

## Informationsblatt zur SoBestand Austria 01 | 4,125% Anleihe

einschließlich Risikohinweise

(Stand Juni 2021)

### Teil A: Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt

(a) Identität, Rechtsform, Eigentumsverhältnisse, Geschäftsführung und Kontaktangaben;	<p>Identität: SoHotel Linz GmbH mit dem Sitz in Wien sowie der Geschäftsanschrift Thomas-Klestil-Platz 3, 1030 Wien, FN 482030 v</p> <p>Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)</p> <p>Eigentumsverhältnisse: Gesellschafter der SoHotel Linz GmbH sind zu 94 % die Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H., FN 71648 s und zu 6 % die IFA Beteiligungs GmbH, FN 512289 t.</p> <p>Geschäftsführung: Roland Paar, geb. 10.6.1973 und Ing. Herbert Friedl, geb. 7.8.1967</p> <p>Die Emittentin ist Teil der „Soravia Gruppe“, bestehend aus der Soravia Investment Holding GmbH, FN 304129z, sowie sämtlichen mit dieser verbundenen Unternehmen (§ 228 Abs 3 UGB).</p> <p>Weitere Informationen finden Sie auch unter <a href="https://www.ifainvest.at/">https://www.ifainvest.at/</a></p> <p>IFA Invest GmbH Tel.: +43 732 66 08 47-7070 Fax.: +43 732 66 08 47-66 E-Mail: <a href="mailto:sobestand1@ifainvest.at">sobestand1@ifainvest.at</a></p>
(b) Haupttätigkeiten des Emittenten; angebotene Produkte oder Dienstleistungen;	Die Emittentin ist im Bereich Errichtung, Betrieb und Verwaltung von Immobilien, insbesondere Hotels und gastronomische Einrichtungen tätig.
(c) Beschreibung des Verwendungszweck des Emissionserlöses	Der Erlös aus der Emission der Anleihe wird verwendet (i) für die Rückzahlung von Finanzierungen, die im Zusammenhang mit dem Ankauf der Liegenschaft (EZ 1151 KG 45204 Lustenau BG Linz (Prinz-Eugen-Straße 12, 4020 Linz) („Liegenschaft“) und / oder der Errichtung des Hotels auf dieser 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 Liquiditätsreserven der Emittentin. Zudem können bis zu maximal 25% des Emissionserlöses bei ausreichender Liquidität der Emittentin für Finanzierungen innerhalb der Soravia Gruppe verwendet werden.

### Teil B: Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung

(a) Frist für die Erreichung des Ziels der Kapitalbeschaffung;	Ende der Zeichnungsfrist
(b) Informationen über die Folgen	Die Emittentin kann die Annahme der

für den Fall, dass das Ziel der Kapitalbeschaffung nicht fristgerecht erreicht wird;	Anleihezeichnungsangebote und Begebung der Anleihe unterlassen.
(c) Höchstangebotssumme	EUR 4 Mio

### Teil C: Besondere Risikofaktoren

<p>Ausgesuchte Risiken im Zusammenhang</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mit der rechtlichen Ausgestaltung des Wertpapiers oder der Veranlagung und dem Sekundärmarkt, einschließlich Angaben zur Stellung des Anlegers im Insolvenzfall und zur Frage, ob der Anleger das Risiko trägt, für zusätzliche Verpflichtungen über das angelegte Kapital hinaus aufkommen zu müssen (Nachschussverpflichtung);</li> <li>– mit der finanziellen Lage des Emittenten: Liegt negatives Eigenkapital vor? Liegt ein Bilanzverlust vor? Wurde in den vergangenen drei Jahren ein Insolvenzverfahren eröffnet?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Jede Anlage in Finanzinstrumenten und Wertpapieren ist mit dem Risiko des Kapitalverlusts (auch mit einem Totalverlust) verbunden. Insbesondere können Kursschwankungen, Zinsänderungen und Bonitätsverschlechterungen die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihre Verpflichtungen gegenüber den Anlegern zu erfüllen.</li> <li>– Bei der gegenständlichen Anleihe handelt es sich um fixverzinsliche und auf Inhaber lautende Schuldverschreibungen. Die Schuldverschreibungen begründen, vorbehaltlich anderslautender zwingender gesetzlicher Bestimmungen, unmittelbare, unbedingte, und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die (i) vorrangig zum Eigenkapital der Emittentin stehen, und (ii) nicht nachrangig zu allen anderen bestehenden und zukünftigen unmittelbaren, unbedingten und nicht besicherten Verbindlichkeiten der Emittentin sind.</li> <li>– Für den Kauf der Liegenschaft, sowie für die Errichtung des sich auf der Liegenschaft befindlichen Hotels („Amedia Hotel Linz“) wurde ein Bankkredit aufgenommen. Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus diesem Bankkredit wurde die Liegenschaft bis zum Höchstbetrag von EUR 12.000.000 verpfändet. Anleger unterliegen somit dem Risiko, dass der, für die gegenständliche Anleihe, von der Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H., sowie von der IFA Beteiligungs GmbH bestellte Pfand, im Falle der Verwertung der Liegenschaft, nicht zur Deckung der Forderungen ausreicht.</li> <li>– Anleihegläubiger unterliegen auch in Bezug auf das Rückverkaufsrecht dem Kreditrisiko der Emittentin bzw ihren verbundenen Unternehmen und die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin bzw ihren verbundenen Unternehmen kann dazu führen, dass das Rückverkaufsrecht der Anleihegläubiger nicht durchsetzbar ist und zum Totalverlust des Investments der Anleihegläubiger führt.</li> <li>– Anleger unterliegen dem Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen für sie nicht geeignet sind.</li> <li>– Es besteht das Risiko, dass nicht ausreichend Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinszahlungen der Anleihe zu leisten oder um den Rückzahlungsbetrag bei Fälligkeit zurückzahlen zu können.</li> <li>– Es ist beabsichtigt, die Anleihe am, von der Wiener Börse AG betriebenen, Vienna MTF zu listen. In den Vienna MTF werden Wertpapiere einbezogen, die nicht zum amtlichen Handel zugelassen sind. Der Vienna MTF ist ein börsenregulierter Markt. Über die Höhe der Kurse entscheiden allein die Investoren mit ihren An- und Verkaufsaufträgen. Dass die Anleihe am Vienna MTF gehandelt werden kann, bietet keine Garantie für den Erfolg der Anlage. Als Anleger müssen Sie sich selbst informieren und die Chancen auf Wertzuwächse und Risiken, bis hin zum</li> </ul>
---	--

Totalverlust, abwägen. Die Wertpapiere im Vienna MTF notieren an einem Markt, an dem die EU-Vorschriften sowie die börsengesetzlichen Emittentenpflichten für Geregelter Märkte, insbesondere bei den Informationspflichten, nicht vollständig gelten.

- Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass sich kein liquider Markt für die Teilschuldverschreibungen entwickelt.
- Die Emittentin ist Liquiditätsrisiken ihrerseits sowie von Gegenparteien ausgesetzt.
- Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass eine Wiederveranlagung nur zu schlechteren Konditionen erfolgen kann.
- Transaktionskosten und Spesen können die Rendite von Teilschuldverschreibungen erheblich verringern.
- Anleger erhalten Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen in Euro und unterliegen unter Umständen einem Währungsrisiko.
- Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis können negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleihegläubiger haben.
- Der Kauf der Teilschuldverschreibungen durch potentielle Anleger kann gegen Gesetze verstoßen.
- Anleihegläubiger können Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen.
- Anleihegläubiger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.
- Bei einer zukünftigen Geldentwertung (Inflation) könnte sich die reale Rendite der Investition in Teilschuldverschreibungen verringern.
- Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert, kann dies die Höhe des möglichen Verlusts erheblich erhöhen.
- Die Bonität der Emittentin kann sich während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen verschlechtern (Bonitätsänderungsrisiko).
- Die Emittentin kann Transaktionen tätigen, die nicht im Interesse der Anleihegläubiger sind, oder es kann aus anderen Gründen zu Interessenkonflikten zwischen der Emittentin und den Anleihegläubigern kommen.
- Wird der Emissionserlös nicht effizient eingesetzt, kann dies zu erheblichen Nachteilen der Emittentin führen.
- Forderungen gegen die Emittentin auf Rückzahlung verjähren, sofern sie nicht binnen dreißig Jahren (hinsichtlich Kapitals) und binnen drei Jahren (hinsichtlich Zinsen) geltend gemacht werden.
- Anleger sind dem Risiko der fehlenden Einflussnahmemöglichkeit auf die Emittentin ausgesetzt.
- Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen

	<p>verlassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Emittentin trägt allgemeine Geschäftsrisiken.</li> <li>– Die steuerlichen Auswirkungen einer Anlage in Teilschuldverschreibungen sollten sorgfältig bedacht werden.</li> <li>– Die Emittentin unterliegt Risiken aus Rechtsstreitigkeiten.</li> <li>– Es besteht das Risiko, dass die Emittentin aufgrund Dritter (zB Vertriebspartner, Bestandnehmer, Werkunternehmer, Behörden etc) oder aufgrund höherer Gewalt (zB Covid-19 und/oder anderen Erregern bzw Krankheiten) und/oder aufgrund von in diesem Zusammenhang gesetzten (behördlichen Maßnahmen) in ihr Wirtschaftlichkeit gefährdet werden kann.</li> <li>– Die Emittentin unterliegt einem Verwertungsrisiko, dass sich dadurch ergibt, dass sich Immobilienbewertungen in einer Weise ändern können, die für die Emittentin nicht oder nicht in dieser Form vorhersehbar war.</li> <li>– Die Hotelliegenschaft kann mit Umweltschäden belastet sein.</li> <li>– Es besteht das Risiko eines nicht ausreichenden Versicherungsschutzes im Falle von Schäden an der Hotelliegenschaft.</li> <li>– Änderungen von baurechtlichen oder sonstigen Gesetzen, Verordnungen und Standards, die auf die Emittentin anwendbar sind, können negative Auswirkungen auf die Emittentin haben.</li> <li>– Der Anleger trägt nicht das Risiko, für zusätzliche Verpflichtungen über das angelegte Kapital hinaus aufkommen zu müssen (keine Nachschussverpflichtung).</li> <li>– Die Emittentin ist eine Immobiliengesellschaft, die weniger als 5 Jahre besteht. Die Jahresabschlüsse der letzten zwei Jahre weisen ein negatives Eigenkapital und einen Bilanzverlust aus. Für das Jahr 2020 beträgt das negative Eigenkapital rund EUR 661.000 und der Bilanzverlust rund EUR 678.000.</li> </ul> <p>Die hier aufgeführten Risiken sind nicht abschließend und können daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Emittentin bzw die Anleihegläubiger ausgesetzt sind.</p>
--	---

#### **Teil D: Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen**

<p>(a) Gesamtbetrag und Art der anzubietenden Wertpapiere oder Veranlagungen;</p>	<p>Volumen: EUR 4.000.000.</p> <p>Wertpapierart: Fixverzinsliche und auf Inhaber lautende Schuldverschreibungen. Die Schuldverschreibungen begründen, vorbehaltlich anderslautender zwingender gesetzlicher Bestimmungen, unmittelbare, unbedingte, und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die (i) vorrangig zum Eigenkapital der Emittentin stehen, und (ii) nicht nachrangig zu allen anderen bestehenden und zukünftigen unmittelbaren, unbedingten und nicht besicherten Verbindlichkeiten der Emittentin sind.</p> <p>Als Sicherheit bestellen die Gesellschafterinnen der Emittentin, die Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung</p>
---	--

	Gesellschaft m.b.H., mit Sitz in Linz, FN 71648 s, welche eine Beteiligung von 94 % an der Emittentin hält, sowie die IFA Beteiligungs GmbH, mit dem Sitz in Linz, FN 512289 t, welche eine Beteiligung von 6 % an der Emittentin hält, ihre Beteiligungen an der Emittentin als Pfand. Das Pfandrecht wird treuhändig für die Anleihegläubiger gehalten.
(b) gegebenenfalls Angaben zu – Laufzeit, – Zinssatz und sonstigen Vergütungen für den Anleger, – Tilgungsrate und Zinszahlungsterminen, – Maßnahmen zur Risikobegrenzung, soweit diese nicht unter Buchstabe f angeführt sind;	Laufzeit: 30.07.2021 bis 31.07.2025 (einschließlich) Zinssatz: 4,125% p.a. fix Rückzahlung: 100% am Laufzeitende Fälligkeitstag: 01.08.2025 Zinszahlungstermine: Halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31.03. sowie 30.09. eines Kalenderjahres während der Laufzeit, sowie am Ende der Laufzeit am Fälligkeitstag oder am Tag nach dem Ablauf der Kündigungsfrist, erstmalig am 30.09.2021.
(c) gegebenenfalls Zeichnungspreis;	100%
(d) gegebenenfalls Angaben dazu, ob Überzeichnungen akzeptiert werden und wie sie zugeteilt werden;	Überzeichnungen werden nicht akzeptiert.
(e) gegebenenfalls Angaben zur Verwahrung der Wertpapiere und zur Lieferung der Wertpapiere an Investoren;	Verwahrung: Sammelverwahrung bei der OeKB CSD GmbH Zahlstelle: Wiener Privatbank SE
(f) gegebenenfalls feste Verpflichtung zum Rückkauf von Wertpapieren oder Veranlagungen und Frist für einen solchen Rückkauf.	Rückverkaufsrecht: Rückkaufverpflichtung der Emittentin oder durch ein durch die Emittentin namhaft gemachtes verbundenes Unternehmen während der Laufzeit zu einem Rückkaufspreis von 85% des Nennbetrags. Zahlung des Kaufpreises erfolgt zum nächsten Zinszahlungstag sofern zwischen Eingang der Rückkaufsmittelteilung des Anleihegläubigers bei der Emittentin und dem nächsten Zinszahlungstag 60 Bankwerkstage liegen, andernfalls erfolgt die Zahlung am darauffolgenden Zinszahlungstag.

#### **Teil E: Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen**

(a) Mit den Wertpapieren oder den Veranlagungen verbundene Rechte;	Recht auf Erhalt der angefallenen Zinsen
(b) Beschränkungen, denen die Wertpapiere oder Veranlagungen unterliegen;	Die Emittentin ist berechtigt, durch Verständigung des Anleihegläubigers unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, die Schuldverschreibungen (nach Wahl der Emittentin einzelne oder alle) zu ihrem Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu kündigen. Die Emittentin verzichtet jedoch für einen Zeitraum von 9 (neun) Monaten ab 30.07.2021 auf ihr Recht, die ordentliche Kündigung auszuüben (sodass diese erstmals nach Ablauf von 12 (zwölf) Monaten ab 30.07.2021 wirksam wird). Weiters ist die Emittentin aus Steuergründen berechtigt, die Teilschuldverschreibungen zu kündigen. Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibungen vorzeitig ordentlich zu kündigen.  Es besteht ein außerordentliches Kündigungsrecht sowohl für die Emittentin als auch die Anleihegläubiger, wenn die Liegenschaft 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.
(c) Beschreibung etwaiger Beschränkungen hinsichtlich der Übertragung der Wertpapiere oder Veranlagungen;	Der Verkauf von Schuldverschreibungen durch einen Anleihegläubiger an einen neuen Anleger ist ausschließlich ab einer Investitionssumme von mindestens EUR 100.000,00 (in Worten: Euro hunderttausend Komma null) gestattet.  Die SoBestand Austria 01   4,125% Anleihe unterliegt gemäß Art 1 Abs 4 lit d) Verordnung (EU) 2017/1129 sohin auch nicht der Prospektpflicht.
(d) Ausstiegsmöglichkeiten;	Ja, Rückverkaufsrecht an Emittentin bzw. OTC Trade

#### **Teil F: Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe**

(a) Den Anlegern im Zusammenhang mit der Investition entstehende Kosten;	siehe Kosteninformation
(b) Dem Emittenten im Zusammenhang mit der Investition entstehende einmalige und laufende jährliche Kosten, jeweils in Prozent der Investition;	siehe Kosteninformation
(c) Angaben dazu, wo und wie zusätzliche Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten unentgeltlich angefordert werden können;	Kontaktaufnahme mit IFA Invest GmbH  <a href="https://www.ifainvest.at/">https://www.ifainvest.at/</a>
(d) Stelle, bei der Verbraucher im Falle von Streitigkeiten Beschwerde einlegen können.	Der Verein „Internet Ombudsmann“ ist zuständig bei sämtlichen Vertragsstreitigkeiten aus über das Internet abgeschlossenen Verträgen, zwischen einem in Österreich niedergelassenen Unternehmen und einer / einem in Österreich oder in einem sonstigen EWR-Staat wohnhaften Verbraucherin / Verbraucher. Ungargasse 64-66, 1030 Wien <a href="http://www.ombudsmann.at">www.ombudsmann.at</a>  Zusätzlich kann man sich an die „Schlichtung für Verbrauchergeschäfte“ wenden. Mariahilfer Strasse 103, Top 18, 1060 Wien <a href="http://www.verbraucherschlichtung.at">www.verbraucherschlichtung.at</a> <a href="mailto:office@verbraucherschlichtung.at">office@verbraucherschlichtung.at</a>

**Ich bestätige hiermit ausdrücklich, dass ich dieses Informationsblatt erhalten und gelesen habe und mir eine Ausfertigung dieses Informationsblatts ausgefolgt wurde.**