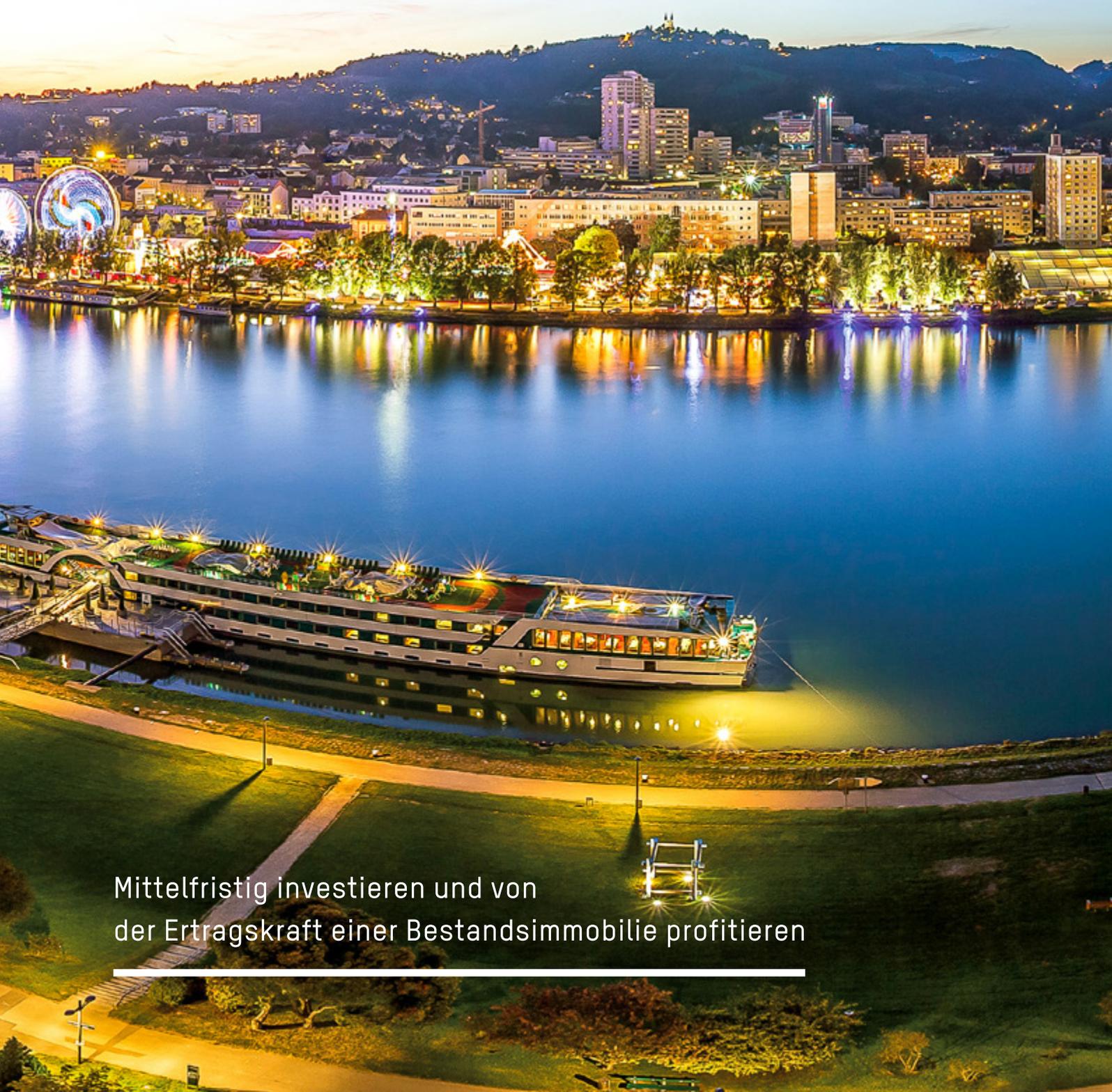


SoBestand AUSTRIA / 01

IFA | Invest



Mittelfristig investieren und von
der Ertragskraft einer Bestandsimmobilie profitieren

SoBestand AUSTRIA / 01

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

in Zeiten von Niedrig- und Negativzinsen sind Anleihen mit fixer Verzinsung und mittelfristiger Laufzeit stark nachgefragt. Parallel dazu besteht eine hohe Nachfrage am Immobilienmarkt. Da macht es Sinn, diese beiden Welten zu vereinen! Wir freuen uns, Ihnen das Investment **SoBestand Austria 01 | 4,125% Anleihe** vorzustellen, mit dem Sie als Anlegerin und Anleger vielfach profitieren.

Sie investieren in eine Anleihe mit attraktiver Rendite und laufender Ausschüttung. Mit Ihrer Investition sind Sie Teil einer exklusiven Investorengemeinschaft, was ebenso Sicherheit gibt wie die starken Partner IFA AG und SORAVIA sowie die Ertragskraft einer langfristig vermieteten Bestandsimmobilie mit erfolgreichem, internationalen Pächter.

Profitieren auch Sie von diesem Investment!



Michael Feichtinger



Gunther Hingsammer



Clemens Stadler

DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK

NAME	SoBestand Austria 01 4,125% Anleihe
LAUFZEIT	48 Monate, 30.07.2021 bis 31.07.2025
FIX-ZINSSATZ	4,125% p.a., Zinszahlung halbjährlich im Nachhinein
MINDESTZEICHNUNG	100.000 Euro und jeder Betrag, der einem ganzzahligen Vielfachen von 1.000 Euro entspricht
SICHERHEIT	Verpfändung der Gesellschaftsanteile der zugrundeliegenden Immobiliengesellschaft und Liegenschaftseigentümerin (Emittentin)
ART DER VERMÖGENSANLAGE	Festverzinsliche Inhaberschuldverschreibung

Eine Veranlagung in Schuldverschreibungen ist mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden.

IFA | Invest

SoBestand AUSTRIA / 01

DIE ANLEIHE IM ÜBERBLICK



NAME DER ANLEIHE

SoBestand Austria 01 | 4,125% Anleihe

ISIN

AT0000A2RAT0

Aufgrund unserer hohen Standards ist die Zeichnung der Anleihe online sowie offline exklusiv über IFA Invest möglich.

Um Transparenz zu gewährleisten, wird die Anleihe am MTF der Wiener Börse gelistet. Die IFA Invest GmbH erbringt ihre Dienstleistungen im Rahmen der Anlagevermittlung in offener Stellvertretung als vertraglich gebundener Vermittler ausschließlich auf Rechnung und unter Haftung der DonauCapital Wertpapier GmbH.

MINDESTZEICHNUNG

100.000 Euro und jeder Betrag, der einem ganzzahligen Vielfachen von 1.000 Euro entspricht

FIX-ZINSSATZ

4,125% p.a.

ZINSAHLUNG

Halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31.03. sowie 30.09. eines Kalenderjahres

LAUFZEIT

48 Monate, 30.07.2021 bis 31.07.2025

ZEICHNUNGSZEITRAUM

01.06.2021 bis voraussichtlich 31.05.2022

FÄLLIGKEITSTAG

01.08.2025

EMISSIONSKURS

100%

ART DER ANLEIHE

Festverzinsliche Inhaberschuldverschreibung

RÜCKZAHLUNG

100% am Laufzeitende

ANLEIHEVOLUMEN

4 Mio. Euro

SICHERHEITEN

Verpfändung von 94% der Anteile an der Emittentin durch die Gesellschafterin Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, FN 71648 s

Verpfändung von 6% der Anteile an der Emittentin durch die Gesellschafterin IFA Beteiligungs GmbH, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, FN 512289 t

INTERNATIONALER PÄCHTER

Das Hotel wurde mit einem Pachtvertrag vom 20.08.2018 an die AMEDIA Hotel GmbH auf unbestimmte Zeit, mit einem Kündigungsverzicht seitens der Pächterin auf 20 Jahre, verpachtet. Es liegt eine Bankgarantie für 12 Monatsmieten vor.

EMITTENTIN UND EIGENTÜMERIN DER LIEGENSCHAFT

SoHotel Linz GmbH, ein Unternehmen von SORAVIA, Thomas-Klestil-Platz 3, 1030 Wien
Firmenbuchnummer FN 482030 v

ZWECKBESTIMMUNG DER ANLEIHE

Der Erlös aus der Emission der Anleihe wird verwendet (i) für die Rückzahlung von Finanzierungen, die im Zusammenhang mit dem Ankauf der Liegenschaft und / oder der Errichtung des Hotels auf der Liegenschaft aufgenommen wurden, sowie (ii) für die Begleichung von Kosten, die für den Ankauf der Liegenschaft / die Errichtung des Hotels auf der Liegenschaft anfallen und / oder angefallen und noch zu bezahlen sind und (iii) als Liquiditätsreserve der Emittentin. Zudem können bis zu maximal 25% des Emissionserlöses bei ausreichender Liquidität der Emittentin für Finanzierungen innerhalb der SORAVIA Gruppe verwendet werden.

VERWAHRUNG

Sammelverwahrung bei der OeKB CSD GmbH

ABWICKLUNG

Konto / Depot Zahlstelle

DISCLAIMER

Diese Information stellt eine Marketingmitteilung der SoHotel Linz GmbH gemäß WAG und KMG dar. Diese Information ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung noch eine Anlageempfehlung dar. Die SoBestand Austria 01 | 4,125% Anleihe unterliegt gemäß Art. 1 Abs 4 lit d) Verordnung (EU) 2017/1129 nicht der Prospektspflicht. Eine Veranlagung in Schuldverschreibungen ist mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden.

JEDERZEITIGES RÜCKGABERECHT

Zusätzlich zu den Sicherheiten besteht eine Rückkaufverpflichtung seitens der Emittentin während der Laufzeit zu einem Rückkaufspreis von 85% des Nennbetrags.

KÜNDIGUNGSRECHT

Ordentliches Kündigungsrecht ausschließlich seitens der Emittentin unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist (Kündigungsverzicht von 9 Monaten, Kündigung erstmals wirksam mit Ablauf von 12 Monaten).
Außerordentliches Kündigungsrecht sowohl für die Emittentin als auch die Anleihegläubiger, wenn die Bestandimmobilie während der Laufzeit der SoBestand Austria 01 | 4,125% Anleihe im Zuge eines Asset Deals veräußert wird oder es zu einem „Kontrollwechsel“ gemäß Punkt 13.4(i) der Anleihebedingungen kommt.

ZAHLSTELLE

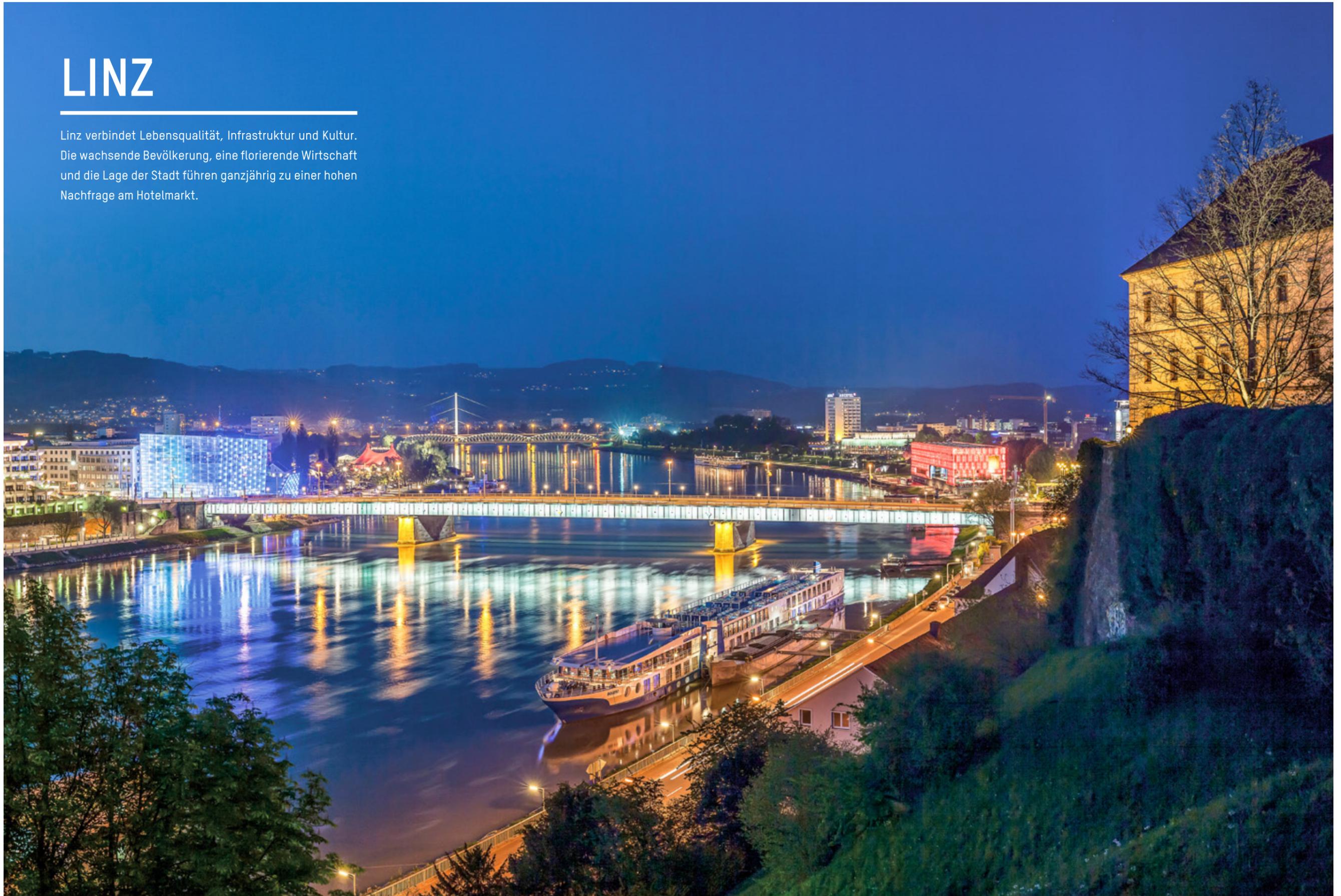
Wiener Privatbank SE

WEITERE INFORMATIONEN

www.ifainvest.at

LINZ

Linz verbindet Lebensqualität, Infrastruktur und Kultur. Die wachsende Bevölkerung, eine florierende Wirtschaft und die Lage der Stadt führen ganzjährig zu einer hohen Nachfrage am Hotelmarkt.



DAS BESTANDSOBJEKT

AMEDIA HOTEL IN LINZ

Im November 2019 eröffnete das von SORAVIA entwickelte AMEDIA Hotel in Linz.

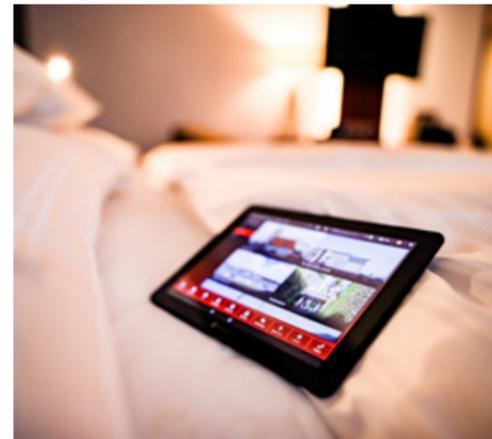
Das 4-Sterne Businesshotel mit 97 Zimmern erfüllt sämtliche Anforderungen von Gästen und Vielreisenden. Hotelloobby und Bar wurden von der Künstlerin Simone Gutsche-Sikora und dem Designer Christian Bogner gestaltet.

Der Standort ist strategisch ideal gewählt: In unmittelbarer Nähe zum Hotel befinden sich das Design Center Linz, der ORF OÖ, namhafte Firmen wie die voestalpine oder die Raiffeisen Landesbank, Bildungseinrichtungen sowie das Industriegebiet Hafen und ein Einkaufszentrum.

AMEDIA betreibt mehr als 20 Hotels in Deutschland, Österreich, Tschechien, den Niederlanden und Italien. Die wirtschaftlichen Auswirkungen durch COVID-19 sind dank starker Marktposition tragbar, die Prognosen ab dem zweiten Halbjahr 2021 gut.

HOTELMARKT IN LINZ

Der Linzer Hotelmarkt zeigt in den letzten Jahren einen deutlichen Aufwärtstrend. Grund dafür sind die wachsende Population, eine stabile Wirtschaft und die Lage an der Westautobahn, Österreichs Hauptverkehrsader. Die Nachfrage ist hoch, denn Linz weist am Hotelsektor ein deutliches Unterangebot auf.



ZAHLEN & FAKTEN

NUTZUNG	AMEDIA Hotel Linz
ORT	Prinz-Eugen-Straße 12, 4020 Linz, Österreich
HOTELBEWERTUNG	4 Sterne
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	4.058 m ²
ANZAHL ZIMMER	97
ANZAHL PARKPLÄTZE	45
VERMIETETE FLÄCHE	100%
MIETERSTRUKTUR	Einzelmieter
PACHTVERTRAG	Das Hotel wurde mit einem Pachtvertrag vom 20.08.2018 an die AMEDIA Hotel GmbH auf unbestimmte Zeit, mit einem Kündigungsverzicht seitens der Pächterin auf 20 Jahre, verpachtet. Die Pacht ist wertgesichert. Die Liegenschaft ist zugunsten der finanzierenden Bank verpfändet.
MIETEINNAHMEN	744.000 Euro p.a. ab Jahr 1
BANKGARANTIE	Für 12 Monatsmieten vorhanden
ARCHITEKTUR	H&G Hotelbau GmbH
PROJEKTENTWICKLUNG	SORAVIA
FERTIGSTELLUNG	2019

DIE EMITTENTIN

SOHOTEL LINZ GMBH

EIN UNTERNEHMEN VON SORAVIA

SORAVIA gewährleistet mit 360° Immobilienkompetenz und klar gegliederter Struktur Qualität.

Visionäres Bauen der bedeutendsten Immobilienprojekte verantwortet **Real Estate Development**. Ertragreiche Immobilieninvestments mit fundiertem Assetmanagement für private und institutionelle Anleger bietet **Real Estate Investment Management**. Im Bereich **Hospitality** setzt SORAVIA mit starken Partnern weltweit neue Benchmarks. Langjährigen Werterhalt und steigende Renditen fördert das **Property- und Facility Management**.

SORAVIA, ein familiengeführter Immobilienkonzern mit über 140 Jahren Geschichte, zählt zu den führenden Immobilienkonzernen in Österreich, Deutschland und CEE. Mit allen Beteiligungen beschäftigt SORAVIA rund 3.300 Mitarbeiter.



IN BESTER GESELLSCHAFT

Institutionelle und semi-institutionelle Investoren setzen seit vielen Jahren auf Beteiligungen bei SORAVIA, etwa mit Mezzanin-Finanzierungen, Equity Beteiligungen, Joint-Ventures oder Forward-Deals. Zu langjährig zufriedenen Kunden zählen vermögende Privatinvestoren (HNWI) ebenso wie Family Offices, Stiftungen, Banken oder Versicherungen.

Mit der SoBestand Austria 01 | 4,125% Anleihe können auch Sie als Privatperson am Erfolg von SORAVIA teilhaben.

DIE ZAHLEN SPRECHEN FÜR SICH

6,5 Mrd. Euro realisiertes Projektvolumen untermauert die solide Marktposition

3,9 Mrd. Euro Projektvolumen ist aktuell in Entwicklung

Mehr als **620** Immobilienprojekte wurden von SORAVIA bereits realisiert

92,8 Mio. Euro Eigenkapital gewährleistet Handlungsspielraum und Agilität

20.000 zufriedene Investoren vertrauen SORAVIA

Eine Veranlagung in Schuldverschreibungen ist mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden.

ANLEIHE EINER IMMOBILIENGESELLSCHAFT MIT ERTRAGSGENERIERENDER BESTANDSIMMOBILIE

WIN-WIN FÜR EMITTENTIN UND ANLEGER

Immobilien sind stark nachgefragt und internationale Projektentwickler wie SORAVIA realisieren Projekte in mehreren Ländern. Das bedarf umsichtiger Strategie, Weitsicht, Know-How, guter Mitarbeiter und Partner sowie ausreichend Kapital. Um trotz langfristiger Projekte flexibel agieren zu können, setzen erfolgreiche Unternehmen daher auf selektiv ausgewählte alternative Finanzierungen und Projektanleihen bestehender Objekte.

Anleihen mit Immobilienbezug sind am Kapitalmarkt stark nachgefragt, waren bislang aber vor allem institutionellen Investoren vorbehalten. IFA Invest ermöglicht solch alternative Finanzierungen nun auch Privatanlegern. Eine Alternative zu klassischen Immobilieninvestments mit vielen Vorteilen: Der Investitionszeitraum ist überschaubar und exakt definiert, die Rendite ist attraktiv, es gibt laufende Zinszahlungen sowie die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals am Laufzeitende. Und das mit der Sicherheit einer Verpfändung der Gesellschaftsanteile der Immobilieneigentümergeinschaft einer bereits realisierten, vermieteten sowie ertragsgenerierenden Bestandsimmobilie und der Verlässlichkeit starker Partner. Eine Veranlagung in Schuldverschreibungen ist mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden.

Kurz- bis mittelfristige Projektanleihen in bestehende Objekte sind eine profitable Investitionsmöglichkeit für Anleger und gleichzeitig ideal für Projektentwickler. Denn diese haben damit liquides Potential für weiteres Wachstum und neue erfolgreiche Immobilienprojekte. Unter anderem auch für Wohnbauprojekte, bei denen SORAVIA eine hohe Expertise aufweist: rund 9% aller im Jahr 2021 in Wien errichteten Wohnungen wurden von SORAVIA entwickelt.

ÖSTERREICH UNTER TOP-10 FÜR INVESTOREN

Der österreichische Immobilien-Investmentmarkt zeigt sich stabil und krisenresistent. Im doch „besonderen“ Jahr 2020 wurden in Österreich Immobilien im Wert von rund 3,2 Milliarden Euro gehandelt. Auch international etabliert sich Österreich immer stärker und rangiert unter den Top-10 für Investoren – gemeinsam mit London, Paris, Amsterdam und großen Städten in Deutschland (lt. EMEA Investor Intention Survey, CBRE 2021).



VORTEILE EINER BESTANDSANLEIHE

1 MITTELFRISTIGE LAUFZEIT – ATTRAKTIVE RENDITE

Mittelfristige Bindung Ihres eingesetzten Kapitals. Attraktive Rendite bei überschaubarem, vorab definiertem Investitionszeitraum.

3 EXKLUSIVE INVESTORENGEMEINSCHAFT

Mit einem Investment garantieren wir Ihnen die Teilhabe an einer exklusiven und hochkarätigen Community. Wir starten mit einer Mindestbeteiligung von 100.000 Euro und distanzieren uns damit ganz bewusst von Crowdfunding.

5 STARKE PARTNER

SORAVIA ist als Projektentwickler an der Bestandsimmobilie beteiligt und hat somit auch selbst hohes Interesse an höchster Qualität und bestmöglicher Performance.

7 LISTING AM MTF DER BÖRSE WIEN

Aufgrund unserer hohen Standards ist die Zeichnung der Anleihe online sowie offline exklusiv über IFA Invest möglich. Um Transparenz zu gewährleisten, wird die SoBestand Austria 01 | 4,125% Anleihe am MTF der Wiener Börse gelistet.

Eine Veranlagung in Schuldverschreibungen ist mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden.

2 SICHERHEIT

Die Sicherheit der Anleihe umfasst eine Verpfändung der Gesellschaftsanteile der Liegenschaftseigentümerin (Emittentin) über eine Treuhänderin.

4 INVESTMENT IN EINE ERTRAGSGENERIERENDE IMMOBILIENGESELLSCHAFT

Sie investieren in eine ertragsgenerierende Immobiliengesellschaft. Die Ertragskraft ist durch einen langfristigen internationalen Pächter sowie durch eine Bankgarantie für 12 Monatsmieten und eine Wertsicherung sichergestellt. Die Liegenschaft ist zugunsten der finanzierenden Bank verpfändet.

6 JEDERZEITIGES RÜCKGABERECHT

Die Emittentin gewährt jederzeit während der Laufzeit ein Rückgaberecht zu 85% des Nennbetrags. Es fällt kein Agio an. Die Anleihe wird auf Ihrem Wertpapierdepot eingebucht, die Zinszahlung erfolgt halbjährlich und ist KEST endbesteuert.

PROJEKTE VON SORAVIA

Egal ob Office Buildings, Apartmenthäuser, geförderter Wohnbau, Hotels oder die Entwicklung ganzer Stadtteile – bei Projekten von SORAVIA steht der langfristige Nutzen für Bewohner, Städte und Gemeinden als treibende Kraft im Zentrum.

SORAVIA verwirklicht Lebensräume, die einen nachhaltigen Entwicklungsimpuls für das gesamte Umfeld bedeuten. Jedes Projekt wird dabei mit Bedacht, Kreativität und Mut ausgewählt, entwickelt, realisiert und platziert.



AUSTRO TOWER

Österreich, Wien

NUTZUNG	Büro, Konferenz & Gastronomie
NUTZFLÄCHE	32.000 m ²
PROJEKTVOLUMEN	ca. 163 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2021



TRIIIPLE

Österreich, Wien

NUTZUNG	Wohnen, Gewerbe & Büro
NUTZFLÄCHE	ca. 77.000 m ²
PROJEKTVOLUMEN	ca. 360 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2021



PALAIS FABER, HYPERION HOTEL

Österreich, Salzburg

NUTZUNG	Hotel
NUTZFLÄCHE	7.700 m ²
PROJEKTVOLUMEN	60 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2021



MOTEL ONE WIEN-STAAKSOPER

Österreich, Wien

NUTZUNG	Hotel
NUTZFLÄCHE	8.400 m ²
PROJEKTVOLUMEN	54,3 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2014



OAX VIENNA

Österreich, Wien

NUTZUNG	Wohnen, Gewerbe, Retail & Hotel
NUTZFLÄCHE	ca. 50.000 m ²
PROJEKTVOLUMEN	in Entwicklung
FERTIGSTELLUNG	2023



DANUBEFLATS

Österreich, Wien

NUTZUNG	Wohnen, Gastronomie, Gewerbe & Serviced Apartments
NUTZFLÄCHE	ca. 42.000 m ²
PROJEKTVOLUMEN	ca. 327 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2024



SOFIENSÄLE

Österreich, Wien

NUTZUNG	Hotel, Gewerbe, Wohnungen
NUTZFLÄCHE	11.836 m ²
PROJEKTVOLUMEN	52,2 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2013



IFA INVEST

EINFACH INVESTIEREN UND PROFITIEREN

IFA Invest ermöglicht kurz- bis mittelfristige Investitionen an attraktiven Immobilienprojekten und renommierten Unternehmen dieser Branche. Wir bieten exklusiven Zugang zu einzigartigen Investmentchancen und kurzläufigen Anleihen, die Sie nur auf ifainvest.at finden. Seit 2018 wurden über die IFA Invest GmbH mehr als 40 Mio. Euro veranlagt. IFA Invest GmbH ist ein Unternehmen von SORAVIA.

FIXE VERZINSUNG

Die bei IFA Invest angebotenen Anleihen haben eine kurz- bis mittelfristige Laufzeit von 3-5 Jahren und eine Fixverzinsung. Eine perfekte Alternative zur Bankenveranlagung – vor allem in Zeiten von Niedrig- und Negativzinsen. Ideal als Ergänzung Ihres Anlageportfolios, aber auch eine sinnvolle Option für „Einsteiger“.

EXLUSIVITÄT STATT CROWDFUNDING

Die von uns angebotenen Anleihen richten sich an gehobene Anleger und starten bei einer Beteiligung ab 10.000 Euro. Ein Investment bei IFA Invest ist eine attraktive Alternative zu Crowdfunding und Bankenveranlagung.

ERHÄLTlich EXKLUSIV BEI IFA INVEST

Wir bieten ausschließlich Anleihen mit Immobilienbezug an. Um unsere hohen Qualitätsstandards zu garantieren, finden Sie all unsere Anleihen exklusiv auf ifainvest.at.

KLASSE STATT MASSE

Bei uns geht Qualität vor Quantität. Wir halten ein konstant hohes Niveau und ermöglichen Beteiligungen an wenigen, handverlesenen Projekten. Die Anleihen werden auf Ihrem persönlichen Wertpapierdepot eingebucht und sind KESt endbesteuert.

Mit IFA Invest investieren Sie über Anleihen in Unternehmen oder Immobilien, hinter denen seriöse Emittenten mit nachvollziehbarer Track-Record stehen.

Zur hohen Qualität trägt SORAVIA, einer der führenden Immobilienkonzerne im DACH-Raum, bei.

TRANSPARENTE INFORMATION

Wir garantieren Ihnen einfache Abwicklung, schlanke Prozesse und ein hohes Service-Level. Über Ihr persönliches Kundenportal behalten Sie jederzeit Überblick zu allen Kennzahlen Ihres Investments, für Fragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Eine Veranlagung in Schuldverschreibungen ist mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden.



IFA INVEST GMBH

Grillparzerstraße 18-20

4020 Linz

+43 732 660 847 7070

service@ifainvest.at

www.ifainvest.at

IFA | Invest

DISCLAIMER

Diese Information stellt eine Marketingmitteilung der SoHotel Linz GmbH gemäß WAG und KMG dar.
Diese Information ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung noch eine Anlageempfehlung dar. Die SoBestand Austria 01 | 4,125% Anleihe unterliegt gemäß Art. 1 Abs 4 lit d) Verordnung (EU) 2017/1129 nicht der Prospektpflicht. Eine Veranlagung in Schuldverschreibungen ist mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden.

FOTOS & VISUALISIERUNGEN

AllesWirdGut / Feld 72, AMEDIA, IFA AG, Johann Steininger,
SHIBUKAWA EDER ARCHITECTS ZT GmbH / BOKEH designstudio, SORAVIA, Squarebytes, Planquadrat, ZOOM VP

Mai 2021



IFA | Invest

Ein Unternehmen von SORAVIA