

II. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Abschnitt 1 Einführung

Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere:

Das öffentliche Angebot umfasst bis zu 5.000 auf den Inhaber lautende unbesicherte Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 5 Mio. (ISIN DE000A383C76 / WKN A383FJ) („Angebotenen Wertpapiere“, „Inhaberschuldverschreibungen“ oder zusammen „Inhaberschuldverschreibung 2024/2026“).

Identität und Kontaktdaten der Emittentin, einschließlich Rechtsträgerkennung (LEI):

hwg eG, Im Bruchfeld 17, 45525 Hattingen, Deutschland, Telefon: 02324 5009-0, Internet: www.hwg.de¹ („hwg eG“, „Genossenschaft“ oder „Emittentin“). Rechtsträgerkennung (LEI): 391200JQS4DS29M8RO03.

Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt billigt:

Commission de Surveillance du Secteur Financier („CSSF“), 283, route d'Arlon, L-1150 Luxemburg, Telefon: (+352) 26 25 1-1 (Telefonzentrale), E-Mail: direction@cssf.lu.

Datum der Billigung des EU-Wachstumsprospekts: 30. August 2024

Warnungen; Erklärungen des Emittenten

- a) Die Zusammenfassung sollte als eine Einleitung zu diesem EU-Wachstumsprospekt verstanden werden. Bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, sollte der Anleger sich auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzes stützen.
- b) Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.
- c) Ein Anleger, der wegen der in diesem EU-Wachstumsprospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.
- d) 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 EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf die Anlagen in die Bezugsaktien für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

Abschnitt 2 Basisinformationen über die Emittentin

Wer ist Emittentin der Wertpapiere?

Emittentin der Angebotenen Wertpapiere ist die hwg eG mit Sitz in Hattingen, Deutschland. Die Emittentin ist eine eingetragene Genossenschaft nach deutschem Recht und im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Essen, Deutschland, unter GnR 344 eingetragen. Der Vorstand der Emittentin besteht derzeit aus Mathias Dörr und Dr.

¹ Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Website wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

David Wilde. Gegenwärtig sind Thomas Klein, Michael Neitzel, Christa Beermann, Martina Bröckerhoff, Rudolf Hermanns, Anne Hofmeister und Sabine Söhngen-Hille Mitglieder des Aufsichtsrats der hwg eG.

Für die Emittentin gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Die Emittentin ist nach eigenen Angaben einer der größten Bestandhalter von Wohnungen im Ennepe-Ruhr-Kreis und bewirtschaftet derzeit rund 4.080 eigene Wohnungen. Eine zentrale Aufgabe der hwg eG ist neben dem Wohnungsneubau die nachhaltige Modernisierung des Altbestands. Die Erweiterung und Modernisierung des Bestands spielen neben der Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung eine Rolle mit wachsender Bedeutung. Dazu zählen sowohl die kontinuierliche Aufwertung von Wohnungen als auch die energetische Modernisierung einzelner Wohnanlagen. Ziel der hwg eG ist es, ihren Wohnungsbestand laufend an die Anforderungen des modernen Wohnens anzupassen und dadurch die Wohnzufriedenheit der Mitglieder zu erhöhen.

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)	31. Dezember 2023 (geprüft)	31. Dezember 2022 (geprüft)
Umsatzerlöse	28.955	28.919
Ergebnis nach Steuern	1.543	2.569
Jahresüberschuss	435	1.461
Ausgewählte Posten der Bilanz (in TEUR)	31. Dezember 2023 (geprüft)	31. Dezember 2022 (geprüft)
Aktiva	227.957	221.289
Eigenkapital	55.713	55.462
Verbindlichkeiten	152.701	147.191
Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung (in TEUR)	31. Dezember 2023 (geprüft)	31. Dezember 2022 (geprüft)
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.867	9.547
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-7.944	-5.879
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	2.365	2.439
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	15.319	12.031

Welche sind die zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind?

- a) Es besteht das Risiko, dass Mieten entfallen oder nicht in der erwarteten Höhe erzielt werden können oder dass sich die Leerstandsquote erhöht. Das könnte sich erheblich negativ auf die Wertentwicklung der hwg-Gruppe sowie das Geschäftsergebnis der Emittentin auswirken.
- b) Es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Modernisierungen oder Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbedingungen erteilt werden oder dass Baukosten höher ausfallen als veranschlagt.
- c) Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland könnten sich zum Nachteil von Vermietern verschlechtern.
- d) Aufgrund der Fokussierung der hwg-Gruppe auf Hattingen ist sie insbesondere von den dortigen Entwicklungen und allgemein den Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt abhängig.

- e) Die geplante Sanierung des Bestands der hwg-Gruppe ist von einer Planbarkeit des gegenwärtigen Zinsniveaus abhängig. Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf die Finanzierungsmöglichkeiten der hwg-Gruppe auswirken.
- f) Es besteht das Risiko, dass Grundstücke, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der hwg-Gruppe standen oder stehen mit Bergbauschäden, Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären. Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit könnten die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen.
- g) Die Bestände der Emittentin können an Wert erheblich variieren. Die wesentlichen Wertminderungen könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und insbesondere auf ihre Finanz- und Ertragslage haben.
- h) Es besteht das Schaden- und Regressrisiko. Die hwg-Gruppe arbeitet beim Betrieb und der Unterhaltung der Immobilien mit Dritten wie z.B. Handwerkern, Ausstattern zusammen, die den jeweiligen Immobilien erheblichen Schaden zufügen könnten. Die Emittentin könnte zum Beispiel von Mietern wegen Schäden in Anspruch genommen werden und etwaige Regressansprüche der Emittentin gegen Dritte könnten nicht durchsetzbar sein. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllt.

Abschnitt 3 Basisinformationen über die Wertpapiere

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Bei den Angebotenen Wertpapieren handelt es sich um bis zu 5.000 auf den Inhaber lautende, in Euro begebene Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 („**Nennbetrag**“) und mit einem Gesamtvolumen von bis zu EUR 5 Mio. Der Ausgabebetrag beträgt 100 % des Nennbetrags. Die Inhaberschuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Zahlung von Zinsen sowie Rückzahlung des Nennbetrags. Die Inhaberschuldverschreibungen mit der International Securities Identification Number (ISIN) DE000A383FJ0, die Gegenstand dieses Prospekts sind, haben eine Laufzeit vom 1. Oktober 2024 bis zum 1. Oktober 2026 und einen festen Zinssatz von 3 % p.a. („**Zinssatz**“). Es bestehen keine Einschränkungen der freien Handelbarkeit der Schuldverschreibungen. Der Zinslauf für die Schuldverschreibungen beginnt am 1. Oktober 2024 (einschließlich) und endet am 1. Oktober 2026 (ausschließlich). Zinsen werden jährlich nachträglich am 1. Oktober eines jeden Jahres gezahlt. Die Zinsen sind zahlbar binnen einer Frist von zwei Wochen nach dem Ende der Zinsperiode und Vorlage des Zinscoupons für diese Zinsperiode. Die Inhaberschuldverschreibungen werden am Endfälligkeitstag am 1. Oktober 2026 gegen Rückgabe der Urkunde über die Inhaberschuldverschreibung zum Nennbetrag zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden.

Die Inhaberschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten und stehen im gleichen Rang mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin. Die Inhaberschuldverschreibungen sind unbesichert.

Der Besitzer der Inhaberschuldverschreibung ist berechtigt, diese jederzeit an Dritte zu übertragen. Hierzu bedarf es der schriftlichen Anzeige gegenüber der Genossenschaft.

Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Die Inhaberschuldverschreibung 2024/2026 wird nicht in den Börsenhandel einbezogen.

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

- a) Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anspruchs auf Rückzahlung des eingezahlten Kapitals und noch nicht geleisteter Zinszahlungen bei einer Insolvenz der Genossenschaft, insbesondere weil die Inhaberschuldverschreibungen unbesichert und nicht durch Einlagensicherungssysteme geschützt sind.
- b) Zur Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibungen könnte die Emittentin auf eine Refinanzierung, ggf. durch die Begebung neuer Schuldverschreibungen, angewiesen sein, insbesondere da die Inhaberschuldverschreibungen nicht in Raten über einen längeren Zeitraum verteilt zurückzuzahlen sind, sondern in einer Summe zurückzuzahlen sind.
- c) Das mögliche Angebot weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger, insbesondere, da sich die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten, möglicherweise auf mehr Schuldverschreibungen als von den Anlegern angenommen, verteilt.
- d) Das öffentliche Angebot umfasst ein Volumen von bis zu 5.000 Inhaberschuldverschreibungen, also ein Emissionsvolumen von bis zu EUR 5 Mio. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sämtliche angebotenen 5.000 Inhaberschuldverschreibungen auch platziert werden. Dies würde dazu führen, dass der Emittentin entsprechend weniger Kapital zur Verfügung steht.
- e) Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf; jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht gegenüber den Inhaberschuldverschreibungen nachrangig sind, erhöht die Verschuldung der Emittentin und könnte den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Inhaberschuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin auf ihre Forderung erhalten. Es könnte infolgedessen kein Betrag verbleiben, der im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin an die Inhaber der Inhaberschuldverschreibungen ausgezahlt werden kann.

Abschnitt 4 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren

Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Die Emittentin bietet im Rahmen des öffentlichen Angebots bis zu 5.000 nicht nachrangige und nicht besicherte Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 5 Mio. an („**Öffentliches Angebot**“).

Das öffentliche Angebot in der Bundesrepublik Deutschland und im Großherzogtum Luxemburg wird ausschließlich durch die Emittentin durchgeführt. Im Großherzogtum Luxemburg wird das Öffentliche Angebot durch Veröffentlichung einer Anzeige im Luxemburger Wort kommuniziert.

Es können im Rahmen des öffentlichen Angebotes nur Mitglieder der Genossenschaft oder Nichtmitglieder, die gleichzeitig in die Genossenschaft eintreten, Inhaberschuldverschreibungen erwerben.

Das Öffentliche Angebot der Emittentin beginnt am 10. September 2024 (9:00 Uhr) und endet, vorbehaltlich einer Verkürzung der Angebotsfrist, am 8. August 2025 (14:00 Uhr) („**Angebotsfrist**“). Die Emittentin behält sich das Recht vor, in freiem Ermessen die Angebotsfrist zu verkürzen. Jede Verkürzung der Angebotsfrist oder die

Beendigung des Öffentlichen Angebots wird auf der Webseite der Emittentin (www.hwg.de²) in der Rubrik „Inhaberschuldverschreibung“ unter <https://www.hwg.de/magazin/inhaberschuldverschreibung>³ bekanntgegeben. Zudem wird die Emittentin, sofern erforderlich, einen Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß Artikel 23 der Prospektverordnung von der CSSF billigen lassen und in derselben Art und Weise wie diesen Prospekt veröffentlichen.

Anleger, die an dem Öffentlichen Angebot teilnehmen wollen, können während der Angebotsfrist einen schriftlichen Kaufantrag (i) entweder in den Geschäftsräumen der Genossenschaft unter der Adresse: Im Bruchfeld 17, 45525 Hattingen während der üblichen Geschäftszeiten abgeben (ii) oder per Post unter Verwendung eines Formulars, das auf der Internetseite der Emittentin unter <https://www.hwg.de/magazin/inhaberschuldverschreibung>⁴ heruntergeladen werden kann, an die vorgenannte Adresse der Genossenschaft senden. Ferner müssen Anleger innerhalb von 20 Bankarbeitstagen nach der Unterzeichnung des Kaufantrags den Angebotspreis der Schuldverschreibungen, die sie auf diese Weise gezeichnet haben, zzgl. etwaiger Stückzinsen auf das im Kaufantrag angegebene Konto eingezahlt haben (Zahlungseingang) bzw. eine andere (nicht monetäre) Gegenleistung, sofern und soweit diese individuell mit einem Zeichner vereinbart wurde, erbringen. „Bankarbeitstag“ bezeichnet dabei jeden Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein T2-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. T2-Tag bezeichnet einen Tag, an dem Zahlungen in Euro über T2 (Abkürzung für Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfers System 2) abgewickelt werden.

Die Zeichnung erfolgt gegen die Zahlung des Ausgabebetrages bzw. gegen Erbringung einer anderen (nicht monetären) Gegenleistung. Der Ausgabebetrag für die Inhaberschuldverschreibungen entspricht 100 % des Nennbetrags, also EUR 1.000,00. Für Zeichnungen ab dem 1. Oktober 2024 fallen zusätzlich Stückzinsen bis zum Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin zu überweisen, vorangeht.

Der Kaufvertrag im Rahmen des Öffentlichen Angebotes kommt durch die Annahme der Genossenschaft zustande. Sollte der vereinbarte Anlagebetrag zzgl. etwaiger Stückzinsen bzw. eine andere (nicht monetäre) Gegenleistung nicht innerhalb von 20 Bankarbeitstagen erfolgen, so sind der Kaufantrag und die Kaufantragsbestätigung gegenstandslos.

Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?

Dieser Prospekt wurde zum Zweck des öffentlichen Angebots der Inhaberschuldverschreibungen erstellt. Der Emittentin fließt im Rahmen des öffentlichen Angebots bei Vollplatzierung ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 5 Mio. abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten zu. Die von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten belaufen sich im Falle der Vollplatzierung auf ca. EUR 30.000. Bei einem Bruttoemissionserlös in

² Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

³ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

⁴ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Höhe von EUR 5 Mio. ist der Nettoemissionserlös - bei vollständiger Platzierung – EUR 4,97 Mio. Sollten nicht alle Inhaberschuldverschreibungen platziert werden, fällt der Nettoemissionserlös entsprechend niedriger aus.

Aus dem Nettoemissionserlös soll ein Betrag in Höhe von ca. EUR 1,0 Mio. für die Finanzierung von Neubauprojekten verwendet werden. Weiterhin sollen ca. EUR 3,97 Mio. für die Modernisierung von hwg-Wohnungen aus dem Bestand verwendet werden. Die Priorisierung der Mittelverwendung ist in der Reihenfolge geplant, in der die Verwendungszwecke in diesem Absatz genannt sind. Da es sich bei den vorgenannten Zahlen um Planzahlen handelt, behält sich die Emittentin vor, künftig zu überprüfen, ob es innerhalb der vorbeschriebenen Positionen zu Verschiebungen kommt.