamtkosten der Emission betragen 0,04 % des Nennbetrags, womit der geschätzte Nettobetrag der Erträge 99,96 % beträgt.

D.2. ***Wer ist der Anbieter und/oder die die Zulassung zum Handel beantragende Person?***

Die Rechtsträgerkennung (LEI) des Anbieters ist 529900W1I85304TUK855, seine Firmenbuchnummer lautet FN 81026 g und seine Kontaktdaten finden sich wie folgt:

Am Belvedere 1
1100 Wien
Österreich

Die Telefonnummer des Anbieters lautet +43/5 0100 29156. Die Webseite befindet sich unter www.swohnbaubank.at.

D.3. ***Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?***

Erlöse. Der geschätzte Nettobetrag der Erlöse beläuft sich auf 99,96 %.

Zweckbestimmung der Erlöse. Die durch die Emission erzielten Erlöse müssen zweckgewidmet eingesetzt werden. Mindestens 65 % der zur Verfügung stehenden Mittel müssen stets zur Finanzierung von Wohnbauten im weiteren Sinne verwendet werden. Innerhalb der ersten drei Jahre nach Emissionsbegebung müssen die Erlöse zu mindestens 80 % für Wohnbau im engeren Sinne genutzt werden. Die Nettoerlöse aus dem Angebot der Schuldverschreibungen dienen der Refinanzierung von Ausleihungen der Treugeberin sowie der Finanzierung der allgemeinen Geschäftstätigkeit der Treugeberin. Die Nettoemissionserlöse müssen gemäß dem StWbFG zur Errichtung, Erhaltung oder nützlichen Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m² oder von überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Gebäuden sowie zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten zur Verfügung stehen und innerhalb von drei Jahren zur Bedeckung der Kosten verwendet werden.

Übernahmevertrag. Das Angebot unterliegt keinem Übernahmevertrag mit fester Übernahmeverpflichtung.

Wesentlichste Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot. Die Emission und das Angebot der Schuldverschreibungen erfolgen im Rahmen unserer ordentlichen Geschäftstätigkeit treuhändig für die Treugeberin und unserem Interesse (bzw. im Interesse der Treugeberin) und unserer Vertriebspartner (bzw. die der Treugeberin), die den Nettoemissionserlös vereinnahmen und/oder Provisionen erhalten.

Die Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrats der Emittentin haben innerhalb der Sparkassengruppe bzw. der Erste Bank Gruppe und insbesondere bei der Treugeberin, zahlreiche weitere Funktionen inne. Aus Doppelfunktionen von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern der Emittentin in anderen Organisationen und Unternehmen könnten sich Interessenkonflikte ergeben, die zu Entscheidungen führen, die nicht im Interesse der Emittentin und/oder der Inhaber von Wertpapieren der Emittentin liegen.