

PROSPEKT

vom 20.02.2026

IFA AG | 6 % Nachhaltigkeitsanleihe 2026 bis 2031 (2032)

Angebotsunterlage
für das öffentliche Angebot
der IFA ANLEIHE 2026 – 2031 (2032)

im Gesamtnominale von
EUR 10 Millionen mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15 Millionen
der

IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft

ISIN: AT0000A3RR28

Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben. Die FMA prüft den Prospekt ausschließlich auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß der gesetzlichen Grundlage in der Verordnung (EU) 2017/1129 und im österreichischen Kapitalmarktgesetz 2019.

Der Prospekt wird erforderlichenfalls gemäß den Bestimmungen des Art 23 der VO (EU) 2017/1129 durch einen oder mehrere Nachträge zum Prospekt aktualisiert.

EINFÜHRUNG

Diese Angebotsunterlage (die **“Angebotsunterlage“**) enthält ein öffentliches Angebot in Österreich und Deutschland gemäß Art 2 lit d der VO (EU) 2017/1129 (das **“Angebot“**) über Teilschuldverschreibungen mit einem Gesamtnominale von EUR 10 Millionen mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15 Millionen mit Fälligkeit im Jahr 2031, einer einseitigen Verlängerungsoption für die Emittentin um ein Jahr, einer Mindestzeichnungssumme von EUR 10.000,00 und einer Stückelung von jeweils EUR 1.000,00 (die **“Anleihe“** oder die **“Teilschuldverschreibungen“**).

IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, (FN 90173 h) mit dem Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, (die **“Emittentin“** oder die **“Gesellschaft“**) bietet die Teilschuldverschreibungen zum Nominale an, welches von den Anlegern an die Emittentin zu bezahlen ist. Für weitere Details siehe Punkt D. ANGABEN ÜBER DIE WERTPAPIERE.

Die Emission der Teilschuldverschreibungen erfolgt zu den im Abschnitt **“Anleihebedingungen“** beschriebenen Bedingungen (die **“Anleihebedingungen“**), die diesem Prospekt als Anlage ./1 beigegeben sind. Die Anleihebedingungen enthalten Angaben zu den Teilschuldverschreibungen, einschließlich der genauen Bezeichnung, des Gesamtnominals und der Art, des Ausgabekurses, der Verzinsung, des Rangs der Teilschuldverschreibungen und bestimmter sonstiger Bestimmungen im Zusammenhang mit der Ausstattung, dem Angebot, einer möglichen einseitigen Verlängerung und dem Verkauf der Teilschuldverschreibungen.

Die Gesellschaft hat diesen Prospekt nach Maßgabe der Bestimmung der Verordnung (EU) 2017/1129 idgF (**„PVO“**) ausschließlich zum Zweck verfasst, ein öffentliches Angebot der Teilschuldverschreibungen in Österreich (ohne dass ein Handel an einem geregelten Markt beabsichtigt ist) und Deutschland zu ermöglichen.

Dieser Prospekt wurde von der Österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (**„FMA“**) als zuständige Behörde nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß der gesetzlichen Grundlage in der Verordnung (EU) 2017/1129 und dem Bundesgesetz über das öffentliche Anbieten von Wertpapieren und anderen Kapitalveranlagungen (Kapitalmarktgesetz 2019) geprüft und gebilligt. Die Billigung durch die FMA ist nicht als Befürwortung der Emittentin oder des Programms bzw. von Teilschuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu verstehen. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden durch die Gesellschaft und die anderen in diesem Prospekt angegebenen Quellen zur Verfügung gestellt. Die Vervielfältigung und Verbreitung der Informationen zu einem anderen Zweck als dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen sind unzulässig. Anleger sollten jedenfalls ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen.

Dieser Prospekt wurde nach Maßgabe der Anhänge 6, 14 und 22 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 vom 14.03.2019 idgF sowie in Übereinstimmung mit Anhang 2 der Delegierten Verordnung 2019/979/EU idgF und den Bestimmungen des KMG 2019 idgF für das öffentliche Angebot der unter diesem Programm begebenen Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland erstellt.

Es ist geplant, dieses Prospekt an die deutsche Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (**„BaFin“**) zu notifizieren. Öffentliche Angebote der Teilschuldverschreibungen werden in Österreich, Deutschland oder jedem anderen Land erfolgen, in welches dieser Prospekt gültig notifiziert wurde.

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "**MTF**") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

Die Teilschuldverschreibungen sind durch eine auf den Inhaber lautende Sammelurkunde ohne Zinsscheine verbrieft (die "**Sammelurkunde**"). Die Sammelurkunde wird so lange von der OeKB CSD GmbH, Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, Österreich (oder einem ihrer Rechtsnachfolger) als Wertpapiersammelbank (die "**Wertpapiersammelbank**") verwahrt, bis sämtliche Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der jeweiligen Sammelurkunde zu, die gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Wertpapiersammelbank und anwendbarem Recht übertragen werden können.

Potenzielle Anleger sollen bedenken, dass eine Veranlagung in die Schuldverschreibungen Risiken beinhaltet und dass, wenn bestimmte Risiken, insbesondere die im Kapitel "Risikofaktoren" beschriebenen, eintreten, die Anleger die gesamte Veranlagungssumme oder einen wesentlichen Teil davon verlieren können. Ein zukünftiger Anleger sollte seine Anlageentscheidung erst nach einer eigenen gründlichen Prüfung (einschließlich einer eigenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Analyse) unter Berücksichtigung seiner finanziellen und sonstigen Umstände treffen, bevor er über eine Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen entscheidet, da jede Bewertung der Angemessenheit einer Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen für den jeweiligen Anleger von der zukünftigen Entwicklung seiner finanziellen und sonstigen Umstände abhängt.

Dieser Prospekt ist bis einschließlich 22.02.2027 gültig und berücksichtigt den Informationsstand der Emittentin zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts. Der Prospekt wird im Fall von wichtigen neuen Umständen, wesentlichen Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten in Bezug auf die in einem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung von Teilschuldverschreibungen beeinflussen können und die zwischen der Billigung des Prospekts und dem Auslaufen der Angebotsfrist auftreten oder festgestellt werden, um gemäß Art 23 der VO (EU) 2017/1129 erforderliche Nachträge ergänzt. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht mehr, wenn der Prospekt ungültig geworden ist oder die Angebotsfrist verkürzt und davor beendet wurde.

Jeder Nachtrag ist innerhalb von höchstens fünf Arbeitstagen auf die gleiche Art und Weise wie der Prospekt zu billigen und zumindest gemäß denselben Regeln zu veröffentlichen, wie sie für die Veröffentlichung des ursprünglichen Prospekts gemäß Art 21 der VO (EU) 2017/1129 galten. Auch die Zusammenfassung und etwaige Übersetzungen sind erforderlichenfalls durch die im Nachtrag enthaltenen neuen Informationen zu ergänzen. Die Emittentin beabsichtigt nicht, und übernimmt keine Verantwortung dafür, dass dieser Prospekt nach dem Schluss des öffentlichen Angebots aktualisiert wird.

Anleger, die den Erwerb oder die Zeichnung der Wertpapiere bereits vor Veröffentlichung des Nachtrags zugesagt haben, haben das Recht, ihre Zusagen innerhalb von drei Arbeitstagen nach Veröffentlichung des Nachtrags zurückzuziehen, vorausgesetzt, dass der wichtige neue Umstand, die wesentliche Unrichtigkeit oder die wesentliche Ungenauigkeit vor dem Auslaufen

der Angebotsfrist oder — falls früher — der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist oder festgestellt wurde. Diese Frist kann vom Emittenten oder vom Anbieter verlängert werden. Die Frist für das Widerrufsrecht wird im Nachtrag angegeben. Anleger, die ihr Widerrufsrecht ausüben wollen, können die IFA Invest GmbH oder die Emittentin kontaktieren.

HAFTUNGSERKLÄRUNG

Die Emittentin übernimmt für die inhaltliche Richtigkeit aller in diesem Kapitalmarktprospekt gemachten Angaben die Verantwortung.

Die Emittentin, vertreten durch ihren Vorstand, erklärt, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen bei der Erstellung des Prospekts die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussagen des Prospekts verändern können.

WICHTIGE HINWEISE

Die Aushändigung dieses Prospekts oder ein Verkauf hierunter bedeuten unter keinen Umständen, dass die darin enthaltenen Angaben zu jedem Zeitpunkt nach dem Datum dieses Prospekts zutreffend sind. Insbesondere bedeuten weder die Aushändigung dieses Prospekts noch der Verkauf oder die Lieferung der Teilschuldverschreibungen, dass sich seit dem Datum dieses Prospekts, oder falls dies früher ist, das Datum auf das sich die entsprechende im Prospekt enthaltene Information bezieht, keine nachteiligen Änderungen ergeben haben oder Ereignisse eingetreten sind, die zu einer nachteiligen Änderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen oder führen können. Dies gilt ungeachtet der Verpflichtung der Emittentin zur Erstellung von Nachträgen.

In diesem Prospekt sind alle Erklärungen und Informationen enthalten, die von der Emittentin im Zusammenhang mit dem Angebot gemacht werden. Niemand ist ermächtigt, irgendwelche Angaben zu machen oder irgendwelche Erklärungen abzugeben, die nicht im vorliegenden Prospekt über das Angebot enthalten sind. Sofern solche Angaben oder Erklärungen trotzdem gemacht oder gegeben werden, darf nicht darauf vertraut werden, dass diese Angaben oder Erklärungen von der Emittentin genehmigt wurden. Die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen oder die per Verweis aufgenommenen Dokumente liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich der Emittentin.

Dieser Prospekt muss im Zusammenhang mit allen durch Verweis aufgenommenen Dokumenten gelesen werden (siehe Abschnitt "Durch Verweis aufgenommene Dokumente"). Dieser Prospekt ist so zu lesen und auszulegen, als wären diese Dokumente Bestandteile des Prospekts.

Dieser Prospekt wurde ausschließlich zu dem Zweck verfasst, ein öffentliches Angebot der Teilschuldverschreibungen in Österreich und in Deutschland zu ermöglichen. Dieser Prospekt darf daher in keinem Land außerhalb von Österreich und Deutschland veröffentlicht oder in Verkehr gebracht werden, in welchem betreffend die Teilschuldverschreibungen Vorschriften über die Registrierung, Zulassung oder sonstige Vorschriften im Hinblick auf ein öffentliches Zeichnungsangebot bestehen oder bestehen könnten.

Die Anleihen dürfen in keinem Land und/oder in keiner Jurisdiktion direkt oder indirekt verkauft werden, sofern nicht Umstände vorliegen, durch welche die Einhaltung aller geltenden Gesetze, Bestimmungen und Vorschriften des jeweiligen Landes oder der jeweiligen anderen Jurisdiktion gewährleistet ist. Bei der Erstellung dieses Prospekts wurden die Rechtsordnungen

einer anderen Jurisdiktion mit Ausnahme von unmittelbar in Österreich anwendbarem Recht der Europäischen Union nicht berücksichtigt.

Kein Teil dieses Prospekts oder der allfällig im Zusammenhang mit den Anleihen verteilten Unterlagen (beispielsweise Informationsbroschüren, Investorenfolder) dürfen als rechtlicher, wirtschaftlicher oder steuerlicher Rat verstanden werden. Jedem Anleger wird ausdrücklich empfohlen, vor dem Erwerb der in der Folge beschriebenen Anleihen, seine eigenen Finanz-, Anlage-, Steuer- und Rechtsberater hinsichtlich der relevanten rechtlichen, geschäftlichen oder steuerlichen Belange zu konsultieren. Anleger sollten eine eigenständige Beurteilung der rechtlichen, steuerlichen, finanziellen und sonstigen Folgen der mit dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen verbundenen Risiken durchführen. Die Anleihen sind von keiner Zulassungs-, Billigungs-, oder Aufsichtsbehörde in Österreich, einem anderen Staat oder in sonstiger Weise empfohlen worden.

Einzelne Zahlenangaben, auch Prozentangaben, in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

Die Entscheidung eines Anleihegläubigers, die Teilschuldverschreibungen zu zeichnen, sollte sich an seinen Lebensumständen, Vermögens- und Einkommensverhältnissen orientieren und seine Anlageerwartungen und die langfristige Bindung des eingezahlten Kapitals berücksichtigen. Wenn Anleihegläubiger die Teilschuldverschreibungen, die mit ihnen verbundenen Risiken oder ihre Ausgestaltung nicht verstehen oder das damit verbundene Risiko nicht abschätzen können, sollten sie fachkundige Beratung einholen und erst dann über die Veranlagung entscheiden. Dieser Prospekt und seine Risikohinweise ersetzen nicht die im individuellen Fall für einen Anleger unerlässliche Beratung durch einen Rechtsanwalt, ein Kreditinstitut, einen Finanz-, Anlage- und/oder Steuerberater.

Potenzielle Anleger tragen bezüglich der Ermittlung der Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs der Teilschuldverschreibungen in ihrem Heimatland das alleinige Risiko und können sich diesbezüglich nicht auf die Emittentin oder die mit ihr verbundenen Unternehmen verlassen. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung oder Haftung dafür, dass eine tatsächliche Einbuchung der Wertpapiere im Wertpapierdepot des Anleihegläubigers nach deren Erwerb bzw. eine entsprechende Ausbuchung im Fall des Verkaufs erfolgt. Potenzielle Anleger sollten sich vor dem Kauf oder Verkauf von Teilschuldverschreibungen über die konkrete Kostenbelastung informieren.

Bei der Berechnung einiger der in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen wurden Rundungsanpassungen vorgenommen. Demnach kann es in bestimmten Fällen vorkommen, dass die Summe der Zahlen in einer Spalte einer Tabelle nicht mit der für diese Spalte angegebenen Gesamtzahl übereinstimmt.

Sofern die Verwendung des Erlöses für nachhaltige Zwecke ein Faktor für die Entscheidung eines potenziellen Anlegers ist, in die Anleihe zu investieren, sollten neben den Angaben dieses Prospekts auch die Angaben des IFA Sustainability Bond Framework von April 2025, welches auf der Website ifainvest.at einsehbar ist, sowie die Angaben der Second Party Opinion von 27.08.2025, welche ebenfalls auf der Website ifainvest.at einsehbar ist, berücksichtigt werden sowie eine Konsultation mit rechtlichen oder sonstigen Beratern erfolgen, damit eine fundierte Entscheidung gewährleistet werden kann. Bei dem IFA Sustainability Bond Framework handelt

es sich um Rahmenbedingungen, in denen die Kriterien zur Erreichung der nachhaltigen Zwecke näher spezifiziert werden. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses IFA Sustainability Bond Framework kein Bestandteil dieses Prospekts ist und auch nicht als in diesen Prospekt einbezogen und/oder als Teil dieses Prospekts anzusehen ist. Potenzielle Anleihegläubiger sollten die im IFA Sustainability Bond Framework dargelegten Informationen über eine solche Verwendung der Erlöse berücksichtigen. Anleger müssen für den Zweck der Anlage in eine nachhaltige Anleihe die Relevanz dieser Informationen selbst überprüfen und zusammen mit allen anderen Umständen, die gegebenenfalls nach einer entsprechenden Überprüfung für erheblich gehalten werden, gemeinsam betrachten. Die Emittentin gibt keine Zusicherung dafür ab, dass die Verwendung oder Zuteilung dieser Erlöse für nachhaltige Zwecke ganz oder teilweise die Erwartungen oder Anforderungen potentieller Anleihegläubiger hinsichtlich (zukünftigen) Anlagekriterien oder -richtlinien oder -wünschen betreffend nachhaltige Anleihen erfüllt. Die Emittentin gibt sohin insbesondere keine Zusicherung dafür ab, dass eine Anlage in die gegenständlichen Teilschuldverschreibungen allfälligen Anlagekriterien oder -richtlinien entsprechen, die diese potentiellen Anleihegläubiger oder ihre Anlagen erfüllen müssen, sei es durch gegenwärtige oder zukünftig anwendbare Gesetze oder Vorschriften oder durch ihre eigenen Statuten oder andere geltende Regeln, insbesondere im Hinblick auf direkte oder indirekte Umwelt- oder Nachhaltigkeitsauswirkungen von Projekten oder Nutzungen, die Gegenstand von nachhaltigen Zwecken sind oder im Zusammenhang mit nachhaltigen Zwecken stehen.

Es wird auch keine Zusicherung hinsichtlich der Eignung oder Verlässlichkeit von Meinungen oder Bescheinigungen Dritter, wie des erhaltenen Umweltzeichens 49 (UZ 49) für nachhaltige Finanzprodukte, für welchen Zweck auch immer gegeben (unabhängig davon, ob sie von der Emittentin angefordert wurden oder nicht), die im Zusammenhang mit der Emission von nachhaltigen Teilschuldverschreibungen zum Nachweis der Erfüllung von Umwelt-, Nachhaltigkeits- und/oder anderen Kriterien zur Verfügung gestellt werden. Eine solche Einschätzung stellt keinen Bestandteil dieses Prospekts dar. Zudem sind solche Einschätzungen keine Empfehlung der Emittentin oder allfälliger Dritter, diese Teilschuldverschreibungen zu kaufen, zu verkaufen oder zu halten, und können auch nicht als eine solche angesehen werden. Es sei zudem darauf hingewiesen, dass die Anbieter solcher Gutachten und Zertifizierungen aktuell keiner spezifischen regulatorischen oder sonstigen Regelung oder Aufsicht unterliegen.

Zudem ist diese Anleihe möglicherweise nicht für alle Anleger geeignet, die in nachhaltige Anlagen investieren wollen. Jene potenziellen Anleger, die erwägen, in nachhaltige Anleihen zu investieren, sind angehalten, eigenständig die Bedeutung der Informationen in diesem Prospekt zu bewerten – vor allem hinsichtlich der Angebotsgründe und der Erlösverwendung. Diese Bewertung soll in Verbindung mit sämtlichen weiteren erforderlichen Untersuchungen erfolgen, die diese Anleger für ihre individuelle Entscheidungsfindung als relevant erachten.

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

Bei allfälligen den im vorliegenden Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Annahmen und Aussagen handelt es sich vorwiegend um Meinungen und Prognosen des Managements der Emittentin. Sie stellen die gegenwärtige Auffassung des Managements auf zukünftig mögliche Ereignisse dar, die allerdings noch ungewiss sind. Den Anleger trifft im Extremfall das Risiko des Ausfalls von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals und die mit der Veranlagung verbundenen individuellen Steuerrisiken und Fremdfinanzierungskosten. Der tatsächliche Verlauf der Umsetzung und der Geschäftsentwicklung der Emittentin sowie des Teilkonzerns der Emittentin und deren Auswirkung auf die Fähigkeit der Emittentin die Forderungen des Anlegers zu erfüllen, ist ein wirtschaftliches Risiko des Anlegers.

Darüber hinaus sollten potenzielle Anleger beachten, dass Aussagen über in der Vergangenheit liegende Trends und Ereignisse keine Garantie dafür bedeuten, dass sich diese Trends und Ereignisse auch zukünftig fortsetzen oder eintreten.

INHALTSVERZEICHNIS

DEFINITIONEN UND ABKÜRZUNGEN	10
DURCH VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE	16
A. ZUSAMMENFASSUNG	17
1. EINLEITUNG MIT WARNHINWEISEN.....	18
2. BASISINFORMATION ÜBER DIE EMITTENTIN	18
3. BASISINFORMATION ÜBER DIE WERTPAPIERE	22
4. BASISINFORMATION ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN ..	23
B. RISIKOFAKTOREN	25
1. RISIKEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN	25
2. BRANCHENSPEZIFISCHE RISIKOFAKTOREN	43
3. RISIKEN IN ZUSAMMENHANG MIT DEN TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN	45
C. ANGABEN ZUR EMITTENTIN	54
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN.....	54
2. ABSCHLUSSPRÜFER	55
3. RISIKOFAKTOREN	56
4. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN	56
5. GESCHÄFTSÜBERBLICK.....	59
6. ORGANISATIONSTRUKTUR.....	66
7. TRENDINFORMATIONEN.....	72
8. GEWINNPROGNOSEN ODER -SCHÄTZUNGEN	73
9. VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANE.....	73
10. HAUPTAKTIONÄRE.....	78
11. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN	79
12. WEITERE ANGABEN	92
13. WESENTLICHE VERTRÄGE	92
14. VERFÜGBARE DOKUMENTE	95
D. ANGABEN ÜBER DIE WERTPAPIERE	97
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN.....	97
2. RISIKOFAKTOREN	98
3. GRUNDLEGENDE ANGABEN	98
4. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW ZUM HANDEL ZUZULASSENDE WERTPAPIERE.....	100
5. KONTINGENTEN DES ÖFFENTLICHEN ANGEBOTS VON WERTPAPIEREN	108

6.	ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSMODALITÄTEN	111
7.	WEITERE ANGABEN	111
E.	ZUSÄTZLICHES ANGABEMODUL FÜR DIE ZUSTIMMUNG GEMÄSS ANHANG 22 DER DELEGierten VERORDNUNG (EU) 2019/980	112
1.	ANGABEN ZUR ZUSTIMMUNG DER EMITTENTIN ODER DER FÜR DIE ERSTELLUNG DES PROSPEKTS ZUSTÄNDIGEN PERSON	112
	2A. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN FÜR DEN FALL, DASS EIN ODER MEHRERE SPEZIFISCHE FINANZINTERMEDIÄRE DIE ZUSTIMMUNG ERHALTEN.....	113
	2B. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN FÜR DEN FALL, DASS SÄMTLICHE FINANZINTERMEDIÄRE DIE ZUSTIMMUNG ERHALTEN	113
F.	ERKLÄRUNG GEMÄSS DER DELEGierten VERORDNUNG (EG) NR. 2019/980 VOM 14.03.2019 IN DER GELTENDEN FASSUNG	114
	ANLAGE 1: ANLEIHEBEDINGUNGEN INKLUSIVE ANLAGEN.....	115
	ANLAGE 2: SATZUNG DER EMITTENTIN.....	138

DEFINITIONEN UND ABKÜRZUNGEN

Zum vereinfachten Lesen dieses Prospekts werden Abkürzungen und bestimmte verwendete Begriffe erläutert. Leser des Prospekts sollten immer den vollen Wortlaut der verwendeten Abkürzung oder eines Begriffs beachten.

AktG	Aktiengesetz – AktG, BGBl Nr 1965/98, idgF
Bankarbeitstag	bedeutet jeden Tag, mit Ausnahme von Samstagen, Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen in Österreich, an dem die Banken in Österreich für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind
Beteiligungen (nach der Equity Methode konsolidiert)¹	bezeichnet folgende Unternehmen: - Brockhoff GmbH - Franck4tel Komplementär Eins GmbH - Franck4tel Komplementär Zwei GmbH - Franck4tel Komplementär Drei GmbH - Franck4tel Komplementär Vier GmbH - Franck4tel Komplementär Fünf GmbH - Franck4tel Komplementär Sechs GmbH - Franck4tel Komplementär Sieben GmbH - Franck4tel Komplementär Acht GmbH - Franck4tel Projektentwicklung Eins GmbH & Co KG - Franck4tel Projektentwicklung Zwei GmbH & Co KG - Franck4tel Projektentwicklung Drei GmbH & Co KG - Franck4tel Projektentwicklung Vier GmbH & Co KG - Franck4tel Projektentwicklung Fünf GmbH & Co KG - Franck4tel Projektentwicklung Sechs GmbH & Co KG - Franck4tel Projektentwicklung Sieben GmbH & Co KG - Condoreal zwei GmbH - Franck4tel Projektabwicklung GmbH & Co KG - Condoreal vier GmbH (eh.F23 Invest GmbH)
Emittentin	bezeichnet die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, mit Sitz in Linz, eintragen im Firmenbuch des Landesgerichts Linz zu FN 90173 h, mit der Geschäftsadresse Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz
ESG	Environmental, Social, Governance
EStG	Einkommensteuergesetz – EStG, BGBl 400/1988, idgF
EU-ProspektVO	Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14.06.2017 idgF
EUR	Euro

¹ Stand zum 30.06.2025

FMA	Finanzmarktaufsichtsbehörde, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien
gem	gemäß
Gesellschaft	bezeichnet die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, mit Sitz in Linz, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichts Linz zu FN 90173 h, mit der Geschäftsadresse Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz
idgF	in der geltenden Fassung
IFA AG	bezeichnet die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, mit Sitz in Linz, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichts Linz zu FN 90173 h, mit der Geschäftsadresse Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz
IFA Gruppe / IFA Teilkonzern	bezeichnet die Emittentin und die in den Konsolidierungskreis der Emittentin zum Datum dieses Prospekts einbezogenen Tochtergesellschaften und Beteiligungen
IFA Sustainability Bond Framework	Das von der IFA AG erstellte IFA Sustainability Bond Framework legt auf Basis der Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 der Vereinten Nationen sowie internationaler und nationaler Prozessrichtlinien für die Emission von Sustainability Bonds, Projektkriterien für die Verwendung der Emissionserlöse von Anleihen fest.
iHv	in Höhe von
IFRS	International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind
ISIN	International Securities Identification Number (internationales Nummerierungssystem zur Wertpapieridentifikation)
iVm	in Verbindung mit
KESt	Kapitalertragsteuer
KFS	Fachsenat für Unternehmensrecht und Revision der Kammer der Wirtschaftstreuhänder
KFS/PG 13	Fachgutachten des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision über die Durchführung von sonstigen Prüfungen
KFS/PG 1	Fachgutachten des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder über die Durchführung von Abschlussprüfungen

KMG	Kapitalmarktgesetz 2019 – KMG 2019 StF: BGBl. I Nr. 62/2019 idgF
KStG	Körperschaftsteuergesetz – KStG, BGBl 401/1988, idgF
KFS/BW2	Fachgutachten des Fachsenat für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer über die Geldflussrechnung als Ergänzung des Jahresabschlusses und Bestandteil des Konzernabschlusses
LEI	Legal Entity Identifier
MEG-Modelle	Bezeichnet das Miteigentümergeinschaftsmodell als Form des IFA-Bauherrenmodells, bei der mehrere Investoren als grundbücherliche Miteigentümer (ideelle Anteile) eine Liegenschaft gemeinsam erwerben und anschließend sanieren.
MTF	Multilateral Training Facility
PG	Prüfung-Grundsatzfragen
Prospekt	bezeichnet diesen Prospekt einschließlich etwaiger Nachträge und der Dokumente, die in Form eines Anhangs einbezogen, sind, sowie aller per Verweis inkorporierten Dokumente oder Teile von Dokumenten
Satzung	bezeichnet die Satzung der Emittentin zum Billigungsdatum
Stückzinsen	Stückzinsen sind die anteiligen Zinsen, die einem Zeitraum zwischen zwei Zinszahlungstagen zugerechnet werden. Bei Stückzinsen handelt es sich daher um den Zinsbetrag, der bei Anleihen in der Zeit vom letzten Zinszahlungstermin bis zum Kauftag aufgelaufen ist und vom Käufer an den Verkäufer/Emittentin zu zahlen ist, da sich der im Zinsschein verbriefte Zinsanspruch auf den gesamten Zeitraum zwischen zwei Zinszahlungstagen bezieht. Erfolgt ein Anleihekauf zwischen zwei Zinszahlungstagen - bei jährlicher Zinszahlung am 31.12. zum Beispiel am 01.08. - so bekommt der Käufer zum nächsten Zinstermin (31.12.) zwar die Zinsen für den gesamten Zeitraum zwischen den Zinsterminen (hier Jänner bis Dezember) ausgezahlt, die Zinsen für den Zeitraum zwischen dem letzten Zinstermin und dem Kaufdatum (Jänner bis Juli) stehen dem Käufer aber nicht zu. Der entsprechende Zinsbetrag wird daher beim Kauf der Anleihe zwischen dem Anleger und der Emittentin verrechnet.

Tochtergesellschaften (voll-konsolidiert)²

bezeichnet folgende Unternehmen:

- Herwa Multiclean Gebäudereinigung GmbH
- "FANTOM" Gebäudereinigung Gesellschaft m.b.H.
- IFA Beteiligungs GmbH
- ADOMO Beteiligungs GmbH
- SIPEKO Sicherheitstechnik Gesellschaft mbH.
- Universal Gebäudereinigung Gesellschaft m.b.H.
- ADOMO Cleaning & Services GmbH (eh. DUO Holding GmbH)
- DUOREIN GmbH
- DUOJOB GmbH
- Reinigungsservice DUO GmbH
- DUOHOMES GmbH
- Freude am Wohnen Wohnbau GmbH
- IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH (eh.IMMO-CONTRACT Maklergesellschaft m.b.H.)
- IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH
- IMMOcontract Investment GmbH (eh.IMMOcontract Hausverwaltung GmbH,eh.Immo-Contract Baden Maklergesellschaft m.b.H).
- Condoreal drei GmbH
- SEMReal Energie- und Gebäudemanagement GmbH
- ADOMO Deutschland Holding GmbH (eh. SORAVIA VRG 3 GmbH)
- AT Smarthome 360 GmbH
- Pentagon Immobilienbesitz und Vermögens-verwaltung GmbH
- IMMOcontract Real Estate Management GmbH (eh.Dr. W.W. Donath Immobilienverwaltung GmbH)
- Security Access GmbH
- SRVG drei Entwicklungs GmbH
- MERINDA 47 Entwicklungs GmbH
- CAPERA Immobilien Service GmbH
- ADOMO Energy & Facilitymanagement GmbH (eh.SRVG sieben Beteiligungs GmbH)
- Kraußstraße Komplementär Eins GmbH
- Kraußstraße Komplementär Zwei GmbH
- ADOMO Green Solutions GmbH (eh.SORAVIA VRG 7 GmbH)
- ACONDA systems GmbH
- Quatra Projektentwicklungs GmbH
- IFA Capital Partners Management GmbH
- IFA Capital Partners Management GmbH & Co KG
- Condoreal GmbH
- SEM Energie- und Gebäudemanagement GmbH
- HD Besitzgesellschaft mbH
- SPE Schwanentor Projektentwicklung GmbH
- WIBG Immobilienmanagment GmbH

² Stand zum 30.06.2025

- GCS - Grand Concierge Service & Empfangsdienste GmbH (eh.RAS Maßgeschneiderte Concierge Service und Empfangsdienste GmbH)
- icm Immobilien Comfort Management GmbH
- WIBG Hotelentwicklungs GmbH & Co KG (eh.Merinda 17)
- SEM Anlagen GmbH
- IFA Invest GmbH
- ASSA Objektservice GmbH
- Malerei Stützing GmbH
- WIBG Hotel Holding GmbH & Co KG
- Fabrik 1230 Management GmbH
- Remise 1120 Projekt GmbH
- Fabrik 1230 Event GmbH & Co KG
- SoHotel Linz GmbH
- HS Bauträger GesmbH

Tochtergesellschaften und Beteiligungen (weder voll noch at equity konsolidiert)³

- Condoreal Werndl gasse 3ff GmbH
- Werndl gasse Alpha Entwicklungs GmbH & Co KG (wird voraussichtlich in den nächsten Wochen verkauft)
- Werndl gasse Beta Entwicklungs GmbH & Co KG
- Werndl gasse Delta Entwicklungs GmbH & Co KG
- Werndl gasse Development GmbH & Co KG
- Werndl gasse Epsilon Entwicklungs GmbH & Co KG
- Werndl gasse Eta Entwicklungs GmbH & Co KG
- Werndl gasse Iota Entwicklungs GmbH & Co KG
- Werndl gasse Theta Entwicklungs GmbH & Co KG
- Werndl gasse Zeta Entwicklungs GmbH & Co KG
- Merinda neunundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG
- FANTOM Schweiz GmbH
- Lazarettgürtel 72-74 Entwicklungs GmbH & Co KG (eh.MERINDA 32 Entwicklungs GmbH & Co KG)
- MERINDA 36 Entwicklungs GmbH & Co KG (eh.Hammerbrotwerke Risalit Entwicklungs GmbH & Co KG)
- Merinda 39 Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA 43 Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA 44 Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA 45 Entwicklungs GmbH & Co KG
- Breitenleer Straße 240 Entwicklungs GmbH & Co KG (eh. Fourreal beta GmbH & Co KG)
- Kopalgasse 11 Entwicklungs GmbH & Co KG (eh.MERINDA 49 Entwicklungs GmbH & Co KG)
- Merinda 53 Entwicklungs GmbH & Co KG
- Merinda 54 Entwicklungs GmbH & Co KG
- Merinda vierzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- Zukunftshof Betriebs GmbH in Liqu.
- Merinda fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- Merinda sechzehn Entwicklungs GmbH & Co KG

³ Stand zum 30.06.2025

UGB

Unternehmensgesetzbuch – UGB, BGBl I 120/2005, idgF

zzgl

zuzüglich

DURCH VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE

Die nachfolgend genannten Dokumente sind durch Verweis in diesen Prospekt aufgenommen und auf der Homepage der Emittentin www.ifa.at unter dem Menüpunkt „IFA“ sowie „Unternehmensgruppe“ unter IFA AG Unternehmensanleihe und „Download der Finanzdokumente“ (<https://www.ifa.at/ifa/unternehmensgruppe/ifa-invest/>) abrufbar:

der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2023, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Jahresabschluss/jahresabschluss_der_Emittentin_zum_31_12_2023.pdf

der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2024, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Jahresabschluss/Jahresabschluss_der_Emittentin_zum_31_12_2024.pdf

die Stellungnahme zum Jahresabschluss der Emittentin 2024 von Grant Thornton ALPEN-ADRIA Wirtschaftsprüfung GmbH

https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Jahresabschluss/Stellungnahme_zum_Jahresabschluss_2024_Grant_Thornton.pdf

der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss (Zwischen-Bilanz, Zwischen-Gewinn-und Verlustrechnung), der Emittentin zum 30.06.2024, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Zwischenabschluss/Halbjahresabschluss_zum_30.06.2024.pdf

der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss (Zwischen-Bilanz, Zwischen-Gewinn-und Verlustrechnung), der Emittentin zum 30.06.2025, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Zwischenabschluss/Zwischenabschluss_der_Emittentin_2025.PDF

die nach KFS/PG 1 geprüfte nach IFRS erstellte freiwillige Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 31.12.2022, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Teilkonzernkonsolidierung/teilkonzernkonsolidierung_zum_31_12_2022.pdf

die nach KFS/PG 1 geprüfte nach IFRS erstellte freiwillige Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 31.12.2023, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Teilkonzernkonsolidierung/Teilkonzernkonsolidierung_zum_31.12.2023.pdf

die nach KFS/BW2 erstellte und geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2023, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Geldflussrechnung/geldflussrechnung_der_emittentin_2023.pdf

die nach KFS/BW2 erstellte und geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2024, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Geldflussrechnung/Geldflussrechnung_der_Emittentin_GJ_2024.pdf

die nach KFS/BW2 erstellte und ungeprüfte Zwischengeldflussrechnung der Emittentin zum 30.06.2024:

https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Geldflussrechnung/Geldflussrechnung_zum_30.06.2024.pdf

die nach KFS/BW2 erstellte und ungeprüfte Zwischengeldflussrechnung der Emittentin zum 30.06.2025:

https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Geldflussrechnung/Geldflussrechnung_der_Emittentin_2025.pdf

Das folgende Dokument gilt, sobald es auf der Homepage der Emittentin www.ifa.at unter dem Menüpunkt „IFA“ sowie „Unternehmensgruppe“ unter IFA AG Unternehmensanleihe und „Download der Finanzdokumente“ veröffentlicht wird, als in diesen Prospekt aufgenommen und als Teil desselben:

- der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2025.

Festgehalten wird, dass Finanzinformationen, die nach der Billigung dieses Prospekts durch Verweis veröffentlicht werden, nicht Gegenstand des Billigungsverfahrens der FMA für diesen Prospekt waren. Zudem erfolgt diese Aufnahme im Einklang mit der Prospektverordnung (EU) 2017/1129 in der durch den EU-Listing-Act geänderten Fassung sowie den einschlägigen nationalen Bestimmungen in deren jeweils anwendbarer Fassung. Die Verpflichtung zur Erstellung eines Nachtrags richtet sich nach Art 23 ProspektVO und bleibt davon unberührt.

A. ZUSAMMENFASSUNG

1. EINLEITUNG MIT WARNHINWEISEN

Die IFA Institut für Anlageberatung AG, eine in Österreich gegründete Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift Grillparzerstraße 18 – 20, 4020 Linz, eingetragen im Firmenbuch unter FN 90173 h, („IFA AG“ oder „Emittentin“) begibt die IFA AG | 6 % Nachhaltigkeitsanleihe 2026 – 2031 (2032), ISIN AT0000A3RR28.

Die Emittentin erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts samt aller durch Verweis aufgenommenen Dokumente und allfälliger Nachträge für den Vertrieb, eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Teilschuldverschreibungen durch Omicron Investment Management GmbH, FN 270566 t, Opernring 1, E/520, 1010 Wien, unter Heranziehung ihres vertraglich gebundenen Vermittlers IFA Invest GmbH, FN 475719 m, Grillparzerstraße 18 – 20, 4020 Linz, LEI 529900USHNNB4H90BL28, in Österreich und in Deutschland innerhalb des Angebotszeitraums. Die Emittentin hat diesen Prospekt nach Maßgabe der Bestimmungen des KMG 2019 idgF sowie der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 ausschließlich zum Zweck verfasst, ein öffentliches Angebot der Teilschuldverschreibungen in Österreich und in Deutschland (ohne dass ein Handel an einem geregelten Markt beabsichtigt ist) zu ermöglichen. Dieser Prospekt wurde von der österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien, am 20.02.2026 gebilligt.

Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zum Prospekt verstanden werden. Anleger sollten jede Entscheidung zur Anlage in die Teilschuldverschreibungen auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen. Es besteht das Risiko des Totalverlustes, der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. Für den Fall, dass vor Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der EWR-Staaten vor Prozessbeginn die Kosten für die Übersetzung des Prospekts zu tragen haben. 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 verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist, nicht alle Schlüsselinformationen enthält oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lässt.

2. BASISINFORMATION ÜBER DIE EMITTENTIN

Wer ist der Emittent der Wertpapiere?

Die IFA Institut für Anlageberatung AG ist eine in Österreich gegründete Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift Grillparzerstraße 18 – 20, 4020 Linz, eingetragen im Firmenbuch unter FN 90173 h, mit der Rechtsträgerkennung (LEI) 529900FS7XK24OLQXU84. Haupttätigkeit der Emittentin gemäß § 2 ihrer Satzung ist die Ausübung von Vermögensberatung, insbesondere die Anlageberatung und die Vermögensplanung. Seit 1978 bietet die Emittentin privaten und institutionellen Investoren Zugang zu österreichischen Immobilien-Investments. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist historisch auf die Konzeption, Strukturierung und Umsetzung steuerlich begünstigter Bauherrenmodelle ausgerichtet. Im Zuge der strategischen Weiterentwicklung wurde bzw wird das Produkt- und Dienstleistungsangebot schrittweise um zusätzliche immobilien- und sachwertbezogene Anlageformen – darunter Vorsorgewohnungen, Beteiligungen an immobilienhaltenden Gesellschaften sowie ausgewählte Kapitalmarktprodukte – erweitert, um Investoren ein umfassendes, gesamtheitliches Leistungsportfolio zu bieten.

Darüber hinaus bietet der IFA-Teilkonzern, bestehend aus der Emittentin als Muttergesellschaft sowie den in den Konsolidierungskreis der Emittentin zum Datum dieses Prospekts einbezogenen Tochtergesellschaften und Beteiligungen, ein umfassendes Leistungsspektrum an, das fast die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienbranche – Objektauswahl, wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption und Planung des Bauherrenmodells, Förderungs- und Finanzierungsbeschaffung, Durchführung der Bauträgertätigkeit, Baumanagement, Vermietung, Verwaltung, Facility Management, Reinigungstätigkeiten und laufende steuerliche Betreuung während der Investitions- und Ertragsphase – abdeckt. Die Dienstleistungssparte der Emittentin rund um die Immobilie wird in der ADOMO Beteiligungs GmbH gebündelt. Die Emittentin selbst gehört dem übergeordneten Soravia-Konzern an. Die Aktien der Emittentin werden zur Gänze (somit zu 100%) von der Soravia Equity GmbH gehalten. Die Soravia Equity GmbH selbst steht im alleinigen Eigentum der Soravia Investment Holding GmbH. Die Soravia Investment Holding GmbH hat derzeit folgende Gesellschafter: Die Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 62,5 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, die Hanno

SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 32,3 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, die Erwin Soravia GmbH, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 0,2 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, sowie die PEKA Beteiligungs GmbH, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 5 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält. Die Emittentin steht somit unter der indirekten Kontrolle der Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG.

Zwischen der Emittentin und der Soravia Equity GmbH, FN 235124 x, ihrer einzigen Gesellschafterin, bestehen drei Dienstleistungsvereinbarungen, wonach die Soravia Equity GmbH für die Emittentin IT Leistungen, Leistungen aus dem Bereich Legal sowie diverse Dienstleistungen im Rahmen von Corporate Service Leistungen erbringt, welche für die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs erforderlich sind. Die Emittentin ist der Ansicht, dass sich daraus keine strukturelle dauernde Abhängigkeit ergibt, da sie die von der Soravia Equity GmbH erbrachten Leistungen auch durch Leistungen (nicht dem Soravia-Konzern zugehöriger) Dritter substituieren könnte. Der Vorstand der Emittentin besteht aus Mag. Erwin Soravia, geboren am 26.02.1967, als Vorsitzender, der die Emittentin selbstständig vertritt. Die Emittentin plant, den Vorstand und den Aufsichtsrat in den kommenden Monaten neu aufzustellen. Ziel dieser Maßnahme ist es, die strategische Ausrichtung des Unternehmens weiterzuentwickeln und dessen langfristiges Wachstumspotenzial zu stärken. Im Rahmen dieses Prozesses können weitere personelle Veränderungen im Vorstand und im Aufsichtsrat erfolgen, um den zukünftigen Anforderungen der Emittentin bestmöglich gerecht zu werden.

Die Jahresabschlüsse des Jahres 2023 sowie des Jahres 2024 wurden von BDO Assurance GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Am Belvedere 4, 1100 Wien, Österreich, geprüft und 2023 mit einem uneingeschränkten und 2024 mit einem eingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Welches sind die wesentlichsten Finanzinformationen über die Emittentin?

Im Jahresabschluss 2024 wurde ein eingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Hintergrund ist ein in den Anleihebedingungen enthaltenes Sonderkündigungsrecht der Anleihegläubiger im Falle eines „Change of Control“-Ereignisses. Dieser Grund wurde auch unter der Überschrift „Wesentliche Unsicherheiten in Bezug auf die Unternehmensfortführung“ im Jahresabschluss 2024 genannt. In einer Stellungnahme vom 14.01.2026 kommt Grant Thornton ALPEN-ADRIA Wirtschaftsprüfung GmbH zum Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Modifizierung (eingeschränkter Bestätigungsvermerk) nach ISA 705 nicht vorliegen. Eine Modifizierung ist gemäß Stellungnahme nur dann erforderlich, wenn der Jahresabschluss insgesamt wesentliche falsche Darstellungen enthalten würde oder keine ausreichend geeigneten Prüfungsnachweise aufgrund eines Prüfungshemmnis erlangt werden könnten. Beide Voraussetzungen für einen eingeschränkten Bestätigungsvermerk sind gemäß Stellungnahme nicht erfüllt. Gemäß Stellungnahme sind alle zugrunde liegenden Risiken offengelegt und sind Sonderkündigungsrechte (insbesondere Change-of-Control-Klauseln) darüber hinaus in Finanzierungsverträgen und Anleihebedingungen marktübliche Standardklauseln. Zudem hat die BDO Assurance GmbH die Redepflicht gem § 273 Abs 2 UGB aufgrund der Vermutung des Verstoßes (i) gegen das Verbot der Einlagenrückgewähr, (ii) des gesetzlichen Vertreters gegen die Sorgfaltspflichten gem § 84 AktG sowie (iii) aufgrund Bestandsgefährdung ausgeübt. Die zu (iii) ausgeübte Redepflicht hinsichtlich der Bestandsgefährdung wird von der BDO Assurance GmbH insbesondere durch ein zurückgehendes Platzierungsvolumina gerechtfertigt. Nach Ansicht der Emittentin wurden jedoch nachweislich gute Platzierungsvolumina verzeichnet, die eine deutliche Verbesserung der Marktlage sowie der damit korrelierenden Nachfrage verdeutlichen.

Zum Stichtag 31.12.2024 hat die Emittentin Darlehen in Summe von rund 30,8⁴ Millionen an verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben, wobei ein Großteil der Hauptgesellschafterin der Emittentin in Höhe von rund EUR 18,8⁵ Millionen gewährt worden ist. Gegenüber der Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft mbH besteht zum 31.12.2024 eine Darlehensforderung in Höhe von rund EUR 7⁶ Millionen. Zum Stichtag 30.06.2025 hat die Emittentin Darlehen in Summe von rund EUR 33,6⁷ Millionen an verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben. Sicherheiten bestehen für diese Darlehen nicht, mit Ausnahme der Garantie durch die Soravia Investment Holding GmbH für das Darlehen an die Soravia Equity GmbH. Der Großteil wird nach wie vor an die Gesellschafterin der Emittentin mit einem Betrag von rund EUR 17⁸ Millionen gewährt. Es handelt sich somit um einen sogenannten „upstream loan“, welcher der Finanzierung der (zu-

⁴ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

⁵ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

⁶ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

⁷ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

⁸ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

⁹ Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der Geldflussrechnung keine Abschlussprüfung dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde.

künftigen) Geschäftstätigkeit der Soravia Equity GmbH, also unter anderem der Finanzierung von Immobilienkäufen, Projektentwicklungen und Projektgesellschaften dient. Die Haftungsverhältnisse der Emittentin gegenüber verbundenen Unternehmen sowie sonstige Haftungsverhältnisse betrugen zum 30.06.2025 rund EUR 59,5 Millionen. Die nachfolgenden Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage wurden jeweilig den gemäß UGB erstellten und geprüften Jahresabschlüssen der Jahre 2023 und 2024 (inkl. der zugehörigen Lageberichte) und den ungeprüften nach UGB erstellten Zwischenabschlüssen zum 30.06.2024 und 30.06.2025 entnommen bzw. aus deren Posten abgeleitet (Nettofinanzverbindlichkeiten). Die Angaben zu den Kapitalflüssen ergeben sich aus den geprüften⁹ Geldflussrechnungen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 und den nach KFS/BW2 erstellten und ungeprüften Zwischengeldflussrechnungen der Emittentin zum 30.06.2024 und 30.06.2025.

(in TEUR)	31.12.2024 <i>geprüft</i>	31.12.2023 <i>geprüft</i>	30.06.2025 <i>ungeprüft</i>	30.06.2024 <i>ungeprüft</i>
UGB Bilanz - AKTIVA				
Immaterielle Vermögensgegenstände	39,48	47,66	68,87	18,96
Sachanlagen	44,58	50,71	42,36	47,20
Finanzanlagen	30.869,72	59.894,83	30.904,72	59.912,33
Vorräte	28,50	28,50	28,50	28,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	25.518,50	45.113,45	25.910,26	39.646,43
Wertpapiere und Anteile			2,50	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	237,64	295,79	35,64	77,50
Rechnungsabgrenzungsposten	94,60	79,78	73,50	38,51
Aktive latente Steuer		31,80		22,43
Summe AKTIVA	56.833,01	105.542,52	57.066,34	99.791,91
UGB Bilanz - PASSIVA				
Grundkapital	145,40	145,40	145,40	145,40
Kapitalrücklage	2.841,80	2.841,80	2.841,80	2.841,80
Gewinnrücklagen	14,54	14,54	14,54	14,54
Bilanzgewinn	2.915,14	53.240,58	435,69	50.625,11
Investitionszuschüsse		3,02		1,51
Rückstellungen	6.919,20	887,89	6.894,53	775,56
Verbindlichkeiten	43.995,52	48.406,99	46.734,38	45.386,84
Rechnungsabgrenzungsposten	1,42	2,31		1,15
Summe PASSIVA	56.833,01	105.542,52	57.066,34	99.791,91
(in TEUR)				
Umsatzerlöse	13.674,24	6.385,99	2.546,32	1.101,72
EBIT*	-42.337,92	2.395,24	-1.266,06	-1.403,39
EBT	-44.944,81	267,12	-2.470,66	-2.606,10
Nettofinanzverbindlichkeiten**	43.757,88	48.111,20	46.698,75	45.309,34
Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-787	-1.961	650	-341
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	7.802	-1.122	-1.806	3.602
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-7.073	3.320	954	-3.479

* Der Posten EBIT ist ungeprüft und ergibt sich aus dem Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

** Der Posten der Nettofinanzverbindlichkeiten ist ungeprüft und ergibt sich aus den Verbindlichkeiten abzüglich liquiden Mitteln:

(in TEUR)	UGB-Bilanz zum			
	31.12.2024 <i>geprüft</i>	31.12.2023 <i>geprüft</i>	30.06.2025 <i>ungeprüft</i>	30.06.2024 <i>ungeprüft</i>

⁹ Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der Geldflussrechnung keine Abschlussprüfung dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde.

Verbindlichkeiten	43.995,52	48.406,99	46.734,38	45.386,84
Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	-237,64	-295,79	-35,64	-77,50
Nettofinanzverbindlichkeit	43.757,88	48.111,20	46.698,74	45.309,34

Das Ergebnisleistung 2024 der Emittentin ist wesentlich durch Einmaleffekte, wie einmalige Abwertungen und Einzelwertberichtigungen im Beteiligungs- und Finanzierungsbereich geprägt. Die Emittentin verzeichnete einen bilanziellen Jahresverlust in Höhe von rund EUR -50 Mio. Das Eigenkapital sank entsprechend von rund 56 Mio. auf rund 6 Mio. Das Darlehen an die Muttergesellschaft ist per 30.06.2025 ausgelaufen, Verhandlungen zur Rückzahlung laufen aktuell. Die Garantie der Soravia Investment Holding GmbH wurde nicht in Anspruch genommen. Zur Risikovorsorge wurde eine Einzelwertberichtigung iHv rund EUR 15,9 Mio. gebildet. Aus Sicht des Vorstandes der Emittentin liegt keine verbotene Einlagenrückgewähr vor. Immobilien wurden zur Liquiditätsoptimierung unter den bisherigen Gutachtenwerten verkauft, was einmalige Abschreibungen erforderte. Dauerhafte Wertminderungen der Beteiligung bei der ADOMO Beteiligungs GmbH, auf Grund der bewertungsrelevanten Kapitalerhöhung der Invest AG (ein Unternehmen der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich) führten zu weiteren Abschreibungen von rund 27,3 Mio. Aufgrund des Wegfalls der Ausnahmeregelung des § 198 Abs. 10 Z 3 UGB sind entsprechende passive latente Steuern ebenfalls zu berücksichtigen. Zudem wurde im Jahr 2025 von der Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH und ihren Beteiligungen Immobilienbestände veräußert. Hierbei wurde eine außerplanmäßige Abschreibung des Beteiligungsansatzes sowie weiters die Wertberichtigung einer bestehenden Darlehensforderung der Emittentin gegenüber dieser Gesellschaft von rund EUR 3 Mio. notwendig.

Die bereinigte Darstellung, ohne der genannten einmaligen Abwertungen und Einzelwertberichtigungen, zeigt eine belastbare Bewertung der operativen Performance ohne einmalige, nicht-wiederkehrende Effekte auf. Unter Berücksichtigung dieser ergibt sich rechnerisch eine positive Ergebnisleistung von EUR 1,2 Mio.

Die Emittentin (in ihrer Rolle als Kreditnehmerin) hatte zum Stichtag 31.12.2024 Kreditlinien bei Kreditinstituten im Gesamtbetrag von rund EUR 350.000 ausgenutzt. Zum Stichtag 30.06.2025 wurden die aufgenommenen Kreditlinien im Gesamtbetrag von rund EUR 4,6 Millionen ausgenutzt. Gleichzeitig wurden die Darlehen, welche die Emittentin als Darlehensgeberin verbundenen Unternehmen/nahestehenden Personen gewährt hat, seit dem 31.12.2024 bis zum 30.06.2025 um rund EUR 2,8¹⁰ Millionen auf rund EUR 33,6¹¹ Millionen erhöht. Der wesentliche Teil davon in Höhe von rund EUR 17¹² Millionen entfällt auf das Darlehen an die Soravia Equity GmbH. Rund EUR 7¹³ Millionen entfallen auf das Darlehen an die Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft mbH. Die Emittentin hat die Anleihen AT0000A2S7K6 mit einer Laufzeit von 4 Jahren und 4 Monaten, welche am 28.02.2026 endet, AT0000A2ZXX4 mit einer Laufzeit von 4 Jahren und 4 Monaten, welche am 28.02.2027 endet, AT0000A36Q50 mit einer Laufzeit von 4 Jahren und 4 Monaten, welche am 28.02.2028 endet, AT0000A3F3C6 mit einer Laufzeit von 4 Jahren und 4 Monaten, welche am 28.02.2029 endet, emittiert. Zum Stichtag 30.06.2025 wurden Teilschuldverschreibungen in einer Gesamtnominale von rund EUR 33,9 Mio. ausgegeben. Die Invest Unternehmensbeteiligungs AG ist seit 2019 als wirtschaftliche und strategische Partnerin der ADOMO Beteiligungs GmbH tätig. Die Emittentin hielt 78,2% der Anteile an der ADOMO Beteiligungs GmbH. Im zweiten Halbjahr des Jahres 2025 wurden zwei Kapitalerhöhung beschlossen und der Wandlung des Mezzanekapitals in Form von Genussrechten zugestimmt. Diese Partnerschaft wurde durch die Kapitalerhöhung weiter verstärkt. Nunmehr hält die Emittentin 37,40 % an der ADOMO Beteiligungs GmbH.

Weitere wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin gab es seit dem 31.12.2024 ansonsten nicht.

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

- Die Emittentin selbst ist nur teilweise operativ tätig und sohin auf Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens ihrer Beteiligungsgesellschaften angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern und Anlegern bedienen zu können.
- Die Emittentin als Teil des IFA-Teilkonzerns hat einen substanziellen Bedarf an Finanzierungen und ist dem Risiko ausgesetzt, auslaufende Fremdkapitalfinanzierungen nicht oder nicht im erforderlichen Ausmaß oder nicht rechtzeitig erlangen zu können. Bei Refinanzierungen können sich die Konditionen erheblich verschlechtern, zB durch höhere Zinsen oder zusätzlich erforderliche Besicherungen.

¹⁰ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

¹¹ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

¹² In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

¹³ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

- Die Emittentin ist Liquiditätsrisiken ausgesetzt.
- Die Emittentin ist Risiken aus (weiteren) negativen Einmaleffekten, wie beispielsweise im Zusammenhang mit der Bewertung von Vermögenswerten, ausgesetzt.
- Die Emittentin ist Haftungsrisiken und anderen rechtlichen Risiken, wie beispielsweise Gewährleistungsrisiken, ausgesetzt.
- Die Emittentin ist von den Vertriebstätigkeiten ihrer Vertriebspartner abhängig.
- Die Emittentin unterliegt dem Risiko eines Verlusts oder eines Scheiterns bei der Rekrutierung von Schlüsselpersonen für den IFA-Teilkonzern.
- Die Emittentin ist dem Risiko der Konzernzugehörigkeit zur Soravia Gruppe und dem Risiko eines Reputationsverlusts ausgesetzt.
- Die Emittentin ist dem Risiko von Zahlungsverzug, Zahlungseinstellungen oder Bonitätsverschlechterungen von Gegenparteien ausgesetzt.

3. BASISINFORMATION ÜBER DIE WERTPAPIERE

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Bei den Teilschuldverschreibungen handelt es sich um nicht nachrangige, fixverzinsliche und auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen, die grundsätzlich frei übertragbar sind. Die ISIN lautet AT0000A3RR28. Die Laufzeit (ohne eine einseitige Verlängerung) beträgt 59 Monate, und beginnt am 01.04.2026 (einschließlich) und endet am 28.02.2031 (einschließlich). Im Falle der einseitigen Verlängerung beträgt die Laufzeit 71 Monate, und endet am 29.02.2032 (einschließlich). Die Währung der Teilschuldverschreibungen ist Euro. Die Teilschuldverschreibungen haben einen Gesamtnennbetrag von EUR 10 Millionen mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15 Millionen und sind durch bis zu 10.000 bzw. bis zu 15.000 untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 eingeteilt. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000,00 und jeder Betrag, der einem ganzzahligen Vielfachen von EUR 1.000,00 entspricht.

Die Teilschuldverschreibungen gewähren den Anleihegläubigern einen Anspruch auf Verzinsung, welche halbjährig ausbezahlt wird, sowie auf Rückzahlung des Nennbetrags am Laufzeitende. Ansprüche auf die Zahlung von fälligen Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche auf das Kapital dreißig Jahre nach Eintritt der Fälligkeit. Darüber hinaus sind mit den Teilschuldverschreibungen weder Stimmrechte, Vorzugsrechte bei Angeboten von Zeichnungen von Wertpapieren derselben Kategorie, Rechte auf Beteiligungen am Gewinn der Emittentin, Rechte auf Beteiligungen am Saldo im Fall einer Liquidation, oder Wandlungsrechte verbunden.

Auf das Recht der Emittentin, die Teilschuldverschreibungen vorzeitig nach Ablauf von 30 Monaten zur Rückzahlung ordentlich zu kündigen, wird ausdrücklich hingewiesen. Auf das Kündigungsrecht der Emittentin, die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen vorzeitig zu kündigen, wird ebenfalls hingewiesen. Die Inhaber von Teilschuldverschreibungen sind dahingegen nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibungen zur vorzeitigen Rückzahlung ordentlich zu kündigen. Zudem können die Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss (einfache Mehrheit genügt) der Anleihegläubiger mit Zustimmung der Emittentin geändert werden.

Die Teilschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltendem zwingenden Recht vorrangig sind.

Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

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

- Risiken bestehen aufgrund der strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften aufgenommenen Finanzierungen, da die Inhaber der Teilschuldverschreibungen unbesicherte Gläubiger der Emittentin sind;
- Risiken bestehen im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen, bei denen eine bestimmte Verwendung der Erlöse vorgesehen ist, wie insbesondere „grüne“ oder „nachhaltige“ Anleihen.

- Anleihegläubiger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin und dem von der Emittentin begebenen Wertpapier dem Kreditrisiko; die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann zu einem Ausfall von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des Investments der Anleihegläubiger in die gegenständlichen Wertpapiere führen (Insolvenzrisiko);
- Es besteht keine Gewissheit, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entsteht oder, sofern er entstehen wird, dass er fortbestehen wird. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass Anleihegläubiger ihre Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht zu angemessenen Marktpreisen veräußern können.
- Die Bonität der Emittentin kann sich während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen verschlechtern (Bonitätsänderungsrisiko);
- Der Wert von fix verzinsten Teilschuldverschreibungen kann aufgrund von Veränderungen des Marktzinssatzes sinken (Zinsrisiko).

4. BASISINFORMATION ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN

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

Die öffentliche Einladung zur Zeichnung der Teilschuldverschreibungen ergeht einen Bankarbeitstag nach der Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens mit dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Zeichnungsanträge von Anlegern werden während der Angebotsfrist direkt von der Emittentin oder ihrer Tochtergesellschaft IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH, entgegengenommen. Der Zinssatz wird 6 % p.a. betragen. Der Zinslauf beginnt am 01.04.2026 (Valutatag). Bei einer Zeichnung nach dem Valutatag fallen Stückzinsen an. Die Zinsen sind halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 31.03. und 30.09. eines Jahres, erstmalig am 30.09.2026 fällig.

Die Teilschuldverschreibungen werden am 03.03.2031 zum Nennbetrag zurückgezahlt, sofern nicht vorher vorzeitig gekündigt, zurückgezahlt, verlängert oder angekauft und entwertet wurde. Sofern es zu einer einseitigen Verlängerung der Laufzeit durch die Emittentin kommt, erfolgt am 01.03.2032 die Rückzahlung zum Nennbetrag. Zahlungen von Zinsen und Kapital erfolgen durch die Emittentin über die Zahlstelle an das Clearingsystem und werden über die jeweiligen Kreditinstitute den Anleihegläubigern auf deren Konten gutgebucht. Der Emissionskurs beträgt 100 %. Bei einem Erwerbsbetrag für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös des Nominalbetrags bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Transaktionskosten und Gebühren ergibt sich eine jährliche Rendite vor Steuern in Höhe von 6 %. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt im Einzelfall von den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine Aussage über die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.

Die geschätzten Gesamtkosten umfassen Kosten, die unabhängig vom Bruttoemissionserlös sind sowie solchen Kosten, die abhängig vom tatsächlich platzierten Emissionsvolumen sind. Bei den vom tatsächlich platzierten Emissionsvolumen abhängigen Kosten handelt es sich primär um Vertriebskosten und damit in Zusammenhang stehende Kosten. Diese können sich bis auf 4 % des Bruttoemissionsvolumens belaufen. Die vom Emissionsvolumen unabhängigen Kosten werden rund EUR 150.000 betragen und umfassen insbesondere Prospekterstellungs- und Billigungskosten, Kosten der Rechts- und Steuerberatung sowie Kosten für die Zahlstelle. Anlegern, die Teilschuldverschreibungen zeichnen, können darüber hinaus übliche Spesen und Gebühren (z.B. Depot- oder Transaktionskosten) von ihren jeweiligen Kreditinstituten vorgeschrieben werden.

Wer ist der Anbieter?

Anbieter der Teilschuldverschreibungen ist die Emittentin. Zeichnungsanträge von Anlegern werden während der Angebotsfrist direkt von der Emittentin oder der IFA Invest GmbH, FN 475719 m, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH, FN 270566 t, Opernring 1, E/520, 1010 Wien, LEI 5299007ESY7HQMDDKA94 entgegengenommen. Die Emittentin behält sich vor, weiteren Finanzintermediären eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts und sämtlicher allfälliger Nachträge für öffentliche Angebote der diesem Prospekt zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen in Österreich und in Deutschland zu erteilen. Diesfalls werden auch von diesen Finanzintermediären Zeichnungsanträge entgegengenommen.

Weshalb wird der Prospekt erstellt?

Die Emittentin hat das Interesse, durch das Angebot der Teilschuldverschreibungen zusätzliches Fremdkapital

aufzubringen. Die Emittentin macht das Angebot und beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen für mögliche Immobilien-Akquisitionen (Liegenschaften), allenfalls auch die Optimierung bestehender Finanzierungen, Erwerb von Unternehmensbeteiligungen, die der Expansion des Geschäftsmodells dienen, zur Finanzierung und Refinanzierung nachhaltiger Immobilienprojekte und sonstige allgemeine Unternehmenszwecke heranzuziehen; jeweils unter Verwendung der Nettoemissionserlöse entsprechend der Prozessleitlinien und Projektkriterien gemäß IFA Sustainability Bond Framework. Mit den Erlösen beabsichtigt die Emittentin, primär Projekte zu realisieren, die sich auf die Projektkategorien grüne Gebäude und bezahlbarer Wohnraum spezialisieren. Dafür hat IFA das IFA Sustainability Bond Framework ausgearbeitet, welches beabsichtigt nachhaltige Anleihen zu emittieren und die Erlöse zur Finanzierung oder Refinanzierung bestehender und/oder zukünftiger Projekte zu verwenden, von denen erwartet wird, dass sie bezahlbaren Wohnraum bereitstellen und positive Auswirkungen auf die Umwelt haben, den CO₂-Fußabdruck des IFA-Gebäudebestands reduzieren, die Nutzung erneuerbarer Energien und einen kohlenstofffreien Transport fördern. Die Emittentin prüft laufend die Transaktionsmärkte in ihren Kernregionen auf Akquisitionsmöglichkeiten, wobei (wie auch in der Vergangenheit) Investitionen sowohl durch Übernahme von Geschäftsanteilen an Immobilien(-investitions)gesellschaften, als auch durch Kauf von Immobilien im Wege von Asset Deals beabsichtigt sind.

Der geschätzte Nettoerlös aus der Emission hängt von der Höhe der Zeichnungen der Anleihen ab und wird voraussichtlich zwischen EUR 6.000.000,00 und EUR 8.000.000,00 betragen. Einem Übernahmevertrag unterliegt die Emittentin nicht. Aufgrund organisatorischer, kapitalmäßiger und personeller Verflechtungen zwischen der Emittentin, deren Gesellschafterin und deren Beteiligungen kann es zu Interessenkonflikten kommen. Insbesondere aufgrund der gleichzeitigen Wahrnehmung von Gesellschafter- sowie Gesellschaftsinteressen besteht das Risiko, dass im Rahmen einer Entscheidungsfindung ein bestehender Interessenkonflikt zum Nachteil der Anleger gelöst wird. Ein Interessenkonflikt kann ferner begründet werden, wenn der Vorstand der Emittentin und die Geschäftsführung der Beteiligungen gleichzeitig für konkurrierende Unternehmen tätig sind. Dies kann sich nachteilig auf die Emittentin und deren Investitionen auswirken.

Die Omicron Investment Management GmbH soll, unter Heranziehung ihres vertraglich gebundenen Vermittlers IFA Invest GmbH, im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs an der Emission teilnehmen. Sie steht in Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot der Teilschuldverschreibungen in einem vertraglichen Verhältnis mit der Emittentin.

Weiters ist beabsichtigt, dass solche Partnerunternehmen, die üblicherweise im Zusammenhang mit der Platzierung von Bauherrenmodellen tätig werden, für die Emittentin durch Namhaftmachung von Personen, die an der Vermittlung von Finanzinstrumenten interessiert sind, tätig werden. Diese Namhaftmachung kann einerseits durch Weitergabe der Kontaktdaten von potenziellen Zeichnern an die von der Emittentin gewählten Vertriebspartner, sohin die IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH oder durch Kontaktherstellung zwischen dieser und potenziellen Zeichnern erfolgen. Bei erfolgreicher Durchführung des Angebots erhalten die vorgenannten Partnerunternehmen und Omicron Investment Management GmbH eine Provisionsvergütung für die Namhaftmachung bzw Vermittlung, deren Höhe unter anderem von der Höhe des Gesamtnennbetrags der Teilschuldverschreibungen im Rahmen des Angebots abhängt und die, abhängig vom Zeitpunkt der Platzierung bis zu 4 % des Bruttoemissionsvolumens betragen kann. Diese Unternehmen haben daher ein Interesse am Erhalt dieser Provisionsvergütung. Insofern haben die vorgenannten Partnerunternehmen sowie Omicron Investment Management GmbH auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

Weiters nimmt die Wiener Privatbank SE im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs an der Emission teil, um als Zahlstellenbank Gebühren zu erzielen.

Die Wiener Privatbank SE erbringt darüber hinaus im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs verschiedene Bank-, Finanzdienstleistungs- oder ähnliche Dienstleistungen für die Emittentin, oder hat solche Dienstleistungen in der Vergangenheit erbracht, und hält in ihrer Position als Kreditinstitut oder Kreditgeber unter Kreditfazilitäten gewöhnliche Geschäftsbeziehungen mit der Emittentin, wofür sie übliche Vergütungen und Kostenersatz erhalten hat oder erhalten wird, aufrecht.

B. RISIKOFAKTOREN

Potenzielle Anleger sollten die in diesem Kapitel beschriebenen Risikofaktoren sowie alle anderen Informationen in diesem Prospekt, einschließlich der Anleihebedingungen sowie der Zusammenfassung sorgfältig abwägen, bevor sie eine Entscheidung über eine Veranlagung in von der Emittentin unter diesem Prospekt begebene Teilschuldverschreibungen treffen. Die nachstehende Darstellung der Risikofaktoren umfasst die der Emittentin gegenwärtig bekannten und von ihr für wesentlich erachteten Risiken. Über die dargestellten Risiken hinaus können weitere, der Emittentin gegenwärtig unbekannte Risiken auftreten. Von der Emittentin derzeit für unwesentlich erachtete Risiken können sich nachträglich als wesentlich herausstellen. Die Emittentin hat einige für wesentlich erachtete Risiken bereits in der Zusammenfassung hervorgehoben. Diese Risiken werden auch in weiterer Folge in der Darstellung der Risiken vorgeordnet (wesentlichster Risikofaktor ist jeweils an erster Stelle gereiht). Abgesehen davon enthält die nachstehende Reihung der Risikofaktoren weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß oder die Bedeutung der einzelnen Risiken. Aufgrund der 2025 anhaltenden instabilen geopolitischen Situation können weitere, derzeit für die Emittentin aufgrund der aktuell verfügbaren Informationen nicht erkennbare, Entwicklungen Einfluss auf die Einstufung und Reihung der nachfolgenden Risikofaktoren nach ihrer Wesentlichkeit und Eintrittswahrscheinlichkeit haben, sodass derzeit keine präzisen Aussagen darüber gemacht werden können.

Risiken können einzeln oder auch kumulativ auftreten. Der Eintritt einzelner oder auch mehrerer Risikofaktoren kann für sich allein oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren aus den Teilschuldverschreibungen resultierenden Verpflichtungen nachzukommen. Der Wert der fix verzinsten Teilschuldverschreibungen könnte aufgrund von Veränderungen des Marktzinssatz sinken. Anleihegläubiger könnten ihr eingesetztes Kapital auch teilweise oder ganz verlieren.

Daher sollten Teilschuldverschreibungen der Emittentin nur als Bestandteil eines diversifizierten Portfolios erworben werden. Bei Unsicherheiten in Bezug auf diesen Prospekt und die darin enthaltenen Informationen, insbesondere die nachstehenden Risikohinweise sollten potenzielle Anleger eigene Berater (Finanzberater, Steuerberater, Rechtsanwälte) zuziehen. Die in diesem Prospekt und den nachstehenden Risikohinweisen enthaltenen Informationen können eine professionelle Beratung nicht ersetzen.

1. RISIKEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN

- 1.1. Die Emittentin selbst ist nur teilweise operativ tätig und sohin auf Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens ihrer Beteiligungsgesellschaften angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern und Anlegern bedienen zu können.

Aufgrund der eingeschränkten Geschäftstätigkeit ist sie auf Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens ihrer Beteiligungsgesellschaften angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern bedienen zu können. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Beteiligungsgesellschaften, Verzögerungen und/oder Ausbleiben von Dividendenausschüttungen ist somit in Konsequenz ein wirtschaftliches Risiko für die

Emittentin vor allem im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit, ihrem Nettovermögen, ihrer Finanzlage, ihrem Cash-Flow und ihrem Betriebsergebnis. Dies kann vor allem die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, wesentlich beeinträchtigen.

- 1.2. Die Emittentin als Teil des IFA-Teilkonzerns hat einen substanziellen Bedarf an Finanzierungen und ist dem Risiko ausgesetzt, auslaufende Fremdkapitalfinanzierungen nicht oder nicht im erforderlichen Ausmaß oder nicht rechtzeitig erlangen zu können. Bei Refinanzierungen können sich die Konditionen erheblich verschlechtern, zB durch höhere Zinsen oder zusätzlich erforderliche Besicherungen.

Die Emittentin als Teil des IFA-Teilkonzerns benötigt Finanzierungen, insbesondere zur Refinanzierung bestehender Kredite und Anleihen und zur Finanzierung der gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklung und Projekte der Unternehmen des IFA-Teilkonzerns. In Zeiten volatiler Immobilienmärkte, die geprägt sind von anhaltenden geopolitischen Spannungen – etwa dem Krieg in der Ukraine, den aktuellen Konflikten im Nahen Osten und in der Indopazifik-Region – den Nachwirkungen geldpolitischer Strafunterstützungszyklen und verschärfter Kapital- sowie anderer regulatorischer Anforderungen, zeigen Fremdkapitalgeber eine zunehmende Zurückhaltung. Fremdkapitalgläubiger sind unter Umständen nicht bereit, auslaufende Kredite zu für den IFA-Teilkonzern günstigen Konditionen oder überhaupt zu verlängern oder zu stunden. Auslaufende Kredite werden oft nur zu deutlich höheren Zinsen, mit zusätzlichen Besicherungsanforderungen oder strengeren Kreditaufgaben verlängert. Dies kann insbesondere zu dem Erfordernis führen, weitere Sicherheiten unter Kreditverträgen des IFA-Teilkonzerns zu bestellen und/oder Refinanzierungen mit höheren Zinsen, welche beispielsweise durch einen weiteren Anstieg des Zinsumfelds entstehen können, aufzunehmen. Generell kann es auch zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten kommen. Zudem sind im Jahresabschluss zum 31.12.2024 Anleiheverbindlichkeiten iHv TEUR 30.465 mit einer Restlaufzeit von 1-5 Jahren ausgewiesen; bei einem „Change-of-Control“ Fall ist eine vorzeitige Kündigung durch Anleihegläubiger möglich, wodurch ebenso kurzfristige Refinanzierungsmaßnahmen zur Rückzahlung erforderlich wären.

Die Möglichkeiten bzw. Konditionen der Finanzierung der Emittentin bzw. der Unternehmen des IFA-Teilkonzerns über Unternehmensanleihen sind abhängig vom jeweils vorherrschenden Kapitalmarktumfeld. Insoweit der IFA-Teilkonzern außerstande ist, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur erforderlichen Zeit zu generieren bzw. zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen.

- 1.3. Die Emittentin ist Liquiditätsrisiken ausgesetzt.

Aufgrund von unregelmäßigen Zahlungseingängen und Zahlungsausgängen (beispielsweise aufgrund eines hohen Anstiegs der Inflationsrate, verspäteter Zahlungen oder unerwartet hoher Abflüsse sowie bei unzureichendem Zugang zu Kreditlinien bzw. zum Kapitalmarkt oder verzögerter Realisierung von Immobilien aufgrund von mangelnder Liquidität des Immobilienmarkts und/oder des Markts für Sachwertanlagen (siehe Punkt 1.16)) kann es zu Liquiditätsengpässen oder -stockungen kommen, die dazu führen, dass die Emittentin Zahlungspflichten nicht mehr oder nicht rechtzeitig erfüllen können und in Verzug geraten oder flüssige Mittel zu schlechteren Konditionen anschaffen müssen.

Zudem beruhen die Liquiditätsplanungen der Emittentin auf bestimmten wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Annahmen. Sofern Abweichungen von diesen Annahmen vorliegen sollten, besteht das Risiko, dass die aktuellen Liquiditätsreserven der Emittentin nicht ausreichend wären und fällige Verbindlichkeiten nicht fristgerecht bzw. nicht vollständig bedient werden könnten. Dies könnte den Fortbestand der Emittentin gefährden.

Weiters hat die Liquiditätssituation der verbundenen Unternehmen der Emittentin maßgeblichen Einfluss auf die Emittentin. Liquiditätsprobleme verbundener Unternehmen/nahestehender Personen können sich, insbesondere aufgrund der hohen Forderungen von derzeit ca. EUR 30,8¹⁴ Millionen auf die Emittentin und somit auch auf ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, negativ auswirken.

Das Darlehen an die Soravia Equity GmbH ist per 30.06.2025 ausgelaufen, Verhandlungen zur Rückzahlung laufen aktuell. Die Garantie der Soravia Investment Holding GmbH wurde nicht in Anspruch genommen. Zur Risikovorsorge wurde eine Einzelwertberichtigung iHv rund EUR 15,9 Mio. gebildet.

Im Zusammenhang mit Darlehen an die Soravia Equity GmbH besteht das Risiko einer verbotenen Einlagenrückgewähr. Eine verbotene Einlagenrückgewähr liegt dann vor, wenn es zu Leistungen der Emittentin gegenüber Gesellschaftern oder den Gesellschaftern nahestehende Personen kommt, denen keine gleichwertige Gegenleistung entgegensteht oder keine besonderen betrieblichen Gründe der Emittentin für den Abschluss einer Vereinbarung sprechen (at-arm's-length-Prinzip). Geschützt ist das gesamte Vermögen der Emittentin. Rechtsfolgen einer verbotenen Einlagenrückgewähr wären die Nichtigkeit der gegen das at-arm's-length-Prinzip verstoßenden Vereinbarung sowie daraus resultierende Rückforderungsansprüche der Emittentin gegen die Gesellschafter sowie gegebenenfalls gegenüber den Empfängern der Leistung und eine allfällige Haftung der Organmitglieder. Es besteht jedoch zusätzlich das Risiko, dass das Darlehen zum Zeitpunkt der Rückforderung seitens der Gesellschafterin nicht zurückgezahlt werden kann, was sich wiederum negativ auf die Emittentin auswirken kann.

1.4. Die Emittentin ist Risiken aus (weiteren) negativen Einmaleffekten, wie beispielsweise im Zusammenhang mit der Bewertung von Vermögenswerten, ausgesetzt.

Die Emittentin hat einen Jahresverlust in Höhe von rund EUR -50 Mio verzeichnet. Dieses Ergebnis ist vor allem durch folgende Einmaleffekte geprägt:

Einmaleffekt	Betrag Mio. EUR
Abwertung Beteiligung Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH	1,68
Einzelwertberichtigung Darlehen Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH	1,3
Abwertung Beteiligung ADOMO Beteiligungs GmbH	27,29
Latente Steuern aus der Beteiligung ADOMO Beteiligungs GmbH	5,38
Einzelwertberichtigung Darlehen Soravia Equity GmbH	<u>15,90</u>

¹⁴ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

Im Jahr 2025 wurden von der Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH und ihren Beteiligungen Immobilienbestände veräußert. Hierbei wurde eine außerplanmäßige Abschreibung des Beteiligungsansatzes sowie weiters die Wertberichtigung einer bestehenden Darlehensforderung der Emittentin gegenüber dieser Gesellschaft notwendig.

Überdies ergab sich aufgrund einer eingetretenen dauerhaften Wertminderung der Beteiligung die Notwendigkeit zur Durchführung einer außerplanmäßigen Abschreibung des Beteiligungsansatzes an der Adomo Beteiligungs GmbH von rund EUR 27,2 Mio. Hintergrund hierfür sind bewertungsrelevante Kapitalerhöhungen seitens IFA AG und Invest AG zur bilanziellen Stärkung der ADOMO. Die Invest AG hat in Zuge dieser ihre Genussrechte in Eigenkapital umgewandelt. Die Kapitalerhöhung führt zu einer Verschiebung der Beteiligungsquoten, ohne die wirtschaftliche Teilhabe der IFA AG am Unternehmenserfolg zu verändern. Aufgrund des Wegfalls der Ausnahmeregelung des § 198 Abs. 10 Z 3 UGB sind nunmehr auf den verbliebenen Unterschiedsbetrag zwischen unternehmens- und steuerrechtlichen Wertansätzen entsprechend passive latente Steuern iHv rund EUR 5,4 Mio zu berücksichtigen. Diese Bewertung der Beteiligung an der ADOMO Beteiligungs GmbH zum 31.12.2024 basiert auf der Annahme einer künftigen Verlängerung bzw. Stundung der Kreditverbindlichkeiten durch die zuständigen Gremien. Sollte diese Zustimmung wider Erwarten nicht erteilt werden, könnte eine weitere außerplanmäßige Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes erforderlich werden. Dies würde die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin zusätzlich belasten.

Die Eigenkapitalquote der Emittentin ist im zuletzt aufgestellten und geprüften Jahresabschluss gegenüber dem Vorjahr von rund 53,3% auf 10,4% zurückgegangen. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf zuvor dargestellten Einmaleffekte zurückzuführen, die das Jahresergebnis periodenbezogen belastet haben.

Auch künftig können weitere negative Einmaleffekte, insbesondere im Zusammenhang mit der Bewertung von Vermögenswerten, nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende negative Einmaleffekte können unter anderem auch die Höhe des ausgewiesenen Eigenkapitals sowie die Eigenkapitalquote beeinflussen und sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

1.5. Die Emittentin ist Haftungsrisiken und anderen rechtlichen Risiken, wie beispielsweise Gewährleistungsrisiken, ausgesetzt.

Die Emittentin kann als Anbieter von Dienstleistungen Partei in Rechtsstreitigkeiten werden, in denen ihr Sorgfaltsverstöße und andere Rechtsverletzungen vorgeworfen werden, die mit erheblichen Kosten zu verteidigen sind und zu finanziellen Schäden führen können. Die Emittentin kann Partei in Gewährleistungs-, Schadenersatz- und anderen Prozessen werden, die nicht versicherbar sind oder durch den bestehenden Versicherungsschutz nicht oder nicht zur Gänze abgedeckt werden. Auch andere Unternehmen des IFA-Teilkonzerns sind den oben genannten Risiken ausgesetzt, die sich wiederum finanziell auf die Emittentin durchschlagen können.

Die Emittentin kann darüber hinaus Beklagte in Anlegerprozessen sein. So ist die Emittentin derzeit Beklagte in einem Verfahren aufgrund eines Ausgleichsanspruchs iHv EUR 35.000. Daneben bestehen weitere Gerichtsverfahren hinsichtlich des Projekts „Das Hamerling“. Dabei handelt es sich um Schadenersatz und Gewährleistungsansprüche um insgesamt rund EUR 6 Mio. Ein weiteres Verfahren besteht zum Pensionsvorsorgemodell „LifeClassSixty Plus“. Die Klage richtet sich gegen die Emittentin und die IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH. Der Streitwert beträgt rund EUR 1,5 Mio, wobei das Risiko für die Emittentin lediglich bei EUR 36.000 liegt.

Im Rahmen eines Share Deals, an dem die Emittentin sowie ein mit ihr verbundenes Unternehmen als Käufer beteiligt sind, kann es zu rechtlichen Auseinandersetzungen kommen. Die Transaktion, die im ersten Quartal 2025 unterzeichnet wurde, ist aufgrund von Verzögerungen auf Käuferseite bislang nicht abgeschlossen worden. Aufgrund der zeitlichen Verzögerung haben sich auch die Transaktionskosten, wie beispielsweise die Grunderwerbsteuer, erhöht. Trotz konstruktiver und bislang einvernehmlicher Gespräche zwischen den beteiligten Parteien kann ein Rechtsstreit nicht ausgeschlossen werden. Der derzeit im Raum stehende potenzielle Anspruch beläuft sich auf rund EUR 2,6 Mio. Solche potenziellen Rechtsstreitigkeiten können erhebliche zeitliche und finanzielle Belastungen verursachen und sich somit nachteilig auf die wirtschaftliche Lage und die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken.

Weiters war eine Tochtergesellschaft, die Condoreal GmbH als Komplementärin der MERINDA elf Entwicklungs GmbH & Co KG (bereits liqu.), aufgrund von Ansprüchen wegen verspäteter Übergabe eines Objekts Beklagte in einem erstinstanzlichen Prozess vor dem HG Wien mit einem Streitwert von rund EUR 450.000. In der ersten Instanz wurde diese Klage abgewiesen. Zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts ist dieses Urteil jedoch noch nicht rechtskräftig. Gegen SEM Anlagen GmbH wurden Unterlassungsklagen betreffend die Nutzung des Heizraums sowie der Leitungen zur Belieferung des Austro Towers betreffend die Triiiple Tower eingebracht. Im Gegenzug hat die SEM Anlagen GmbH eine Feststellungsklage auf Schadenersatz gegen die TRIIIPLE BP eins GmbH & Co OG sowie TRIIIPLE BP zwei GmbH & Co OG mit einem Streitwert von EUR 100.000 eingebracht, wobei bei diesem Verfahren zwischenzeitig einfaches Ruhen vereinbart worden ist. Zudem wurde gegen die SEM Anlagen GmbH eine Feststellungsklage mit einem Streitwert von EUR 35.000 betreffend die Feststellung, dass die Wärme- und Kältelieferungsverträge samt Vertragsbeitritten nicht wirksam überbunden worden wären und der SEM Anlagen GmbH hieraus keine Ansprüche erwachsen seien, erhoben. Ebenso wurde im Außerstreitverfahren gegenüber der SEM Anlagen GmbH beantragt, eine Abrechnung für Wärme und Kälteversorgung zu legen.

Auch weitere Tochtergesellschaften der Emittentin sowie des Soravia-Konzerns sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auf Beklagtenseite in Rechtsstreitigkeiten involviert. Diese Rechtsstreitigkeiten beziehen sich überwiegend auf Streitigkeiten aus Miet- und Werkverträgen sowie damit in Zusammenhang stehenden und die Immobilien- und Baubranche betreffenden Verträgen aus dem operativen Geschäft. Aufwendungen für die genannten oder zukünftigen Rechtsstreitigkeiten der Emittentin oder ihrer (weiteren) Tochtergesellschaften bzw. vollständiges oder weitgehendes Unterliegen in den genannten oder zukünftigen Rechtsstreitigkeiten der Emittentin oder ihrer (weiteren) Tochtergesellschaften, können sich wesentlich nachteilig auf die Ertragslage dieser Tochtergesellschaft und somit mittelbar auch auf die Finanzlage der Emittentin auswirken.

Darüber hinaus gab es weitere Verfahren, an denen Unternehmen des IFA-Teilkonzerns beteiligt waren, die während der letzten 12 Monate abgeschlossen bzw. verglichen wurden bzw. in denen Ruhen vereinbart worden ist.

Zahlungen aufgrund von gegebenen Sicherheiten bzw. finanziellen Verluste und mögliche Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten bzw. vollständiges oder weitgehendes Unterliegen in den genannten oder zukünftigen Rechtsstreitigkeiten, können sich wesentlich nachteilig auf die Ertragslage der Emittentin und somit auch auf die Fähigkeit, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, auswirken.

1.6. Die Emittentin ist dem Risiko der Konzernzugehörigkeit zur Soravia Gruppe und dem Risiko eines Reputationsverlusts ausgesetzt.

Verschiedene Faktoren, wie zum Beispiel wirtschaftlicher Misserfolg von Anlageprodukten, die von der Emittentin angeboten werden, oder in der Vergangenheit angeboten wurden, können zu einem Reputationsverlust der Emittentin führen. Auch eine Nichteinhaltung von Vorschriften und daraus resultierende Sanktionen im Zusammenhang mit der Bekämpfung von Geldwäsche, Steuerhinterziehung, Korruption und Terrorismusfinanzierung und ähnlicher Vorschriften kann rechtliche Folgen und Auswirkungen auf die Reputation haben. Werden – trotz umfangreicher interner Kontrollmaßnahmen – Fälle von Korruption, wettbewerbswidrigem Verhalten oder anderer illegaler Handlungen von Mitarbeitern der IFA Gruppe aufgedeckt, so kann dies zu Reputationsschäden oder zur Verhängung von Strafen führen.

Für den Vertrieb bedient sich die Emittentin auch externer Berater sowie deren Vertriebsteams und deren Kunden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch diese externen Vertriebspartner zu Verstößen gegen anwendbare Rechtsvorschriften kommen kann.

Die Emittentin gehört der Soravia Gruppe an, wobei negative Entwicklungen innerhalb der Soravia Gruppe bzw mit dieser in Verbindung stehenden Gesellschaften auch auf die Emittentin durchschlagen könnten. Konkret wird in diesem Zusammenhang auch auf die medialen Berichterstattungen der Soravia Gruppe in Deutschland und laufende (Anleger)-Verfahren hingewiesen. Dies könnte beispielsweise die künftige Kapitalbeschaffung sowie die Platzierung von Bauherrenmodellen der Emittentin negativ beeinflussen.

Die Aktien der Emittentin könnten ebenso verkauft oder auf andere Weise auf einen neuen Eigentümer übertragen werden. Dies hätte zwar unter gewissen Voraussetzungen ein Kündigungsrecht der Anleihegläubiger unter den Anleihebedingungen zur Folge. Es besteht jedoch das Risiko, dass bei vorzeitiger Kündigung durch mehrere oder alle Anleihegläubiger, diese aufgrund fehlender Liquidität nicht entsprechend bedient werden können. Eine vorzeitige Kündigung durch mehrere oder alle Anleihegläubiger könnte zur Zahlungsunfähigkeit und in weiterer Folge zur Insolvenz der Emittentin führen.

Die erschwerten Marktbedingungen im Immobiliensektor und die sich häufenden Insolvenzen wirken sich negativ auf andere Immobilienunternehmen aus. In diesem Zusammenhang könnte, unter anderem aufgrund negativer Berichterstattung in der Öffentlichkeit, insbesondere im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten und/oder Insolvenzen, ein Reputationsschaden der Emittentin eintreten. Auch der Reputationsschaden eines aktuell oder vormals verbundenen Unternehmens der Emittentin kann Auswirkungen

auf die Reputation der Emittentin sowie die Attraktivität der Produkte und Dienstleistungen der Emittentin und anderer Unternehmen des IFA-Teilkonzerns haben. Der Eintritt eines Reputationsverlustes könnte zum Verlust von Kunden und Marktanteilen führen und folglich die Fähigkeit der Emittentin, Zahlungen gemäß Anleihebedingungen zu leisten, wesentlich schmälern sowie die Attraktivität der Produkte der Emittentin wesentlich negativ beeinflussen.

Die negativen Auswirkungen aufgrund der Konzernzugehörigkeit zur Soravia Gruppe und/oder der Eintritt eines Reputationsverlustes könnten negative Auswirkungen auf die zukünftige Kapitalaufbringung und die Attraktivität der Produkte und Dienstleistungen der Emittentin und anderer Unternehmen des IFA-Teilkonzerns wesentlich negativ beeinflussen und die Fähigkeit der Emittentin, Zahlungen gemäß Anleihebedingungen zu leisten, wesentlich schmälern oder negativ beeinflussen.

1.7. Die Emittentin unterliegt dem Risiko eines Verlusts oder eines Scheiterns bei der Rekrutierung von Schlüsselkräften für den IFA-Teilkonzern.

Der Erfolg des IFA-Teilkonzerns und damit der Emittentin hängt wesentlich von den Fähigkeiten, Erfahrungen und Bemühungen der Schlüsselkräfte und leitenden Angestellten des IFA-Teilkonzerns sowie deren Netzwerk an einschlägigen Experten, wie insbesondere Planer, Steuerberater, Rechtsanwälte, Banken, Baufirmen und dergleichen, ab.

Der Erfolg des IFA-Teilkonzerns hängt somit auch von der Fähigkeit der Emittentin ab, neue qualifizierte Mitarbeiter und Berater zu rekrutieren und bestehende zu halten, da unter anderem ansonsten mit einem Verlust an Produktivität und Kreativität zu rechnen ist. Der Verlust von Schlüsselkräften und/oder anderen wichtigen Mitarbeitern oder Beratern kann die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, negativ beeinflussen.

1.8. Die Emittentin ist von den Vertriebstätigkeiten ihrer Vertriebspartner abhängig.

Die Vertriebsaktivitäten der Emittentin basieren oft auf persönlichen Kontakten zwischen externen Beratern der Emittentin sowie deren Vertriebsteams und deren Kunden. Diese persönlichen Kontakte der externen Vertriebspartner sowie deren Vertriebsteams erlauben es der Emittentin, ihre Produkte im Markt zu platzieren.

Der Verlust solcher Vertriebspartner der Emittentin hätte daher wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin.

1.9. Die Emittentin ist dem Risiko von Zahlungsverzug, Zahlungseinstellungen oder Bonitätsverschlechterungen von Gegenparteien ausgesetzt.

Dritte, die der Emittentin oder anderen Unternehmen des IFA-Teilkonzerns Geld, Dienstleistungen oder andere Vermögensgegenstände schulden, könnten ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin oder diesen anderen Unternehmen des IFA-Teilkonzerns wegen Zahlungsunfähigkeit, fehlender Liquidität, Bonitätsverschlechterungen, Wirtschaftsabschwüngen, operationellen Problemen oder aus anderen Gründen nicht erfüllen.

Weiters ist die Emittentin dem Ausfallrisiko ihrer Tochtergesellschaften ausgesetzt. Dies gilt vor allem, soweit die Emittentin Sicherheiten für Verbindlichkeiten von Tochtergesellschaften gestellt hat oder unbesicherte Ausleihungen bzw. Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften bestehen. Die Emittentin (in ihrer Rolle als Kreditnehmerin) hatte zum Stichtag 31.12.2024 Kreditlinien bei Kreditinstituten im Gesamtbetrag von rund EUR 350.000 ausgenutzt. Zum Stichtag 30.06.2025 wurden die aufgenommenen Kreditlinien im Gesamtbetrag von rund EUR 4,6 Millionen ausgenutzt. Gleichzeitig wurden die Darlehen, welche die Emittentin als Darlehensgeberin verbundenen Unternehmen/nahestehende Personen gewährt hat, seit dem 31.12.2024 bis zum 30.06.2025 um rund EUR 2,8¹⁵ Millionen auf rund EUR 33,6¹⁶ Millionen erhöht. Der wesentliche Teil davon in Höhe von rund EUR 17¹⁷ Millionen entfällt auf das Darlehen an die Soravia Equity GmbH. Rund EUR 7¹⁸ Millionen entfallen auf das Darlehen an die Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft mbH.

Für die aushaftenden Kredite der Emittentin wurden Sicherheiten bestellt. So sind die Aktien der Emittentin verpfändet.

Verspätungen oder Verluste aus den Ausfällen von Gegenparteien hätten einen wesentlichen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit, das Geschäftsergebnis und die finanzielle Lage der Emittentin. Damit zusammenhängende Liquiditätsengpässe könnten es der Emittentin erschweren, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Fälligkeitszeitpunkt zu tilgen und somit in weiterer Folge auch ihren Zahlungsverbindlichkeiten gemäß Anleihebedingungen nachzukommen. Zudem könnte es zur generellen Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kommen und die verpfändeten Aktien der Emittentin verwertet werden.

- 1.10. Die Emittentin ist einem herausfordernden makroökonomischen und geopolitischen Umfeld ausgesetzt, das durch anhaltende internationale Konflikte sowie die Nachwirkungen geldpolitischer Straffungen geprägt ist und das Investitions- und Finanzierungsverhalten negativ beeinflussen kann.

Die Emittentin ist Risiken ausgesetzt, die sich aus der langfristigen Wirkung globaler Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrisen ergeben, insbesondere im Kontext anhaltender geopolitischer Spannungen wie dem Krieg in der Ukraine, Konflikten im Nahen Osten und steigenden Konfliktrisiken im Indopazifik. Hinzu kommen die verzögerten Effekte vergangener geldpolitischer Straffungszyklen, welche in den Jahren 2022 bis 2024 zu deutlich erhöhten Zinsen geführt haben. Diese Entwicklungen können insbesondere, zu erhöhter Unsicherheit auf den Kapitalmärkten und zu einer insgesamt verhalteneren Investitions- und Konsumneigung führen. Ein Rückgang der Projektfinanzierungen oder ein nachlassendes Interesse von Kunden an Sachwertanlagen kann im Ergebnis sowohl die Ertragslage als auch die Liquidität der Emittentin beeinträchtigen und dadurch ihre Fähigkeit, ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen fristgerecht und vollständig nachzukommen, wesentlich einschränken.

¹⁵ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

¹⁶ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

¹⁷ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

¹⁸ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

- 1.11. Die Emittentin und ihre verbundenen Unternehmen sind Risiken ausgesetzt, welche sich aus der verspäteten Einreichung der Jahresabschlüsse bzw. Konzernabschlüsse ergeben können.

Bei der Emittentin und bei ihren verbundenen Unternehmen kam es in der Vergangenheit vereinzelt zu Verzögerungen bei der Offenlegung von Jahres- bzw. Konzernabschlüssen. Solche Verzögerungen können auch künftig nicht ausgeschlossen werden.

Mögliche negative Auswirkungen einer verspäteten Veröffentlichung betreffen insbesondere die Wahrnehmung durch Marktteilnehmer und Investoren sowie regulatorische Anforderungen. Auch kann dies zur Verletzung vertraglicher Verpflichtungen, beispielsweise aus Kreditverträgen, führen.

Zudem kann eine eingeschränkte Verfügbarkeit aktueller Finanzinformationen die Entscheidungsfindung von Investoren und/oder Marktteilnehmer beeinflussen. In bestimmten Konstellationen kann dies die Geschäftstätigkeit der Emittentin betreffen und sich somit negativ auf ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, auswirken.

- 1.12. Eine erneute Erhöhung des Zinsniveaus kann die Finanzierungskosten für Immobilienprojekte deutlich verteuern und dadurch die Geschäftsentwicklung der Emittentin beeinträchtigen.

Die Emittentin steht vor dem Risiko, dass eine Wiederanhebung des allgemeinen Zinsniveaus die Kosten für Neu- und Refinanzierungen deutlich in die Höhe treibt und damit die Wirtschaftlichkeit ihrer Immobilienprojekte belastet. Zwar liegt der Einlagenzins der Europäischen Zentralbank Mitte 2025 bei 2 %, nachdem er seit Sommer 2024 mehrfach gesenkt wurde, doch können künftige geldpolitische Reaktionen auf unerwartete Inflationserhöhungen oder neue Krisenschocks zu einem raschen Zinsanstieg führen. Höhere Zinsen wirken sich negativ auf die Attraktivität von Immobilieninvestments aus, da Investoren Finanzierungsvorhaben nur mit höheren Renditeerwartungen durchführen – dies kann zu einem Rückgang der Bautätigkeit und zu einer Verlangsamung des Gesamtmarkts führen. Infolgedessen könnten weniger Projekte realisiert und die Erlöse aus Verkäufen und Vermietungen geringer ausfallen.

Eine solche Entwicklung hätte negative Folgen für die Emittentin und könnte auch die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, beeinträchtigen.

- 1.13. Eine Änderung der bestehenden Rechts- und Steuerlage sowie des aufsichtsrechtlichen Umfelds hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin.

Die Haupttätigkeit der Emittentin besteht im Anbieten von Bauherrenmodellen.

Das Anlageprodukt Bauherrenmodell richtet sich so gut wie ausschließlich an Privatinvestoren.

Eine Änderung der maßgeblichen Rechts- und/oder Steuervorschriften sowie des aufsichtsrechtlichen Umfelds kann zu einer Verminderung der Attraktivität der Produkte

und Dienstleistungen der Emittentin, insbesondere von Bauherrenmodellen, und damit zu einem Rückgang des Geschäfts der Emittentin führen. Eine solche Entwicklung hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin.

Die Emittentin ist wesentlich von der geltenden Rechts- und Steuerlage betroffen. Mit Inkrafttreten der Reform der Grunderwerbsteuer (GRESt) im Sommer 2025 haben sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilientransaktionen in Österreich wesentlich verändert. Diese Änderungen können unter anderem zu höheren steuerlichen Belastungen, erhöhter Komplexität bei der Strukturierung von Transaktionen sowie zu Unsicherheiten bei der steuerlichen Beurteilung bestimmter Vorgänge führen.

Daraus können Verzögerungen, Anpassungsbedarf oder zusätzliche Kosten bei geplanten oder laufenden Projekten resultieren. Zudem besteht das Risiko, dass aufgrund von Auslegungsfragen oder ungeklärten Übergangsbestimmungen rechtliche Auseinandersetzungen entstehen. Solche Entwicklungen könnten sich nachteilig auf die wirtschaftliche Lage, die Projektumsetzung sowie die Ertrags- und Finanzlage der Emittentin auswirken.

Darüber hinaus können Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis, dem Abschluss oder der Umsetzung von Doppelbesteuerungsabkommen, der steuerlichen Situation im Allgemeinen und gewisse Veranlassungen, die zur Aufrechterhaltung der Struktur zu treffen sind, dazu führen, dass die Emittentin selbst einer höheren steuerlichen Belastung ausgesetzt ist, als dies in der derzeitigen Situation zu erwarten wäre.

- 1.14. Die Emittentin ist allgemeinen Geschäftsrisiken ausgesetzt, die sich aus anhaltenden geopolitischen Spannungen, volatilen Rohstoff- und Energiepreisen sowie punktuellen Engpässen in den Lieferketten ergeben können. Diese Entwicklungen können operative Abläufe und Finanzierungsmöglichkeiten beeinträchtigen und so die Fähigkeit zur fristgerechten Bedienung der Teilschuldverschreibungen gefährden.

Die Emittentin trägt allgemeine Geschäftsrisiken, wie zum Beispiel das Risiko des Funktionierens der Infrastruktur, von Streiks, Unfällen, Krieg, Seuchen und Pandemien sowie anderen wesentlichen nachteiligen Einflüssen. Die Verwirklichung einzelner oder mehrerer solcher Risiken auf Ebene der Emittentin oder auch eines anderen Unternehmens des IFA-Teilkonzerns kann (indirekt) negative wirtschaftliche Auswirkungen auf die Emittentin und somit ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

Besonders hervorzuheben ist, dass Europa in den letzten Jahren von der durch den Erreger SARS-Cov-2 bzw die Krankheit COVID-19 und den von der Europäischen Union und den europäischen Staaten in diesem Zusammenhang getroffenen Maßnahmen, die das Wirtschaftsleben eingeschränkt haben, betroffen war. Darüber hinaus ergeben sich erhöhte Unsicherheiten aus dem seit Februar 2022 andauernden Ukraine-Konflikt. Bereits absehbar ist ein deutlicher Anstieg der Preise im Energiebereich und in weiterer Folge auch bei allen energieintensiven Produkten. Die Auswirkungen erscheinen aufgrund der konsequenten Sanktionspolitik des Westens gegenüber Russland jedoch weiter anzusteigen. Das bedeutet, dass ein Szenario mit weiter steigender Inflation, stark rückläufigen Wachstum und einer daraus resultierenden Stagflation nicht ausgeschlossen werden kann. Weitere dahingehende verstärkende Auswirkungen können sich auch aus dem massiv eskalierenden Konflikt im Nahen Osten ergeben, insbesondere aus den militärischen Auseinandersetzungen zwischen den Staaten Iran und Israel und deren

Nachwirkungen sowie aus dem andauernden Gaza-Konflikt.

Die weltweite COVID-19-Pandemie (Coronavirus) in den letzten Jahren und der Krieg in der Ukraine haben zum Teil zu erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung geführt und können sich auch negativ auf die Emittentin auswirken. Sowohl die COVID-19-Pandemie als auch der Krieg in der Ukraine sowie der Irankrieg könnten langfristig negative Auswirkungen auf die Immobilienentwicklung und den Immobilienmarkt haben, was den Verkauf oder die Vermietung von Immobilien erschweren oder unmöglich machen könnte. Finanzierungen könnten schwieriger zu erhalten sein oder zu ungünstigeren Konditionen angeboten werden.

Der Immobiliensektor bleibt herausfordernd. Im Jahr 2025 zeigte sich ein gemischtes Bild je nach Assetklasse. Der Rückgang neu fertiggestellter Mietwohnungen hat sich verschärft, was zu einem historischen Tief des Neubauangebots und steigenden Mieten führt. Die Nachfrage nach Eigentum wächst aufgrund günstiger Finanzierungsbedingungen, doch bleibt das Angebot knapp. Die schwierigen Bedingungen für Projektentwickler behindern weiterhin den Neubau.

Bei laufenden Projektrealisierungen wurden Baukosten großteils mit vertraglich garantiertem Fixpreis vergeben. Deshalb ist die Emittentin bei bereits abgeschlossenen Bauverträgen im Rahmen der aktuellen Immobilienprojekte der Soravia Gruppe von der aktuellen Preisdynamik des Bau- und Rohstoffmarktes nicht direkt bzw. indirekt betroffen. Es besteht jedoch das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf künftige Vertragsabschlüsse. Dieses Risiko könnte insbesondere durch den Abschluss aktuell erforderlicher Preisgleitklauseln verwirklicht werden.

Zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts können die weiteren Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie und die Folgen und/oder Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und des Irans nicht abschließend beurteilt bzw. genau abgeschätzt werden. Dieses Risiko könnte die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger gefährden.

1.15. Die Emittentin ist für die Strukturierung ihrer Anlageprodukte auf die Verfügbarkeit geeigneter Immobilien zu angemessenen Konditionen angewiesen.

Die Emittentin ist bei der Strukturierung ihrer Anlageprodukte (Bauherrenmodelle, aber auch Beteiligungen an immobilientragenden Gesellschaften und Vorsorgewohnungen) auf die Verfügbarkeit attraktiver Immobilien angewiesen. Zyklische (dh konjunkturabhängige) Schwankungen des Immobilienmarkts können die Verfügbarkeit attraktiver Immobilien oder die Fähigkeit, Immobilien zu vorteilhaften Konditionen anzukaufen, negativ beeinflussen.

Die Verfügbarkeit attraktiver Immobilien ist von Ereignissen beeinflusst, die nicht im Einflussbereich der Emittentin liegen, wie etwa die Preissituation, die Nachfrage, allgemeine wirtschaftliche Bedingungen, oder Erhalt von Projektfinanzierungen. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin nicht mehr in der Lage ist, Immobilien zu erwerben, die zu einem Gewinn der Emittentin führen können. Derartige Entwicklungen und Umstände können negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und in weiterer Folge ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

- 1.16. Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, bei mangelnder Liquidität des Immobilienmarkts und/oder des Markts für Sachwertanlagen, die zur Strukturierung ihrer Produkte erworbenen Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu unvorteilhaften Konditionen veräußern zu können.

Die Emittentin kauft zur Strukturierung ihrer Anlageprodukte (in der Regel über Tochtergesellschaften) Immobilien an. Immobilieninvestments sind generell durch eine begrenzte Liquidität gekennzeichnet. Das heißt, dass die Realisierung von Immobilien schwieriger umzusetzen sein kann als die von anderen Vermögensgegenständen. Unter bestimmten Voraussetzungen können Immobilienwerte erheblichen Schwankungen unterliegen. Die von der Emittentin erzielbaren Immobilienerlöse hängen stark von der Liquidität der Immobilieninvestmentmärkte sowie jener des Markts für Sachwertanlagen ab. Anleger könnten zögern oder sich außer Stande sehen, in die von der Emittentin angebotenen Immobilienanlageprodukte zu investieren. Selbst wenn Anleger diese Immobilien erwerben, kann es sein, dass dies nur zu solchen Konditionen erfolgt, die es der Emittentin nicht erlauben, Gewinne zu erzielen oder der Emittentin Verluste zuzufügen. Die Gründe dafür können in der allgemeinen Annahme fallender Immobilienpreise, der Nichtverfügbarkeit adäquater Finanzierung oder der Markteinschätzung eines Rückgangs der Nachfrage nach entsprechenden Immobilien, und damit verbunden einem Rückgang von Mieteinkommen und Liquidität liegen. Insbesondere dann, wenn die Realisierung einer Immobilie unter Zeitdruck erfolgen muss, kann dies dazu führen, dass die Veräußerung zu für die Emittentin nicht vorteilhaften Konditionen erfolgen muss. Kann die Emittentin Immobilien nicht oder bloß verspätet oder zu nachteiligen Konditionen im Markt platzieren, kann dies auch zu Liquiditätsengpässen oder -stockungen führen. In Folge können solche Entwicklungen auch die Fähigkeit der Emittentin, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, wesentlich negativ beeinflussen.

- 1.17. 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 waren.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin basiert zu Teilen auf den Bewertungen der von ihr für die Strukturierung ihrer Anlageprodukte (Bauherrenmodelle, aber auch Beteiligungen an immobilientragenden Gesellschaften und Vorsorgewohnungen) zu erwerbenden und erworbenen Immobilien, weil diese Bewertungen die Grundlage für die Ankaufsentscheidung, aber auch für die spätere Verwertung durch Platzierung im Markt und die dafür erforderliche Preisbildung, darstellen.

Die Bewertung von Immobilien hängt einerseits von Marktgegebenheiten ab, andererseits von rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen und auch in hohem Maße von Annahmen und Einschätzungen, die zu einem großen Teil subjektiven Betrachtungen unterliegen und sich als unrichtig herausstellen können. Die Festsetzung des Werts einer Immobilie zum angegebenen Stichtag durch ein Bewertungsgutachten ist nicht immer zwingend vollständig und korrekt.

Die wachsende Bedeutung der Themen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung („ESG“ – Environmental, Social, Governance) sowie damit einhergehender Anforderungen, wie etwa der EU-Taxonomie-Verordnung, spiegeln sich auch in der Immobilienbranche wider. Bei ESG handelt es sich um die Evaluierung der unternehmerischen Sozialverantwortung. Hierbei geht es um den (freiwilligen) Beitrag der Wirtschaft zu

einer nachhaltigen Entwicklung, der über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht. Die zunehmende Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei der Bewertung von Immobilien kann aufgrund strengerer Kriterien in weiterer Folge zu einem geringeren Verwertungserlös einer Liegenschaft führen. Dies liegt daran, dass unter Berücksichtigung der ESG-Kriterien umfassende Analysen der ökologischen Nachhaltigkeit, sozialen Verantwortung und der Unternehmensführung im Zusammenhang mit Immobilien erforderlich sind. Im Rahmen solcher Analysen könnten beispielsweise Defizite im Bereich Energieeffizienz aufgedeckt werden. Solche Mängel können die Attraktivität der Immobilie für potenzielle Käufer mindern und somit den Marktwert negativ beeinflussen. Käufer sind zunehmend sensibilisiert für ESG-Risiken und könnten lediglich bereit sein, weniger als den vom Verkäufer gewünschten Kaufpreis zu zahlen, um zukünftig Kosten und Risiken zu minimieren. Die Taxonomie ist ein EU-weit gültiges System zur Klassifizierung von nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten. Nachhaltiges Bauen und/oder Sanieren von Gebäuden zur Verwirklichung der europäischen Energie- und Klimaziele werden immer relevanter. Die (Nicht-)Einhaltung nachhaltiger Gebäudestandards kann sich, insbesondere bei stärker gewichteter Berücksichtigung in den Bewertungskriterien, auf den Wert von Immobilien auswirken.

Ändern sich die Annahmen, beispielsweise dadurch, dass die Entwicklungskosten höher sind als erwartet, oder die Verwertungserlöse z.B. aufgrund der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Festlegung umfassenderer Mietzinsobergrenzen, Streichung von Förderungen) geringer sind als erwartet, kann dies die Ertragsentwicklung der Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, negativ beeinflussen.

1.18. Die Emittentin ist Risiken in Zusammenhang mit Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt.

Jede Immobilien-Akquisition birgt Unsicherheiten und Risiken in sich, einschließlich des Risikos, dass eine Akquisition nicht abgeschlossen wird, nachdem die Emittentin eine Überprüfung des Projekts nach wirtschaftlichen, rechtlichen, technischen und ähnlichen Aspekten sorgfältig getätigt hat. Abgeschlossene Akquisitionen von Immobilien und Beteiligungen an Gesellschaften beinhalten zusätzliche Risiken. Im Rahmen der von der Emittentin im Zuge einer Akquisition üblicherweise durchgeführten Due Diligence Prüfung könnten die Emittentin oder ihre Berater und Sachverständigen, die mit der Akquisition der Immobilie oder Beteiligung verbundenen Risiken falsch einschätzen oder eingeschätzt haben. Vertragliche Bestimmungen können Gewährleistungs- und Haftungsansprüche wegen wesentlichen Mängeln der Immobilie oder Beteiligung auf einen nicht angemessenen Betrag beschränken, und derartige Ansprüche könnten gegen den Verkäufer nicht durchsetzbar sein. Auch jede Verkaufstransaktion birgt Unsicherheiten und Risiken in sich, einschließlich des Risikos, dass ein Verkauf nicht abgeschlossen wird, nachdem die Emittentin beträchtliche Investitionen in eine üblicherweise im Vorfeld durchgeführte Due Diligence Prüfung getätigt hat. Werden Immobilien oder Beteiligungen verkauft, kann die Emittentin Ansprüchen des Erwerbers, insbesondere aus Gewährleistung, Schadenersatz, sonstigen vertraglichen Zusicherungen und Garantien ausgesetzt sein, die den vereinbarten Kaufpreis nachträglich erheblich mindern könnten. Außerdem könnte die erfolgreiche Anfechtung von Kaufverträgen durch Käufer zur Rückabwicklung von Liegenschaftsverkäufen führen. Verwirklichen sich eines oder mehrere dieser Risiken, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

1.19. Die Eigentumsansprüche und sonstigen Rechte der IFA Gruppe in Zusammenhang mit Immobilien können Gegenstand von Anfechtungen sein, Genehmigungen können rechtswidrig erwirkt worden sein.

Immobilientransaktionen können aus verschiedenen Gründen angefochten werden, beispielsweise, weil der Verkäufer oder sonst vermeintlich an der Immobilie Berechtigte nicht berechtigt waren, diese zu veräußern. Jede erfolgreiche Anfechtung des Eigentums eines Vorbesitzers einer Immobilie durch eine staatliche Behörde oder Dritte könnte dazu führen, dass der IFA-Teilkonzern und somit auch die Emittentin Restitutionsansprüchen ausgesetzt ist, deren Ausgang nicht vorhersehbar ist.

Weiters ist darauf hinzuweisen, dass in Österreich das Eigentumsrecht an einer Liegenschaft nur durch Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch erworben werden kann.

Die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch löst Gebühren aus. Da die Emittentin beabsichtigt, erworbene Liegenschaften in weiterer Folge als Bauherrenmodelle zu strukturieren und bei Anlegern zu platzieren, wird die jeweilige Käufergesellschaft des IFA-Teilkonzerns in der Regel nicht als Eigentümerin der Liegenschaften im Grundbuch eingetragen, sofern nicht die Anteile der Käufergesellschaft an die jeweiligen Anleger abgetreten werden. Vielmehr werden die künftigen Bauherren als Eigentümer eingetragen. Es kommt somit zu einer Sprungeintragung. Davon spricht man, wenn der (derzeitig außerbücherlich) Berechtigte nicht im Grundbuch eingetragen ist, und über seine Rechte verfügt, bevor es zu einer Eintragung seiner Rechte kommt. Auch diese Vorgehensweise kann zu Anfechtungen der Rechte der Unternehmen des IFA-Teilkonzerns an diesen Liegenschaften führen. Finden solche Anfechtungen statt, kann dies auf die Emittentin durchschlagen und somit einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Weiters ist es möglich, dass Baubewilligungen, Genehmigungen, Widmungen oder ähnliche Voraussetzungen rechtswidrig, beispielsweise gegen rechtswidrige Vorteilsgebarung, erwirkt wurden. Derartige Vorgänge könnten im Nachhinein angefochten werden. Ähnliches ist in Zusammenhang mit Privatisierungen, Bieterverfahren und Auktionen in Zusammenhang mit der Akquisition von Bodennutzungs- und Entwicklungsrechten möglich. Werden Baubewilligungen, Genehmigungen, Widmungen oder ähnliche Voraussetzungen erfolgreich angefochten, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

1.20. Immobilien können mit Umweltschäden belastet sein.

Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften besitzen eine Vielzahl von Immobilien. Es besteht das Risiko, dass an einzelnen Immobilien verdeckte Umweltbelastungen zum Vorschein kommen. Sanierungskosten für Umweltschäden können sehr hoch sein, wodurch diese negativen Auswirkungen auf die finanzielle Lage und damit auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, haben können.

1.21. Die Emittentin als Teil des IFA-Teilkonzern ist bei der Erschließung neuer Geschäftsfelder unternehmerischen Risiken und maßgeblichen Kosten ausgesetzt.

Die Emittentin bietet privaten und institutionellen Investoren Zugang zu österreichischen Immobilien-Investments. Seit 2018 umfasst das Leistungsspektrum des IFA-Teilkonzerns auch einen eigenen Vertriebskanal zum Vertrieb von Finanzinstrumenten, vorrangig Anleihen durch die IFA Invest GmbH, einer Tochtergesellschaft der Emittentin als selbständige Unternehmerin (seit September 2024) unter dem Haftungsdach des konzessionierten Haftungsträgers Omicron Investment Management GmbH an.

Der IFA-Teilkonzern tritt durch die Erschließung dieses neuen Vertriebskanals mit Anbietern etablierter Vertriebslösungen in Wettbewerb. Es besteht das Risiko, dass dieser neue Vertriebskanal der Emittentin nicht oder nicht im erwarteten Ausmaß am Markt angenommen wird; insbesondere deshalb, weil das Anlegerpublikum auf die Produkte etablierter Konkurrenten zurückgreift. Die Erschließung neuer Geschäftsfelder ist auch regelmäßig mit maßgeblichen Anlauf-Investitionen und hohem Arbeitsaufwand verbunden. Sollte sich der eigene Vertriebskanal nicht etablieren bzw. kann sich der IFA-Teilkonzern nicht am Markt gegenüber anderen Wettbewerbern erfolgreich positionieren, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und Ertragslage der Emittentin haben und somit auch auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

1.22. Die Emittentin als Teil des IFA-Teilkonzerns ist bei der Erschließung des neuen Geschäftsfelds „Vertrieb“ zahlreichen regulatorischen Vorschriften unterworfen. Es kann durch die IFA Invest GmbH, einem Tochterunternehmen der Emittentin, zu Verstößen gegen anwendbare regulatorische Vorschriften oder zur zivilrechtlichen Haftung kommen.

Der laufende Betrieb eines Vertriebskanals für Finanzinstrumente, wie beispielsweise Anleihen, unterliegen zahlreichen regulatorischen Vorschriften, wie beispielsweise den Vorschriften im Zusammenhang mit der Bekämpfung von Geldwäsche, Steuerhinterziehung, Korruption und Terrorismusfinanzierung und ähnlichen Vorschriften. Aufgrund der Komplexität der anzuwendenden Rechtsvorschriften kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die IFA Invest GmbH, einem Tochterunternehmen der Emittentin, zu Verstößen gegen anwendbare regulatorische Vorschriften oder zur zivilrechtlichen Haftung kommen kann. Dies kann einen erheblich nachteiligen Einfluss auf Geschäftstätigkeit und Reputation der Emittentin und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen haben.

Sollte, aus welchen Gründen auch immer, die vertragliche Beziehung zwischen IFA Invest GmbH und Omicron Investment Management GmbH aufgelöst werden, hat die IFA Invest GmbH einen Vertrag mit einem anderen Haftungsdach abzuschließen oder die Tätigkeit als vertraglich gebundener Vermittler einzustellen.

1.23. Eine ungenügende Aufbringung von Kapital könnte die Investitionstätigkeit, das Wachstum und die Wertentwicklung des Unternehmens einschränken oder zu einer unrentablen Kostenstruktur führen.

Kann die Emittentin unter diesem Angebotsprogramm nicht Teilschuldverschreibungen

im geplanten Umfang platzieren, könnte dies die zukünftige Investitionstätigkeit der Emittentin einschränken, insbesondere wenn diese zu vergleichbaren Konditionen keine alternative Finanzierung (etwa durch Bankkredite) erlangen kann. Das kann zu einer unrentablen Kostenstruktur, vermindertem Wachstum und einer langsameren Wertentwicklung der Emittentin führen und damit die Geschäftstätigkeit erheblich beeinträchtigen.

Die IFA Invest GmbH, ein Tochterunternehmen der Emittentin, vermittelt als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH ausgewählte Investmentmöglichkeiten, vorrangig in der Form von Anleihen, an ein breites Publikum.

Auch die gegenständliche Anleihe soll von der Emittentin über die IFA Invest GmbH unter dem Haftungsdach der Omicron Investment Management GmbH vertrieben werden. Die Tochtergesellschaft der Emittentin, die IFA Invest GmbH, wird als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH für die Vornahme dieser Tätigkeiten bestimmte Entgelte, einschließlich einer vom geplanten Emissionsvolumen abhängigen Provision erhalten.

Sollte die Begebung der Teilschuldverschreibungen mangels ausreichender Nachfrage unter dem geplanten Emissionsvolumen erfolgen, so sind fixe Aufwandspositionen, wie beispielsweise die an die IFA Invest GmbH zu leistende Provision, im Verhältnis zu den Teilschuldverschreibungen relativ höher als bei prognostizierter Vollemission der Teilschuldverschreibungen.

Sollte es der Emittentin mangels ausreichender Nachfrage nach Teilschuldverschreibungen nicht möglich sein, Teilschuldverschreibungen in einem wirtschaftlich sinnvollen Ausmaß aufzubringen, um dadurch ausreichend Kapital einzuwerben, steht es der Emittentin frei, von der Emission abzusehen.

1.24. Wird der Emissionserlös nicht effizient eingesetzt, kann dies zu erheblichen Nachteilen der Emittentin führen.

Die Emittentin beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen für Immobilien-Akquisitionen (Liegenschaften), allenfalls auch die Optimierung bestehender Finanzierungen, Erwerb von Unternehmensbeteiligungen, die der Expansion des Geschäftsmodells dienen und sonstige allgemeine Unternehmenszwecke heranzuziehen. Gelingt es der Emittentin nicht, die Mittel aus der Ausgabe dieser Teilschuldverschreibungen effizient einzusetzen, zum Beispiel durch bei der Projektentwicklung und/oder dem weiteren Verkauf auftretenden Verzögerungen, die zu einer unerwarteten Bindung von Kapital führen, kann das negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

1.25. Es bestehen Risiken aufgrund der Konzentration der Anteilseigner.

Sämtliche Aktien der Emittentin werden von einer einzigen Anteilseignerin gehalten, die daher Maßnahmen der Emittentin kontrollieren kann, und damit unter anderem folgende Entscheidungen der Emittentin beeinflussen kann: die Bestellung der Mitglieder des Aufsichtsrates und damit indirekt die Bestellung der Vorstandsmitglieder der Emittentin; Zeitpunkt und Höhe von Dividendenzahlungen; Entscheidung des Jahresbudgets;

Entscheidungen über eine Erhöhung des Grundkapitals; oder die Zustimmung zu Änderungen der Satzung der Emittentin. Die Interessen der einzigen Aktionärin der Emittentin, können jenen der Emittentin und/oder jenen der Gläubiger der Emittentin, und sohin den Interessen der Anleihegläubiger, widersprechen.

1.26. Es besteht das Risiko eines nicht ausreichenden Versicherungsschutzes.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schäden eintreten oder Ansprüche gegenüber der Emittentin bzw. ein anderes Unternehmen des IFA-Teilkonzerns geltend gemacht werden, die über die Art oder den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen. Weiters besteht das Risiko, dass der bestehende Versicherungsschutz nicht oder nicht zu attraktiven Konditionen verlängert werden kann (wird), oder dass die Kosten für den Versicherungsschutz in Zukunft steigen werden. Sofern einer oder mehrere der vorgenannten Umstände eintreten, kann das (indirekt) negative Auswirkungen auf die finanzielle Lage der Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

1.27. Es besteht das Risiko von Interessenkonflikten.

Aufgrund organisatorischer, kapitalmäßiger und personeller Verflechtungen zwischen der Emittentin, deren Gesellschafterin und deren Beteiligungen kann es zu Interessenkonflikten kommen. Insbesondere aufgrund der gleichzeitigen Wahrnehmung von Gesellschafter- sowie Gesellschaftsinteressen besteht das Risiko, dass im Rahmen einer Entscheidungsfindung ein bestehender Interessenkonflikt zum Nachteil der Anleger gelöst wird. Ein Interessenkonflikt kann ferner begründet werden, wenn der Vorstand der Emittentin und die Geschäftsführung der Beteiligungen gleichzeitig für konkurrierende Unternehmen tätig sind. Dies kann sich nachteilig auf die Emittentin und deren Investitionen auswirken.

Aufgrund organisatorischer, kapitalmäßiger und personeller Verflechtungen mit Partnerunternehmen kann es ebenfalls zu Interessenkonflikten kommen. Es besteht die Möglichkeit, dass die handelnden Personen nicht die Interessen der Emittentin in den Vordergrund stellen, sondern eigene Interessen oder Interessen von anderen Beteiligten verfolgen. Insbesondere können anderweitige, zum Beispiel vertragliche Verpflichtungen sowohl auf Ebene der Emittentin als auch auf Ebene von anderen Partnerunternehmen das Risiko von Interessenskonflikten zusätzlich verstärken.

1.28. Es besteht das Risiko einer nicht vollständigen Abgeltung allfälliger Verlustvorträge bei Beendigung der körperschaftsteuerlichen Unternehmensgruppe.

Die Emittentin ist Mitglied einer körperschaftsteuerlichen Unternehmensgruppe. Sie ist ein Konzernunternehmen § 15 AktG (§ 115 GmbHG) und gehört als verbundenes Unternehmen gem § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der Soravia Investment Holding GmbH. Dabei werden die steuerlichen Gewinne und Verluste dem Gruppenträger zugewiesen und bei diesem der Körperschaftsteuer unterworfen. Über eine Steuerumlage werden die daraus resultierenden wirtschaftlichen Vor- und Nachteile zwischen der Emittentin und dem Gruppenträger ausgeglichen. Für zugewiesene Verluste erhält die Emittentin keine sofortige Abgeltung, sondern diese sind für eine Gegenverrechnung mit künftigen Gewinnen evident zu halten (dh vorzutragen).

Auf Basis des Steuerumlagevertrages besteht bei Beendigung der körperschaftsteuerlichen Unternehmensgruppe das Risiko, dass etwaige evident gehaltene Verluste (Verlustvorträge) auf Ebene der Emittentin nicht in der vollen Höhe, sondern nur in der Höhe von 40 % der Steuerersparnis abgegolten werden und dadurch ein finanzielles bzw. wirtschaftliches Risiko entstehen könnte, welches die Fähigkeit der Emittentin, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, negativ beeinflussen kann.

1.29. Bei Akquisitionen und strategischen Beteiligungen können ungeplant hohe Integrationskosten entstehen und geplante Synergieeffekte ausbleiben.

Die Emittentin beabsichtigt, auch in Zukunft Unternehmenskäufe zu tätigen und/oder weitere Unternehmensbeteiligungen einzugehen. Dies ist mit erheblichen Investitionen und Risiken verbunden. Die Fehleinschätzung von Risiken sowie sonstige Misserfolge im Zusammenhang mit Unternehmenskäufen und Beteiligungen können erhebliche nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen auf die Emittentin und somit ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

1.30. Auflagen aus Finanzierungsverträgen der Emittentin können ihre finanzielle und geschäftliche Flexibilität einschränken. Ihre Verletzung kann die Finanzlage der Emittentin beeinträchtigen.

Kreditverträge mit finanzierenden Banken enthalten üblicherweise dem Kreditnehmer für die Zeit des Kredits auferlegte Verpflichtungen (auch Covenants genannt). Diese beinhalten Auflagen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen. Eine Verletzung solcher Auflagen kann unter anderem zu einer Kündigung des verletzten Kreditvertrags durch den Kreditgeber bzw. zu einer sofortigen Fälligestellung des unter dem verletzten Kreditvertrag gewährten Kreditbetrags führen. Auch der Emittentin sind solche Verpflichtungen auferlegt. Diese Auflagen können die Flexibilität der Emittentin bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit und der Deckung ihres Finanzierungsbedarfs im Falle besonderer Geschäftschancen beschränken. Die Berechnung derartiger in den Covenants enthaltener Finanzkennzahlen kann auch durch Änderungen regulatorischer und bilanzierungsrechtlicher Normen bzw. durch veränderte Einschätzungen negativ beeinflusst werden. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Finanzlage der Emittentin und somit ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, haben.

2. BRANCHENSPEZIFISCHE RISIKOFAKTOREN

2.1. Das Anlageprodukt Bauherrenmodell zielt auf die Generierung von Steuervorteilen ab und unterliegt dem Risiko einer Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen.

Die Attraktivität der Veranlagungsform Bauherrenmodell beruht (unter anderem) darauf, dass die als Bauherren auftretenden Anleger Steuervorteile generieren. Konkret können die nachfolgenden Sanierungskosten beschleunigt (nämlich über 15 Jahre verteilt) abgeschrieben werden: (i) Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 5 MRG (z.B: Erhaltungsarbeiten, wie beispielsweise Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses oder eines sonstigen Gebäudeteils erforderlich sind, Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs etc., nützliche Verbesserungen durch bautechnische Maßnahmen, wie beispielsweise Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und sanitären Anlagen, Maßnahmen, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Erhöhung der Schalldämmung bewirken oder eine sonstige bautechnische Umgestaltung eines Gebäudebestandteiles, etc., oder auch eine nützliche Verbesserungen durch Vereinigung von Wohnungen) in Gebäuden, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen; (ii) Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, wenn die Zusage für eine Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder den landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung der Wohnhaussanierung vorliegt sowie (iii) Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes. Eine Änderung der maßgeblichen Rechts- und/oder Steuervorschriften kann zu einer Verminderung der Attraktivität der Produkte und Dienstleistungen der Emittentin und damit zu einem Rückgang des Geschäfts der Emittentin führen.

Darüber hinaus können Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis dem Abschluss oder der Umsetzung von Doppelbesteuerungsabkommen, der steuerlichen Situation im Allgemeinen und gewissen Veranlassungen, die zur Aufrechterhaltung der Struktur zu treffen sind, dazu führen, dass die Emittentin selbst einer höheren steuerlichen Belastung ausgesetzt ist, als dies in der derzeitigen Situation zu erwarten wäre.

2.2. Das Anlageprodukt Bauherrenmodell unterliegt dem Risiko des Verlusts von Förderungen.

Die Attraktivität der Veranlagungsform Bauherrenmodell beruht auch darauf, dass die als Bauherren auftretenden Anleger in der Regel länderspezifische Förderungen erhalten. Diese Förderungen können aus nicht rückzahlbaren Zuschüssen, laufenden Annuitäten oder begünstigten Krediten bestehen. Es handelt sich dabei um objektbezogene Förderungen, unabhängig von der persönlichen Einkommenssituation der jeweiligen Bauherren.

Auf die Gewährung von Förderungen besteht kein Rechtsanspruch. Sollten derartige Förderungen künftig nicht mehr oder nicht mehr zu gleichen Konditionen gewährt werden, kann dies zu einer Verminderung der Attraktivität der Produkte und Dienstleistungen der Emittentin oder einem anderen Unternehmen des IFA-Teilkonzerns und damit zu einem Rückgang des Geschäfts der Emittentin führen.

2.3. Die Emittentin ist intensivem Wettbewerb ausgesetzt.

Die Emittentin ist in den von ihr bearbeiteten Marktsegmenten – namentlich im Bereich der Bauherrenmodelle sowie vergleichbarer Immobilien-Investmentprodukte – einem anhaltend intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Seit dem Jahr 2024 zeigt sich eine fortschreitende Marktkonsolidierung, in deren Folge einzelne Anbieter ihre Geschäftstätigkeit eingestellt oder wesentlich eingeschränkt haben; zugleich ist nicht auszuschließen, dass verbleibende Marktteilnehmer ihre Produkt- und Preisstrategien ausweiten oder dass neue Akteure, etwa institutionelle Investoren, digitale Plattformen oder branchenfremde Unternehmen, in das Marktumfeld eintreten und ihrerseits Anteile beanspruchen. Ein derart verschärftes Wettbewerbsumfeld könnte zu erhöhtem Druck auf Preise, Margen und Platzierungsvolumina der Emittentin führen. Gelingt es der Emittentin trotz ihrer etablierten Marktstellung und der Einbindung in den Soravia-Konzern nicht, sich diesen Entwicklungen erfolgreich anzupassen, könnten sich daraus wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin ergeben und damit letztlich auch ihre Fähigkeit beeinträchtigen, den aus den Teilschuldverschreibungen resultierenden Verpflichtungen vollständig und fristgerecht nachzukommen.

3. RISIKEN IN ZUSAMMENHANG MIT DEN TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN

- 3.1. Risiken bestehen aufgrund der strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften aufgenommenen Finanzierungen, da die Inhaber der Teilschuldverschreibungen unbesicherte Gläubiger der Emittentin sind.

Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen sind unbesicherte Gläubiger der Emittentin. Inhaber der Teilschuldverschreibungen sind daher gegenüber besicherten Gläubigern der Emittentin nachrangig, da diese einen bevorrechteten Zugriff auf Vermögenswerte haben, an denen ihnen ein sachenrechtliches Sicherungsrecht zusteht.

Eine strukturelle Nachrangigkeit besteht auch in Hinblick auf unbesicherte Gläubiger von Tochtergesellschaften, da diese im Fall der Insolvenz der Tochtergesellschaft einen Zugriff auf die Vermögenswerte der relevanten Tochtergesellschaft haben und der Emittentin nur ein allfälliger Liquidationserlös nach Befriedigung aller Gläubiger der relevanten Tochtergesellschaft zur Verfügung stehen würde. Die Emittentin hält Beteiligungen an ihren Beteiligungsgesellschaften und übt daher auch eine Holding-Funktion aus. In ihrer Funktion als Holdinggesellschaft hat die Emittentin daher eine schlechtere Position als Gläubiger der Tochtergesellschaften.

Zahlreiche Finanzierungen der IFA Gruppe erfolgen nicht auf Gruppenebene, sondern als Projektfinanzierung auf Ebene der Projektgesellschaften. Gläubiger von Projektfinanzierungen sind typischerweise an allen Vermögenswerten der Projektgesellschaft besichert und haben somit in jedem Fall vor den Gläubigern der Teilschuldverschreibungen Zugriff auf Vermögen der IFA Gruppe. Darüber hinaus könnten Forderungen der Emittentin (oder anderer Gesellschaften des IFA Teilkonzerns) gegen verbundene Unternehmen in einer Insolvenz des verbundenen Unternehmens nach anwendbarem Recht eigenkapitalersetzend behandelt werden, also in Eigenkapital umqualifiziert werden. Dies hätte zur Folge, dass die Forderungen gegen diese verbundenen Unternehmen gegenüber Forderungen Dritter bloß nachrangig zu bedienen sind.

Im Ergebnis verfügen damit zahlreiche Fremdkapitalgläubiger der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften durch die Möglichkeit des Zugriffs auf Sicherheiten, sowie auch aufgrund direkter Forderungsrechte gegenüber einzelnen, über Vermögenswerte verfügenden Projektgesellschaften über eine im Verhältnis zu den Anleihegläubigern vorteilhaftere Gläubigerstellung. Diese Aspekte wie auch die Finanzierungsstruktur der Emittentin im Allgemeinen können einen erheblichen nachteiligen Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen und somit die Fähigkeit der Anleihegläubiger beeinträchtigen, Forderungen gegenüber der Emittentin durchzusetzen.

- 3.2. Risiken bestehen im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen, bei denen eine bestimmte Verwendung der Erlöse vorgesehen ist, wie insbesondere „grüne“ oder „nachhaltige“ Anleihen.

Die Emittentin beabsichtigt, Erlöse aus dem Angebot der gegenständlichen Teilschuldverschreibungen unter anderem auch zur Finanzierung oder Refinanzierung von Projekten und/oder Aktivitäten zu verwenden, die soziale, klimafreundliche, energieeffiziente und andere ökologische Zwecke fördern („**nachhaltige Zwecke**“). Klarstellend festgehalten wird, dass hierunter auch allfällige Rückzahlungen von nachhaltigen Anleihen

der Emittentin fallen.

Es besteht das Risiko, dass die Verwendung oder Zuteilung der Erlöse für nachhaltige Zwecke ganz oder teilweise nicht die Erwartungen oder Anforderungen gegenwärtiger oder zukünftiger Anleihegläubiger hinsichtlich (zukünftigen) Anlagekriterien oder -richtlinien oder -wünschen betreffend nachhaltige Anleihen erfüllt.

Insbesondere im Hinblick auf die fortlaufende Entwicklung von rechtlichen, regulatorischen und marktüblichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit nachhaltigen Anleihen besteht das Risiko, dass die Verwendung der Erlöse aus nachhaltigen Anleihen weder ganz noch teilweise zukünftige gesetzliche und/oder regulatorischen Anforderungen erfüllt. Weiters besteht das Risiko, dass eine Anlage in die gegenständlichen Teilschuldverschreibungen nicht allfälligen Anlagekriterien oder -richtlinien entsprechen, die potentielle Anleihegläubiger oder ihre Anlagen erfüllen müssen, sei es aufgrund gegenwärtig oder zukünftig anwendbarer Gesetze oder Vorschriften oder durch ihre eigenen Statuten oder andere geltende Regeln, insbesondere im Hinblick auf direkte oder indirekte Umwelt- oder Nachhaltigkeitsauswirkungen von Projekten oder Nutzungen, die Gegenstand von nachhaltigen Zwecken sind oder im Zusammenhang mit nachhaltigen Zwecken stehen.

Am Markt sind inzwischen viele Produkte mit unterschiedlichsten Nachhaltigkeitsversprechen vorhanden. Durch Einholung des Umweltzeichen 49 (UZ 49) für nachhaltige Finanzprodukte von einer qualifizierten Prüfstelle wurde die Verifizierung des Nachhaltigkeitselements der Teilschuldverschreibung erteilt. Damit das UZ49 erlangt werden kann, sind drei Kriterien zu erfüllen. Es darf keine Ausschlusskriterien gegenüber der Ausstellung des UZ49 geben. Dies wird beispielsweise angenommen, wenn eine Tätigkeit im Bereich der Nuklearenergie ausgeübt wird oder die Tätigkeit gegen die Menschenrechte verstößt. Weiters darf das UZ49 nur so verwendet werden, damit keine irreführenden Verwechslungen bzw inhaltliche Assoziationen zu anderen UZ's ausgeschlossen ist. Die letzte Anforderung ist beispielsweise für Green Bonds, dass die Emittenten verpflichtet sind, Nachhaltigkeitsleistungen, die ihr Kerngeschäft betreffen, in einer Second Party Opinion darzustellen und in Bezug zu den Sustainable Development Goals zu setzen. Es wird dabei nicht explizit auf technische Kriterien abgestellt. Der Umweltzeichen-Antragsteller hat in der Second Party Opinion und mit Hilfe externer Quellen und Standards wie beispielsweise den EU Green Bond Standard nachzuweisen, dass die im Green Bond enthaltenen Projekte von hinreichender Qualität in Bezug auf ihren ökologischen und/oder sozialen Impact sind. Trotz Einholung des UZ 49 kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass mit den Emissionserlösen verfolgte Projekte oder Nutzungen negative Auswirkungen auf die Umwelt und/oder andere Bereiche haben können. Dies kann sich wiederum negativ auf die Emittentin und ihre Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, auswirken.

Für den Fall, dass die gegenständlichen Teilschuldverschreibungen an einem bestimmten „grünen“, „ökologischen“ oder „nachhaltigen“ oder einem anderen gleichwertig gekennzeichneten Segment einer Börse oder eines Wertpapiermarktes (unabhängig davon, ob diese reguliert sind oder nicht) notiert oder zum Handel zugelassen werden, besteht das Risiko, dass eine solche Notierung oder Zulassung nicht ganz oder nur teilweise ausreicht, um alle gegenwärtigen oder zukünftigen Erwartungen oder Anforderungen von Anleihegläubigern in Bezug auf Investitionskriterien oder -richtlinien zu erfüllen, denen diese unterliegen – sei es durch gegenwärtige oder zukünftige anwendbare Gesetze oder Vorschriften oder durch ihre eigenen Statuten oder andere geltende Regeln,

insbesondere in Bezug auf direkte oder indirekte Umwelt- oder Nachhaltigkeitsauswirkungen von Projekten oder Nutzungen. Ebenso besteht das Risiko, dass eine solche allenfalls angestrebte Notierung oder Zulassung zum Handel nicht erreicht oder während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen nicht aufrechterhalten wird.

Die Emittentin hat für die Emission von nachhaltigen Anleihen das IFA Sustainability Bond Framework, definiert. Dieses Framework basiert auf den Grundsätzen der International Capital Market Association, wie den Green Bond Principles 2021, den Social Bond Principles 2023, den Sustainable Bond Guidelines 2021, sowie den Bestimmungen des Umweltzeichens für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ49), als auch den aktuellen Entwicklungen auf europäischer Ebene im Hinblick auf die EU-Taxonomie. Das IFA Sustainability Bond Framework enthält eine Nachhaltigkeitsstrategie, welche die Punkte Environmental, Social und Governance umfasst. Beispielsweise sollen Nettoemissionserlöse für die Finanzierung und Refinanzierung von Projekten mit grünem und/oder sozialem Fokus in Österreich und Deutschland verwendet werden oder nachhaltige Gebäude errichtet werden. Es wird beabsichtigt, die Erlöse aus nachhaltigen Teilschuldverschreibungen für nachhaltige Zwecke in der in dem IFA Sustainability Bond Framework beschriebenen Weise zu verwenden. Dennoch besteht das Risiko, dass das/die entsprechende(n) Projekt(e) oder die Verwendung(en), das/die Gegenstand der nachhaltigen Zwecke ist/sind oder mit diesen in Zusammenhang steht/stehen, weder ganz noch im Wesentlichen in dieser Weise und/oder nicht in Übereinstimmung mit einem Zeitplan oder nicht mit den ursprünglich von der Emittentin erwarteten Ergebnissen (unabhängig davon, ob es sich um umweltbezogene oder nicht um umweltbezogene handelt), umgesetzt werden kann/können, und dass diese Erlöse weder ganz noch teilweise für diese nachhaltigen Zwecke verwendet werden. Ein solcher Fall, wie auch ein Versäumnis der Emittentin, Bericht zu erstatten oder eine Stellungnahme einzuholen, begründet unter den Teilschuldverschreibungen kein Kündigungsrecht.

Jedes derartige Ereignis oder Versäumnis, die Erlöse aus einer Emission von nachhaltigen Teilschuldverschreibungen wie oben beschrieben für nachhaltige Zwecke zu verwenden, der Widerruf einer Stellungnahme oder Zertifizierung, die bescheinigt, dass die Emittentin ganz oder teilweise relevanten Vorgaben nicht nachkommt, oder dazu führt, und/oder dass die Teilschuldverschreibungen nicht mehr wie vorstehend beschrieben notiert werden oder zum Handel an einer Börse oder einem Wertpapiermarkt oder einem bestimmten Segment davon zugelassen sind, können den Wert der von nachhaltigen Teilschuldverschreibungen und möglicherweise auch den Wert anderer Teilschuldverschreibungen, die zur Finanzierung von nachhaltigen Zwecke bestimmt sind, erheblich nachteilig beeinflussen und/oder nachteilige Folgen für Anleihegläubiger zur Investition in Teilschuldverschreibungen haben, die für einen bestimmten Zweck verwendet werden sollen.

3.3. Anleihegläubiger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin und dem von der Emittentin begebenen Wertpapier dem Kreditrisiko; die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann zu einem Ausfall von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des Investments der Anleihegläubiger in die gegenständlichen Wertpapiere führen (Insolvenzrisiko).

Im Fall der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann diese in der Regel ihre Verpflichtungen aus der Emission der Teilschuldverschreibungen nicht mehr erfüllen. Die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann somit zum Ausfall von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Forderungen aus den

Teilschuldverschreibungen unterliegen keinerlei gesetzlicher Einlagensicherung oder sonstigen Sicherungseinrichtungen oder Garantien.

- 3.4. Es besteht keine Gewissheit, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entsteht oder, sofern er entstehen wird, dass er fortbestehen wird. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass Anleihegläubiger ihre Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht zu angemessenen Marktpreisen veräußern können.

Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass sich kein liquider Markt für die Teilschuldverschreibungen entwickelt. Die Liquidität (Handelbarkeit) von Teilschuldverschreibungen wird von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise Emissionsvolumen, Ausstattung und Marktsituation beeinflusst.

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor. Auch in diesem Fall bestünde das Risiko, dass sich kein liquider Markt für die Teilschuldverschreibungen entwickelt.

Es steht den Anleihebesitzern prinzipiell die Möglichkeit offen, die Anleihen durch privaten Verkauf zu veräußern. Es besteht jedoch ein hohes Risiko, dass von einem veräußerungswilligen Anleihebesitzer kein Käufer gefunden werden kann, und dieser dadurch bis ans Laufzeitende an die Teilschuldverschreibung gebunden bleibt und sohin seine finanzielle Flexibilität eingeschränkt wird.

- 3.5. Die Bonität der Emittentin kann sich während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen verschlechtern (Bonitätsänderungsrisiko).

Die Bonität der Emittentin hat einen wesentlichen Einfluss auf die Wertentwicklung der Teilschuldverschreibungen. Neben Umständen in der Geschäftsentwicklung der Emittentin könnte die Bonität auch durch eine überschießende Ausschüttungspolitik, auf welche Anleihegläubiger keinen Einfluss haben, negativ beeinträchtigt werden. Außerdem könnten allfällige Rückkäufe eigener Aktien negative Auswirkungen auf wichtige Kennzahlen der Emittentin haben, insbesondere wenn der Rückkauf fremdfinanziert erfolgt. Eine Verschlechterung der Bonität der Emittentin kann zu einer negativen Kursentwicklung und bei Veräußerung der Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit somit zu Kursverlusten führen.

- 3.6. Der Wert von fix verzinsten Teilschuldverschreibungen kann aufgrund von Veränderungen des Marktzinssatzes sinken (Zinsrisiko).

Während die Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit fix verzinst werden, ändert sich der aktuelle Zinssatz auf dem Kapitalmarkt (Marktzinssatz) üblicherweise täglich. Die Schwankungen des Marktzinssatzes verursachen jedoch auch eine Änderung des Wertes der fix verzinsten Teilschuldverschreibungen, allerdings in gegenläufiger Richtung. Je länger die Restlaufzeit einer Anleihe ist, umso stärker ist die Wertänderung bei Verschiebungen des Zinsniveaus. Wenn der Marktzinssatz steigt, sinkt somit der Wert der fix verzinsten Teilschuldverschreibungen üblicherweise so lange, bis deren Rendite unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Risikozuschlägen etwa

dem Marktzinssatz entspricht. Sinkt der Marktzinssatz, steigt der Wert von fix verzinsten Teilschuldverschreibungen üblicherweise so lange, bis deren Rendite unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Risikozuschlägen etwa dem Marktzinssatz entspricht. Potenzielle Anleger sollten sich darüber im Klaren sein, dass Schwankungen des Marktzinssatzes den Wert der Teilschuldverschreibungen negativ beeinflussen und bei einem Verkauf der Teilschuldverschreibungen vor Laufzeitende zu Verlusten führen können.

3.7. Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen und nach Ablauf des Kündigungsverzichts von 30 Monaten vorzeitig kündigen.

Sollte eine steuerrechtliche Rechtsvorschrift gleich welcher Art in der Republik Österreich erlassen, geschaffen oder in ihrer Anwendung oder behördlichen Auslegung geändert werden und demzufolge Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben bei Zahlungen durch die Emittentin von Kapital oder von Zinsen dieser Teilschuldverschreibungen im Wege des Einbehalts oder Abzugs an der Quelle anfallen und die Emittentin zur Zahlung zusätzlicher Beträge der Anleihebedingungen verpflichtet sein, ist die Emittentin berechtigt, die Teilschuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, schriftlich gegenüber den Anleihegläubigern mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zur vorzeitigen Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu kündigen. Im Fall einer Kündigung und vorzeitigen Rückzahlung unterliegen Anleihegläubiger dem Risiko, dass der Ertrag von Teilschuldverschreibungen geringer ausfällt als erwartet.

Die Emittentin ist zudem berechtigt, Teilschuldverschreibungen nach Ablauf des Kündigungsverzichts, sohin nach Ablauf von 30 (dreißig) Monaten ab Beginn der Laufzeit, unter gewissen Umständen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Im Fall einer Kündigung und vorzeitigen Rückzahlung unterliegen Anleihegläubiger dem Risiko, dass der Ertrag von Teilschuldverschreibungen geringer ausfällt als erwartet. Für Anleihegläubiger, die die Teilschuldverschreibungen im Rahmen des sog. Gewinnfreibetrages geltend gemacht haben, besteht das Risiko, dass ein Ausscheiden des Wertpapiers vor Ablauf der 4-jährigen Behaltefrist zu einer Nachversteuerung führt.

3.8. Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen. Zudem können die Anleihebedingungen mit Mehrheitsbeschluss, welcher an die Zustimmung der Emittentin gebunden ist, geändert werden.

Anders als die Emittentin sind die Anleihegläubiger nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibung vorzeitig ordentlich zu kündigen. Zudem kann die Laufzeit der Anleihe einseitig durch die Emittentin verlängert werden. Für die einseitige Verlängerung ist keine Zustimmung der Anleihegläubiger erforderlich.

Der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger vor Ende der Laufzeit und die Option der Emittentin einseitig die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen zu verlängern sowie die Möglichkeit eines Mehrheitsbeschlusses zur Änderung der Anleihebedingungen, sind notwendige Bedingungen für die Absicherung des Risikos der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen. Die Emittentin wäre ohne Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger und ohne die Option, einseitig die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen zu verlängern sowie die Möglichkeit eines Mehrheitsbeschlusses zur Änderung der Anleihebedingungen, nicht in der

Lage, die Teilschuldverschreibungen in der Form überhaupt zu begeben oder die Emittentin müsste die erhöhten Absicherungskosten in den Rückzahlungsbetrag bzw. die Verzinsung der Teilschuldverschreibungen einberechnen und dadurch die Rendite der Anleihegläubiger reduzieren.

Potenzielle Anleger sollten daher genau abwägen, ob sie der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger und die Option der EMITTENTIN zur Verlängerung der Laufzeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN benachteiligt und, falls sie der Ansicht sind, dies sei der Fall, nicht in die Teilschuldverschreibungen investieren.

Zudem besteht gemäß den Anleihebedingungen die Möglichkeit, dass die Anleihebedingungen durch einen Mehrheitsbeschluss, welcher an die Zustimmung der Emittentin gebunden ist, geändert werden. Dies könnte zu einer Verminderung der Rechte aller Anleihegläubiger gegenüber der führen.

3.9. Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass eine Wiederveranlagung nur zu schlechteren Konditionen erfolgen kann.

Im Falle eines vorzeitigen Verkaufs, bei vorzeitiger Kündigung von Teilschuldverschreibungen aber auch bei deren Tilgung zu Laufzeitende ist nicht sichergestellt, dass Anleihegläubiger ihr Kapital zu zumindest gleichwertigen Konditionen wiederveranlagen können.

3.10. Anleihegläubiger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.

Die Sammelurkunde, welche die Teilschuldverschreibungen verbrieft wird, wird von der OeKB CSD GmbH als Wertpapiersammelbank verwahrt. Wertpapierkäufe und -verkäufe erfolgen somit nicht durch Übergabe physischer Urkunden, sondern werden über Clearingsysteme abgewickelt, und die Anleihegläubiger sind hinsichtlich der Übertragung von Teilschuldverschreibungen und des Erhalts von Zahlungen aus Teilschuldverschreibungen auf das Funktionieren der entsprechenden Prozesse angewiesen. Es besteht daher das Risiko, dass durch die Einschaltung von Clearingsystemen Buchungen nicht, nicht innerhalb der vom Anleihegläubiger erwarteten Zeit oder erst verspätet durchgeführt werden und der Anleihegläubiger dadurch wirtschaftliche Nachteile erleidet.

3.11. Bei einer zukünftigen Geldentwertung (Inflation) könnte sich die reale Rendite der Investition in Teilschuldverschreibungen verringern.

Das Inflationsrisiko bezeichnet die Möglichkeit, dass Vermögenswerte wie Teilschuldverschreibungen oder die Zinserträge aus diesen an Wert verlieren, wenn die Kaufkraft einer Währung auf Grund von Inflation sinkt. Durch Inflation verringert sich der Wert des Ertrags. Ist die Inflationsrate höher als die Verzinsung von Teilschuldverschreibungen, ist die Rendite von Teilschuldverschreibungen negativ.

3.12. Transaktionskosten und Spesen können die Rendite von Teilschuldverschreibungen erheblich verringern.

Kauf, Verwahrung und Verkauf von Teilschuldverschreibungen können Provisionen,

Gebühren und andere Transaktionskosten auslösen, die zu einer erheblichen Kostenbelastung führen und insbesondere bei kleinen Auftragswerten überdurchschnittlich hoch sein können. Durch die Kostenbelastung können die Ertragschancen erheblich vermindert werden.

- 3.13. Die steuerlichen Rahmenbedingungen einer Anlage in Teilschuldverschreibungen können sich ändern und zu einer höheren Steuerbelastung führen.

Zinszahlungen auf Teilschuldverschreibungen sowie von einem Anleihegläubiger bei Verkauf oder Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen realisierte Gewinne können in seinem Heimatland oder in anderen Ländern zu versteuern sein oder sonstigen Abgaben oder Gebühren unterliegen. Dadurch reduziert sich der Zahlungszufluss beim Anleihegläubiger aus dieser Investition. Künftig besteht die Möglichkeit, dass sich die geltenden Steuervorschriften zu Ungunsten von Anleihegläubigern ändern, etwa hinsichtlich der steuerlichen Behandlung von Zinszahlungen und realisierten Gewinnen bei Verkauf oder Rückzahlung. Derartige künftige steuerliche Änderungen können zu einer höheren Steuerbelastung beim Anleihegläubiger und daher zu einem geringeren Zahlungszufluss von Zinsen oder bei Verkauf und Rückzahlung führen als bei Investition angenommen. Die mögliche künftige Veränderung der steuerlichen Rahmenbedingungen der Teilschuldverschreibungen stellt ein Risiko der Anleger dar.

- 3.14. Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert, kann dies die Höhe des möglichen Verlusts erheblich erhöhen.

Laufende Zinszahlungen auf Teilschuldverschreibungen können unter dem Zinssatz eines allenfalls aufgenommenen Kredits liegen. Anleihegläubiger können sich daher nicht darauf verlassen, dass Kreditverbindlichkeiten (samt Zinsen) mit Erträgen aus Teilschuldverschreibungen oder aus dem Verkaufserlös von Teilschuldverschreibungen rückgeführt werden können. Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen mit Kredit finanziert und kommt es anschließend zu einem Zahlungsverzug oder -ausfall der Emittentin oder sinkt der Wert von Teilschuldverschreibungen erheblich, muss der Anleihegläubiger nicht nur den eingetretenen Verlust hinnehmen, sondern auch die Kreditzinsen bedienen und den Kredit zurückzahlen. Von kreditfinanzierten Ankäufen von Teilschuldverschreibungen ist grundsätzlich abzuraten; diese stellen demnach ein Risiko für den Anleger dar.

- 3.15. Anleger erhalten Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen in Euro und unterliegen unter Umständen einem Währungsrisiko.

Die Anleihe wird in Euro begeben und auch die auf die Teilschuldverschreibungen entfallende Verzinsung wird in Euro berechnet und ausbezahlt. Aus diesem Grund besteht für Anleger, die über ein Erwerbseinkommen oder Vermögen in einer anderen Währung als Euro verfügen oder die Erträge aus der Investition in die Teilschuldverschreibung nicht in Euro benötigen, ein Währungsrisiko, weil sie Wechselkursschwankungen ausgesetzt sind, die die Rendite der Teilschuldverschreibungen verringern können.

- 3.16. Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen, behördliche Maßnahmen oder sonstiger Verwaltungspraxis können negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleihegläubiger haben.

Die Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen unterliegen österreichischem und europäischem Recht, wie es zum Datum des Prospekts in Geltung steht. Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass zukünftige Entscheidungen österreichischer bzw. europäischer Gerichte oder Verwaltungsbehörden und/oder Änderungen der Gesetzeslage negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleihegläubiger haben. Es besteht dadurch das Risiko, dass die Fähigkeit der Emittentin, den Zahlungsverpflichtungen gemäß Anleihebedingungen nachzukommen, negativ beeinflusst wird.

3.17. Die Emittentin kann unter gewissen Voraussetzungen von der Emission zurücktreten.

Die Emittentin kann von einer Anleiheemission nach allgemeinem österreichischem Zivilrecht aus wichtigem Grund bis zum Valutatag zurücktreten und behält sich das Recht auf Verkürzung der Angebotsfrist vor. Darüber hinaus müssen vor Valutatag seitens der Emittentin sowie der Banken noch weitere Voraussetzungen erfüllt sein. Potenzielle Anleger könnten sich daher aus diesen Gründen kurzfristig außerstande sehen, eine Investition in Teilschuldverschreibungen wie geplant vorzunehmen.

3.18. Anleihegläubiger können Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen.

Das österreichische Recht, insbesondere das Kuratoren Gesetz RGBI 1874/49, sieht in verschiedenen Fällen, insbesondere im Falle der Insolvenz der Emittentin, vor, dass Anleihegläubiger ihre Ansprüche aus Teilschuldverschreibungen nicht individuell, sondern nur über einen gerichtlich bestellten Kurator ausüben können, der für alle Gläubiger der Teilschuldverschreibungen auftritt. Dies kann die Durchsetzung der individuellen Interessen einzelner Anleihegläubiger behindern.

3.19. Forderungen gegen die Emittentin auf Rückzahlung verjähren, sofern sie nicht binnen dreißig Jahren (hinsichtlich Kapital) und binnen drei Jahren (hinsichtlich Zinsen) geltend gemacht werden.

Forderungen gegen die Emittentin auf Rückzahlung im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen verjähren und erlöschen, sofern sie nicht binnen dreißig Jahren (hinsichtlich Kapital) und binnen drei Jahren (hinsichtlich Zinsen) in der dafür erforderlichen Form geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Fristen sind Anleihegläubiger nicht mehr in der Lage, ihre Forderungen auf Rückzahlung im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen erfolgreich geltend zu machen.

3.20. Anleger sind dem Risiko der fehlenden Einflussnahmemöglichkeit auf die Emittentin ausgesetzt.

Die Teilschuldverschreibungen verbriefen ausschließlich die Rechte der Anleihegläubiger (Gläubigerrechte). Diese stellen jedoch keine Aktionärsrechte, insbesondere nicht das Recht zur Teilnahme an der Stimmabgabe in der Hauptversammlung der Emittentin dar. Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen haben keinen Einfluss auf die Geschäftspolitik oder unternehmerische Entscheidungen der Emittentin. Die Emittentin kann ihre Geschäftstätigkeit auch gegen den Willen der Anleihegläubiger führen und könnte in Zukunft geschäftliche Entscheidungen treffen, die von den Darstellungen in diesem Prospekt abweichen. Dies kann die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer

Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen beeinträchtigen und somit erheblich nachteilige Auswirkungen für die Anleger haben.

C. ANGABEN ZUR EMITTENTIN

1. VERANTWORTLICHE PERSONEN

- 1.1. *Nennung aller Personen, die für die Angaben im Registrierungsformular bzw. für bestimmte Teile der Angaben verantwortlich sind. Im letzteren Fall sind die entsprechenden Teile anzugeben. Handelt es sich um natürliche Personen, zu denen auch Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans der Emittentin gehören, sind Name und Funktion dieser Person zu nennen. Bei juristischen Personen sind Name und eingetragener Sitz der Gesellschaft anzugeben.*

Die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft mit Sitz in Linz, Österreich und der Geschäftsanschrift Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichts Linz zu FN 90173 h, übernimmt die Verantwortung für die in diesem Prospekt gemachten Angaben.

- 1.2. *Erklärung der für das Registrierungsformular verantwortlichen Personen, dass die Angaben im Registrierungsformular ihres Wissens nach richtig sind und dass das Registrierungsformular keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.*

Gegebenenfalls Erklärung der für bestimmte Abschnitte des Registrierungsformulars verantwortlichen Personen, dass die in den Teilen des Registrierungsformulars genannten Angaben, für die sie verantwortlich sind, ihres Wissens nach richtig sind und dass diese Teile des Registrierungsformulars keine Auslassungen beinhalten, die die Aussage verzerren könnten.

Die Emittentin erklärt, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die die Aussagen dieses Prospekts verzerren können.

- 1.3. *Wird in das Registrierungsformular eine Erklärung oder ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt, so sind folgende Angaben zu dieser Person zu machen:*

- a) Name,*
- b) Geschäftsadresse,*
- c) Qualifikationen,*
- d) das wesentliche Interesse an der Emittentin, falls vorhanden.*

Wurde die Erklärung oder der Bericht auf Ersuchen der Emittentin erstellt, ist anzugeben, dass diese Erklärung oder dieser Bericht mit Zustimmung der Person, die den Inhalt dieses Teils des Registrierungsformulars für die Zwecke des Prospekts gebilligt hat, aufgenommen wurde.

Entfällt.

- 1.4. *Wurden Angaben von Seiten Dritter übernommen, ist zu bestätigen, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und nach Wissen der Emittentin und soweit für ihn aus den von diesem Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet wurden. Darüber hinaus hat die Emittentin die Quelle(n) der Angaben zu nennen.*

Es wurden die unter Punkt 5.2 von Seiten der in diesem Punkt angegebenen Quellen gemachten Angaben übernommen, korrekt wiedergegeben und es wurden keine der Emittentin bekannten Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

1.5. Die Emittentin erklärt, dass

- a) der Prospekt durch die FMA als zuständige Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,
- b) die FMA diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,
- c) eine solche Billigung nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte,
- d) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte und
- e) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.

2. **ABSCHLUSSPRÜFER**

2.1. *Name und Anschrift der Abschlussprüfer der Emittentin, die für den von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum zuständig waren (einschließlich ihrer Mitgliedschaft in einer Berufsvereinigung).*

Die gemäß UGB erstellten Jahresabschlüsse des Jahres 2023 sowie des Jahres 2024 wurden von BDO Assurance GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Am Belvedere 4, 1100 Wien, Österreich, geprüft und 2023 mit einem uneingeschränkten und 2024 mit einem eingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

In einer Stellungnahme vom 14.01.2026 (https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Jahresabschluss/Stellungnahme_zum_Jahresabschluss_2024_Grant_Thornton.pdf) kommt Grant Thornton ALPEN-ADRIA Wirtschaftsprüfung GmbH zum Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Modifizierung (eingeschränkter Bestätigungsvermerk) nach ISA 705 nicht vorliegen.

Des Weiteren hat BDO Assurance GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Am Belvedere 4, 1100 Wien, Österreich, eine Prüfung gemäß KFS/PG 1 der nach IFRS erstellten freiwilligen Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2023 durchgeführt. Auf Grundlage dieser Prüfung entsprechen die Finanzinformationen nach IFRS im Rahmen des von der Gesellschaft festgelegten Konsolidierungskreises den gesetzlichen Vorschriften. Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung des nicht vollständigen IFRS-Teilkonzernabschlusses weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde.

Die BDO Assurance GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft und

deren verantwortliche Mitarbeiter waren zum Zeitpunkt der Prüfung der entsprechenden UGB- und IFRS-Abschlüsse Mitglied der österreichischen Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen, Am Belvedere 10/Top 4, 1100 Wien.

2.2. *Änderung des Abschlussprüfers.*

Eine Abberufung, Wiederbestellung oder Mandatsniederlegung des Abschlussprüfers ist während des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums zu keiner Zeit erfolgt.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 ist geplant Grant Thornton ALPEN-ADRIA Wirtschaftsprüfung GmbH zu beauftragen.

3. **RISIKOFAKTOREN**

- 3.1. *Eine Beschreibung der wesentlichen Risiken, die der Emittentin eigen sind und die die Fähigkeit der Emittentin beeinflussen können, seinen sich aus den Wertpapieren ergebenden Verpflichtungen nachzukommen, in einer begrenzten Anzahl an Kategorien in einer Rubrik mit der Überschrift „Risikofaktoren“.*
In jeder Kategorie werden die gemäß der Bewertung der Emittentin, Anbieters oder der die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt beantragenden Person wesentlichsten Risiken, unter Berücksichtigung der negativen Auswirkungen auf die Emittentin und der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens, zuerst angeführt. Die Risikofaktoren werden durch den Inhalt des Registrierungsformulars bestätigt.

Siehe dazu Punkt 1. „Risikofaktoren – Risiken in Bezug auf die Emittentin“ (beginnend auf Seite 25).

4. **ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN**

- 4.1. *Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin.*

4.1.1. Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin.

Die gesetzliche Bezeichnung der Emittentin ist „IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft“. Im kommerziellen Verkehr wird die Emittentin als IFA AG bezeichnet.

4.1.2. Ort der Registrierung der Emittentin und ihre Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI).

Die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft ist registriert beim Landesgericht Linz als Firmenbuchgericht mit der Firmenbuchnummer FN 90173 h. Die Rechtsträgerkennung (LEI) lautet 529900FS7XK24OLQXU84.

4.1.3. Datum der Gründung und Existenzdauer der Emittentin, soweit diese nicht unbefristet ist.

Die Emittentin wurde durch Umwandlung der "IFA Institut für Anlageberatung und Vermögensplanung Gesellschaft m.b.H.“ im Jahr 1978 errichtet. Die "IFA Institut für Anlageberatung und Vermögensplanung Gesellschaft m.b.H.“ wurde am 13.01.1978 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht auf unbestimmte

Zeit gegründet.

Die Emittentin wurde von „IFA Institut für Anlageberatung und Vermögensplanung Aktiengesellschaft“ in „IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft“ umfirmiert. Laut aktueller Satzung der Emittentin, zuletzt geändert am 01.06.2023 und beglaubigt am 06.06.2023, ist die Dauer der Emittentin nicht auf bestimmte Zeit beschränkt.

Mit Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 08.07.2008 wurde die IB Investitions- und Beteiligungs-Gesellschaft m.b.H. (FN 84026 v), zur Aufnahme eines Vermögensteils durch die Emittentin aufgespalten. Beim von der Emittentin aufgenommenen Vermögensteil handelte es sich um Geschäftsanteile an der IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH (FN 83866 h), an der IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs Gesellschaft m.b.H. (FN 103621 i), an der IS Immobilien-Service-Gesellschaft m.b.H. (FN 85368 t) und an der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH (FN 81733 x).

Im Geschäftsjahr 2022 kam es zur Anwachsung der ADOMO Holding GmbH & Co KG in die Emittentin gemäß § 142 UGB. Zudem kam es in weiterer Folge im Geschäftsjahr 2024 zur Anwachsung der IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-Gesellschaft m.b.H. & Co KG (FN 316026 w) in die Emittentin gemäß § 142 UGB. Weiters wurde im Geschäftsjahr 2024 die Emittentin als übernehmende Gesellschaft mit der IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH (FN 313237 v) als übertragende Gesellschaft verschmolzen.

4.1.4. Sitz und Rechtsform der Emittentin, Rechtsordnung, unter der sie tätig ist, Land der Gründung der Gesellschaft; Anschrift und Telefonnummer ihres eingetragenen Sitzes (oder Hauptort der Geschäftstätigkeit, falls nicht mit dem eingetragenen Sitz identisch), etwaige Website der Emittentin mit einer Erklärung, dass die Angaben auf der Website nicht Teil des Prospekts sind, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Emittentin ist eine in Österreich nach österreichischem Recht errichtete Aktiengesellschaft mit Sitz in der politischen Gemeinde Linz. Die Geschäftsanschrift lautet Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, in Österreich.

Die Website der Emittentin ist unter www.ifa.at aufrufbar. Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospektes, sofern die Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Telefonnummer der Emittentin lautet: +43 732 660 847.

4.1.5. Jüngste Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

Die Emittentin (in ihrer Rolle als Kreditnehmerin) hatte zum Stichtag 31.12.2024 Kreditlinien bei Kreditinstituten im Gesamtbetrag von rund EUR 350.000 ausgenutzt. Zum Stichtag 30.06.2025 wurden die aufgenommenen Kreditlinien im Gesamtbetrag von rund EUR 4,6 Millionen ausgenutzt. Gleichzeitig wurden die Darlehen, welche die Emittentin als Darlehensgeberin verbundenen Unternehmen/nahestehenden Personen

gewährt hat, seit dem 31.12.2024 bis zum 30.06.2025 um rund EUR 2,8¹⁹ Millionen auf rund EUR 33,6²⁰ Millionen erhöht. Der wesentliche Teil davon entfällt auf das Darlehen an die Soravia Equity GmbH in Höhe von rund EUR 17²¹ Millionen. Rund EUR 7²² Millionen entfallen auf das Darlehen an die Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft mbH. Für das Darlehen an die Soravia Equity GmbH wurde eine Garantie durch die Soravia Investment Holding GmbH als Sicherheit gegeben. Zudem hat die Soravia Equity GmbH zum Teil Garantieverpflichtungen zu Gunsten des IFA-Teilkonzerns sowie Tochtergesellschaften des IFA-Teilkonzerns im Gegenzug übernommen.

Die Emittentin hat die Anleihen AT0000A2S7K6 mit einer Laufzeit von 4 Jahren und 4 Monaten, welche am 28.02.2026 endet, AT0000A2ZXK4 mit einer Laufzeit von 4 Jahren und 4 Monaten, welche am 28.02.2027 endet, AT0000A36Q50 mit einer Laufzeit von 4 Jahren und 4 Monaten, welche am 28.02.2028 endet, AT0000A3F3C6 mit einer Laufzeit von 4 Jahren und 4 Monaten, welche am 28.02.2029 endet, emittiert. Zum Stichtag 30.06.2025 wurden Teilschuldverschreibungen in einer Gesamtnominale von rund EUR 34,7 Mio. ausgegeben.

Im Geschäftsjahr 2022 kam es zur Anwachsung der ADOMO Holding GmbH & Co KG in die Emittentin gemäß § 142 UGB. Gemäß § 202 Abs 1 UGB erfolgte die Anwachsung zum beizulegenden Wert. Der entsprechende Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 28.506.662,98 zwischen Wert des Anteils an der übertragenden Gesellschaft und dem Wertansatz des übertragenden Vermögens unterliegt gemäß § 235 Abs 1 Z 3 UGB einer Ausschüttungssperre.

Zum 31.12.2023 besteht unter Berücksichtigung von Vorperioden eine gesamte Ausschüttungssperre gemäß § 235 UGB iHv EUR 52.909.963,44. Im Zuge einer Wandlung der Genussrechte an der ADOMO Beteiligungs GmbH seitens der Invest AG in Eigenkapital und der bewertungsrelevanten Kapitalerhöhung zur bilanziellen Stärkung der ADOMO Beteiligungs GmbH seitens der Emittentin und der Invest AG iHv von EUR 4,6 Mio. kam es zu einer Verschiebung der Beteiligungsquoten, ohne die wirtschaftliche Teilhabe der Emittentin am Unternehmenserfolg zu verändern, und zu einer Wertminderung des Beteiligungsansatzes iHv EUR 27.291.600,00. Somit ergibt sich zum 31.12.2024 eine Ausschüttungssperre gemäß § 235 UGB iHv EUR 25.618.363,44.

Die Invest Unternehmensbeteiligungs AG ist seit 2019 als wirtschaftliche und strategische Partnerin der ADOMO Beteiligungs GmbH tätig. Die Emittentin hielt 78,2% der Anteile an der ADOMO Beteiligungs GmbH. Im zweiten Halbjahr des Jahres 2025 wurden zwei Kapitalerhöhungen beschlossen und der Wandlung des Mezzaninekapitals in Form von Genussrechten zugestimmt. Diese Partnerschaft wurde durch die Kapitalerhöhung weiter verstärkt. Nunmehr hält die Emittentin 37,40 % an der ADOMO Beteiligungs GmbH.

4.1.6. Angabe der Ratings, die für einen Emittenten in dessen Auftrag oder in Zusammenarbeit mit ihm beim Ratingverfahren erstellt wurden. Kurze Erläuterung der Bedeutung der Ratings, wenn sie erst unlängst von der Ratingagentur erstellt wurden.

¹⁹ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

²⁰ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

²¹ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

²² In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

Entfällt.

4.1.7. Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem letzten Geschäftsjahr.

Es wird auf die Ausführungen in Punkt 4.1.5. verwiesen.

4.1.8 Beschreibung der erwarteten Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin.

Die Tätigkeiten der Emittentin werden aus den bisher aufgenommenen Finanzierungen und dem Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen finanziert. Darüberhinausgehende Finanzierungen sind derzeit nicht geplant.

5. GESCHÄFTSÜBERBLICK

5.1. *Haupttätigkeitsbereiche*

5.1.1. Beschreibung der Haupttätigkeiten der Emittentin, einschließlich:
a) der wichtigsten Arten der vertriebenen Produkte und/oder erbrachten Dienstleistungen;

Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft laut § 2 ihrer Satzung ist die Ausübung von Vermögensberatung, insbesondere die Anlageberatung und die Vermögensplanung.

Seit 1978 bietet die Emittentin privaten und institutionellen Investoren Zugang zu österreichischen Immobilien-Investments.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist historisch auf die Konzeption, Strukturierung und Umsetzung steuerlich begünstigter Bauherrenmodelle ausgerichtet. Im Zuge der strategischen Weiterentwicklung wurde bzw wird das Produkt- und Dienstleistungsangebot schrittweise um zusätzliche immobilien- und sachwertbezogene Anlageformen – darunter Vorsorgewohnungen, Beteiligungen an immobilienhaltenden Gesellschaften sowie ausgewählte Kapitalmarktprodukte – erweitert, um Investoren ein umfassendes, gesamtheitliches Leistungsportfolio zu bieten.

Das Bauherrenmodell

Beim sogenannten Bauherrenmodell beteiligen sich mehrere Investoren an der Entwicklung einer Wohnimmobilie, um als Bauherren von einer verkürzten steuerlichen Abschreibung zu profitieren. Es handelt sich dabei um folgende Sanierungskosten, die über 15 Jahre verteilt abschreibbar sind:

- Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 5 MRG (z.B: Erhaltungsarbeiten, wie beispielsweise Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses oder eines sonstigen Gebäudeteils erforderlich sind, Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs etc., nützliche Verbesserungen durch bautechnische Maßnahmen, wie beispielsweise Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und sanitären Anlagen, Maßnahmen, die eine dem

jeweiligen Stand der Technik entsprechende Erhöhung der Schalldämmung bewirken oder eine sonstige bautechnische Umgestaltung eines Gebäudebestandteiles, etc., oder auch eine nützliche Verbesserungen durch Vereinigung von Wohnungen) in Gebäuden, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen.

- Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, wenn die Zusage für eine Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder den landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung der Wohnhaussanierung vorliegt.
- Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes.

Im Bereich der am Markt gängigen Bauherrenmodelle wird in der Regel eine Förderung gemäß der landesgesetzlichen Vorschriften (beispielsweise in Wien nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) eingeholt und dadurch die gesetzliche Voraussetzung für die Abschreibung über 15 Jahre erfüllt. Der Cash-In aus der Förderung verbessert zusätzlich noch die Wirtschaftlichkeit des Modells und führt zu entsprechend niedrigen Sanierungskosten je m² Nutzfläche.

Die IFA-Bauherrenmodelle werden typischerweise in der Form von Miteigentumsgemeinschaften oder alternativ in der Form von Kommanditgesellschaften (auch als Beteiligungsmodell bezeichnet) abgewickelt. Die Investoren werden entweder grundbücherliche Eigentümer an der Liegenschaft (Miteigentum) oder erwerben als Gesellschafter einer liegenschaftstragenden Bauherren-KG Gesamthandeigentum an ihrer Bauherrenimmobilie. Beiden Modellen – sowohl dem KG-Beteiligungsmodell als auch dem klassischen MEG-Modell – ist gemein, dass eine Mehrzahl von Steuerpflichtigen gemeinsam eine Immobilie erwirbt und diese saniert.

Durch die Entwicklung der Bauherrenimmobilie wird eine wesentliche Wertsteigerung erreicht, welche mit einer entsprechenden Wertschöpfung im Inland einhergeht. Ebenfalls leisten Bauherrenmodelle ihren Beitrag zur Schaffung von leistbarem Wohnraum, da die Entwicklung üblicherweise mit entsprechenden landesgesetzlichen Förderungen verbunden ist, die aber auch zu einer Mietzinsbeschränkung (Mietzinsobergrenzen) führen.

Weitere Investitionsmöglichkeiten

In den letzten Jahren wurden weitere Investitionsmöglichkeiten entwickelt, beispielsweise das Bauherrenmodell Plus, bei dem nach Baufertigstellung Wohnungseigentum (auch „parifiziertes Eigentum“) begründet und somit jede Wohnung einem individuellen Investor zugeordnet wird, oder die Produktkategorie Prime Investments, welche Privatpersonen eine Investmentmöglichkeit in besondere Immobilien ermöglicht, die ansonsten häufig nur an institutionelle Anleger angeboten werden und eine inflationsgesicherte Vermögensveranlagung mit großem Wertsteigerungspotenzial darstellen. Bei Letzteren ist die Laufzeit der Investition typischerweise als mittelfristig angelegt, da ein Verkauf nach der Entwicklungsphase eingeplant ist. Zudem begibt die Emittentin seit mittlerweile 2018 jährlich eine prospektpflichtige Unternehmensanleihe.

Das Leistungsspektrum der IFA Gruppe (im Zusammenhang mit Bauherrenmodellen)

Die Haupttätigkeit der Emittentin liegt in der Zusammenführung von Investoren zu Bauherrengemeinschaften in der Form von Miteigentümergeinschaften oder Kommanditgesellschaften, sowie in der Erstellung individueller, persönlicher Finanzierungskonzepte sowie der Beschaffung der grundsätzlichen Finanzierungszusagen, Vermittlung der einzelnen Darlehensverträge, die gesamten damit verbundenen Bearbeitungsleistungen, wie Beschaffung der Kreditunterlagen vom Auftraggeber (Selbstauskunft, Einkommensnachweis, Steuerbescheide, etc.) und im umfassenden Management und der langfristigen Betreuung der Investoren.

Darüber hinaus bietet der IFA-Teilkonzern, bestehend aus der Emittentin als Muttergesellschaft sowie den in den Konsolidierungskreis der Emittentin zum Datum dieses Prospekts einbezogenen Tochtergesellschaften und Beteiligungen, ein umfassendes Leistungsspektrum an, das fast die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienbranche – Objektauswahl, wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption und Planung des Bauherrenmodells, Förderungsbeschaffung, Durchführung der Bautätigkeit, Baumanagement, Vermietung, Verwaltung und laufende auch steuerliche Betreuung während der Investitions- und Ertragsphase – abdeckt. Die Mitarbeiterstruktur des IFA Teilkonzerns ermöglicht der Emittentin eine professionelle Umsetzung und Betreuung ihrer Projekte. In diesem Zusammenhang wird die Unternehmensstruktur (laufend) angepasst und Synergien mit bereits im IFA-Teilkonzern bestehenden Unternehmen oder durch Zukauf von neuen Gesellschaften geschaffen.

Dabei erbringen die Beteiligungsgesellschaften der Emittentin als Dienstleister insbesondere folgende Tätigkeiten nicht nur für Bauherrengemeinschaften, sondern auch - in den letzten Jahren vermehrt – für externe Dritte:

Objektauswahl und Ankauf von geeigneten Liegenschaften

Die Emittentin prüft laufend die Transaktionsmärkte in ihren Kernregionen auf Akquisitionsmöglichkeiten. Werden von der Emittentin Objekte identifiziert, die für die Durchführung von Bauherrenobjekten geeignet sind, kauft die Emittentin diese in der Regel über ihre Beteiligungsgesellschaft Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH oder Tochtergesellschaften der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH. Die Bauherrengemeinschaft erwirbt die Bauherrenimmobilie dann in der Regel in weiterer Folge von der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH oder indirekt durch den Erwerb von Kommanditanteilen einer Tochtergesellschaft der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH.

Erstellung von Wirtschaftlichkeitsanalysen und Vertretung der Bauherren, unter anderem in Zusammenhang mit Finanzierungsfragen

Die Emittentin hat als Auftragnehmerin der jeweiligen Bauherrengemeinschaft die Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und -analysen zu verschiedenen, von der jeweiligen Bauherrengemeinschaft avisierten Entwicklungsvarianten der Bauherrenimmobilien sowie die (wirtschaftliche) Vertretung großer Bauherrengesellschaften nach außen übernommen. Zudem erstellt die Emittentin im Rahmen ihrer Auftragstätigkeit individuelle Investitionspläne unter Berücksichtigung der Angaben des von der Bauherrengemeinschaft beauftragten Architekten. Bei kleinen MEG-Modellen erfolgt die (wirtschaftliche) Vertretung durch die IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH. Bei

KG-Beteiligungsmodell wird diese (wirtschaftliche) Vertretung jeweils durch eine Condoreal Gesellschaft als Geschäftsführerin übernommen.

Erstellung der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundkonzeption

Die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH übernimmt für die Bauherrengemeinschaften die Erstellung der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundkonzeption. In diesem Rahmen berechnet sie die voraussichtlich entstehenden Gesamtinvestitionskosten, erstellt Investitionspläne samt verschiedener Finanzierungsvarianten und besorgt die Überprüfung der Konzeption und der diesbezüglichen Unterlagen und Maßnahmen auf deren steuerliche Auswirkungen durch einen steuerlichen Sachverständigen.

Generalplanung und technische Baubetreuung

Die IFA Gruppe übernimmt, in der Regel durch die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH, für Bauherrengemeinschaften die Generalplanung und technische Baubetreuung und erbringt sämtliche zur technisch einwandfreien Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderlichen Leistungen, um die Bauaufgabe in möglichst wirtschaftlicher Weise zu lösen.

Weiters werden Leistungen erbracht, wie die Kontrolle des Planungsprozesses in Abstimmung mit dem Generalplaner, die Prüfung der Ausschreibungsunterlagen und die Kontrolle der Bauausführungen.

Weitere Produkte und/oder Dienstleistungen

Die Dienstleistungssparte der Emittentin rund um die Immobilie wird in der ADOMO Beteiligungs GmbH gebündelt. Die Geschäftsbereiche unterteilen sich in Property Management, Cleaning & Services, Energy, Security & Facility Management und Real Estate Agent, welche teilweise auch unter separaten Zwischenholdings gebündelt wurden.

Property Management

Die IFA Gruppe besorgt, in der Regel durch die IMMOcontract Real Estate Management GmbH, unter anderem für Bauherrengemeinschaften alle Vorbereitungshandlungen, die zur Vorbereitung der Hausverwaltung bis zum Vermietungsbeginn erforderlich sind. Dies umfasst beispielsweise die Vorbereitung einer Hausordnung, die Erstellung der Betriebskostenabrechnung oder die Mitwirkung beim Abschluss der erforderlichen Verträge (wie Energielieferungsverträge, Haftpflicht- und Elementarschadenversicherung).

Die IFA Gruppe übernimmt durch das IFA Asset Management für die Bauherrengemeinschaft weiters auch alle Agenden, die mit der Vermietung der nach Fertigstellung der Bauherrenimmobilie zur Vermietung gelangenden Räumlichkeiten anfallen, das Anbieten am Markt sowie die Mitwirkung am Abschluss der Mietverträge und das Management von Dienstleistern. Die IFA Gruppe übernimmt jedoch keine Garantie für eine vollständige Vermietung der Bauherrenimmobilien.

Der Emittentin und ihren Beteiligungsgesellschaften steht es frei, diese Leistungen - soweit rechtlich zulässig - im eigenen Bereich zu erbringen oder entsprechende Aufträge an geeignete Fachleute bzw. -firmen zu erteilen. Sie kann dabei auf ein über ein durch

viele Jahre gewachsenes Netzwerk an einschlägigen Experten, wie insbesondere Planer, Steuerberater, Rechtsanwälte, Banken, Baufirmen und dergleichen, zurückgreifen.

Die IMMOcontract Real Estate Management GmbH verwaltet derzeit einerseits exklusiv alle durch die Emittentin platzierten Wohnimmobilien (Bauherrenmodelle, aber auch Beteiligungen an immobilientragenden Gesellschaften und Vorsorgewohnungen) und andererseits übernimmt sie auch sukzessive das Gebäudemanagement der im Besitz des Soravia-Konzerns befindlichen Immobilien. Neben der Verwaltung der konzerninternen Immobilien bietet die IMMOcontract Real Estate Management GmbH Ihre Leistungen erfolgreich auf dem Drittmarkt an, wo sie bereits mehr als die Hälfte ihres Umsatzes erzielt. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine der größten gewerblichen Gebäudeverwaltungen Österreichs. Verwaltet werden Liegenschaften im gesamten Bundesgebiet.

Der Soravia Konzern verstärkt über das Tochterunternehmen ADOMO Beteiligungs GmbH auch das Engagement am Kernmarkt Deutschland durch den Erwerb der CAPERA Immobilien Service GmbH, die mit rund 3 Mio. m² verwalteter Fläche eines der führenden Gebäude- und Liegenschaftsmanagement Unternehmen in Deutschland ist. Durch die CAPERA Immobilien Service GmbH werden Leistungen im Bereich Full-Service Immobilienmanagements auf den Gebieten der kaufmännischen Verwaltung, technischen Bewirtschaftung und Mieterbetreuung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, geboten.

Cleaning & Services

Weiters bietet die IFA Gruppe unter anderem durch ihre Beteiligung an der unter der ADOMO Cleaning & Services GmbH gebündelten Unternehmen im Immobilien Comfort Management GmbH, ASSA Objektservice GmbH, Herwa Multiclean Gebäudereinigung GmbH, DUOREIN GmbH und „FANTOM“ Gebäudereinigung GmbH umfassende Reinigungskonzepte an. Darüber hinaus werden Dienstleistungen im Bereich des Personalmanagements, Oberflächenschutzes sowie Haus und Garten angeboten. Mit der Fantom Schweiz GmbH und der Reinigungs Service DUO GmbH ist die Gruppe auch in den Nachbarländern Schweiz und Deutschland vertreten.

Über die Beteiligung an der GCS - Grand Concierge Service & Empfangsdienste GmbH werden Concierge Services, Empfangsdienste und Sicherheitsservices angeboten.

Energy, Security & Facility Management

Die IFA Gruppe erbringt seit Ende 2019 durch die SIPEKO Sicherheitstechnik GmbH, eine indirekte Tochtergesellschaft der ADOMO Beteiligungs GmbH, Leistungen als Anbieter für die Installation, Wartung, Projektierung und Reparatur in den Bereichen Brand-, Zutritts- und Alarmanlagen sowie Videoüberwachung.

Durch die indirekte 70%-Beteiligung an der Security Access GmbH konnte die ADOMO Beteiligungs GmbH das Produktportfolio im Bereich zertifizierter Sicherheitslösungen für Immobilien weiter ausbauen. Diese hat sich in den vergangenen Jahren auf modernste Zutrittssicherheitssysteme spezialisiert. In Kooperation mit der ADOMO-Tochtergesellschaft SIPEKO Sicherheitstechnik Gesellschaft mbH., die auf Brandsicherheitstechnik spezialisiert ist, schafft die Integration der Security Access GmbH Synergien zum Ausbau der Marktposition sowie zur Optimierung des Einkaufs.

Durch die 51%-ige Beteiligung an der AT Smarthome 360 GmbH wurde das Leistungsspektrum der ADOMO Beteiligungs GmbH um Smart Home Lösungen und innovative Elektroladestationen mit Lastmanagementlösungen erweitert.

Die ACONDA systems GmbH wurde als 100%ige Tochter der AT Smarthome 360 GmbH akquiriert. ACONDA Systems bietet elektronische, GSM-gestützte Zutrittssysteme mit Energiedatenerfassung sowie Installationen im öffentlichen Wohnbau bzw. Gewerbebereich und allgemeine Elektroinstallationen. Mit Smarthome 360 GmbH, Aconda systems GmbH und der 51%-Beteiligung an der SEM Energie- und Gebäudemanagement GmbH konnte die Kompetenz in grünen Bewirtschaftungskonzepten ausgebaut werden, bestehend aus der Lieferung von grünem Strom sowie CO₂-neutralen Methoden von Wärmeversorgung und Kühlung. Mit der SEM Anlagen GmbH betreibt die Gruppe ein Flusswasserkraftwerk, welches in der Lage ist ein komplettes Quartier zu versorgen und laut Konzeption pro Jahr mehrere tausend Tonnen CO₂ einspart.

Über die indirekte Beteiligung an der Malerei Stützing GmbH werden die Bereiche Innenmalerei/Renovierung, Fassadenarbeiten/Graffiti-Sanierung, Lackier-/Fensterarbeiten, Entfernung von Schimmel und Reparatur von Brand- bzw. Wasserschäden abgedeckt.

Real Estate Agent

Die IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH ist einer der bekanntesten Wohnimmobilienmakler Österreichs. Die IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH hält an der IMMOcontract Investment GmbH einen Geschäftsanteil von 100%. Die ADOMO Beteiligungs GmbH hält an der IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH aktuell 90 % der Geschäftsanteile.

Die ADOMO Deutschland verstärkte ihren Marktauftritt im Bereich Immobilienvermietung und –vermarktung durch den Erwerb von 41% der Geschäftsanteile an der Brockhoff GmbH. Die Brockhoff GmbH ist der führende Gewerbeimmobilienmakler im Ruhrgebiet.

Eigener Vertriebskanal

Die IFA Gruppe hat während ihrer langjährigen Tätigkeit bereits rund 505 Bauherrenmodelle realisiert und verwaltet rund EUR 4,3 Milliarden für mehr als 8.100 Klienten. Beim Anlageprodukt Bauherrenmodell handelt es sich, anders als beispielsweise bei Anleihen, um unverbriefte Vermögensrechte.

Vor dem Hintergrund dieser bestehenden Kundenbasis umfasst das Leistungsspektrum der IFA Gruppe seit 2018 auch einen eigenen Vertriebskanal für den Vertrieb von Finanzinstrumenten, wie insbesondere Anleihen an.

Da der Vertrieb von Finanzinstrumenten eine konzessionspflichtige Tätigkeit darstellt, wurden diese Vertriebstätigkeiten von 2018 bis August 2024 von der IFA Invest GmbH, einem Tochterunternehmen der Emittentin, als vertraglich gebundener Vermittler unter dem Haftungsdach des konzessionierten Haftungsträgers DonauCapital Wertpapier GmbH erbracht. Seit September 2024 wird die Tätigkeit der IFA Invest GmbH, als vertraglich gebundener Vermittler unter dem Haftungsdach des konzessionierten Haftungsträgers Omicron Investment Management GmbH erbracht. Der vertraglich gebundene

Vermittler ist ein Subvermittler von Finanzinstrumenten, dessen Aufgabe insbesondere in der Erbringung von Wertpapiervermittlungsdienstleistungen als selbstständiger Unternehmer, gebunden an einen konzessionierten Haftungsträger, besteht.

Die IFA Invest GmbH hält zu diesem Zwecke eine gewerbliche Berechtigung gemäß § 136a GewO 1994. Als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH handelt sie bei der Erbringung von Wertpapierdienstleistungen (Annahme und Übermittlung von Aufträgen in Bezug auf angebotene Finanzinstrumente) stets im Namen und auf Rechnung der Omicron Investment Management GmbH. Die IFA Invest GmbH erhält als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH für die Vornahme ihrer (Vertriebs-)Tätigkeiten bestimmte Entgelte, einschließlich einer erfolgsabhängigen Provision im Falle erfolgreicher Vermittlung von Investments.

Auch die gegenständliche Anleihe wird von der Emittentin über die IFA Invest GmbH unter dem Haftungsdach der Omicron Investment Management GmbH vertrieben.

b) Angabe etwaiger wichtiger neuer Produkte und/oder erbrachten Dienstleistungen.

TurnGreen

Die Adomo Gruppe bietet mit TurnGreen ein neues Produkt, um professionelle Eigentümer dabei zu unterstützen, ihr Portfolio ESG-konform zu transformieren und in den Bereichen Analyse, Abwicklung und Verwaltung zu unterstützen.

Digitalisierung

Neben dem operativen Geschäft legt der IFA-Teilkonzern auch einen starken Fokus auf den Bereich Digitalisierung. Ziel ist die Markführerschaft als digitaler Investment & Asset-Manager auszubauen. Dazu wurde ein Softwareentwicklungsprojekt gestartet, um ein neues Portal, namens Kompass, für alle IFA Investor:innen sowie IFA Partner:innen zu schaffen. Ebenso wurde in diesem Zusammenhang ein ganzheitliches Digitalisierungsprojekt der IFA gestartet, um diverse Prozesse zu optimieren sowie die Gesellschaft zukunftsorientiert auszurichten. Die Dienstleistung besteht darin, dass den Investor:innen durch dieses Portal ein besserer Überblick über ihre Investments verschafft werden soll. Dies geschieht durch detaillierte Übersichten und Kennzahlen. Die Kommunikation mit den Investoren wird unmittelbar über das Portal geführt. Dabei gibt es unter anderem eine Nachrichtenfunktion. Zudem gibt es eine zentrale Dokumentenablage auf dem Portal und ist das Portal DSGVO-konform und sind die Daten durch Sicherheitsprotokoll geschützt. Weiters ist das Portal jederzeit von allen Geräten mit Internetzugang erreichbar. Allfällige Gesellschafterbeschlüsse sollen papierlos unterfertigt werden können. Die Investmentplattform ist bereits live bzw. online und wird laufend mit Updates aktualisiert. Zudem ist geplant, dass die Anleihezeichnungen, die bereits jetzt schon größtenteils online über ifainvest.at abgewickelt werden, ebenso über diese Investmentplattform mit dem Namen „Kompass“ durchgeführt werden. Durch diese neue Anwendung soll es zu einer weiteren Simplifizierung der Anleihezeichnungen für die Investor:innen kommen.

c) Wichtigste Märkte

Die IFA Gruppe wendet sich an Investoren aus ganz Österreich und mit ausgesuchten Produkten auch an Investoren aus Deutschland.

Die Immobilienprojekte, die von der IFA Gruppe im Auftrag von Bauherrengesellschaften strukturiert und abgewickelt werden, sind in österreichischen Ballungszentren gelegen.

Es ist nicht auszuschließen, dass die IFA Gruppe ihre Tätigkeiten künftig auch auf Nachbarmärkte ausdehnt, insbesondere wird erwägt, Immobilien in Deutschland zu erwerben.

5.2. Grundlage für etwaige Angaben der Emittentin zu ihrer Wettbewerbsposition.

Die IFA Gruppe steht für über 40-jährige Erfahrung in der Entwicklung, Vermarktung und Betreuung nachhaltiger Immobilienprojekte. Nach Einschätzung der Emittentin kann kein zweiter Marktteilnehmer im Produktsegment „Bauherrenmodelle“ auf eine derart langjährige Erfahrung zurückblicken.

Die IFA Gruppe hat während ihrer langjährigen Tätigkeit bereits rund 505 Bauherrenmodelle realisiert und verwaltet rund EUR 4,3 Milliarden für mehr als 8.100 Klienten. Mit diesem Track Record schätzt sich die IFA Gruppe als Österreichs Marktführer bei Bauherrenmodellen ein.

Grundlage für diese Aussagen über die Stellung der IFA sind Informationen, die die Emittentin aus folgenden Quellen erhalten hat:

- (i) Vom wohnfonds_wien | fonds für wohnbau und stadterneuerung betreffend den auf die „IFA-Modelle“ entfallenden Anteil am Fördertopf des für wohnfonds_wien für Bauherrenmodelle;
- (ii) laufende Medienbeobachtung;
- (iii) laufende Beobachtung der Mitbewerber (PREMIUM, WERTINVEST, Wohninvest GmbH, Öko-Wohnbau, Valuita, etc.),
- (iv) Rückmeldung durch Vertriebspartner und/oder Hinweise von Projektpartnern.

Ausdrücklich festzuhalten ist, dass jedoch keine schriftlichen Quellen zur Verifizierung vorliegen, weil für die von der Emittentin betroffenen Geschäftsbereiche in der Regel keine publizierten Statistiken existieren. Es handelt sich bei den Aussagen im Ergebnis daher um Einschätzungen der Emittentin. Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern der IFA Gruppe oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

6. ORGANISATIONSSTRUKTUR

6.1. Ist die Emittentin Teil einer Gruppe, kurze Beschreibung der Gruppe und der Stellung des Emittenten innerhalb dieser Gruppe. Dies kann in Form oder unter Beifügung eines

Diagramms der Organisationsstruktur erfolgen, sofern dies zur Darstellung der Struktur hilfreich ist.

In die IFA Gruppe (auch Teilkonzern) der Emittentin sind neben der Emittentin zum 30.06.2025 folgenden Gesellschaften vollkonsolidiert einbezogen:

- Herwa Multiclean Gebäudereinigung GmbH
- "FANTOM" Gebäudereinigung Gesellschaft m.b.H.
- IFA Beteiligungs GmbH
- ADOMO Beteiligungs GmbH
- SIPEKO Sicherheitstechnik Gesellschaft mbH.
- Universal Gebäudereinigung Gesellschaft m.b.H.
- ADOMO Cleaning & Services GmbH (eh. DUO Holding GmbH)
- DUOREIN GmbH
- DUOJOB GmbH
- Reinigungsservice DUO GmbH
- DUOHOMES GmbH
- IFA Institut für Anlageberatung AG
- Freude am Wohnen Wohnbau GmbH
- IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH (eh.IMMO-CONTRACT Maklergesellschaft m.b.H.)
- IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH
- IMMOcontract Investment GmbH (eh.IMMOcontract Hausverwaltung GmbH,eh.Immo-Contract Baden Maklergesellschaft m.b.H).
- Condoreal drei GmbH
- SEMReal Energie- und Gebäudemanagement GmbH
- ADOMO Deutschland Holding GmbH (eh. SORAVIA VRG 3 GmbH)
- AT Smarthome 360 GmbH
- Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH
- IMMOcontract Real Estate Management GmbH (eh.Dr. W.W. Donath Immobilienverwaltung GmbH)
- Security Access GmbH
- SRVG drei Entwicklungs GmbH
- MERINDA 47 Entwicklungs GmbH
- CAPERA Immobilien Service GmbH
- ADOMO Energy & Facilitymanagement GmbH (eh.SRVG sieben Beteiligungs GmbH)
- Kraußstraße Komplementär Eins GmbH
- Kraußstraße Komplementär Zwei GmbH
- ADOMO Green Solutions GmbH (eh.SORAVIA VRG 7 GmbH)
- ACONDA systems GmbH
- Quatra Projektentwicklungs GmbH
- IFA Capital Partners Management GmbH
- IFA Capital Partners Management GmbH & Co KG
- Condoreal GmbH
- SEM Energie- und Gebäudemanagement GmbH
- HD Besitzgesellschaft mbH
- SPE Schwanentor Projektentwicklung GmbH
- WIBG Immobilienmanagement GmbH
- GCS - Grand Concierge Service & Empfangsdienste GmbH (eh.RAS Maßgeschneiderte Concierge Service und Empfangsdienste GmbH)
- icm Immobilien Comfort Management GmbH

- WIBG Hotelentwicklungs GmbH & Co KG (eh.Merinda 17)
- SEM Anlagen GmbH
- IFA Invest GmbH
- ASSA Objektservice GmbH
- Malerei Stützing GmbH
- WIBG Hotel Holding GmbH & Co KG
- Fabrik 1230 Management GmbH
- Remise 1120 Projekt GmbH
- Fabrik 1230 Event GmbH & Co KG
- SoHotel Linz GmbH
- HS Bauträger GesmbH

Weiters sind in die IFA Gruppe (auch Teilkonzern) der Emittentin neben der Emittentin zum 30.06.2025 folgenden Beteiligungen nach der Equity Methode einbezogen:

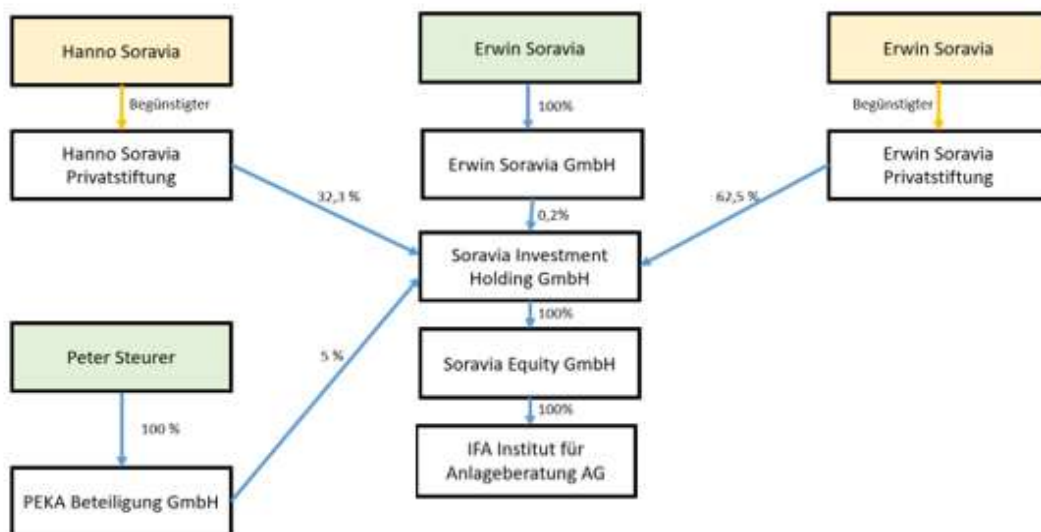
- Brockhoff GmbH
- Franck4tel Komplementär Eins GmbH
- Franck4tel Komplementär Zwei GmbH
- Franck4tel Komplementär Drei GmbH
- Franck4tel Komplementär Vier GmbH
- Franck4tel Komplementär Fünf GmbH
- Franck4tel Komplementär Sechs GmbH
- Franck4tel Komplementär Sieben GmbH
- Franck4tel Komplementär Acht GmbH
- Franck4tel Projektentwicklung Eins GmbH & Co KG
- Franck4tel Projektentwicklung Zwei GmbH & Co KG
- Franck4tel Projektentwicklung Drei GmbH & Co KG
- Franck4tel Projektentwicklung Vier GmbH & Co KG
- Franck4tel Projektentwicklung Fünf GmbH & Co KG
- Franck4tel Projektentwicklung Sechs GmbH & Co KG
- Franck4tel Projektentwicklung Sieben GmbH & Co KG
- Condoreal zwei GmbH
- Franck4tel Projektabwicklung GmbH & Co KG
- Condoreal vier GmbH (eh.F23 Invest GmbH)

Weiters sind folgende Tochtergesellschaften und Beteiligungen der Emittentin zum 30.06.2025 weder voll noch als equity konsolidiert:

- Condoreal Werndl gasse 3ff GmbH
- Werndl gasse Alpha Entwicklungs GmbH & Co KG (wird voraussichtlich in den nächsten Wochen verkauft)
- Werndl gasse Beta Entwicklungs GmbH & Co KG
- Werndl gasse Delta Entwicklungs GmbH & Co KG
- Werndl gasse Development GmbH & Co KG
- Werndl gasse Epsilon Entwicklungs GmbH & Co KG
- Werndl gasse Eta Entwicklungs GmbH & Co KG
- Werndl gasse Iota Entwicklungs GmbH & Co KG
- Werndl gasse Theta Entwicklungs GmbH & Co KG
- Werndl gasse Zeta Entwicklungs GmbH & Co KG
- Merinda neunundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG
- FANTOM Schweiz GmbH

- Lazarettgürtel 72-74 Entwicklungs GmbH & Co KG (eh.MERINDA 32 Entwicklungs GmbH & Co KG)
- MERINDA 36 Entwicklungs GmbH & Co KG (eh.Hammerbrotwerke Risalit Entwicklungs GmbH & Co KG)
- Merinda 39 Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA 43 Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA 44 Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA 45 Entwicklungs GmbH & Co KG
- Breitenleer Straße 240 Entwicklungs GmbH & Co KG (eh. Fourreal beta GmbH & Co KG)
- Kopalgasse 11 Entwicklungs GmbH & Co KG (eh.MERINDA 49 Entwicklungs GmbH & Co KG)
- Merinda 53 Entwicklungs GmbH & Co KG
- Merinda 54 Entwicklungs GmbH & Co KG
- Merinda vierzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- Zukunftshof Betriebs GmbH in Liqu.
- Merinda fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- Merinda sechzehn Entwicklungs GmbH & Co KG

Die Emittentin selbst gehört dem übergeordneten Soravia-Konzern an. Die Aktien der Emittentin werden zur Gänze (somit zu 100%) von der Soravia Equity GmbH gehalten. Die Soravia Equity GmbH steht im alleinigen Eigentum der Soravia Investment Holding GmbH. Die Soravia Investment Holding GmbH hat derzeit folgende Gesellschafter: Die Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 62,5 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, die Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 32,3 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, die Erwin Soravia GmbH, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 0,2 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, sowie die PEKA Beteiligungs GmbH, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 5 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält. Die Emittentin steht somit unter der indirekten Kontrolle der Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG.



Quellenangabe: Interne Aufstellung der Emittentin

6.2. *Ist die Emittentin von anderen Unternehmen der IFA Gruppe abhängig, ist dies klar anzugeben und die Abhängigkeit zu erläutern.*

Die Emittentin selbst ist nur teilweise operativ tätig. Aufgrund der eingeschränkten Geschäftstätigkeit ist sie auf Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens ihrer Beteiligungsgesellschaften angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern bedienen zu können.

▪ **Inanspruchnahme von „Corporate Services“ der Soravia Equity GmbH, der Gesellschafterin der Emittentin**

Zwischen der Emittentin und der Soravia Equity GmbH, FN 235124 x, ihrer Gesellschafterin, bestehen drei Dienstleistungsvereinbarungen, wonach die Soravia Equity GmbH für die Emittentin IT Leistungen, Leistungen aus dem Bereich Legal sowie diverse Dienstleistungen im Rahmen von Corporate Service Leistungen erbringt, welche für die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs erforderlich sind.

Die Soravia Equity GmbH als Dienstleister ist bei der Erbringung dieser Dienstleistungen weder an zeitliche Vorgaben gebunden noch einer Höchstpersönlichkeit in der Erbringung ihrer Tätigkeiten unterworfen. Auch die zu erbringenden Dienstleistungen können jederzeit ausgelagert und von anderen Dienstleistern (wie zB Unternehmensberatern, Marketingagenturen, Steuerberatern, Rechtsanwälten oder Personalvermittlern etc.) erbracht werden. Aus Sicht der Emittentin besteht somit keine strukturelle nachhaltige Abhängigkeit.

Dementsprechend besteht nach Einschätzung der Emittentin ein hohes Maß an Substituierbarkeit und lediglich eine lose Bindung aus Spezialisierungsgründen an der Muttergesellschaft.

▪ **Mitglied einer körperschaftsteuerlichen Unternehmensgruppe – Steuerumlage mit der Soravia Investment Holding GmbH, einer indirekten Gesellschafterin der Emittentin**

Die Emittentin ist seit dem Veranlagungsjahr 2009 Mitglied einer körperschaftsteuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der Soravia Investment Holding GmbH als Gruppenträger. Das steuerliche Ergebnis der Emittentin wird somit dem Gruppenträger zugerechnet. Beim Gruppenträger werden neben dem eigenen steuerlichen Ergebnis sowohl die positiven als auch die negativen Ergebnisse sämtlicher Gruppenmitglieder gegeneinander aufgerechnet und versteuert, dh. der Gruppenträger zahlt die gesamte daraus resultierende Steuerbelastung an das Finanzamt.

Vorteil einer körperschaftsteuerlichen Unternehmensgruppe ist die Möglichkeit des Ausgleichs von positiven und negativen steuerlichen Ergebnissen zwischen Gruppenträger und allen Gruppenmitgliedern und daher eine schnellere Verrechnung von steuerlichen Verlusten.

Zwischen der Emittentin und dem Gruppenträger wurde eine Steuerumlagevereinbarung abgeschlossen. Dadurch soll eine verursachungsgerechte Aufteilung der Körperschaftsteuerbelastung sichergestellt werden. Der Gruppenträger übernimmt

im Falle einer Zurechnung von positiven Ergebnissen eine Steuerbelastung und bei Zurechnung von negativen Ergebnissen eine Steuerentlastung, welche ansonsten beim Gruppenmitglied anfallen würde.

Die Steuerumlage bemisst sich dabei am nach den Vorschriften des KStG und EStG ermittelten steuerpflichtigen Gewinn, wobei der Prozentsatz dabei jeweils 2 Prozentpunkte unter dem für das entsprechende Wirtschaftsjahr anwendbaren Körperschaftsteuersatz, welcher im Jahr 2025 bei 23 % liegt. Die Steuerumlage wird unabhängig davon geschuldet, ob bzw. in welcher Höhe der Gruppenträger insgesamt für das betreffende Wirtschaftsjahr und für die gesamte Unternehmensgruppe Körperschaftsteuer schuldet.

Wird in einem Wirtschaftsjahr von der Emittentin als Gruppenmitglied ein steuerlicher Verlust bzw. ein steuerlich nicht ausgleichsfähiger Verlust erzielt, dann reduziert dieser die Steuerbelastung auf Ebene des Gruppenträgers. Die Emittentin verrechnet in diesem Fall nicht sofort eine Steuerumlage an den Gruppenträger, sondern hält den Verlust evident und verrechnet diesen in den darauffolgenden Wirtschaftsjahren mit steuerlichen Gewinnen. Insoweit evident gehaltene steuerliche Verluste unter Berücksichtigung von Verrechnungs- oder Vortragsgrenzen verrechnet werden könnten, entfällt die Verpflichtung des Gruppenmitglieds zur Zahlung einer Steuerumlage.

Von der Emittentin während der Wirksamkeit der Unternehmensgruppe als Gruppenmitglied erzielte steuerliche Verluste bzw. nicht ausgleichsfähige Verluste, die im Zeitpunkt der Beendigung dieses Vertrages noch nicht gegen spätere Gewinne verrechnet wurden, sind vom Gruppenträger in Form einer Ausgleichszahlung angemessen abzugelten. Auf die Höhe der Ausgleichszahlung hat sich die Emittentin mit dem Gruppenträger zu einigen, wobei als Richtwert 40 % der aus den Verlustvorträgen erzielbaren Steuerersparnis herangezogen werden soll. Gegenwärtig bestehen keine derartig evident gehaltenen Verluste bei der Emittentin.

Im Ergebnis stellt die Steuerumlage bei der Emittentin einen Ausgleich für die vom Gruppenträger übernommene Körperschaftsteuerbelastung bzw. –entlastung (bei Zuweisung von Verlusten) dar. Ein Ausscheiden aus der körperschaftsteuerlichen Unternehmensgruppe ist durch Kündigung der Steuerumlagenvereinbarung in jedem Wirtschaftsjahr möglich. In der Folge ist die Körperschaftsteuer direkt an das Finanzamt zu entrichten.

▪ **Gewährung von Darlehen**

Zum Stichtag 31.12.2024 hat die Emittentin Darlehen in Summe von rund EUR 30,8²³ Millionen an verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben, wobei ein Großteil der Hauptgesellschafterin der Emittentin in Höhe von rund EUR 18,8²⁴ Millionen gewährt worden ist. Gegenüber der Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft mbH besteht zum 31.12.2024 eine Darlehensforderung in Höhe von rund EUR 7²⁵ Millionen. Die Darlehen, welche die

²³ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

²⁴ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

²⁵ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

Emittentin als Darlehensgeberin verbundenen Unternehmen/nahestehenden Personen gewährt hat, haben sich seit dem 31.12.2024 bis zum 30.06.2025 um rund EUR 2,8²⁶ Millionen auf rund EUR 33,6²⁷ Millionen erhöht.

Der Großteil wird nach wie vor an die Gesellschafterin der Emittentin mit einem Betrag von rund EUR 17²⁸ Millionen gewährt. Es handelt sich somit um einen sogenannten „*upstream loan*“, welcher der Finanzierung der (zukünftigen) Geschäftstätigkeit der Soravia Equity GmbH, also unter anderem der Finanzierung von Immobilienankäufen, Projektentwicklungen und Projektgesellschaften, dient. Die jährlichen Gewinnausschüttungen der Emittentin werden mit den Forderungen gegenüber der Soravia Equity GmbH als Gesellschafterin der Emittentin aufgerechnet. Für das Darlehen an die Soravia Equity GmbH wurde eine Garantie durch die Soravia Investment Holding GmbH als Sicherheit gegeben. Die Soravia Equity GmbH hat zudem Garantieverpflichtungen zu Gunsten des IFA-Teilkonzerns sowie Tochtergesellschaften des IFA-Teilkonzerns in Höhe von rund EUR 14,4 Millionen gegenüber Bankinstituten oder sonstigen Dritten übernommen.

7. TRENDINFORMATIONEN

- 7.1. *Erklärung, der zufolge es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Datum der Veröffentlichung der letzten geprüften Jahresabschlüsse, sowie in der Finanz- und Ertragslage der IFA Gruppe seit dem Ende des letzten Berichtszeitraums, für den bis zum Datum des Registrierungsformulars Finanzinformationen veröffentlicht wurden, gegeben hat.*

Nach Einschätzung der Emittentin hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittenten seit dem Datum der Veröffentlichung der letzten geprüften Jahresabschlüsse, sowie in der Finanz- und Ertragslage der IFA Gruppe seit dem Ende des letzten Berichtszeitraums, für den bis zum Datum des Registrierungsformulars Finanzinformationen veröffentlicht wurden, gegeben.

- 7.2. *Angabe aller bekannten Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die die Aussichten der Emittentin nach vernünftigem Ermessen zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen werden.*

Der Immobiliensektor bleibt herausfordernd. Im Jahr 2025 zeigte sich ein gemischtes Bild je nach Assetklasse. Der Rückgang neu fertiggestellter Mietwohnungen hat sich verschärft, was zu einem historischen Tief des Neubauangebots und steigenden Mieten führt. Die Nachfrage nach Eigentum wächst aufgrund günstiger Finanzierungsbedingungen, doch bleibt das Angebot knapp. Die schwierigen Bedingungen für Projektentwickler behindern weiterhin den Neubau. Trotz stabiler Baukosten und attraktiver Liegenschaftsangebote sind kostentreibende Bauvorschriften und Bürokratie zu reduzieren, um eine Normalisierung zu fördern. Weiters wird auf die Ausführungen unter B. Risikofaktoren, Punkt 1.10 und 1.14 sowie auf den Lagebericht des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 der Emittentin verwiesen.

²⁶ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

²⁷ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

²⁸ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

8. GEWINNPROGNOSEN ODER -SCHÄTZUNGEN

Es werden weder Gewinnprognosen noch Gewinnschätzungen abgegeben.

9. VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANE

9.1. *Namen und Geschäftsanschrift folgender Personen sowie Angabe ihrer Stellung bei der Emittentin und der wichtigsten Tätigkeiten, die sie neben der Tätigkeit bei der Emittentin ausüben, sofern diese für die Emittentin von Bedeutung sind:*

a) Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgans:

Folgende Personen üben die Funktionen als Vorstand, Prokurist und Aufsichtsrat bei der Emittentin aus und sind auch unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz) erreichbar:

Vorstand:	• <u>Mag. Erwin Soravia</u>, geb. 26.02.1967 Vorsitzender vertritt selbständig seit 01.10.2012;
Prokurist:	• <u>Erwin Haselberger, MBA</u>, geb. 12.09.1972 vertritt seit 27.08.2018 gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied
	• <u>Robert Brunner, MBA</u>, geb. 07.12.1991 vertritt seit 06.02.2024 gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied
Aufsichtsratsmitglieder:	• <u>Hanno Soravia</u>, geb. 28.08.1960 Vorsitzender
	• <u>Carlo Soravia, B.Sc., MSc</u>, geb. 09.03.1993 Stellvertreter des Vorsitzenden
	• <u>Carolina Stipsits-Gamper, LL.M.</u>, geb. 13.10.1990 Mitglied

Es ist geplant, den Vorstand und den Aufsichtsrat in den kommenden Monaten neu aufzustellen. Ziel dieser Maßnahme ist es, die strategische Ausrichtung des Unternehmens weiterzuentwickeln und dessen langfristiges Wachstumspotenzial zu stärken. Im Rahmen dieses Prozesses können weitere personelle Veränderungen im Vorstand und im Aufsichtsrat erfolgen, um den zukünftigen Anforderungen der Emittentin bestmöglich gerecht zu werden. Die konkrete Ausgestaltung der personellen Veränderung von Vorstand und Aufsichtsrat steht demnach noch nicht fest. In Betracht gezogen werden insbesondere die Bestellung neuer Vorstandsmitglieder sowie sonstige personelle Veränderungen im Vorstand, einschließlich eines möglichen personellen Wechsels vom Vorstand in den Aufsichtsrat.

Diese Personen üben folgende weitere Tätigkeiten aus, die für die Emittentin von Bedeutung sein können:

Personen	Unternehmen	Position
Mag. Erwin Soravia	SoArt GmbH	Geschäftsführer / Gesellschafter
	Condoreal drei GmbH	Geschäftsführer
	Condoreal zwei GmbH	Geschäftsführer
	Xenios Hospitality Holding GmbH	Geschäftsführer
	Dorotheum Beteiligungs GmbH	Gesellschafter
	Erwin Soravia GmbH	Geschäftsführer / Gesellschafter
	Hainburger Straße 15 ProjektentwicklungsgmbH	Geschäftsführer
	HS-Bauträger Gesellschaft m.b.H	Gesellschafter
	Soravia Group GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Equity GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Investment Holding GmbH	Geschäftsführer
	IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH	Geschäftsführer
	SUSY GmbH	Geschäftsführer
	SWGG Wing GmbH	Geschäftsführer
	anders Projektentwicklungs GmbH	Geschäftsführer
	Condoreal GmbH	Geschäftsführer
	Condoreal Werndl gasse 3ff GmbH	Geschäftsführer
	Hospiz am Arlberg Holding GmbH	Geschäftsführer
	IFA Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer
	St. Christoph 6 Hotelbesitz GmbH	Geschäftsführer
	ZH24 Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer
	ZH24 Beteiligungs zwei GmbH	Geschäftsführer
	SoHospitality GmbH	Geschäftsführer
	MERINDA sechs Entwicklungs GmbH & Co KG	Kommanditist
	„Das Millstatt“ Seehotel Betriebs KG	Unbeschränkt haftender Gesellschafter/ Funktionsträger
	„Das Hamerling“ Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Breitenleer Straße 240 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Buchengasse 58/Waldgasse 36 GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Elisabethstraße 3 GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Fleischmarkt I Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Friedrich-Manhart-Straße 4 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Green City Graz 2012 GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Green Paradise Graz GmbH & Co KG	Funktionsträger

Personen	Unternehmen	Position
	Jedleseer Straße 104-106 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Kunst&Kinder Wohnbau GmbH & Co KG, 1030 Wien	Funktionsträger
	Hamerling 504 Immobilienbesitz GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Lazarettgürtel 72-74 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MAYBURG GmbH & CO.KG	Funktionsträger
	MERINDA 34 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA 35 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA 36 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA 37 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA 38 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA 39 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA 42 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA 46 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA 48 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA 51 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA 53 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA 54 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA neunundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA sechs Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA sechzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA sieben Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA siebenundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MERINDA vierzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	MilleSee GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Neutorgasse 46 GmbH & Co KG	Funktionsträger

Personen	Unternehmen	Position
	Puchstraße 34 Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG	Funktionsträger
	Werndl gasse Alpha Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Werndl gasse Beta Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Werndl gasse Delta Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Werndl gasse Development GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Werndl gasse Epsilon Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Werndl gasse Eta Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Werndl gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Werndl gasse Iota Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Werndl gasse Theta Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Werndl gasse Zeta Entwicklungs GmbH & Co KG	Funktionsträger
	Dorotheum GmbH	Aufsichtsrat
	Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG	Stifter
	Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG	Stifter
Erwin Haselberger, MBA	IFA Beteiligungs GmbH	Prokurist
Robert Brunner, MBA	Condoreal drei GmbH	Prokurist
	Condoreal GmbH	Prokurist
	Condoreal vier GmbH	Prokurist
	Condoreal Werndl gasse 3ff GmbH	Prokurist
	Condoreal zwei GmbH	Prokurist
	HS-Bausträger Gesellschaft m.b.H.	Prokurist
	IFA Beteiligungs GmbH	Prokurist
	Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.	Prokurist
Hanno Soravia	Dorotheum Beteiligungs GmbH	Gesellschafter
	SOCO Management GmbH in Liqu.	Gesellschafter
	HS-Bausträger Gesellschaft m.b.H	Gesellschafter
	Reitergut HS GmbH	Geschäftsführer

Personen	Unternehmen	Position
	IHS Liegenschaftsverwaltung GmbH	Gesellschafter / Geschäftsführer
	So&Co Solarpark GmbH	Gesellschafter/ Geschäftsführer
	Hanno Soravia GmbH	Geschäftsführer
	SOCO Management GmbH	Geschäftsführer
	VVTH GmbH	Geschäftsführer
	HAHO Beteiligung GmbH	Geschäftsführer
	SWGG Wing GmbH	Geschäftsführer
	Hainburger Straße 15 ProjektentwicklungsgmbH	Geschäftsführer
	Raubau PB GmbH	Gesellschafter / Geschäftsführer
	SRED GmbH	Geschäftsführer
	Ossber PB GmbH	Gesellschafter / Geschäftsführer
	Schön Liegenschaftsprojektentwicklung GmbH	Geschäftsführer
	Millwasser Vermögensverwaltung KG	Unbeschränkt haftender Gesellschafter / Funktionsträger
	Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG	Stifter
	Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG	Stifter
Carlo Soravia, B.Sc., MSc	IHS Liegenschaftsverwaltung GmbH	Gesellschafter / Prokurist
	Sierra Capital GmbH	Gesellschafter / Geschäftsführer
	IFA Invest GmbH	Geschäftsführer
	SORAVIA Investment Management GmbH	Geschäftsführer
	SoHospitality GmbH	Prokurist
	Soravia Equity GmbH	Prokurist
	Soravia Investment Holding GmbH	Prokurist
	Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG	Stifter
Carolina Stip-sits-Gamper, LL.M.	So. Me Homes GmbH	Geschäftsführer
	SRVG acht Beteiligungs GmbH	Geschäftsführerin
	SoHospitality GmbH	Prokuristin
	Soravia Equity GmbH	Prokuristin
	Soravia Investment Holding GmbH	Prokuristin
	SORAVIA Investment Management GmbH	Prokuristin
	St. Christoph 6 Hotelbesitz GmbH	Prokuristin

Personen	Unternehmen	Position
	SUSY GmbH	Prokuristin
	Xenios Hospitality Holding GmbH	Prokuristin

b) persönlich haftende Gesellschafter bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien.

Entfällt.

9.2. *Interessenkonflikte von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen*

Potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen der unter Punkt 9.1 genannten Personen gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen müssen klar angegeben werden. Falls keine derartigen Konflikte bestehen, ist eine entsprechende Erklärung abzugeben.

Der Vorstand, der Aufsichtsrat sowie der Prokurist der Emittentin üben auch Funktionen, insbesondere Organfunktionen, in anderen Gesellschaften aus. Es besteht die Gefahr von Interessenkonflikten zwischen der Emittentin und jenen Gesellschaften, in denen der Vorstand, der Aufsichtsrat, der Prokurist der Emittentin ebenfalls Leitungs- und/oder Gesellschafterfunktionen und/oder Aufsichtsfunktionen ausüben. In solchen Fällen ist nicht sichergestellt, dass der Vorstand, der Aufsichtsrat, der Prokurist im ausschließlichen Interesse der Emittentin handelt, weil er verpflichtet ist, die Interessen der anderen Gesellschaften ebenfalls zu wahren. Hiervon abgesehen hat die Emittentin keine Kenntnis von potenziellen Interessenkonflikten.

10. **HAUPTAKTIONÄRE**

10.1. *Soweit der Emittentin bekannt, Angabe, ob an der Emittentin unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen und wer diese Beteiligungen hält bzw. diese Beherrschung ausübt. Beschreibung der Art und Weise einer derartigen Beherrschung und der vorhandenen Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer solchen Beherrschung.*

Die Aktien der Emittentin werden zur Gänze (somit zu 100%) von der Soravia Equity GmbH gehalten.

Sämtliche Aktien der Emittentin werden somit von einer einzigen Anteilseignerin, der Soravia Equity GmbH gehalten, die daher Maßnahmen der Emittentin kontrollieren kann, und damit unter anderem folgende Entscheidungen der Emittentin beeinflussen kann: die Bestellung der Mitglieder des Aufsichtsrats und damit indirekt die Bestellung der Vorstandsmitglieder der Emittentin; Zeitpunkt und Höhe von Dividendenzahlungen; Entscheidung des Jahresbudgets; Entscheidungen über eine Erhöhung des Grundkapitals; oder die Zustimmung zu Änderungen der Satzung der Emittentin. Die Interessen der einzigen Aktionärin der Emittentin können jenen des IFA-Teilkonzerns und/oder jenen der Gläubiger des IFA-Teilkonzerns, und sohin den Interessen der Anleihegläubiger, widersprechen.

Die Soravia Equity GmbH steht im alleinigen Eigentum der Soravia Investment Holding GmbH. Die Soravia Investment Holding GmbH hat derzeit folgende Gesellschafter: Die

Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 62,5 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, die Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 32,3 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, die Erwin Soravia GmbH, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 0,2 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, sowie die PEKA Beteiligungs GmbH, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 5 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält. Die Emittentin steht somit unter der indirekten Kontrolle der Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG.

Besondere Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle über die Emittentin durch die beiden Gesellschafter, die über die Instrumentarien des österreichischen Gesellschaftsrechts hinausgehen, wurden nicht gesetzt.

- 10.2. *Sofern der Emittentin bekannt, Beschreibung etwaiger Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung in der Beherrschung der Emittentin führen könnte.*

Entfällt.

11. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN

11.1. Historische Finanzinformationen

11.1.1. Ausgewählte historische Finanzinformationen:

Die nachfolgenden Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage wurden jeweilig den gemäß UGB von der Emittentin erstellten und geprüften Jahresabschlüssen der Jahre 2023 und 2024 sowie zugehörigen Lageberichten entnommen und sollen in Verbindung mit den übrigen Angaben in diesem Prospekt sowie den Dokumenten, die per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen sind, gelesen werden. Die Jahresabschlüsse 2023 und 2024 wurden vom Abschlussprüfer der Emittentin geprüft und 2023 mit einem uneingeschränkten und 2024 mit einem eingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

In einer Stellungnahme vom 14.01.2026 (https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgrup-pe/Jahresabschluss/Stellungnahme_zum_Jahresabschluss_2024_Grant_Thornton.pdf) kommt Grant Thornton ALPEN-ADRIA Wirtschaftsprüfung GmbH zum Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Modifizierung (eingeschränkter Bestätigungsvermerk) nach ISA 705 nicht vorliegen.

Der Posten der Nettofinanzverbindlichkeiten (Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) ist ungeprüft und leitet sich aus den geprüften Jahresabschlüssen der Jahre 2023 und 2024 ab.

(in TEUR)	31.12.2024 geprüft	31.12.2023 geprüft
------------------	-------------------------------	-------------------------------

(in TEUR)	31.12.2024 <i>geprüft</i>	31.12.2023 <i>geprüft</i>
UGB Bilanz - AKTIVA		
Immaterielle Vermögensgegenstände	39,48	47,66
Sachanlagen	44,58	50,71
Finanzanlagen	30.869,72	59.894,83
Vorräte	28,50	28,50
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	25.518,50	45.113,45
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	237,64	295,79
Rechnungsabgrenzungsposten	94,60	79,78
Aktive latente Steuer		31,80
Summe AKTIVA	56.833,01	105.542,52

UGB Bilanz - PASSIVA

Grundkapital	145,40	145,40
Kapitalrücklage	2.841,80	2.841,80
Gewinnrücklagen	14,54	14,54
Bilanzgewinn	2.915,14	53.240,58
Investitionszuschüsse		3,02
Rückstellungen	6.919,20	887,89
Verbindlichkeiten	43.995,52	48.406,99
Rechnungsabgrenzungsposten	1,42	2,31
Summe PASSIVA	56.833,01	105.542,52

(in TEUR)

Umsatzerlöse	13.674,24	6.385,99
EBIT	-42.337,92	2.395,24
EBT	-44.944,81	267,12
Nettofinanzverbindlichkeiten*	43.757,88	48.111,20

(in Prozent)

Umsatzrentabilität	negativ	37,51
Eigenkapitalrentabilität	negativ	0,43
Gesamtkapitalrentabilität	negativ	2,40
EK-Quote	10,41	53,29
Nettoverschuldungsgrad	461,65	14,74

* Der Posten der Nettofinanzverbindlichkeiten ist ungeprüft und ergibt sich aus den Verbindlichkeiten abzüglich liquiden Mitteln:

(in TEUR)	UGB-Bilanz zum	
	31.12.2024 <i>geprüft</i>	31.12.2023 <i>geprüft</i>
Verbindlichkeiten	43.995,52	48.406,99
Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	-237,64	-295,79
Nettofinanzverbindlichkeit	43.757,88	48.111,20

In der geprüften Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2024 wird ein Jahresverlust in Höhe von rund EUR -50,33 Millionen ausgewiesen. Dieses Ergebnis ist vor allem durch folgende Einmaleffekte geprägt:

Einmaleffekt	Betrag Mio. EUR
Abwertung Beteiligung Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH	1,68
Einzelwertberichtigung Darlehen Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH	1,3
Abwertung Beteiligung ADOMO Beteiligungs GmbH	27,29
Latente Steuern aus der Beteiligung ADOMO Beteiligungs GmbH	5,38
Einzelwertberichtigung Darlehen Soravia Equity GmbH	15,90
	<u>51,55</u>

Diese Einmaleffekte haben wesentliche Auswirkungen auf die oben angeführten Kennzahlen. Zur Erläuterung siehe die nachfolgenden Ausführungen auf den Seiten 87 bis 89.

Das Jahresergebnis ist - unter Außerachtlassung vorstehend angeführter Einmaleffekte - positiv und beläuft sich auf rund EUR 1,22 Millionen.

Ausgewählte Finanzinformationen für Zwischenberichtszeiträume.

Die in der folgenden Tabelle enthaltenen Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage basieren auf den von der Emittentin erstellten Zwischenabschlüssen nach UGB zum 30.06.2024 und 30.06.2025, welche keiner Abschlussprüfung (auch keiner prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13 bzw. KFS PG1) unterzogen wurden. Die Finanzinformationen sollen in Verbindung mit den übrigen Angaben in diesem Prospekt sowie den Dokumenten, die per Verweis in diesem Prospekt aufgenommen sind, gelesen werden.

(in TEUR)	30.06.2025 ungeprüft	30.06.2024 ungeprüft
UGB Bilanz - AKTIVA		
Immaterielle Vermögensgegenstände	68,87	18,96
Sachanlagen	42,36	47,20
Finanzanlagen	30.904,72	59.912,33
Vorräte	28,50	28,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	25.910,26	39.646,43
Wertpapiere und Anteil	2,50	

(in TEUR)	30.06.2025 ungeprüft	30.06.2024 ungeprüft
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	35,64	77,50
Rechnungsabgrenzungsposten	73,50	38,51
Aktive latente Steuer		22,43
Summe AKTIVA	57.066,34	99.791,91

UGB Bilanz - PASSIVA

Grundkapital	145,40	145,40
Kapitalrücklage	2.841,80	2.841,80
Gewinnrücklagen	14,54	14,54
Bilanzgewinn/ -verlust	435,69	50.625,11
Investitionszuschüsse		1,51
Rückstellungen	6.894,53	775,56
Verbindlichkeiten	46.734,38	45.386,84
Rechnungsabgrenzungsposten		1,15
Summe PASSIVA	57.066,34	99.791,91

(in TEUR)	30.06.2025 ungeprüft	30.06.2024 ungeprüft
Umsatzerlöse	2.546,32	1.101,72
EBIT*	-1.266,06	-1.403,39
EBT	-2.470,66	-2.606,10
Nettofinanzverbindlichkeiten**	46.698,75	45.309,34

* Der Posten EBIT ist ungeprüft und ergibt sich aus dem Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

** Der Posten der Nettofinanzverbindlichkeiten ist ungeprüft und ergibt sich aus den Verbindlichkeiten abzüglich liquiden Mitteln:

(in TEUR)	UGB-Bilanz zum	
	30.06.2025 ungeprüft	30.06.2024 ungeprüft
Verbindlichkeiten	46.734,38	45.386,84
Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	-35,64	-77,50
Nettofinanzverbindlichkeit	46.698,74	45.309,34

Ausgewählte Finanzinformationen zu den Geldflussrechnungen.

Die in der folgenden Tabelle enthaltenen Finanzinformationen über die Kapitalflüsse der Emittentin basieren auf den geprüften²⁹ Geldflussrechnungen der Emittentin für die

²⁹ Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der Geldflussrechnung keine Abschlussprüfung dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde.

Geschäftsjahre 2023 und 2024 sowie den nach KFS/BW2 erstellten und ungeprüften Zwischengeldflussrechnungen zum 30.06.2025 und 30.06.2024.

(in TEUR)	31.12.2024	31.12.2023	30.06.2025	30.06.2024
Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-787	-1.961	650	-341
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	7.802	-1.122	-1.806	3.602
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-7.073	3.320	954	-3.479

Ausgewählte Finanzinformationen zu Teilkonzernkonsolidierungen.

Die nachfolgenden Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage sind ergänzend zu den Daten der Jahresabschlüsse nach UGB und basieren auf der freiwillig von der Emittentin erstellten nach KFS/PG 1 geprüften IFRS-Teilkonzernkonsolidierung des Jahres 2023. Die Informationen sollen in Verbindung mit den übrigen Angaben in diesem Prospekt sowie den Dokumenten, die per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen sind, gelesen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die IFRS-Teilkonzernkonsolidierung weder einer Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht eines Jahresabschlusses oder Konzernabschlusses unterzogen wurde und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk dazu vorliegt.

(in TEUR)	31.12.2023 <i>Prüfung gemäß KFS/PG I³⁰</i>	31.12.2022 <i>Prüfung gemäß KFS/PG I³¹</i>
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Umsatzerlöse	269.397	224.050
EBITDA*	15.431	21.971
EBIT	8.327	16.199
EBT	3.519	9.985
Konzernergebnis	3.007	7.516
Konzernbilanz		
Bilanzsumme	308.706	315.419
Eigenkapital	35.416	41.438

³⁰ Es wird darauf hingewiesen, dass diese Prüfung des nicht vollständigen IFRS-Teilkonzernabschlusses weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde.

³¹ Es wird darauf hingewiesen, dass diese Prüfung des nicht vollständigen IFRS-Teilkonzernabschlusses weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde.

(in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
	<i>Prüfung gemäß KFS/PG 1³⁰</i>	<i>Prüfung gemäß KFS/PG 1³¹</i>
Langfr Vermögenswerte	192.344	201.538
Kurzfr Vermögenswerte	106.907	113.881
Langfr Verbindlichkeiten	127.799	135.281
Kurzfr Verbindlichkeiten	142.636	138.700

* EBITDA ist das EBIT vor Abschreibungen. Zum EBIT werden daher die Abschreibungen wieder hinzugerechnet:

(in TEUR)	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zum	
	31.12.2023	31.12.2022
	<i>Prüfung gemäß KFS/PG 1</i>	<i>Prüfung gemäß KFS/PG 11</i>
EBIT	8.327	16.199
Abschreibungen	7.104	5.772
EBITDA	15.431	21.971

11.1.2. Änderung des Bilanzstichtages

Bilanzstichtag wurde nicht geändert.

11.1.3. Rechnungslegungsstandards

Die im Prospekt aufgenommenen Jahresabschlüsse wurden nach österreichischen Rechnungslegungsstandards (§§ 189 ff UGB) erstellt. Die Jahresabschlüsse 2023 und 2024 wurden vom Abschlussprüfer der Emittentin geprüft und 2023 mit einem uneingeschränkten und 2024 mit einem eingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Es handelt sich dabei um geprüfte Jahresabschlüsse im Sinne der EU-ProspektVO.

In einer Stellungnahme vom 14.01.2026 ([https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Jahresabschluss/Stellungnahme_zum_Jahresabschluss_2024_Grant_Thornton_ALPEN-ADRIA_Wirtschaftsprüfung_GmbH_zum_Ergebnis_dass_die_Voraussetzungen_für_eine_Modifizierung_\(eingeschränkter_Bestätigungsvermerk\)_nach_ISA_705_nicht_vorliegen.pdf](https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Jahresabschluss/Stellungnahme_zum_Jahresabschluss_2024_Grant_Thornton_ALPEN-ADRIA_Wirtschaftsprüfung_GmbH_zum_Ergebnis_dass_die_Voraussetzungen_für_eine_Modifizierung_(eingeschränkter_Bestätigungsvermerk)_nach_ISA_705_nicht_vorliegen.pdf)) kommt Grant Thornton ALPEN-ADRIA Wirtschaftsprüfung GmbH zum Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Modifizierung (eingeschränkter Bestätigungsvermerk) nach ISA 705 nicht vorliegen.

Die Zwischenabschlüsse wurden nach österreichischen Rechnungslegungsstandards (§§ 189 ff UGB) erstellt. Sie wurden keiner Abschlussprüfung (auch keiner prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13 bzw. KFS PG 1) unterzogen.

Die Teilkonzernkonsolidierung wurde freiwillig nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

11.1.4. Änderung des Rechnungslegungsrahmens

Es wurden keine Änderungen der Rechnungslegungsstandards durchgeführt.

11.1.5. Wurden die geprüften Finanzinformationen gemäß nationaler Rechnungslegungsgrundsätze erstellt, dann müssen die unter dieser Rubrik geforderten Finanzinformationen zumindest Folgendes enthalten:

- a) die Bilanz,
- b) die Gewinn- und Verlustrechnung
- c) die Kapitalflussrechnung
- d) die Rechnungslegungsmethoden und erläuternde Anmerkungen.

Folgende historische Finanzinformationen sind durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen, wobei darauf hingewiesen wird, dass die Rechnungslegungsmethoden sowie sonstige weiterführende Angaben in den geprüften Jahresabschlüssen einschließlich deren Anlagen angeführt sind, wohingegen in den freiwillig erstellten Zwischenabschlüssen nur die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt werden:

- der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2023;
- der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2024;
- die Stellungnahme zum Jahresabschluss der Emittentin 2024 von Grant Thornton ALPEN-ADRIA Wirtschaftsprüfung GmbH;
- der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss der Emittentin zum 30.06.2024;
- der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss der Emittentin zum 30.06.2025;
- die nach KFS/PG 1 geprüfte nach IFRS erstellte freiwillige Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 31.12.2022;
- die nach KFS/PG 1 geprüfte nach IFRS erstellte freiwillige Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 31.12.2023;
- die nach KFS/BW2 erstellte und geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2023;
- die nach KFS/BW2 erstellte und geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2024;
- die nach KFS/BW2 erstellte und ungeprüfte Zwischengeldflussrechnung der Emittentin zum 30.06.2024;
- die nach KFS/BW2 erstellte und ungeprüfte Zwischengeldflussrechnung der Emittentin zum 30.06.2025;

11.1.6. Konsolidierte Abschlüsse

Die Emittentin erstellt neben Einzelabschlüssen auch eine Teilkonzernkonsolidierung ausschließlich auf freiwilliger Basis. Es werden sowohl Werte der geprüften UGB-Jahresabschlüsse als auch Werte der nach KFS/PG 1 geprüften freiwilligen IFRS-Teilkonzernkonsolidierung des letzten Geschäftsjahres in diesem Prospekt aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung des nicht vollständigen IFRS-Teilkonzernabschlusses nach KFS/PG 1 weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk dazu vorliegt. Der Konsolidierungskreis wurde von IFA Institut für Anlegerberatung Aktiengesellschaft festgelegt.

Des Weiteren werden Zwischen-Teilkonzernkonsolidierungen in diesem Prospekt dargestellt, welche keiner Abschlussprüfung (dh auch keiner prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13 bzw. KFS/PG 1) unterzogen wurden.

11.1.7. Alter der Finanzinformationen

Bei den jüngsten geprüften Finanzinformationen handelt es sich um den UGB-Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2024 sowie die nach KFS/PG 1 geprüfte Teilkonzernkonsolidierung zum 31.12.2023. Die geprüften Finanzinformationen sind daher zum Zeitpunkt dieses Prospekts nicht älter als 18 Monate.

Bei den jüngsten ungeprüften (weder eine Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13 bzw. KFS/PG 1 unterzogenen) Finanzinformationen handelt es sich um den Zwischenabschluss nach UGB zum 30.06.2025.

11.2. Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen

11.2.1. Hat die Emittentin seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses vierteljährliche oder halbjährliche Finanzinformationen veröffentlicht, so sind diese in das Registrierungsformular aufzunehmen. Wurden diese vierteljährlichen oder halbjährlichen Finanzinformationen einer Prüfung oder prüferischen Durchsicht unterzogen, so sind die entsprechenden Vermerke ebenfalls aufzunehmen. Wurden die vierteljährlichen oder halbjährlichen Finanzinformationen keiner prüferischen Durchsicht oder Prüfung unterzogen, so ist dies anzugeben.

Wurde das Registrierungsformular mehr als neun Monate nach Ablauf des letzten geprüften Finanzjahres erstellt, muss es Zwischenfinanzinformationen enthalten, die u.U. keiner Prüfung unterzogen wurden (auf diesen Fall muss eindeutig hingewiesen werden) und die sich zumindest auf die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres beziehen sollten.

Zwischenfinanzinformationen, erstellt je nach Fall entsprechend den Anforderungen der Richtlinie 2013/34/EU oder der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002.

Bei Emittenten, die weder der Richtlinie 2013/34/EU noch der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 unterliegen, müssen diese Zwischenfinanzinformationen einen Vergleich mit dem gleichen Zeitraum des letzten Geschäftsjahres beinhalten, es sei denn, diese Anforderung ist durch Vorlage der Bilanzdaten zum Jahresende erfüllt.

Dieser Prospekt enthält den ungeprüften (weder einer Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13 bzw. KFS/PG 1 unterzogenen) Zwischenabschluss zum 30.06.2025, welcher in diesem Prospekt durch Verweis inkorporiert ist.

11.3. Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen

11.3.1. Die historischen jährlichen Finanzinformationen müssen unabhängig geprüft worden sein. Der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers wird in Übereinstimmung mit der Richtlinie 2014/56/EU und der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 erstellt.

Sind die Richtlinie 2014/56/EU und die Verordnung (EU) Nr. 537/2014 nicht anwendbar,

a) müssen die historischen Finanzinformationen in Übereinstimmung mit den in dem

jeweiligen Mitgliedstaat anwendbaren Prüfungsstandards oder gleichwertigen Grundsätzen geprüft worden sein, oder es muss für das Registrierungsformular vermerkt werden, ob sie in Übereinstimmung mit den in dem jeweiligen Mitgliedstaat anwendbaren Prüfungsstandards oder gleichwertigen Grundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermitteln.

Die UGB-Jahresabschlüsse zum 31.12.2023 und zum 31.12.2024 wurden einer Abschlussprüfung unterzogen und 2023 mit einem uneingeschränkten und 2024 mit einem eingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

In einer Stellungnahme vom 14.01.2026 (https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Jahresabschluss/Stellungnahme_zum_Jahresabschluss_2024_Grant_Thornton.pdf) kommt Grant Thornton ALPEN-ADRIA Wirtschaftsprüfung GmbH zum Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Modifizierung (eingeschränkter Bestätigungsvermerk) nach ISA 705 nicht vorliegen.

11.3.1. a Sofern Bestätigungsvermerke des Abschlussprüfers über die historischen Finanzinformationen von den Abschlussprüfern abgelehnt wurden beziehungsweise sofern sie Vorbehalte, Meinungsänderungen oder eine Hervorhebung eines Sachverhalts enthalten oder wenn sie eingeschränkt erteilt wurden, ist der Grund dafür anzugeben und sind diese Vorbehalte, Änderungen, die eingeschränkte Erteilung oder diese Hervorhebung eines Sachverhalts in vollem Umfang wiederzugeben.

Der nachstehende Sachverhalt wurde vom Prüfer als Grundlage für den eingeschränkten Bestätigungsvermerk des Jahresabschlusses 2024 angeführt: Im Jahresabschluss zum 31.12.2024 sind Anleiheverbindlichkeiten iHv TEUR 30.465 mit einer Restlaufzeit von 1-5 Jahren ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die gemäß den jeweiligen Anleihebedingungen vereinbarte Restlaufzeit. Die Anleihebedingungen begrenzen das Kündigungsrecht der Gläubiger auf wenige Ausnahmefälle. Unter anderem ist in den Anleihebedingungen jedoch geregelt, dass eine Kündigung der jeweiligen Anleihen durch die Anleihezeichner bei „Change-of-Control“ möglich wäre, wodurch kurzfristige Refinanzierungsmaßnahmen zur Rückzahlung der gekündigten Anleihen erforderlich wären. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer kürzeren Restlaufzeit der betroffenen Anleiheverbindlichkeiten im Vergleich zum Ausweis im Jahresabschluss kommen kann. Der Eintritt des „Change-of-Control“-Risikos kann aufgrund dieser nicht abschließend beurteilt werden und wurde daher der eingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Dieser Grund wurde auch unter der Überschrift „Wesentliche Unsicherheiten in Bezug auf die Unternehmensfortführung“ im Jahresabschluss 2024 genannt.

Zudem hat die BDO Assurance GmbH die Redepflicht gem § 273 Abs 2 UGB aufgrund der Vermutung des Verstoßes (i) gegen das Verbot der Einlagenrückgewähr, (ii) des gesetzlichen Vertreters gegen die Sorgfaltspflichten gem § 84 AktG sowie (iii) aufgrund Bestandsgefährdung ausgeübt. Die zu (iii) ausgeübte Redepflicht hinsichtlich der Bestandsgefährdung wird von der BDO Assurance GmbH insbesondere durch ein zurückgehendes Platzierungsvolumina gerechtfertigt. Nach Ansicht der Emittentin wurden jedoch nachweislich gute Platzierungsvolumina verzeichnet, die eine deutliche Verbesserung der Marktlage sowie der damit korrelierenden Nachfrage verdeutlichen. Wesentliche Schwächen bei den internen Kontrollen des Rechnungslegungsprozesses sind dem Abschlussprüfer nicht zur Kenntnis gelangt und Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarf sind ebenfalls nicht gegeben.

Wie bereits eingangs erwähnt kommt in einer Stellungnahme vom 14.01.2026 (https://www.ifa.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/IFA_Dateien/IFA/Unternehmensgruppe/Jahresabschluss/Stellungnahme_zum_Jahresabschluss_2024_Grant_Thornton.pdf) Grant Thornton ALPEN-ADRIA Wirtschaftsprüfung GmbH zum Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Modifizierung (eingeschränkter Bestätigungsvermerk) nach ISA 705 nicht vorliegen. Eine Modifizierung ist gemäß Stellungnahme nur dann erforderlich, wenn der Jahresabschluss insgesamt wesentliche falsche Darstellungen enthalten würde oder keine ausreichend geeigneten Prüfungsnachweise aufgrund eines Prüfungshemmnis erlangt werden könnten. Beide Voraussetzungen für einen eingeschränkten Bestätigungsvermerk sind gemäß Stellungnahme nicht erfüllt. Gemäß Stellungnahme sind alle zugrunde liegenden Risiken offengelegt und sind Sonderkündigungsrechte (insbesondere Change-of-Control-Klauseln) darüber hinaus in Finanzierungsverträgen und Anleihebedingungen marktübliche Standardklauseln.

Die Emittentin erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresverlust in Höhe von TEUR -50.325, welcher vor allem auf Einmaleffekte, nämlich auf die Abwertung von Beteiligungsansätzen an verbundenen Unternehmen sowie auf die Vornahme von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, zurückzuführen ist. Das Eigenkapital der Emittentin ist daher im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 56.242 auf TEUR 5.917 abgesunken. Per 30.06.2025 ist ein Darlehensvertrag über EUR 17 Mio. mit der Soravia Equity GmbH ausgelaufen. Zum Abschlusszeitpunkt wird über eine Rückzahlungsvereinbarung verhandelt. Die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehende Garantie wurde bis zum Abschlusszeitpunkt nicht in Anspruch genommen. Zur Risikovorsorge wurde eine Einzelwertberichtigung iHv EUR 15.899.539,97 gebildet. Diesbezüglich handelt es sich um ein Darlehen an die Muttergesellschaft der Emittentin. Aus Sicht des Vorstandes liegt keine verbotene Einlagenrückgewähr vor, wobei jedoch keine Legal Opinion eines Rechtsanwaltes vorliegt. Im Jahr 2025 wurden von der Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH und ihren Beteiligungen Immobilienbestände veräußert. Hierbei wurden zwei Hotelimmobilien unter den bisherigen Gutachtensbewertungen veräußert, was eine außerplanmäßige Abschreibung des Beteiligungsansatzes iHv rund EUR 1,6 Mio sowie weiters die Wertberichtigung einer bestehenden Darlehensforderung der Emittentin gegenüber der Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH von rund EUR 3 Mio notwendig gemacht hat.

Überdies ergab sich aufgrund einer eingetretenen dauerhaften Wertminderung der Beteiligung die Notwendigkeit zur Durchführung einer außerplanmäßigen Abschreibung des Beteiligungsansatzes an der Adomo Beteiligungs GmbH von rund EUR 27,2 Mio. Hintergrund hierfür sind bewertungsrelevante Kapitalerhöhungen seitens IFA AG und Invest AG zur bilanziellen Stärkung der ADOMO. Die Invest AG hat in Zuge dieser ihre Genussrechte in Eigenkapital umgewandelt. Die Kapitalerhöhung führt zu einer Verschiebung der Beteiligungsquoten, ohne die wirtschaftliche Teilhabe der IFA AG am Unternehmenserfolg zu verändern. Aufgrund des Wegfalls der Ausnahmeregelung des § 198 Abs. 10 Z 3 UGB sind nunmehr auf den verbliebenen Unterschiedsbetrag zwischen unternehmens- und steuerrechtlichen Wertansätzen entsprechend passive latente Steuern iHv rund EUR 5,4 Mio zu berücksichtigen. Diese Bewertung der Beteiligung an der ADOMO Beteiligungs GmbH zum 31.12.2024 basiert auf der Annahme einer künftigen Verlängerung bzw. Stundung der Kreditverbindlichkeiten durch die zuständigen Gremien. Sollte diese Zustimmung wider Erwarten nicht erteilt werden,

könnte eine weitere außerplanmäßige Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes erforderlich werden. Dies würde die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin zusätzlich belasten.

Die Ergebnisbelastungen im Jahresabschluss 2024 resultieren überwiegend aus nicht cash-wirksamen bewertungs- und stichtagsbezogenen Einmaleffekten im Beteiligungs- und Finanzierungsbereich. Die bereinigte Darstellung, ohne der genannten einmaligen Abwertungen und Einzelwertberichtigungen, zeigt eine belastbare Bewertung der operativen Performance ohne einmalige, nicht-wiederkehrende Effekte auf. Unter Außerachtlassung dieser Einmaleffekte ergibt sich rechnerisch eine positive Ergebnisleistung von EUR 1,2 Mio.

Des Weiteren besteht ein Reputationsrisiko aufgrund von Entwicklungen in Zusammenhang mit Themen des Mutterkonzerns in Deutschland. Dies könnte die künftige Kapitalbeschaffung sowie die Platzierung von Bauherrenmodellen der Emittentin negativ beeinflussen.

Die IFRS-Teilkonzernkonsolidierung wurde weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht, sondern lediglich einer Prüfung nach KFS/PG 1 unterzogen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Prüfung des nicht vollständigen IFRS-Teilkonzernabschlusses weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde. Der Konsolidierungskreis wurde von der Emittentin festgelegt. Auf diese Umstände wird jeweils im gegebenen Zusammenhang hingewiesen.

11.3.2. Angabe sonstiger Informationen im Registrierungsformular, die von den Abschlussprüfern geprüft wurde.

Entfällt, weil neben dem Einzelabschluss nach UGB keine Informationen von den Abschlussprüfern geprüft wurden. Die IFRS-Teilkonzernkonsolidierung wurde freiwillig erstellt und einer Prüfung nach KFS/PG 1 unterzogen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass diese Prüfung des nicht vollständigen IFRS-Teilkonzernabschlusses keine Abschlussprüfung dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde.

11.3.3. Wurden die Finanzinformationen im Registrierungsformular nicht dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin entnommen, so sind die Quelle dieser Daten und die Tatsache anzugeben, dass die Daten ungeprüft sind.

Dieser Prospekt enthält Finanzdaten, bei denen es sich um interne Daten der Emittentin handelt (auf diesen Umstand wird jeweils im gegebenen Zusammenhang hingewiesen). Diese internen Finanzdaten wurden weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht (Review) unterzogen.

11.4. Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren

Die Emittentin sowie der Soravia-Konzern können im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagtenseite in Rechtsstreitigkeiten, einschließlich Schiedsverfahren, sowie in staatliche Interventionen (zB Verwaltungsverfahren) involviert sein. In der Immobilien- und Baubranche betreffen solche Ausei-

nersetzungen häufig Werklohnforderungen oder Gewährleistungs- und Schadenersatzforderungen wegen angeblich mangelhafter Bauausführung oder nicht termingerechter Fertigstellung der Bauleistung. Ebenso kann die Gültigkeit von Liegenschafts-kaufverträgen sowie der daraus resultierenden Verpflichtungen Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten sein.

Der Ausgang solcher Verfahren ist nicht nur von Rechtsfragen, sondern auch von Beweisführungen und technischen Aspekten, die von Sachverständigen zu klären sind, abhängig. In vielen Fällen enden diese Verfahren daher mit einem Urteil oder durch den Abschluss eines Vergleichs. Zum Zeitpunkt dieses Prospekts bestehen die in diesem Prospekt genannten Rechtsstreitigkeiten, für die teilweise Versicherungsdeckungen bestehen.

Die Emittentin kann darüber hinaus Beklagte in Anlegerprozessen sein. So ist die Emittentin derzeit Beklagte in einem Verfahren aufgrund eines Ausgleichsanspruchs iHv EUR 35.000. Daneben bestehen weitere Gerichtsverfahren hinsichtlich des Projekts „Das Hamerling“. Dabei handelt es sich um Schadenersatz und Gewährleistungsansprüche um insgesamt rund EUR 6 Mio. Ein weiteres Verfahren besteht zum Pensionsvorsorgemodell „LifeClassSixty Plus“. Die Klage richtet sich gegen die Emittentin und die IWB Institut für Wirtschaftsberatung AG. Der Streitwert beträgt rund EUR 1,5 Mio, wobei das Risiko für die Emittentin lediglich bei EUR 36.000 liegt.

Im Rahmen eines Share Deals, an dem die Emittentin sowie ein mit ihr verbundenes Unternehmen als Käufer beteiligt sind, kann es zu rechtlichen Auseinandersetzungen kommen. Die Transaktion, die im ersten Quartal 2025 unterzeichnet wurde, ist aufgrund von Verzögerungen auf Käuferseite bislang nicht abgeschlossen worden. Aufgrund der zeitlichen Verzögerung haben sich auch die Transaktionskosten, wie beispielsweise die Grunderwerbsteuer, erhöht. Trotz konstruktiver und bislang einvernehmlicher Gespräche zwischen den beteiligten Parteien kann ein Rechtsstreit nicht ausgeschlossen werden. Der derzeit im Raum stehende potenzielle Anspruch beläuft sich auf rund EUR 2,6 Mio. Solche potenziellen Rechtsstreitigkeiten können erhebliche zeitliche und finanzielle Belastungen verursachen und sich somit nachteilig auf die wirtschaftliche Lage und die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken.

Weiters war eine Tochtergesellschaft, die Condoreal GmbH als Komplementärin der MERINDA elf Entwicklungs GmbH & Co KG (bereits liqu.), aufgrund von Ansprüchen wegen verspäteter Übergabe eines Objekts Beklagte in einem erstinstanzlichen Prozess vor dem HG Wien mit einem Streitwert von rund EUR 450.000. In der ersten Instanz wurde diese Klage abgewiesen. Zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts ist dieses Urteil jedoch noch nicht rechtskräftig. Gegen SEM Anlagen GmbH wurden Unterlassungsklagen betreffend die Nutzung des Heizraums sowie der Leitungen zur Belieferung des Austro Towers betreffend die Triiiple Tower eingebracht. Im Gegenzug hat die SEM Anlagen GmbH eine Feststellungsklage auf Schadenersatz gegen die TRIIIPLE BP eins GmbH & Co OG sowie TRIIIPLE BP zwei GmbH & Co OG mit einem Streitwert von EUR 100.000 eingebracht, wobei bei diesem Verfahren zwischenzeitlich einfaches Ruhen vereinbart worden ist. Zudem wurde gegen die SEM Anlagen GmbH eine Feststellungsklage mit einem Streitwert von EUR 35.000 betreffend die Feststellung, dass die Wärme- und Kältelieferungsverträge samt Vertragsbeitritten nicht wirksam überwunden worden wären und der SEM Anlagen GmbH hieraus keine Ansprüche erwachsen seien, erhoben. Ebenso wurde im Außerstreitverfahren gegenüber der SEM Anlagen GmbH beantragt, eine Abrechnung für Wärme und Kälteversorgung zu legen.

Auch weitere Tochtergesellschaften der Emittentin sowie des Soravia-Konzerns sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auf Beklagtenseite in Rechtsstreitigkeiten involviert. Diese Rechtsstreitigkeiten beziehen sich überwiegend auf Streitigkeiten aus Miet-, Werk- und damit in Zusammenhang stehenden und die Immobilien- und Baubranche betreffenden Verträgen aus dem operativen Geschäft. Aufwendungen für die genannten oder zukünftigen Rechtsstreitigkeiten der Emittentin oder ihrer (weiteren) Tochtergesellschaften bzw. vollständiges oder weitgehendes Unterliegen in den genannten oder zukünftigen Rechtsstreitigkeiten der Emittentin oder ihrer (weiteren) Tochtergesellschaften, können sich wesentlich nachteilig auf die Ertragslage dieser Tochtergesellschaft auswirken und somit erhebliche nachteilige Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Darüber hinaus gab es weitere Verfahren, an denen Unternehmen des IFA-Teilkonzerns beteiligt waren, die während der letzten 12 Monate abgeschlossen bzw. verglichen wurden.

Keines der während der letzten 12 Monate abgeschlossenen Verfahren hat sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder des IFA-Teilkonzerns ausgewirkt.

Daneben gab es keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate bestanden haben, und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder des IFA-Teilkonzerns auswirken oder in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

11.5. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin

Es wird auf die Ausführungen in Punkt 4.1.5 verwiesen.

Der Immobiliensektor bleibt herausfordernd. Im Jahr 2025 zeigte sich ein gemischtes Bild je nach Asset-klasse. Der Rückgang neu fertiggestellter Mietwohnungen hat sich verschärft, was zu einem historischen Tief des Neubauangebots und steigenden Mieten führt. Die Nachfrage nach Eigentum wächst aufgrund günstiger Finanzierungskonditionen, doch bleibt das Angebot knapp. Die schwierigen Bedingungen für Projektentwickler behindern weiterhin den Neubau. Trotz stabiler Baukosten und attraktiver Liegenschaftsangebote sind kostentreibende Bauvorschriften und Bürokratie zu reduzieren, um eine Normalisierung zu fördern. Im Jahr 2024 gingen nur etwa 4.600 fertiggestellte Eigentumswohnungen in den Verkauf, was einen Rückgang von mehr als 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Die gebremste Neubautätigkeit resultiert nach wie vor aus den aktuellen Rahmenbedingungen für Projektentwickler, die eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung von Projekten erschwert. Zwar zeigen sich die Baukosten stabil und auch im Liegenschaftsankauf eröffnen sich zunehmend attraktive Angebote am Markt, doch diese positiven Entwicklungen allein reichen nicht aus. Für den Neubau ist es erforderlich, kostentreibende Bauvorschriften zu reduzieren und bürokratische Prozesse zu verschlanken.

Die Emittentin hat die Anleihen AT0000A2S7K6 mit einer Laufzeit von 4 Jahren und 4 Monaten, welche am 28.02.2026 endet, AT0000A2ZXK4 mit einer Laufzeit von 4

Jahren und 4 Monaten, welche am 28.02.2027 endet, AT0000A36Q50 mit einer Laufzeit von 4 Jahren und 4 Monaten, welche am 28.02.2028 endet, AT0000A3F3C6 mit einer Laufzeit von 4 Jahren und 4 Monaten, welche am 28.02.2029 endet, emittiert. Zum Stichtag 30.06.2025 wurden Teilschuldverschreibungen in einer Gesamtnominale von rund EUR 34,7 Mio ausgegeben.

12. WEITERE ANGABEN

12.1. Aktienkapital

Anzugeben sind der Betrag des ausgegebenen Kapitals, die Zahl und Gattungen der Aktien, aus denen es sich zusammensetzt, einschließlich deren Hauptmerkmale; der Teil des ausgegebenen, aber noch nicht eingezahlten Kapitals mit Angabe der Zahl oder des Gesamtnennwerts und der Art der noch nicht voll eingezahlten Aktien, eventuell aufgliedert nach der Höhe, bis zu der sie bereits eingezahlt wurden.

Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 145.400 und ist zerlegt in 200 Aktien im Nennbetrag von je EUR 727. Es handelt sich um Namensaktien. Das Kapital wurde voll eingezahlt.

12.2. Satzung und Statuten der Gesellschaft

Anzugeben sind das Register und ggf. die Nummer, unter der die Gesellschaft in das Register eingetragen ist, sowie eine Beschreibung der Zielsetzungen der Emittentin und an welcher Stelle sie in der Satzung und den Statuten der Gesellschaft verankert sind.

Die Emittentin ist zu FN 90173 h im österreichischen Firmenbuch eingetragen. Das zuständige Registergericht ist das Landesgericht Linz.

Der Unternehmensgegenstand der Emittentin ist in § 2 der Satzung der Emittentin enthalten und lautet:

Gegenstand des Unternehmens ist die Ausübung von Vermögensberatung, insbesondere die Anlageberatung und die Vermögensplanung.

Die Gesellschaft ist weiters zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig oder nützlich erscheinen, insbesondere zum Erwerb von Liegenschaften und zur Beteiligung an Unternehmen im In- und Ausland und der Ausübung der Geschäftsführung in diesen Unternehmen.

Die Satzung der Gesellschaft wurde zuletzt am 01.06.2023 geändert und am 06.06.2023 beglaubigt.

13. WESENTLICHE VERTRÄGE

Wesentliche Verträge, welche bei der Gesellschaft nicht im normalen Geschäftsverlauf abgeschlossen wurden und dazu führen könnten, dass ein Mitglied des Soravia-Konzerns eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen gegenüber den Wertpapierinhabern in Bezug auf die ausgegebenen Wertpapiere nachzukommen, von großer Bedeutung sind, umfassen gegenständlich insbesondere:

- **Dienstleistungsverträge mit der Soravia Equity GmbH**

Die Emittentin hat mit der Soravia Equity GmbH (FN 235124 x), ihrer Gesellschafterin, drei Dienstleistungsvereinbarungen abgeschlossen, wonach die Soravia Equity GmbH für die Emittentin IT Leistungen, Leistungen aus dem Bereich Legal sowie diverse Dienstleistungen im Rahmen von Corporate Service Leistungen erbringt, welche für die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs erforderlich sind.

Die Soravia Equity GmbH als Dienstleister ist bei der Erbringung dieser Dienstleistungen weder an zeitliche Vorgaben gebunden noch einer Höchstpersönlichkeit in der Erbringung ihrer Tätigkeiten unterworfen. Auch die zu erbringenden Dienstleistungen können jederzeit ausgelagert und von anderen Dienstleistern (wie zB Unternehmensberatern, Marketingagenturen, Steuerberatern, Rechtsanwälten oder Personalvermittlern etc.) erbracht werden.

Dementsprechend besteht ein hohes Maß an Substituierbarkeit und nach Einschätzung der Emittentin lediglich eine lose Bindung aus Spezialisierungsgründen an der Muttergesellschaft.

Die Verträge können von jeder Vertragspartei unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum 30.06 bzw. 31.12 eines jeden Jahres ordentlich gekündigt werden.

- **Steuerumlagenvereinbarung mit der Soravia Investment Holding GmbH**

Die Emittentin ist seit dem Veranlagungsjahr 2009 Mitglied einer körperschaftsteuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der Soravia Investment Holding GmbH als Gruppenträger. Die Steuerumlage bemisst sich dabei am nach den Vorschriften des KStG und EstG ermittelten steuerpflichtigen Gewinn, wobei der Prozentsatz dabei jeweils 2 Prozentpunkte unter dem für das entsprechende Wirtschaftsjahr anwendbaren Körperschaftsteuersatz, welcher im Jahr 2025 bei 23 % liegt. Die Steuerumlage wird unabhängig davon geschuldet, ob bzw. in welcher Höhe der Gruppenträger insgesamt für das betreffende Wirtschaftsjahr und für die gesamte Unternehmensgruppe Körperschaftsteuer schuldet.

Wird in einem Wirtschaftsjahr ein Verlust erzielt bzw. ein steuerlich nicht ausgleichsfähiger Verlust, wird dieser Verlust evident gehalten und in den darauffolgenden Wirtschaftsjahren mit steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene steuerliche Verluste unter Berücksichtigung von Verrechnungs- oder Vortragsgrenzen verrechnet werden könnten, entfällt die Verpflichtung des Gruppenmitglieds zur Zahlung einer Steuerumlage.

Von der Emittentin während der Wirksamkeit der Unternehmensgruppe als Gruppenmitglied erzielte steuerliche Verluste bzw. nicht ausgleichsfähige Verluste, die im Zeitpunkt der Beendigung dieses Vertrags noch nicht gegen spätere Gewinne verrechnet wurden, sind vom Gruppenträger in Form einer Ausgleichszahlung angemessen abzugelten. Auf die Höhe der Ausgleichszahlung hat sich die Emittentin mit dem Gruppenträger zu einigen, wobei als Richtwert 40 % der aus den Verlustvorträgen erzielbaren Steuerersparnis herangezogen werden soll.

▪ **Darlehensverträge / Kreditverträge / stille Gesellschaft**

Darlehen durch die Emittentin

Zum Stichtag 31.12.2024 hat die Emittentin Darlehen in Summe von rund EUR 30,8³² Millionen an verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben, wobei ein Großteil der Soravia Equity GmbH, in Höhe von rund EUR 18,8³³ Millionen gewährt worden ist. Zum Stichtag 30.06.2025 hat sich die Summe der ausstehenden Darlehen erhöht. Zu diesem Stichtag hatte die Emittentin Darlehen in Summe von rund EUR 33,6³⁴ Millionen an verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben.

Der Großteil wird nach wie vor an die Gesellschafterin der Emittentin mit einem Betrag von rund EUR 17³⁵ Millionen gewährt. Es handelt sich somit um einen sogenannten „*upstream loan*“, welcher der Finanzierung der (zukünftigen) Geschäftstätigkeit der Soravia Equity GmbH, also unter anderem der Finanzierung von Immobilienankäufen, Projektentwicklungen und Projektgesellschaften, dient. Die jährlichen Gewinnausschüttungen der Emittentin werden mit den Forderungen gegenüber der Soravia Equity GmbH als Gesellschafterin der Emittentin aufgerechnet. Sicherheiten bestehen für dieses Darlehen nicht. Die Soravia Equity GmbH hat im Gegenzug allerdings Garantieverpflichtungen zu Gunsten des IFA-Teilkonzerns sowie Tochtergesellschaften des IFA-Teilkonzerns in Höhe von rund EUR 14,4 Millionen gegenüber Bankinstituten oder sonstigen Dritten übernommen.

Die Verzinsung erfolgt fremdüblich.

Vertriebsvereinbarungen und Provisionsverträge

Die IFA Invest GmbH fungiert seit 2018 als Vertriebspartner der Emittentin. Die Vertriebstätigkeiten der IFA Invest GmbH im Zusammenhang mit der Vermittlung von Finanzinstrumenten iSd § 3 Abs 2 Z 3 Wertpapieraufsichtsgesetz 2018 – WAG 2018 werden unter dem Haftungsdach der Omicron Investment Management GmbH erbracht. Als vertraglich gebundener Vermittler handelt die IFA Invest GmbH bei der Erbringung von Wertpapierdienstleistungen (Annahme und Übermittlung von Aufträgen in Bezug auf angebotene Finanzinstrumente) stets im Namen und auf Rechnung der Omicron Investment Management GmbH.

Sollte, aus welchen Gründen auch immer, die vertragliche Beziehung zwischen IFA Invest GmbH und Omicron Investment Management GmbH aufgelöst werden, hat die IFA Invest GmbH einen Vertrag mit einem anderen Haftungsdach abzuschließen oder die Tätigkeit als vertraglich gebundener Vermittler einzustellen.

Weiters schließt die Emittentin je nach Bedarf und eigenem Ermessen Tippgeberverträge ab. Demnach soll der Tippgeber Kontaktdaten von Kunden, die an der Zeichnung von den Teilschuldverschreibungen interessiert sind, mit deren Einverständnis an den von der Emittentin gewählten Vertriebspartner, die IFA Invest

³² In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

³³ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

³⁴ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

³⁵ In diesem Betrag sind die in der Zusammenfassung auf S. 21 erwähnten Einzelwertberichtigungen nicht abgezogen.

GmbH, weitergeben und/oder auf andere Art Kontakte zwischen einem potenziellen Zeichner der Teilschuldverschreibungen und den von der Emittentin gewählten Vertriebspartner, der IFA Invest GmbH, herstellen. Eine Vermittlung der Teilschuldverschreibung und eine Beratung in Bezug auf die Teilschuldverschreibung hat durch den Tippgeber nicht zu erfolgen.

Verträge mit stillen Gesellschaftern

Die Emittentin hat mit bestimmten Kunden Gesellschaftsverträge über eine stille Gesellschaft abgeschlossen. Der jeweilige Kunde hat als typischer stiller Gesellschafter eine einmalige Einlage geleistet. Im Gegenzug hat der stille Gesellschafter das Recht erhalten, bei Veranlagungsmöglichkeiten, die von der Emittentin angeboten werden, eine Reduktion des allenfalls zur Anwendung gelangenden Agios zu verlangen.

Der typische stille Gesellschafter nimmt nicht am Gewinn oder Verlust der Emittentin teil. Die stille Gesellschaft kann durch den jeweiligen stillen Gesellschafter oder durch die Emittentin aufgelöst werden, wobei die Parteien für einen einvernehmlich festgelegten Zeitraum auf die Auflösung der stillen Gesellschaft verzichten.

Darüber hinaus ist die Emittentin nicht Partei von Verträgen, die Rechte oder Pflichten einer der Gesellschaften des Soravia-Konzerns zur Folge haben könnten, die sich wesentlich auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, ihre Verpflichtungen gegenüber Inhabern von Wertpapieren der Emittentin zu erfüllen.

14. VERFÜGBARE DOKUMENTE

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können die folgenden Dokumente oder deren Kopien am Sitz der Emittentin, 4020 Linz, Grillparzerstraße 18-20, Montag bis Freitag (wenn Werktag) von 09:00 bis 16:00 Uhr oder gegen individuelle Vereinbarung kostenlos eingesehen werden:

(i) dieser Prospekt samt den dazugehörigen Anlagen:

- Anleihebedingungen inkl. Anlagen;
- Satzung der Emittentin.

(ii) Historische Finanzinformationen:

- der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2023;
- der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2024;
- die Stellungnahme zum Jahresabschluss der Emittentin 2024 von Grant Thornton ALPEN-ADRIA Wirtschaftsprüfung GmbH;
- der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss der Emittentin zum 30.06.2024;
- der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss der Emittentin zum 30.06.2025;
- die nach KFS/PG 1 geprüfte nach IFRS erstellte freiwillige Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 31.12.2022;

- die nach KFS/PG 1 geprüfte nach IFRS erstellte freiwillige Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 31.12.2023;
- die nach KFS/BW2 erstellte und geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2023;
- die nach KFS/BW2 erstellte und geprüfte Geldflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2024;
- die nach KFS/BW2 erstellte und ungeprüfte Zwischengeldflussrechnung der Emittentin zum 30.06.2024;
- die nach KFS/BW2 erstellte und ungeprüfte Zwischengeldflussrechnung der Emittentin zum 30.06.2025;

Der Prospekt (inklusive Anlagen) und historische Finanzinformationen sind auf der Homepage der Emittentin www.ifa.at unter dem Menüpunkt „IFA“ sowie „Unternehmensgruppe“ unter IFA AG Unternehmensanleihe und „Download der Finanzdokumente“ (<https://www.ifa.at/ifa/unternehmensgruppe/ifa-invest/>) abrufbar.

D. ANGABEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

Mindestangaben für die Wertpapierbeschreibung für Schuldtitel (Schema) mit einer Stückelung von weniger als EUR 100 000

1. VERANTWORTLICHE PERSONEN

- 1.1. *Nennung aller Personen, die für die Angaben in der Wertpapierbeschreibung bzw. für bestimmte Teile der Angaben verantwortlich sind. Im letzteren Fall sind die entsprechenden Teile anzugeben. Handelt es sich um natürliche Personen, zu denen auch Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans der Emittentin gehören, sind Name und Funktion dieser Person zu nennen. Bei juristischen Personen sind Name und eingetragener Sitz der Gesellschaft anzugeben.*

Siehe Punkt C 1.1 der „Angaben über die Emittentin“.

- 1.2. *Erklärung der für die Wertpapierbeschreibung verantwortlichen Personen, dass die Angaben in der Wertpapierbeschreibung ihres Wissens nach richtig sind und dass die Wertpapierbeschreibung keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten. Gegebenenfalls Erklärung der für bestimmte Abschnitte der Wertpapierbeschreibung verantwortlichen Personen, dass die in den Teilen der Wertpapierbeschreibung genannten Angaben, für die sie verantwortlich sind, ihres Wissens nach richtig sind und dass diese Teile der Wertpapierbeschreibung keine Auslassungen beinhalten, die die Aussage verzerren könnten.*

Siehe Punkt C 1.2 der „Angaben über die Emittentin“.

- 1.3. *Wird in der Wertpapierbeschreibung eine Erklärung oder ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt, so sind folgende Angaben zu dieser Person zu machen:*
- a) Name,*
 - b) Geschäftsadresse,*
 - c) Qualifikationen,*
 - d) das wesentliche Interesse an der Emittentin, falls vorhanden.*

Wurde die Erklärung oder der Bericht auf Ersuchen des Emittenten erstellt, so ist zu erklären, dass diese Erklärung oder dieser Bericht mit Zustimmung der Person, die den Inhalt dieses Teils der Wertpapierbeschreibung für die Zwecke des Prospekts gebilligt hat, aufgenommen wurde.

Siehe Punkt C 1.3 der „Angaben über die Emittentin“.

- 1.4. *Wurden Angaben von Seiten Dritter übernommen, ist zu bestätigen, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von diesem Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet wurden. Darüber hinaus hat die Emittentin die Quelle(n) der Angaben zu nennen.*

Siehe Punkt C 1.4 der „Angaben über die Emittentin“.

- 1.5. *Eine Erklärung, dass*

- a) *[diese Wertpapierbeschreibung/dieser Prospekt] durch [Bezeichnung der zuständigen Behörde] als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,*
- b) *[Bezeichnung der zuständigen Behörde] [diese Wertpapierbeschreibung/diesen Prospekt] nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,*
- c) *eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand [dieser Wertpapierbeschreibung/dieses Prospekts] sind, erachtet werden sollte und*
- d) *Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.*

Siehe Punkt C 1.5 der „Angaben über die Emittentin“.

2. RISIKOFAKTOREN

- 2.1. *Klare Offenlegung der Risikofaktoren, die für die anzubietenden und/ oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere von wesentlicher Bedeutung sind, wenn es darum geht, das Marktrisiko zu bewerten, mit dem diese Wertpapiere behaftet sind. Diese Offenlegung muss unter der Rubrik „Risikofaktoren“ erfolgen.*

Siehe dazu Punkt 3. „Risikofaktoren – Risiken im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen“ (beginnend auf Seite 45).

3. GRUNDLEGENDE ANGABEN

- 3.1. *Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind.*

Beschreibung aller für die Emission wesentlichen Interessen, einschließlich Interessenskonflikten, unter Angabe der betreffenden Personen und der Art der Interessen.

Die Emittentin hat das Interesse, durch das Angebot der Teilschuldverschreibungen am Kapitalmarkt zusätzliche Finanzmittel aufzunehmen, um diese der in diesem Prospekt beschriebenen Verwendung zuzuführen.

Die Omicron Investment Management GmbH soll, unter Heranziehung ihres vertraglich gebundenen Vermittlers IFA Invest GmbH, im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs an der Emission teilnehmen. Sie steht in Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot der Teilschuldverschreibungen in einem vertraglichen Verhältnis mit der Emittentin.

Weiters ist beabsichtigt, dass solche Partnerunternehmen, die üblicherweise im Zusammenhang mit der Platzierung von Bauherrenmodellen tätig werden, für die Emittentin durch Namhaftmachung von Personen, die an der Vermittlung von Finanzinstrumenten interessiert sind, tätig werden. Diese Namhaftmachung kann einerseits durch Weitergabe der Kontaktdaten von potenziellen Zeichnern an die von der Emittentin gewählten Vertriebspartner, sohin die IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH oder durch Kontaktherstellung zwischen dieser und potenziellen Zeichnern erfolgen. Bei erfolgreicher Durchführung des Angebots erhalten die vorgenannten Partnerunternehmen und Omicron Investment Management

GmbH eine Provisionsvergütung für die Namhaftmachung bzw Vermittlung, deren Höhe unter anderem von der Höhe des Gesamtnennbetrags der Teilschuldverschreibungen im Rahmen des Angebots abhängt und die, abhängig vom Zeitpunkt der Platzierung, bis zu 4 % des Bruttoemissionsvolumens betragen kann. Diese Unternehmen haben daher ein Interesse am Erhalt einer Provisionsvergütung. Insofern haben die vorgenannten Partnerunternehmen sowie Omicron Investment Management GmbH auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

Weiters nimmt die Wiener Privatbank SE im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs an der Emission teil, um als Zahlstellenbank Gebühren zu erzielen.

Die Wiener Privatbank SE erbringt darüber hinaus im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs verschiedene Bank-, Finanzdienstleistungs- oder ähnliche Dienstleistungen für die Emittentin, oder hat solche Dienstleistungen in der Vergangenheit erbracht, und hält in ihrer Position als Kreditinstitut oder Kreditgeber unter Kreditfazilitäten gewöhnliche Geschäftsbeziehungen mit der Emittentin, wofür sie übliche Vergütungen und Kostenersatz erhalten hat oder erhalten wird, aufrecht.

Nach Ansicht der Emittentin bestehen darüber hinaus keine Interessenkonflikte.

3.2. *Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge*

Die Emittentin hat das Interesse, durch das Angebot der Teilschuldverschreibungen zusätzliches Fremdkapital aufzubringen.

Die Emittentin macht das Angebot und beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen für mögliche Immobilien-Akquisitionen (Liegenschaften), allenfalls auch die Optimierung bestehender Finanzierungen, Erwerb von Unternehmensbeteiligungen, die der Expansion des Geschäftsmodells dienen, zur Finanzierung und Refinanzierung nachhaltiger Immobilienprojekte und sonstige allgemeine Unternehmenszwecke heranzuziehen; jeweils unter Verwendung der Nettoemissionserlöse entsprechend der Prozessleitlinien und Projektkriterien gemäß IFA Sustainability Bond Framework. Klarstellend festgehalten wird, dass hierunter auch allfällige Rückzahlungen von nachhaltigen Anleihen der Emittentin fallen.

Im IFA Sustainability Bond Framework wird der Prozess der Projektidentifikation und Projektauswahl sowie das Management der Emissionserlöse und die anschließende Berichterstattung von nachhaltigen Anleihen beschrieben. Die Nettoemissionserlöse werden für die Finanzierung und Refinanzierung von Projekten mit grünem und/oder sozialem Fokus in Österreich und Deutschland verwendet. Geeignet sind Projekte dann, wenn sie eines der folgenden Ziele verfolgen: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung, Schutz gesunder Ökosysteme. Der Prozess der Projektbewertung und Projektauswahl wird anhand der definierten Verwendung der Emissionserlöse ausgewählt und überprüft. Damit auch tatsächlich nur in nachhaltige Projekte investiert wird, wurde ein Sustainability Bond Committee etabliert. Dieses besteht aus Führungskräften der Emittentin aus den Bereichen Technik, Controlling & Finance und ESG. Dieses Committee ist dafür verantwortlich, dass die Nettoerlöse in entsprechende Projekte investiert wird.

Mit den Erlösen beabsichtigt die Emittentin, primär Projekte zu realisieren, die sich auf die Projektkategorien grüne Gebäude und bezahlbarer Wohnraum spezialisieren. Die Erlöse sollen primär zur Finanzierung oder Refinanzierung bestehender und/oder zukünftiger Projekte verwendet werden, von denen erwartet wird, dass sie bezahlbaren Wohnraum bereitstellen und positive Auswirkungen auf die Umwelt haben, den CO₂-Fußabdruck des IFA-Gebäudebestands reduzieren, die Nutzung erneuerbarer Energien und einen kohlenstofffreien Transport fördern. Die Emittentin prüft laufend die Transaktionsmärkte in ihren Kernregionen auf Akquisitionsmöglichkeiten, wobei (wie auch in der Vergangenheit) Investitionen sowohl durch Übernahme von Geschäftsanteilen an Immobilien(-investitions) gesellschaften, als auch durch Kauf von Immobilien im Wege von Asset Deals beabsichtigt sind.

Der geschätzte Nettoerlös aus der Emission hängt von der Höhe der Zeichnungen der Anleihen ab und wird voraussichtlich zwischen EUR 6.000.000,00 und EUR 8.000.000,00 betragen.

Einem Übernahmevertrag unterliegt die Emittentin nicht.

Die geschätzten Gesamtkosten der Emittentin für die Emission setzen sich einerseits aus solchen Kosten zusammen, die unabhängig vom zukünftigen Bruttoemissionserlös sind sowie andererseits solchen Kosten, die abhängig vom tatsächlich platzierten Emissionsvolumen sind. Bei den vom tatsächlich platzierten Emissionsvolumen abhängigen Kosten handelt es sich primär um Vertriebskosten und damit in Zusammenhang stehende Kosten. Diese können sich bis auf 4 % des Bruttoemissionsvolumens belaufen. Jene Kosten, die unabhängig vom zukünftigen Bruttoemissionserlös sind, umfassen insbesondere Kosten für die Prospekterstellung und Billigung, Kosten der Rechts- und Steuerberatung sowie Kosten für die Zahlstelle. Diese belaufen sich auf rund EUR 150.000.

Die Verwendung der Emissionserlöse sämtlicher IFA Nachhaltigkeitsanleihen ist an den IFA Sustainability Bond Framework gebunden. Die Emissionserlöse werden entsprechend dieser Vorgaben verwendet. Bereits in der Vergangenheit wurde jede Mittelverwendung entsprechend im Rahmen des IFA Sustainability Bond Impact Reporting dokumentiert und einem entsprechenden Projekt zugewiesen.

4. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW ZUM HANDEL ZUZULASSEN- DEN WERTPAPIERE

- 4.1. a) *Beschreibung der Art und der Gattung der Wertpapiere, die öffentlich angeboten und/oder zum Handel zugelassen werden sollen.*
 b) *Die internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) für die unter a) genannten Gattungen von Wertpapieren.*

a) Bei den Teilschuldverschreibungen handelt es sich um nicht nachrangige, fixverzinsliche und auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen. Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

Die Laufzeit (ohne, dass die Emittentin von ihrer einseitigen Verlängerungsoption Gebrauch macht und es in diesem Fall zu einer Verlängerung kommt) beträgt 59 Monate (4 Jahre und 11 Monate), und beginnt am 01.04.2026 (einschließlich) und endet am 28.02.2031 (einschließlich). Im Falle der Verlängerung beträgt die Laufzeit 71 Monate (5 Jahre und 11 Monate), und endet am 29.02.2032 (einschließlich).

b) Die ISIN lautet AT0000A3RR28

4.2. *Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden.*

Die Teilschuldverschreibungen werden nach österreichischem Recht ausgegeben.

Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie alle Rechte und Pflichten der Inhaber der Teilschuldverschreibungen einerseits und der Emittentin und der Zahlstelle andererseits bestimmen sich demnach ausschließlich nach österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Die mit den Teilschuldverschreibungen verbundenen Rechte unterliegen keinen Einschränkungen.

Für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit diesen Anleihebedingungen ist das jeweils zuständige Gericht in Wien ausschließlich zuständig. Für Klagen eines Verbrauchers gegen die Emittentin ist nach Wahl des Verbrauchers das zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin oder ein sonstiges, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig.

4.3. *a) Angabe, ob es sich bei den Wertpapieren um Namens- oder Inhaberpapiere handelt und ob sie in Stückform oder stückelos vorliegen.
b) Im Falle von stückelos registrierten Wertpapieren, Name und Anschrift des die Buchungsunterlagen führenden Instituts.*

Es handelt sich um auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen.

Die Teilschuldverschreibungen werden gemäß § 24 lit b) Depotgesetz zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Die Sammelurkunde ist von den vertretungsbefugten Personen der Emittentin (oder ihrer Bevollmächtigten) firmenmäßig eigenhändig zu zeichnen und mit einer Kontrollunterschrift, der gemäß Emissionsbedingungen bestellten, Zahlstelle zu versehen.

Einzelurkunden oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Die Sammelurkunde wird auf die Dauer der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen von der OeKB CSD GmbH, 1010 Wien, Strauchgasse 1-3, als Wertpapiersammelbank verwahrt. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB CSD GmbH und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking S.A., Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien, übertragen werden können. Eine Lieferung von einzelnen Teilschuldverschreibungen sowie der Anspruch auf Einzelverbrieftung sind ausgeschlossen.

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der

Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

Es besteht keine Gewissheit, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entsteht oder, sofern er entstehen wird, dass er fortbestehen wird. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass Anleihegläubiger ihre Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht zu angemessenen Marktpreisen veräußern können. Folglich besteht das Risiko, dass ein Verkauf der Teilschuldverschreibungen später nicht oder nur zu wirtschaftlich unattraktiven Preisen möglich sein wird.

- 4.4. *Gesamtemissionsvolumen der öffentlich angebotenen/zum Handel zugelassenen Wertpapiere. Ist das Emissionsvolumen nicht festgelegt, Angabe des maximalen Emissionsvolumens der anzubietenden Wertpapiere (sofern verfügbar) und Beschreibung der Vereinbarungen und des Zeitpunkts für die Ankündigung des endgültigen Angebotsbetrags an das Publikum.*

Ist eine Angabe des maximalen Emissionsvolumens der anzubietenden Wertpapiere in der Wertpapierbeschreibung nicht möglich, wird in der Wertpapierbeschreibung angeführt, dass eine Zusage zum Erwerb oder zur Zeichnung der Wertpapiere innerhalb von bis zu zwei Arbeitstagen nach Hinterlegung des Emissionsvolumens der öffentlich anzubietenden Wertpapiere widerrufen werden kann.

Das Gesamtemissionsvolumen der anzubietenden Wertpapiere beträgt EUR 10.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15.000.000,00.

- 4.5. *Währung der Wertpapieremission.*

Die Teilschuldverschreibungen lauten auf Euro.

- 4.6. *Relativer Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur der Emittentin im Fall einer Insolvenz, gegebenenfalls mit Angaben über ihre Nachrangigkeitsstufe und die potenziellen Auswirkungen auf die Anlagen im Fall der Abwicklung nach Maßgabe der Richtlinie 2014/59/EU.*

Die Teilschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltendem zwingenden Recht vorrangig sind.

- 4.7. *Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte einschließlich etwaiger Beschränkungen und des Verfahrens zur Ausübung dieser Rechte.*

Die Teilschuldverschreibungen gewähren den Anleihegläubigern einen Anspruch auf Verzinsung sowie auf Rückzahlung des Nennbetrags am Laufzeitende. Dieser Rückzahlungsanspruch verjährt nach Ablauf von 30 Jahren ab Fälligkeit.

Darüber hinaus sind mit den Teilschuldverschreibungen weder Stimmrechte, Vorzugsrechte bei Angeboten von Zeichnungen von Wertpapieren derselben Kategorie, Rechte auf Beteiligungen am Gewinn der Emittentin, Rechte auf Beteiligungen am Saldo im

Fall einer Liquidation, noch Wandlungsrechte verbunden.

Auf das in den Anleihebedingungen näher ausgeführte Recht der Emittentin, die Teilschuldverschreibungen vorzeitig zur Rückzahlung nach Ablauf des Kündigungsverzichts in der Dauer von 30 Monaten ab Beginn der Laufzeit ordentlich zu kündigen, wird ausdrücklich hingewiesen.

Auf das Kündigungsrecht der Emittentin, die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen vorzeitig zu kündigen, wird ebenfalls hingewiesen.

Die Inhaber von Teilschuldverschreibungen sind dahingegen nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibungen zur vorzeitigen Rückzahlung ordentlich zu kündigen. Dieser Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger vor Ende der Laufzeit ist eine notwendige Bedingung für die Absicherung des Risikos der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen. Die Emittentin wäre ohne Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger nicht in der Lage, die Teilschuldverschreibungen in der Form überhaupt zu begeben oder die Emittentin müsste die erhöhten Absicherungskosten in den Rückzahlungsbetrag bzw. die Verzinsung der Teilschuldverschreibungen einberechnen und dadurch die Rendite der Anleihegläubiger reduzieren. Potenzielle Anleger sollten daher genau abwägen, ob sie der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger benachteiligt und, falls sie der Ansicht sind, dies sei der Fall, nicht in die Teilschuldverschreibungen investieren.

Zudem können die Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss (einfache Mehrheit genügt) der Anleihegläubiger mit Zustimmung der Emittentin geändert werden.

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen (außerordentlich) zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls ein wichtiger Grund vorliegt (außerordentliche Kündigung). Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- (i) im Falle eines Kontrollwechsels in der Emittentin; ein „Kontrollwechsel“ in der Emittentin liegt bei jeder Änderung der rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Verhältnisse (einschließlich des Abschlusses von Treuhandvereinbarung und der Durchführung von Rechtsgeschäften, die wirtschaftlich einem Anteilserwerb gleichkommen) in der Sphäre der Emittentin oder einer ihrer Gesellschafter vor, die bewirkt, dass ein oder mehrere gemeinsam vorgehende Dritte(r), von welchen zumindest einer weder Gesellschafter noch Konzernunternehmen im Sinne des § 15 Abs 1 AktG eines Gesellschafter ist, maßgeblichen Einfluss auf die Emittentin oder einen ihrer Gesellschafter erlangt(en). Maßgeblicher Einfluss wird in diesem Zusammenhang ab einer Beteiligung von mehr als 50% angenommen. („Change of Control“);
- (ii) die Emittentin mit der Erfüllung einer Verpflichtung zur Zahlung von Kapital und Zinsen aus einer von ihr eingegangenen Kreditverbindlichkeit gegenüber einem Kreditinstitut in Verzug gerät und dieser Verzug von einem (Schieds-) Gericht oder einer Verwaltungsbehörde rechtskräftig festgestellt worden ist und nicht binnen 60 Tagen nach Rechtskraft Erfüllung eintritt („Cross Default“);

- (iii) die Emittentin eine sonstige wesentliche Verpflichtung aus den Teilschuldverschreibungen oder den Anleihebedingungen verletzt und dieser Zustand nicht innerhalb von 60 Tagen, nachdem die Emittentin eine diesbezügliche schriftliche Mitteilung erhalten hat, behoben wird;
- (iv) die Emittentin ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung allgemein bekannt gibt oder ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder einen Konkursantrag mangels kostendeckenden Vermögens abweist;
- (v) die Emittentin in Liquidation tritt, worunter jedenfalls nicht Umgründungsvorgänge (zB Verschmelzung, Spaltung, Umwandlung, Einbringung oder Anwachsung) zu verstehen sind; oder
- (vi) die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt oder alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt und sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin dadurch wesentlich verschlechtert.

Das Kündigungsrecht erlischt, sobald der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde. Soweit gesetzlich zulässig, berechtigen andere Ereignisse und Umstände, die keines der oben genannten Ereignisse darstellen, einen Anleihegläubiger nicht dazu, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen oder sonst vorzeitig zur Rückzahlung fällig zu stellen.

4.8. *Angabe des nominalen Zinssatzes und Bestimmungen zur Zinsschuld.*

a) Nominaler Zinssatz;

Der Zinssatz wird 6 % p.a. betragen. Die Zinsen sind halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 31.03. und 30.09. eines Jahres, erstmalig am 30.09.2026 fällig.

b) Bestimmungen zur Zinsschuld;

Der Zinslauf beginnt mit 01.04.2026 (Valutatag). Bei einer Zeichnung nach dem Valutatag fallen Stückzinsen an.

c) Datum, ab dem die Zinsen fällig werden;

Die Zinsen sind halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 31.03. und 30.09. eines Jahres, erstmalig am 30.09.2026 fällig.

d) Zinsfälligkeitstermine;

Die Zinsen sind halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 31.03. und 30.09. eines Jahres

fällig.

e) Gültigkeitsdauer der Ansprüche auf Zins- und Kapitalrückzahlungen.

Ansprüche auf die Zahlung von fälligen Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche auf das Kapital dreißig Jahre nach Eintritt der Fälligkeit.

4.9. *a) Fälligkeitstermin*

Die Teilschuldverschreibungen werden am 03.03.2031 zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher gekündigt, zurückgezahlt, verlängert oder angekauft und entwertet wurden. Falls die Emittentin von ihrer einseitigen Verlängerungsoption Gebrauch macht und es zu einer Verlängerung der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen kommt, erfolgt die Rückzahlung am 01.03.2032.

b) Detailangaben zu den Tilgungsmodalitäten, einschließlich der Rückzahlungsverfahren.

Zahlungen von Zinsen und Kapital erfolgen durch die Emittentin über die Zahlstelle an das Clearingsystem und werden über die jeweiligen Kreditinstitute den Anleihegläubigern auf deren Konten gutgebucht.

Die Zinsberechnung erfolgt auf Grundlage des Zinstagequotienten. Der „Zinstagequotient“ bezeichnet in Bezug auf die Zinsberechnung für die Zinsperiode das Verhältnis aus (i) der tatsächlichen Anzahl an Tagen dieser Zinsperiode, und (ii) der Anzahl an Tagen (pauschal 365) im Kalenderjahr, wobei das Basisjahr unabhängig von der Anzahl der tatsächlichen Tage mit 365 Tagen angesetzt wird. Die Zinstage werden also kalendergenau bestimmt ($\text{act}/365$).

Wird auf Initiative der Emittentin oder des Wertpapierinhabers eine vorzeitige Tilgung ins Auge gefasst, so ist diese unter Angabe der Tilgungskonditionen zu beschreiben.

Es steht der Emittentin nach Ablauf des Kündigungsverzichts in der Dauer von 30 Monaten ab Beginn der Laufzeit frei, durch Verständigung von Anleihegläubigern unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist die Teilschuldverschreibungen (zum Teil oder zur Gänze) zu ihrem Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener ausstehender Zinsen zu kündigen. Alle die Teilschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen an die Anleihegläubiger sind auf der elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes, unter www.evi.gv.at, zu veröffentlichen. Jede derartige Mitteilung gilt mit dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt. Alternativ dazu kann die Emittentin Benachrichtigung direkt an sämtliche Anleihegläubiger schriftlich (Brief, E-Mail, Fax) zustellen. Jede vorzeitige Rückzahlung aufgrund einer solchen Kündigung durch die Emittentin muss sich auf Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag oder eines Vielfachen davon beziehen.

4.10. *a) Angabe der Rendite.*

Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Haltedauer bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten und Gebühren abhängig ist. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen

daher unterschiedlich ausfallen und hängt im Einzelfall von den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine Aussage über die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.

b) Beschreibung der Methode zur Berechnung der Rendite in Buchstabe a in Kurzform darzulegen.

Der Emissionskurs beträgt 100 %. Bei einem Erwerbsbetrag für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös des Nominalbetrags bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Transaktionskosten und Gebühren ergibt sich eine jährliche Bruttorendite vor Steuern in Höhe von 6 %.

- 4.11. *Vertretung der Inhaber von Nichtdividendenwerten unter Angabe der die Anleger vertretenden Organisation und der für diese Vertretung geltenden Bestimmungen. Angabe der Website, auf der die Öffentlichkeit die Verträge, die diese Repräsentationsformen regeln, kostenlos einsehen kann.*

Das österreichische Recht sieht im Falle der Insolvenz der Emittentin die Vertretung der Gläubiger durch einen gerichtlich bestellten Kurator nach dem Kuratoren Gesetz, RGBI 1874/49, in der geltenden Fassung vor. Darüber hinaus findet keine Vertretung der Anleihegläubiger statt.

- 4.12. *Bei Neuemissionen Angabe der Beschlüsse, Ermächtigungen und Billigungen, aufgrund deren die Wertpapiere geschaffen und/oder emittiert wurden oder werden sollen.*

Vorstandsbeschluss vom 09.02.2026 und Aufsichtsratsbeschluss vom 09.02.2026.

- 4.13. *Angabe des erwarteten Emissionstermins oder bei Neuemissionen des voraussichtlichen Emissionstermins.*

Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen zwischen dem Bankarbeitstag, welcher der Billigung und Veröffentlichung des Prospekts folgt, und dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts öffentlich zur Zeichnung anzubieten. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Valutatag ist der 01.04.2026. Bei einer Zeichnung nach dem Valutatag fallen Stückzinsen an.

- 4.14. *Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die Übertragbarkeit der Wertpapiere.*

Die Teilschuldverschreibungen sind Inhaberwertpapiere und grundsätzlich frei übertragbar. Beschränkungen der Übertragbarkeit können sich aus den anwendbaren Regeln der Clearingsysteme ergeben. Da die Teilschuldverschreibungen nicht an einer Börse notiert werden, kann sich eine eingeschränkte Handelbarkeit ergeben.

- 4.15. *Warnhinweis, dass sich die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken könnten.*

Angaben zur steuerlichen Behandlung der Wertpapiere, wenn die angebotene Anlage eine für diese Art von Anlagen gedachte Steuerregelung nach sich zieht.

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin können sich sowohl negativ als auch positiv auf den Ertrag aus den Wertpapieren auswirken.

Es wird empfohlen, dass der Investor zur Klärung der steuerlichen Grundlagen und Auswirkungen bzw. Folgen eines Kaufes, der Innehabung oder der Veräußerung der Anleihe auf seine individuelle Steuersituation einen steuerlichen Berater konsultiert.

Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle.

Gewinnfreibetrag

Natürliche Personen, welche den Gewinn im Rahmen ihres Betriebes erwirtschaften und diesen daher als sog. Einnahmen-Ausgaben-Rechner gemäß § 4 Abs. 3 EStG oder nach den Bilanzierungsvorschriften des § 4 Abs. 1 EStG oder § 5 Abs. 1 EStG ermitteln, können die Anleihe im Rahmen des sog. Gewinnfreibetrages geltend machen.

Funktionell stellt dieser Freibetrag eine fiktive Betriebsausgabe dar, welcher die steuerliche Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer kürzt. Natürlichen Personen mit betrieblichen Einkünften steht dabei ein Grundfreibetrag von max. EUR 4.950,00 zu. Darüber hinaus steht bis zu höchstens EUR 46.400,00 ein sog. investitionsbedingter Gewinnfreibetrag nur dann zu, wenn ein entsprechender Gewinn vorliegt und der Freibetrag durch die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von begünstigten Wirtschaftsgütern gemäß § 10 Abs. 3 EStG gedeckt ist.

Die Anleihen gelten als begünstigtes Wirtschaftsgut gemäß § 10 Abs. 3 EStG sofern diese dem Anlagevermögen des inländischen Betriebes oder einer inländischen Betriebsstätte mindestens 4 Jahre ab dem Anschaffungszeitpunkt gewidmet werden. Diese Behaltefrist ist von Tag zu Tag zu berechnen. Beträgt die Restlaufzeit der Anleihe ab Anschaffungszeitpunkt weniger als 4 Jahre, dann liegt kein begünstigtes Wirtschaftsgut gemäß § 10 Abs. 3 EStG für den Gewinnfreibetrag mehr vor.

Als Anschaffungszeitpunkt gilt dabei nach Ansicht der Finanzverwaltung die Gutschrift auf dem Wertpapierdepot. Ein Ausscheiden des Wertpapiers vor Ablauf der 4-jährigen Behaltefrist kann zu einer Nachversteuerung führen.

Planen potenzielle Anleger die Anleihen im Rahmen des Gewinnfreibetrages geltend zu machen, dann ist eine Abstimmung mit einem Steuerberater dringend zu empfehlen.

- 4.16. *Sofern der Anbieter nicht dieselbe Person wie die Emittentin ist, Angabe der Identität und der Kontaktdaten des Anbieters der Wertpapiere und/oder der die Zulassung zum Handel beantragenden Person einschließlich der Rechtsträgerkennung (LEI), falls der Anbieter Rechtspersönlichkeit hat.*

Zeichnungsanträge von Anlegern werden während der Angebotsfrist, direkt von der Emittentin oder ihrer Tochtergesellschaft IFA Invest GmbH, LEI 529900USHNNB4H90BL28, als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH, LEI 5299007ESY7HQMDDKA94, entgegengenommen. Die Emittentin behält sich vor, weiteren Finanzintermediären eine Zustimmung

zur Verwendung des Prospekts und sämtlicher allfälliger Nachträge für öffentliche Angebote der diesem Prospekt zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen in Österreich zu erteilen. Diesfalls werden auch von diesen Finanzintermediären Zeichnungsanträge entgegengenommen.

5. KONDITIONEN DES ÖFFENTLICHEN ANGEBOTS VON WERTPAPIEREN

5.1. Konditionen, Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung

5.1.1. Angebotskonditionen.

Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen. Die Teilschuldverschreibungen werden nach Billigung und Veröffentlichung des Prospekts öffentlich zur Zeichnung angeboten. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist jederzeit vorzeitig zu beenden.

5.1.2. Frist - einschließlich etwaiger Änderungen – innerhalb derer das Angebot gilt. Beschreibung des Antragsverfahrens.

Die öffentliche Einladung zur Zeichnung der Teilschuldverschreibungen ergeht einen Bankarbeitstag nach der Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens mit dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden.

Zeichnungsanträge von Anlegern werden während der Angebotsfrist, direkt von der Emittentin oder ihrer Tochtergesellschaft IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der Omicron Investment Management GmbH entgegengenommen. Die Emittentin behält sich vor, weiteren Finanzintermediären eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts und sämtlicher allfälliger Nachträge für öffentliche Angebote der diesem Prospekt zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen in Österreich zu erteilen. Diesfalls werden auch von diesen Finanzintermediären Zeichnungsanträge entgegengenommen.

5.1.3. Beschreibung der Möglichkeit zur Reduzierung der Zeichnungen und der Art und Weise der Erstattung des zu viel gezahlten Betrags an die Zeichner.

Es ist beabsichtigt, allen Zeichnern den von ihnen gezeichneten Betrag an Teilschuldverschreibungen zuzuteilen. Die Zuteilungen erfolgen nach Maßgabe der verfügbaren Teilschuldverschreibungen nach der Reihenfolge des Einlangens der Zeichnungen, weshalb sich die Emittentin sowie alle weiteren Zeichnungsanträge entgegennehmende Personen eine begründungslose Kürzung, eine asymmetrische Zuteilung oder die Ablehnung von Zeichnungsaufträgen vorbehalten. Sofern keine Teilschuldverschreibungen mehr vorhanden sind, werden grundsätzlich keine Zeichnungsaufträge mehr angenommen. Die Emittentin hat sich das Recht vorbehalten, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden.

Eine allfällige Rückerstattung zu viel gezahlter Beträge erfolgt im Wege der Rückabwicklung und Rücküberweisung durch die Emittentin.

5.1.4. Einzelheiten zum Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung (entweder in Form

der Anzahl der Wertpapiere oder der aggregierten zu investierenden Summe).

Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt EUR 10.000,00 und jeder Betrag, der einem ganzzahligen Vielfachen von EUR 1.000,00 entspricht

Ein Höchstbetrag der Zeichnung ist nicht vorgesehen.

5.1.5. Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung.

Die Lieferung der Teilschuldverschreibungen erfolgt über die Zahlstelle oder die Clearingsysteme oder deren jeweilige Rechtsnachfolger an die jeweilige Depotbank der Zeichner. Die jeweilige Depotbank wird in der Folge die entsprechende Anzahl an Teilschuldverschreibungen auf das Wertpapierdepot des Zeichners gutbuchen.

5.1.6. Umfassende Beschreibung der Modalitäten und des Termins für die öffentliche Bekanntgabe der Angebotsergebnisse.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine öffentliche Bekanntgabe der Angebotsergebnisse nicht stattfinden wird (siehe auch Punkt 4.4).

5.1.7. Verfahren für die Ausübung eines etwaigen Vorzugszeichnungsrechts, die Verhandelbarkeit der Zeichnungsrechte und die Behandlung nicht ausgeübter Zeichnungsrechte.

Entfällt.

5.2. Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung

5.2.1. Angabe der verschiedenen Kategorien der potenziellen Investoren, denen die Wertpapiere angeboten werden.

Werden die Papiere gleichzeitig an den Märkten zweier oder mehrerer Staaten angeboten und ist eine bestimmte Tranche einigen dieser Märkte vorbehalten, so ist diese Tranche anzugeben.

Das Angebot zur Zeichnung der Teilschuldverschreibungen richtet sich an potenzielle Investoren in Österreich und Deutschland. Eine Einschränkung auf einen bestimmten Investorenkreis wird nicht getroffen.

5.2.2. Verfahren zur Meldung gegenüber den Zeichnern über den zugeteilten Betrag und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor der Meldung möglich ist.

Zeichner erhalten im Falle einer Zuteilung von Teilschuldverschreibungen Wertpapierabrechnungen über die zugeteilten Teilschuldverschreibungen im Wege der depotführenden Bank des Zeichners der Teilschuldverschreibungen. Allenfalls erhalten die Zeichner zusätzlich eine schriftliche Bestätigung (E-Mail) durch die Emittentin oder durch von ihr beauftragte Dritte.

Die Zuteilung von Teilschuldverschreibungen erfolgt gemäß Punkt 5 der Anleihebedingungen. Sofern das Gesamtemissionsvolumen am Valutatag nicht bereits vollständig platziert und zugeteilt wird, erfolgt die Zuteilung von innerhalb der Zeichnungsfrist, aber nach dem Valutatag gezeichneten Teilschuldverschreibungen laufend bis zum

Ende der Zeichnungsfrist bzw. des öffentlichen Angebots.

5.3. *Preisfestsetzung*

- 5.3.1. a) Angabe des Preises, zu dem die Wertpapiere voraussichtlich angeboten werden.
b) Ist eine Angabe des voraussichtlichen Preises nicht möglich, Beschreibung der Methode zur Preisfestsetzung gemäß Artikel 17 der Verordnung (EU) 2017/1129 und des Verfahrens für seine Veröffentlichung.
c) Angabe der Kosten und Steuern, die dem Zeichner oder Käufer in Rechnung gestellt werden. Unterliegt die Emittentin der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 oder der Richtlinie 2014/65/EU, Aufnahme der im Preis enthaltenen Kosten, soweit bekannt.

- a) Der Emissionspreis wird 100 % des Nominals zuzüglich allfälliger Stückzinsen betragen.
- b) n/a
- c) Anlegern, die Teilschuldverschreibungen zeichnen, können darüber hinaus übliche Spesen und Gebühren von Ihren jeweiligen Kreditinstituten vorgeschrieben werden.

5.4. *Platzierung und Übernahme (Underwriting)*

- 5.4.1. Name und Anschrift des Koordinators/der Koordinatoren des gesamten Angebots oder einzelner Teile des Angebots und - sofern der Emittentin oder dem Bieter bekannt - Angaben zu den Platzierern in den einzelnen Ländern des Angebots.

Es ist grundsätzlich kein Koordinator vorgesehen.

- 5.4.2. Namen und Anschrift etwaiger Zahlstellen und Verwahrstellen in jedem Land.

Zahlstellenbank ist die Wiener Privatbank SE, FN 84890p, Parkring 12, 1010 Wien.

Depotstelle ist die OeKB CSD GmbH, 1010 Wien, Strauchgasse 1-3. Die Sammelurkunde wird auf die Dauer der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen von der OeKB CSD GmbH als Wertpapiersammelbank verwahrt. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB CSD GmbH und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking S.A., Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien, übertragen werden können.

- 5.4.3. Name und Anschrift der Institute, die bereit sind, eine Emission auf Grund einer festen Zusage zu übernehmen, und Name und Anschrift der Institute, die bereit sind, eine Emission ohne feste Zusage oder „zu den bestmöglichen Bedingungen“ zu platzieren. Angabe der Hauptmerkmale der Vereinbarungen, einschließlich der Quoten. Wird die Emission nicht zur Gänze übernommen, ist eine Erklärung zum verbleibenden Teil einzufügen. Angabe des Gesamtbetrages der Übernahmeprovision und der Platzierungsprovision.

Entfällt.

5.4.4. Datum, zu dem der Emissionsübernahmevertrag abgeschlossen wurde oder wird.

Entfällt.

6. ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSMODALITÄTEN

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

7. WEITERE ANGABEN

- 7.1. *Werden an einer Emission beteiligte Berater in der Wertpapierbeschreibung genannt, ist anzugeben, in welcher Funktion sie gehandelt haben.*

Entfällt.

- 7.2. *Es ist anzugeben, welche anderen in der Wertpapierbeschreibung enthaltenen Angaben von Abschlussprüfern geprüft oder durchgesehen wurden, über die die Abschlussprüfer einen Vermerk erstellt haben. Der Vermerk ist wiederzugeben oder bei entsprechender Erlaubnis der zuständigen Behörden zusammenzufassen.*

Entfällt.

- 7.3. *Angabe der Ratings, die im Auftrag der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit ihm beim Ratingverfahren für Wertpapiere erstellt wurden. Kurze Erläuterung der Bedeutung der Ratings, wenn sie erst unlängst von der Ratingagentur erstellt wurden.*

Entfällt.

- 7.4. *Wird die Zusammenfassung teilweise durch die in Artikel 8 Absatz 3 unter den Buchstaben c bis i der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 genannten Angaben ersetzt, müssen all diese Angaben offengelegt werden, soweit dies noch nicht an anderer Stelle in der Wertpapierbeschreibung geschehen ist.*

Entfällt.

E. ZUSÄTZLICHES ANGABEMODUL FÜR DIE ZUSTIMMUNG GEMÄSS ANHANG 22 DER DELEGierten VERORDNUNG (EU) 2019/980

1. ANGABEN ZUR ZUSTIMMUNG DER EMITTENTIN ODER DER FÜR DIE ERSTELLUNG DES PROSPEKTS ZUSTÄNDIGEN PERSON

1.1. Ausdrückliche Zustimmung der Emittentin oder der für die Erstellung des Prospekts verantwortlichen Person zur Verwendung des Prospekts und Erklärung, dass diese Person die Verantwortung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich der späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch etwaige Finanzintermediäre übernimmt, denen die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erteilt wurde.

Die Emittentin erteilt der Omicron Investment Management GmbH sowie deren vertraglich gebundenen Vermittler IFA Invest GmbH ihre ausdrückliche Zustimmung, diesen Prospekt samt aller durch Verweis aufgenommene Dokumente und allfälliger Nachträge für den Vertrieb, eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Anleihen innerhalb des Angebotszeitraums, der am Bankarbeitstag, welcher der Billigung und Veröffentlichung des Prospekts folgt, beginnt und spätestens mit dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts endet, zu verwenden.

Die Emittentin behält sich vor, weiteren Finanzintermediären eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts und sämtlicher allfälliger Nachträge für öffentliche Angebote der diesem Prospekt zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland zu erteilen. Diesfalls werden auch von diesen Finanzintermediären Zeichnungsanträge entgegengenommen. Weitere berechnigte Finanzintermediäre werden auf der Website der Emittentin unter www.ifa.at bekannt gegeben.

Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich des Vertriebes, einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Anleihen durch Finanzintermediäre übernimmt. Für Handlungen oder Unterlassungen von Finanzintermediären übernimmt die Emittentin keine Haftung.

1.2. Angabe des Zeitraums, für den die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erteilt wird.

Die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts gilt jeweils bis zum Ablauf der Gültigkeit dieses Prospekts bzw. - sollte dies jeweils früher eintreten - dem von der Emittentin auf ihrer Website unter www.ifa.at | Menüpunkt IFA – Unternehmensgruppe unter IFA Invest GmbH bekanntgegebenen früheren Ende der Angebotsfrist der diesem Prospekt zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen. Die Emittentin ist berechnigt, ihre Zustimmung jederzeit zu ändern oder zu widerrufen.

1.3. Angabe der Angebotsfrist, während deren die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre erfolgen kann.

Die Angebotsfrist, innerhalb der der Vertrieb, die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Anleihen durch Finanzintermediäre erfolgen kann, beginnt am Bankarbeitstag, welcher der Billigung und Veröffentlichung des Prospekts folgt, und endet spätestens mit dem Ende der Gültigkeit dieses Prospekts.

1.4. Angabe der Mitgliedstaaten, in denen Finanzintermediäre den Prospekt für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Wertpapiere verwenden dürfen.

Der Prospekt darf nur in Österreich und Deutschland verwendet werden.

1.5. Alle sonstigen klaren und objektiven Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist und die für die Verwendung des Prospekts relevant sind.

Die Zustimmung zur Prospektverwendung entbindet Finanzintermediäre ausdrücklich nicht von der Einhaltung der für das Angebot geltenden Verkaufsbeschränkungen und sämtlichen anwendbaren Vorschriften. Der Finanzintermediär wird nicht von der Einhaltung der auf ihn anwendbaren gesetzlichen Vorschriften entbunden. Die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospekts ist an keine sonstigen Bedingungen gebunden, kann jedoch jederzeit erweitert, widerrufen oder eingeschränkt werden.

1.6. Deutlich hervorgehobener Hinweis für die Anleger, dass für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichtet.

Die Finanzintermediäre haben Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen zu unterrichten.

2A. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN FÜR DEN FALL, DASS EIN ODER MEHRERE SPEZIFISCHE FINANZINTERMEDIÄRE DIE ZUSTIMMUNG ERHALTEN

2A.1 Auflistung und Angabe der Identität (Name und Adresse) des Finanzintermediärs/der Finanzintermediäre, der/die den Prospekt verwenden darf/dürfen.

Omicron Investment Management GmbH, FN 270566 t, Opernring 1, E/520, 1010 Wien, sowie ihr vertraglich gebundener Vermittler IFA Invest GmbH, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz.

2A.2 Angabe, wie etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts, des Basisprospekts oder ggf. der Übermittlung der endgültigen Bedingungen unbekannt waren, zu veröffentlichen sind, und Angabe des Ortes, an dem sie erhältlich sind.

Name und Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts unbekannt waren, werden auf der Website der Emittentin unter www.ifa.at | Menüpunkt IFA - Unternehmensgruppe unter IFA Invest GmbH veröffentlicht.

2B. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN FÜR DEN FALL, DASS SÄMTLICHE FINANZINTERMEDIÄRE DIE ZUSTIMMUNG ERHALTEN

2B.1 Deutlich hervorgehobener Hinweis für Anleger, dass jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär auf seiner Website anzugeben hat, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

Entfällt.

**F. ERKLÄRUNG GEMÄSS DER DELEGIERTEN VERORDNUNG (EG) NR.
2019/980 VOM 14.03.2019 IN DER GELTENDEN FASSUNG**

Die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft als Emittentin ist für diesen Prospekt verantwortlich und erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospektes wahrscheinlich verändern können.

ANLAGE 1: ANLEIHEBEDINGUNGEN INKLUSIVE ANLAGEN

ANLEIHEBEDINGUNGEN

IFA AG | 6 % Nachhaltigkeitsanleihe 2026 bis 2031 (2032) ISIN AT0000A3RR28

Präambel

Emittentin:	IFA Institut für Anlageberatung AG mit Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, eingetragen im Firmenbuch Linz unter FN 90173 h, LEI 529900FS7XK24OLQXU84
Volumen:	EUR 10.000.000,00 (Euro zehn Millionen Komma null) mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15.000.000,00 (Euro fünfzehn Millionen Komma null)
Zeichnungsbetrag:	Mindestens EUR 10.000 und jeder Betrag der einem ganzzahligen Vielfachen von EUR 1.000 entspricht
Nennbetrag/Stückelung:	EUR 1.000 (Euro tausend Komma null)
Emissionskurs:	100 %
Laufzeit:	von 01.04.2026 (einschließlich) bis 28.02.2031 (einschließlich), die Laufzeit beträgt sohin 4 Jahre und 11 Monate ohne eine einseitige Verlängerung der Emittentin; von 01.04.2026 (einschließlich) bis 29.02.2032 (einschließlich), die Laufzeit beträgt sohin 5 Jahre und 11 Monate im Falle der Verlängerung
Zeichnungsfrist:	beginnt am ersten Bankarbeitstag nach der Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens mit dem Ende der Gültigkeit des Prospekts (12 Monate nach seiner Billigung), um 24:00 (verkürzbar)
Fälligkeitstag:	03.03.2031 (ohne Verlängerung); 01.03.2032 (im Falle der Verlängerung)
mögliche Verlängerung:	bis 29.02.2032 (einschließlich)
Kündigungsrecht:	ordentliches Kündigungsrecht ausschließlich seitens der Emittentin unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist (Kündigungsverzicht von 30 Monaten, Kündigung erstmals wirksam mit Ablauf von 33 Monaten)
Rückzahlung:	100 % am Laufzeitende
Verzinsung:	6 % p.a. fix
Zinszahlungstag:	halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31.03. sowie 30.09. eines Kalenderjahres; erstmalig am 30.09.2026

ISIN:	AT0000A3RR28
FISN:	IFA/6 BD 20310301
CFI:	DBFUGB
Börsennotiz:	keine
Verwahrung:	Sammelverwahrung bei der OeKB CSD GmbH
Abwicklung:	Konto/Depot
Zahlstelle:	Wiener Privatbank SE
Anwendbares Recht:	österreichisches Recht
Verzinsungsart:	act/365

1. Definitionen

- 1.1. Die in diesen Anleihebedingungen verwendeten Begriffe haben die ihnen in diesem Punkt 1.1 zugewiesene Bedeutung. Definierte Begriffe in diesen Anleihebedingungen werden großgeschrieben.

ANLEGER	ist ein an der ZEICHNUNG der ANLEIHE/TEILSCHULDVERSCHREIBUNG interessierter Anleger.
ANLEIHE	ist die Anleihe der EMITTENTIN mit der Bezeichnung „IFA AG 6 % Nachhaltigkeitsanleihe 2026 bis 2031 (2032)“ begeben nach diesen Anleihebedingungen.
ANLEIHEGLÄUBIGER	ist der Inhaber der TEILSCHULDVERSCHREIBUNG.
CFI	bedeutet „Classification of Financial Instruments“
EMITTENTIN	ist die IFA Institut für Anlageberatung AG mit Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, eingetragen im Firmenbuch Linz unter FN 90173 h.
FÄLLIGKEITSTAG	ist der dem Ende der Laufzeit der ANLEIHE folgende Bankarbeitstag.
FISN	bedeutet „Financial Instrument Short Name“
GESAMTNENNBETRAG	ist der Gesamtnennbetrag der ANLEIHE von EUR 10.000.000,00 (in Worten: Euro zehn Millionen Komma null). Der Gesamtnennbetrag der ANLEIHE kann aufgestockt werden auf einen Gesamtnennbetrag bis zu EUR 15.000.000,00 (in Worten: Euro fünfzehn Millionen Komma null).
KREDITINSTITUT	ist ein Kreditinstitut im Sinne des § 1 Abs 1 BWG, das über eine Konzession für das Kreditgeschäft (§ 1 Abs 1 Z 3 BWG) oder

	eine vergleichbare Berechtigung in einem anderen Mitgliedstaat des europäischen Wirtschaftsraums verfügen.
LEI	bedeutet „Legal Entity Identifier“.
MTF	bedeutet Multilateral Trading Facility.
NENNBETRAG	ist je TEILSCHULDVERSCHREIBUNG EUR 1.000,00 (in Worten: Euro tausend Komma null).
OeKB	ist die OeKB CSD GmbH mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, eingetragen im österreichischen Firmenbuch unter FN 428085m.
SAMMELURKUNDE	ist eine veränderbare Sammelurkunde gemäß § 24 lit b Depotgesetz, BGBl. Nr. 424/1969 idgF, in welcher die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zur Gänze verbrieft werden.
STEUERN	sind sämtliche auf die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN gegenwärtig oder zukünftig vorgeschriebenen Steuern, Abgaben und behördlichen Gebühren oder Festsetzungen gleich welcher Art, die von oder in der Republik Österreich oder einer ihrer Gebietskörperschaften oder Behörden mit der Befugnis zur Erhebung von Steuern aufgelegt, erhoben, eingezogen, einbehalten oder festgesetzt werden.
TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN	sind die auf den Inhaber lautenden, untereinander gleichrangigen Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro tausend Komma null).
VALUTATAG	ist der 01.04.2026.

ZAHLSTELLE	ist die Wiener Privatbank SE, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsadresse Parkring 12, 1010 Wien, eingetragen im österreichischen Firmenbuch unter FN 84890p.
ZEICHNUNG	ist das vom Anleger an die EMITTENTIN abgegebene Anleihezeichnungsangebot.
ZEICHNUNGSFRIST	ist die Frist, in welcher ein ANLEGER die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zeichnen kann.
ZINSPERIODE	Der Zeitraum beginnend am VALUTA-TAG (einschließlich) und endend am ersten ZINSZAHLUNGSTAG (ausschließlich) und danach jeder Zeitraum ab dem jeweiligen ZINSZAHLUNGSTAG (einschließlich) bis zum nächsten ZINSZAHLUNGSTAG (ausschließlich).
ZINSTAGEQUOTIENT	bezeichnet in Bezug auf die Zinsberechnung für die ZINSPERIODE das Verhältnis aus (i) der tatsächlichen Anzahl an Tagen dieser ZINSPERIODE, und (ii) der Anzahl an Tagen (pauschal 365) im Kalenderjahr, wobei das Basisjahr unabhängig von der Anzahl der tatsächlichen Tage mit 365 Tagen angesetzt wird. Die Zinstage werden also kalendergenau bestimmt ($\text{act}/365$).
ZINSZAHLUNGSTAG	ist jeweils der 31.03. und 30.09. eines jeden Jahres. Der erste Zinszahlungstag ist der 30.09.2026. Der letzte Zinszahlungstag ist der FÄLLIGKEITSTAG.
ZUSÄTZLICHE BETRÄGE	sind Beträge, die die EMITTENTIN, sofern nicht einer der in Punkt 11.2 genannten Ausnahmetatbestände vorliegt, so zu leisten hat, dass die den ANLEIHEGLÄUBIGERN zufließenden Nettobeträge nach dem Einbehalt oder Abzug der Steuern jeweils den Beträgen entsprechen, die sie ohne Einbehalt oder Abzug erhalten hätten.

2. Emittentin, Emission

2.1. Die IFA Institut für Anlageberatung AG mit Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, eingetragen im Firmenbuch Linz unter FN 90173 h, LEI 529900FS7XK24OLQXU84, begibt als EMITTENTIN eine ANLEIHE mit der Bezeichnung „IFA AG | 6 % Nachhaltigkeitsanleihe 2026 bis 2031 (2032)“ gemäß diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN.

2.2. VALUTATAG der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN ist der 01.04.2026.

3. Form, Gesamtnennbetrag, Stückelung, Mindestzeichnung, Sammelverwahrung, Aufstockung des Emissionsvolumens

3.1. Die ANLEIHE hat einen GESAMTNENNBETRAG von EUR 10.000.000,00 (in Worten: Euro zehn Millionen Komma null) und ist in bis zu 10.000 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN mit einem NENNBETRAG von je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro tausend Komma null) mit den Nummern 1 bis zu 10.000 eingeteilt. Der GESAMTNENNBETRAG der ANLEIHE kann aufgestockt werden auf einen Gesamtnennbetrag bis zu EUR 15.000.000,00 (in Worten: Euro fünfzehn Millionen Komma null). Im Falle einer Aufstockung ist die EMITTENTIN berechtigt, jederzeit weitere Teilschuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung wie die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu begeben, sodass sie mit den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zusammengefasst werden, eine einheitliche Emission mit ihnen bilden und ihre Anzahl entsprechend erhöhen. Der Begriff "TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN" umfasst im Fall einer solchen Aufstockung sodann auch solche zusätzlich begebenen Teilschuldverschreibungen.

3.2. Die ZEICHNUNG der vorliegenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN ist ausschließlich ab einer Investitionssumme von mindestens EUR 10.000,00 (in Worten: Euro zehntausend Komma null) und einem ganzzahligen Vielfachen von EUR 1.000,00 (in Worten: Euro tausend Komma null) über EUR 10.000,00 (in Worten: Euro zehntausend Komma null) pro ANLEGER möglich.

3.3. Die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN werden zur Gänze in einer SAMMELURKUNDE, die die firmenmäßige Zeichnung der EMITTENTIN trägt und von der ZAHLSTELLE mit einer Kontrollunterschrift versehen ist, ohne Zinsschein verbrieft. Die SAMMELURKUNDE wird bei der OeKB als Wertpapiersammelbank hinterlegt, bis sämtliche Verbindlichkeiten der EMITTENTIN aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN erfüllt sind. Der Anspruch auf Ausfolgung einzelner TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN oder einzelner Zinsscheine ist ausgeschlossen.

3.4. Den ANLEIHEGLÄUBIGERN stehen Miteigentumsanteile an der SAMMELURKUNDE zu, die frei übertragbar sind und gemäß den Regelungen und Bestimmungen der OeKB übertragen werden können.

4. Haftendes Vermögen, Rang

- 4.1. Die EMITTENTIN haftet für die Forderungen, die den ANLEIHEGLÄUBIGERN aus der ANLEIHE erwachsen, mit ihrem gesamten Vermögen.
- 4.2. Die Verbindlichkeiten der EMITTENTIN aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN begründen unmittelbare und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der EMITTENTIN, die untereinander und mit allen anderen gegenwärtigen oder zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der EMITTENTIN gleichrangig sind, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltendem zwingenden Recht vorrangig sind.

5. Zeichnungsfrist, Zeichnung, Annahmeveraussetzungen für Zeichnungsangebot und Laufzeit

- 5.1. Die „**ZEICHNUNGSFRIST**“ der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN beginnt am ersten Bankarbeitstag nach der Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens mit dem Ende der Gültigkeit des Prospekts, um 24:00. Die EMITTENTIN kann jederzeit beschließen, die ZEICHNUNGSFRIST vorzeitig zu beenden.
- 5.2. Die Zeichnung erfolgt mittels Zeichnungserklärung, deren wesentlicher Inhalt sich aus Anlage 5.2 zu diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN ergibt, in der der ANLEGER ein Anleihezeichnungsangebot abgibt. Die Zeichnungserklärung gilt gegenüber der EMITTENTIN als wirksam abgegeben, wenn sie
 - 5.2.1. firmenmäßig bzw. persönlich gezeichnet an die EMITTENTIN mittels E-Mail oder per Boten, wobei der Zeitpunkt des Zugangs bei der EMITTENTIN ausschlaggebend ist, übermittelt wurde; oder
 - 5.2.2. vom ANLEGER online unter www.ifainvest.at ausgefüllt und durch Verwendung der dort vorgesehenen Übermittlungsfunktion an die EMITTENTIN, wobei der Zeitpunkt des Zugangs bei der EMITTENTIN ausschlaggebend ist, übermittelt wurde.
- 5.3. Dafür, dass der ANLEGER zum ANLEIHEGLÄUBIGER wird, bedarf es einer Annahmehandlung des Anleihezeichnungsangebotes durch die EMITTENTIN.
- 5.4. Die Annahme des Anleihezeichnungsangebots erfolgt durch die EMITTENTIN durch Übertragung der entsprechenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN auf das in der Zeichnungserklärung ausgewiesene Wertpapierdepot des ANLEGERES und / oder durch Übermittlung einer schriftlichen Bestätigung (E-Mail) durch die EMITTENTIN oder durch von ihr beauftragte Dritte an den ANLEIHEGLÄUBIGER.
- 5.5. Ein Anspruch auf Zuteilung von TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN besteht nicht. Die EMITTENTIN behält sich sowie allen weiteren Zeichnungsanträgen entgegennehmende Personen eine begründungslose Kürzung, eine asymmetrische Zuteilung oder die Ablehnung von Zeichnungsaufträgen vor. Die EMITTENTIN wird die Annahme des Anleihezeichnungsangebots insbesondere, aber nicht ausschließlich, unter nachfolgenden Umständen unterlassen:
 - (i) Bei überschießender Zeichnungsangebotslegung (die ANLEIHE wurde überzeichnet) kann eine nur teilweise Annahme des ZEICHNUNGSANGEBOTES erfolgen

(unter verhältnismäßiger Kürzung der gezeichneten TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN, bei Beachtung des Mindestzeichnungsbetrages pro ANLEGER in Höhe von EUR 10.000,00 (in Worten: Euro zehntausend Komma null)).

- (ii) Bei nicht ausreichender Zeichnung der ANLEIHE.
 - (iii) Besteht die Gefahr, dass die Annahme zu einer Verletzung von Sorgfaltsverpflichtungen der Emittentin im Zusammenhang zur Vermeidung von Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierung führt, ist diese jedenfalls zu unterlassen. Jeder ANLEGER muss der EMITTENTIN und/oder ihren Beratern alle notwendigen Unterlagen und Dokumente zur Verfügung stellen, die eine Beurteilung diesbezüglich ermöglichen.
- 5.6. Der jeweilige Betrag, in dessen Höhe ein ANLEGER die ANLEIHE zeichnet und hinsichtlich dem die Annahme nicht erklärt wird bzw. erklärt werden darf, wird sodann wieder frei und kann von einem anderen Anleger gezeichnet werden, bzw. einem anderen Anleger, der aufgrund von Überzeichnung der ANLEIHE grundsätzlich gemäß Punkt 5.5 nicht zum Zug gekommen wäre, von der EMITTENTIN zugeteilt werden.
- 5.7. Der ANLEGER verpflichtet sich, den gezeichneten Betrag zzgl. allfälliger Stückzinsen in der bekanntgegebenen Höhe binnen 3 (drei) Bankarbeitstagen nach ordnungsgemäß gestellter Zeichnungserklärung einlangend, auf das Konto IBAN AT70 2022 7000 0003 3050, bei der Sparkasse Korneuburg AG lautend auf IFA Institut für Anlageberatung AG, zu überweisen. Die Zahlung gilt mit Gutschrift auf dem Konto als geleistet. Wenn und soweit es in weiterer Folge nicht oder nur zu einer teilweisen Annahme des Anleihezeichnungsangebots durch die EMITTENTIN kommen sollte, ist der vom ANLEGER auf dem in der Zeichnungserklärung ausgewiesenen Konto erlegte Betrag im Ausmaß der Nichtannahme unverzinst an den ANLEGER zurückzuerstatten.
- 5.8. Durch Gutschrift auf dem erwerbenden Wertpapierdepot des ANLEGER und gleichzeitiger Belastung des veräußernden Wertpapierdepots der EMITTENTIN kommt es zur Übertragung des Miteigentumsanteils an der bei einer Wertpapiersammelbank (OeKB) hinterlegten SAMMELURKUNDE. Mittels Anweisung an die OeKB wird über die dort verwahrte SAMMELURKUNDE ausschließlich durch Buchungsvorgänge verfügt. Die Miteigentumsanteile der Inhaber der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN an der Sammelurkunde gehen durch Besitzanweisungen, die durch die Depotbuchungen nach außen in Erscheinung treten, über. Eigentum an den Miteigentumsanteilen geht somit mit der Buchung am erwerbenden Wertpapierdepot des ANLEGER auf den ANLEGER über.
- 5.9. Sämtliche im Zusammenhang mit der Zeichnungserklärung entstehenden Kosten, Steuern und Gebühren trägt der jeweilige ANLEGER.
- 5.10. Die EMITTENTIN wird die personenbezogenen Daten des jeweiligen ANLEGER ausschließlich zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen verarbeiten und nur für diese Zwecke an Dritte (zB Zahlstelle) übermitteln, insofern und insoweit zwingende Rechtsvorschriften nichts Anderes bestimmen.

6. Laufzeit

- 6.1. Die Laufzeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN beginnt mit Beginn des 01.04.2026 und endet, sofern es nicht zu einer Verlängerung der Laufzeit nach Punkt 6.2 kommt, mit Ablauf des 28.02.2031. Rückzahlungstermin und FÄLLIGKEITSTAG der ANLEIHE ist diesfalls der 03.03.2031.
- 6.2. Die EMITTENTIN ist berechtigt, die Laufzeit der ANLEIHE spätestens drei Monate vor Ende der in Punkt 6.1 beschriebenen Laufzeit einseitig durch Mitteilung nach Punkt 16 an die ANLEIHEGLÄUBIGER um ein Jahr zu verlängern. Die ANLEIHEGLÄUBIGER sind im Fall einer solchen Verlängerung verpflichtet, sämtliche zur Durchführung dieser Verlängerung erforderlichen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen.
- 6.3. Sofern es gemäß Punkt 6.2 zu einer Verlängerung der Laufzeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN kommt, endet die Laufzeit mit Ablauf des 29.02.2032 Rückzahlungstermin und FÄLLIGKEITSTAG der ANLEIHE ist diesfalls der 01.03.2032.

7. Zinsen

- 7.1. Die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN werden auf ihren NENNBETRAG mit 6 % (sechs Prozent) p.a. verzinst, und zwar vom VALUTATAG (einschließlich) bis zum FÄLLIGKEITSTAG (ausschließlich), sofern sie nicht vorher zurückgezahlt worden sind.
- 7.2. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich, jeweils zum 31.03. und 30.09. eines jeden Jahres fällig und zahlbar. Im Falle der vorzeitigen Rückzahlung endet die Verzinsung der betroffenen TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN mit dem der Rückzahlung vorangehenden Tag (einschließlich) (ebenfalls ein „ZINSZAHLUNGSTAG“). Der erste ZINSZAHLUNGSTAG ist der 30.09.2026.
- 7.3. Die Zinsberechnung erfolgt auf Grundlage des ZINSTAGEQUOTIENTEN.
- 7.4. Bei unterjährigen Käufen und/oder Verkäufen sind nach dem Verzinsungsbeginn Stückzinsen zahlbar.
- 7.5. Sofern und insoweit bei Fälligkeit, unter Berücksichtigung von Punkt 9.3, keine Rückzahlung der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN erfolgt, fallen ab dem FÄLLIGKEITSTAG bis zum Tag, an dem alle in Bezug auf die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN fälligen Beträge bei den ANLEIHEGLÄUBIGERN eingehen, Zinsen in Höhe von 6 % (sechs Prozent) p.a. an.

8. Rückzahlung

- 8.1. Soweit nicht zuvor bereits gemäß diesen Anleihebedingungen ganz oder teilweise zurückgezahlt oder von der EMITTENTIN angekauft und entwertet, werden die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN am FÄLLIGKEITSTAG zum NENNBETRAG zurückgezahlt.
- 8.2. Es steht der EMITTENTIN frei, TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu jedem beliebigen Preis zu erwerben. Die von der EMITTENTIN erworbenen TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN können von der EMITTENTIN nach Wahl der EMITTENTIN gehalten, weiterverkauft oder entwertet werden.

9. Zahlungen

- 9.1. Die EMITTENTIN verpflichtet sich, Kapital und Zinsen bei Fälligkeit in EUR zu bezahlen. Derartige Zahlungen erfolgen, vorbehaltlich geltender gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, durch die EMITTENTIN an die ZAHLSTELLE zur Weiterleitung an die ANLEIHEGLÄUBIGER. Die Zahlung befreit die EMITTENTIN in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN.
- 9.2. Die Gutschrift der Zins- und Kapitalzahlungen erfolgt über die jeweilige für den Inhaber der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN depotführende Stelle.
- 9.3. Falls ein Fälligkeitstag für die Zahlung von Kapital und/oder Zinsen kein Bankarbeitstag ist, erfolgt die Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag; dieser Umstand berechtigt die ANLEIHEGLÄUBIGER nicht zu einer weiteren Zinsenzahlung oder einer anderen Entschädigung. Bankarbeitstag im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer Samstagen, Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen), an dem KREDITINSTITUTE in Österreich zum allgemeinen Geschäftsbetrieb geöffnet sind.

10. Zahlstelle

- 10.1. ZAHLSTELLE ist gemäß gesondertem Zahlstellenvertrag die Wiener Privatbank SE.
- 10.2. Die EMITTENTIN ist berechtigt, die Wiener Privatbank SE in ihrer Funktion als ZAHLSTELLE abzurufen und ein anderes österreichweit und international tätiges KREDITINSTITUT als ZAHLSTELLE zu bestellen, sofern die neue ZAHLSTELLE die aus dem Zahlstellenabkommen resultierenden Verpflichtungen übernimmt. Die EMITTENTIN wird zu jedem Zeitpunkt eine inländische ZAHLSTELLE unterhalten.
- 10.3. Die ZAHLSTELLE handelt ausschließlich als Beauftragte der EMITTENTIN und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den ANLEIHEGLÄUBIGERN. Es wird kein Vertrags-, Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den ANLEIHEGLÄUBIGERN begründet.

11. Steuern

- 11.1. Sämtliche auf die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von gegenwärtig oder zukünftig vorgeschriebenen STEUERN, d.h. Steuern, Abgaben und behördlichen Gebühren oder Festsetzungen gleich welcher Art, die von oder in der Republik Österreich oder einer ihrer Gebietskörperschaften oder Behörden mit der Befugnis zur Erhebung von Steuern auferlegt, erhoben, eingezogen, einbehalten oder festgesetzt werden, zu leisten, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. In einem solchen Fall hat die EMITTENTIN, sofern nicht einer der in Punkt 11.2 genannten Ausnahmetatbestände vorliegt, ZUSÄTZLICHE BETRÄGE derart zu leisten, dass die den ANLEIHEGLÄUBIGERN zufließenden Nettobeträge nach dem Einbehalt oder Abzug der Steuern jeweils den Beträgen entsprechen, die sie ohne Einbehalt oder Abzug erhalten hätten.
- 11.2. Die EMITTENTIN ist zur Zahlung der ZUSÄTZLICHEN BETRÄGE aufgrund von Steuern gemäß Punkt 11.1 nicht verpflichtet, wenn
- (i) diese auf andere Weise als durch Abzug oder Einbehalt an der Quelle aus Zahlungen auf die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu entrichten sind, oder
 - (ii) ein ANLEIHEGLÄUBIGER, der zur Republik Österreich eine andere aus steuerlicher Sicht relevante Verbindung hat, als den bloßen Umstand, dass er Inhaber der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN ist oder dies zum Zeitpunkt des Erwerbs der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN war, der Abgaben- oder Steuerpflicht unterliegt, oder
 - (iii) diese gemäß § 95 EStG in der Republik Österreich von der kuponauszahlenden Stelle einbehalten werden, oder
 - (iv) diese aufgrund einer Rechtsänderung zahlbar sind, die später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung auf die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN oder, wenn dies später erfolgt, nach ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Verständigung des ANLEIHEGLÄUBIGERS der Anleihebedingungen wirksam wird, oder
 - (v) diese nach Zahlung durch die EMITTENTIN im Rahmen des Transfers an den ANLEIHEGLÄUBIGER abgezogen oder einbehalten werden, oder
 - (vi) diese aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens oder den Steuergesetzen der Republik Österreich rückerstattbar wären oder aufgrund gemeinschaftsrechtlicher Bestimmungen (EU) an der Quelle entlastbar wären, oder
 - (vii) diese aufgrund oder infolge eines internationalen Vertrages, dessen Partei die Republik Österreich ist, oder einer Verordnung oder Richtlinie aufgrund oder infolge eines solchen internationalen Vertrages auferlegt oder erhoben werden, oder
 - (viii) ihnen ein ANLEIHEGLÄUBIGER nicht unterläge, sofern er zumutbarerweise Steuerfreiheit oder eine Steuererstattung oder eine Steuervergütung hätte erlangen können.

11.3. Kündigung aus Steuergründen:

- (i) Falls eine Rechtsvorschrift gleich welcher Art in der Republik Österreich erlassen oder geschaffen oder in ihrer Anwendung oder behördlichen Auslegung geändert wird und demzufolge Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben bei Zahlungen durch die EMITTENTIN von Kapital oder von Zinsen dieser TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN im Wege des Einbehalts oder Abzugs an der Quelle anfallen und die EMITTENTIN zur Zahlung ZUSÄTZLICHER BETRÄGE gemäß Punkt 11. der Anleihebedingungen verpflichtet ist, ist die EMITTENTIN berechtigt, die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN insgesamt, jedoch nicht teilweise, schriftlich gegenüber den ANLEIHEGLÄUBIGERN mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zur vorzeitigen Rückzahlung zum NENNBETRAG zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu kündigen, wobei eine solche Kündigung zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung beim ANLEIHEGLÄUBIGER wirksam wird. Die Kündigung ist unwiderruflich, muss den für die Rückzahlung festgelegten Termin beinhalten und eine zusammenfassende Erklärung enthalten, welche die das Rückzahlungsrecht der EMITTENTIN begründenden Umstände darlegt.
- (ii) Die Kündigung zur vorzeitigen Rückzahlung darf jedoch nicht in einem Zeitpunkt vorgenommen werden, der dem Tag der tatsächlichen Geltung der betreffenden Rechtsvorschriften oder gegebenenfalls ihrer geänderten Anwendung oder Auslegung mehr als drei Monate vorangeht.

12. Kündigung der Anleihe

- 12.1. Auf das in Punkt 11.3 näher ausgeführte Kündigungsrecht der EMITTENTIN aus Steuergründen wird hingewiesen.
- 12.2. Die EMITTENTIN ist darüber hinaus berechtigt, durch Verständigung des ANLEIHEGLÄUBIGERS unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu ihrem NENNBETRAG zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener ausstehender Zinsen nach Wahl der EMITTENTIN in Bezug auf alle oder auf einzelne TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu kündigen (ordentliche Kündigung). Alle die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN betreffenden Mitteilungen an die ANLEIHEGLÄUBIGER sind auf der elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes, unter www.evi.gv.at, zu veröffentlichen. Jede derartige Mitteilung gilt mit dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt. Alternativ dazu kann die EMITTENTIN Benachrichtigung direkt an sämtliche ANLEIHEGLÄUBIGER schriftlich (Brief, E-Mail, Fax) zustellen. Jede vorzeitige Rückzahlung aufgrund einer solchen Kündigung durch die EMITTENTIN muss sich auf TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN im Nennbetrag oder eines Vielfachen davon beziehen.
- 12.3. Die EMITTENTIN verzichtet für einen Zeitraum von 30 (dreißig) Monaten ab Beginn der Laufzeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN auf ihr Recht, die ordentliche Kündigung gemäß Punkt 12.2 auszuüben (sodass diese erstmals nach Ablauf von 33 (dreiunddreißig) Monaten wirksam wird).

- 12.4. Abgesehen von den in den Punkten 11.3, 12.2 und 12.5 genannten Fällen ist weder die EMITTENTIN noch ein ANLEIHEGLÄUBIGER berechtigt, die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zur vorzeitigen Rückzahlung ordentlich zu kündigen.

Hinweis: Der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der ANLEIHEGLÄUBIGER vor Ende der Laufzeit und die Option der EMITTENTIN, einseitig die Laufzeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu verlängern sowie die Möglichkeit eines Mehrheitsbeschlusses zur Änderung der Anleihebedingungen, sind notwendige Bedingungen für die Absicherung des Risikos der Emittentin aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN. Die Emittentin wäre ohne Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der ANLEIHEGLÄUBIGER und die Option der EMITTENTIN, einseitig die Laufzeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN zu verlängern sowie die Möglichkeit eines Mehrheitsbeschlusses zur Änderung der Anleihebedingungen, nicht in der Lage, die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN in der Form überhaupt zu begeben oder die Emittentin müsste die erhöhten Absicherungskosten in den Rückzahlungsbetrag bzw. die Verzinsung der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN einberechnen und dadurch die Rendite der ANLEIHEGLÄUBIGER reduzieren. Potenzielle Anleger sollten daher genau abwägen, ob sie der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der ANLEIHEGLÄUBIGER und die Option der EMITTENTIN zur Verlängerung der Laufzeit der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN benachteiligt und, falls sie der Ansicht sind, dies sei der Fall, nicht in die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN investieren.

- 12.5. Jeder ANLEIHEGLÄUBIGER ist berechtigt, seine TEILSCHULDVERSCHREIBUNG zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum NENNBETRAG zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- (i) im Falle eines Kontrollwechsels in der EMITTENTIN; ein „Kontrollwechsel“ in der EMITTENTIN liegt bei jeder Änderung der rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Verhältnisse (einschließlich des Abschlusses von Treuhandvereinbarung und der Durchführung von Rechtsgeschäften, die wirtschaftlich einem Anteilerwerb gleichkommen) in der Sphäre der EMITTENTIN oder einer ihrer Gesellschafter vor, die bewirkt, dass ein oder mehrere gemeinsam vorgehende Dritte(r), von welchen zumindest einer weder Gesellschafter noch Konzernunternehmen im Sinne des § 15 Abs 1 AktG eines Gesellschafters ist, maßgeblichen Einfluss auf die EMITTENTIN oder einen ihrer Gesellschafter erlangt(en). Maßgeblicher Einfluss wird in diesem Zusammenhang ab einer Beteiligung von mehr als 50% angenommen. („Change of Control“);
- (ii) die EMITTENTIN mit der Erfüllung einer Verpflichtung zur Zahlung von Kapital und Zinsen aus einer von ihr eingegangenen Kreditverbindlichkeit gegenüber einem

KREDITINSTITUT in Verzug gerät und dieser Verzug von einem (Schieds-) Gericht oder einer Verwaltungsbehörde rechtskräftig festgestellt worden ist und nicht binnen 60 Tagen nach Rechtskraft Erfüllung eintritt („Cross Default“);

- (iii) die EMITTENTIN eine sonstige wesentliche Verpflichtung aus den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN oder diesen Anleihebedingungen verletzt und dieser Zustand nicht innerhalb von 60 Tagen, nachdem die EMITTENTIN eine diesbezügliche schriftliche Mitteilung erhalten hat, behoben wird;
 - (iv) die EMITTENTIN ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung allgemein bekannt gibt oder ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der EMITTENTIN eröffnet oder einen Konkursantrag mangels kostendeckenden Vermögens abweist;
 - (v) die EMITTENTIN in Liquidation tritt, worunter jedenfalls nicht Umgründungsvorgänge (zB Verschmelzung, Spaltung, Umwandlung, Einbringung oder Anwachsung) zu verstehen sind; oder
 - (vi) die EMITTENTIN ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt oder alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt und sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EMITTENTIN dadurch wesentlich verschlechtert.
- 12.6. Eine Kündigung gemäß Punkt 12.5 erfolgt durch eine gegenüber der EMITTENTIN persönlich abzugebende oder im Postwege zu übermittelnde schriftliche Erklärung unter Angabe eines Bankkontos, auf das Zahlungen gemäß diesen Anleihebedingungen zu leisten sind.
- 12.7. In den Fällen der Punkte 12.5(v) und 12.5(vi) gilt eine Kündigung, sofern nicht zugleich einer der in den Punkten 12.5(i) bis 12.5(iv) bezeichneten Kündigungsgründe vorliegt, erst als wirksam zugestellt, wenn bei der EMITTENTIN Kündigungserklärungen von ANLEIHEGLÄUBIGERN hinsichtlich TEILSCHULDVERSCHREIBUNG im GESAMTNENNBETRAG von zumindest 25% des GESAMTNENNBETRAGES aller ausgegebenen und ausstehenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNG eingegangen sind. In allen anderen Fällen gilt die Kündigung mit Zugang der Mitteilung der Kündigung gemäß Punkt 12.6 als wirksam zugestellt.
- 12.8. In den Fällen der Punkte 12.5(iv), 12.5 (v) und 12.5(vi) wird eine Kündigung erst dann wirksam, wenn dieser einen Kündigungsgrund begründende Zustand nicht innerhalb von 60 Tagen, nachdem die EMITTENTIN eine diesbezügliche schriftliche Mitteilung bzw. im Falle von Punkt 12.5 (v) und 12.5 (vi) schriftliche Mitteilungen im GESAMTNENNBETRAG von 25% erhalten hat, behoben wird.

- 12.9. Das Kündigungsrecht erlischt, sobald der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde. Soweit gesetzlich zulässig, berechtigen andere Ereignisse und Umstände, die keines der in Punkt 12.5 genannten Ereignisse darstellen, einen ANLEIHEGLÄUBIGER nicht dazu, seine TEILSCHULDVERSCHREIBUNG zu kündigen oder sonst vorzeitig zur Rückzahlung fällig zu stellen.

13. Öffentliches Angebot, Notierung, Handelbarkeit

- 13.1. Diese ANLEIHEBEDINGUNGEN sind im Zusammenhang mit dem gebilligten Prospekt der EMITTENTIN einschließlich aller in Form eines Verweises einbezogener Dokumente und aller allfälliger Nachträge zu lesen.
- 13.2. Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren. Die Emittentin behält sich jedoch - ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu - die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an dem von der Wiener Börse als Multilaterales Handelssystem (Multilateral Trading Facility – "MTF") geführten Vienna MTF und/oder in vergleichbare Handelssysteme vor.

14. Ankauf, Entwertung

- 14.1. Die EMITTENTIN ist berechtigt, ohne Zustimmung der ANLEIHEGLÄUBIGER, auf jede Art und zu jedem Preis eigene TEILSCHULDVERSCHREIBUNG zu erwerben, diese bis zur Tilgung zu halten, wieder zu veräußern oder bei der Zahlstelle zwecks Entwertung einzureichen.
- 14.2. Sämtliche vollständig zurückgezahlten TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN sind unverzüglich zu entwerten und können nicht wieder emittiert oder wieder verkauft werden.

15. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise rechtswirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieser Anleihebedingungen in Kraft. Unwirksame Bestimmungen gelten dem Sinn und Zweck dieser Anleihebedingungen entsprechend durch wirksame Bestimmungen, die in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen denjenigen der unwirksamen Bestimmungen so nahekommen, wie rechtlich möglich, als ersetzt.

16. Bekanntmachungen

Alle die TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN betreffenden Mitteilungen an die ANLEIHEGLÄUBIGER sind auf der elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes, unter www.evi.gv.at, zu veröffentlichen. Jede derartige Mitteilung gilt mit dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt. Alternativ dazu kann die EMITTENTIN Benachrichtigung direkt an sämtliche ANLEIHEGLÄUBIGER schriftlich (Brief, E-Mail, Fax) zustellen. Jede derartige Mitteilung gilt mit dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt. Alternativ dazu kann die EMITTENTIN Benachrichtigung direkt an sämtliche ANLEIHEGLÄUBIGER schriftlich (Brief, E-Mail, Fax) zustellen.

17. Änderungen der Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger

Die Anleihebedingungen können durch Mehrheitsbeschluss (einfache Mehrheit genügt) der ANLEIHEGLÄUBIGER mit Zustimmung der EMITTENTIN geändert werden. Das Ergebnis dieses Mehrheitsbeschlusses ist den ANLEIHEGLÄUBIGERN durch Mitteilung nach Punkt 16 zu übermitteln; der letzte Satz des Punktes 6.2 gilt sinngemäß. Ein Mehrheitsbeschluss, der nicht gleiche Bedingungen für alle ANLEIHEGLÄUBIGER vorsieht, ist unwirksam, sofern nicht die benachteiligten ANLEIHEGLÄUBIGER ihrer Benachteiligung ausdrücklich zustimmen.

18. Anwendbares Recht, Erfüllungsort und Gerichtsstand

18.1. Sämtliche Rechtsverhältnisse aus der Begebung der ANLEIHE unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Die mit den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN verbundenen Rechte unterliegen keinen Einschränkungen.

18.2. Erfüllungsort ist Wien.

18.3. Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der Begebung der ANLEIHE ist das sachlich zuständige Gericht in Wien zuständig. Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers gegen die EMITTENTIN, die sich aus diesen Anleihebedingungen oder in Verbindung mit dieser ergeben, 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.

19. International Securities Identification Number (ISIN), Legal Entity Identifier (LEI), Financial Instrument Short Name (FISN) und Classification of Financial Instruments (CFI)

ISIN: AT0000A3RR28

LEI: 529900FS7XK24OLQXU84

FISN: IFA/6 BD 20310301

CFI: DBFUGB

Anlagenverzeichnis:

Anlage. /5.2

Zeichnungserklärung

**Anlage. /5.2 ZEICHNUNGSERKLÄRUNG
zum Erwerb der Anleihe**

**IFA AG | 6 % Nachhaltigkeitsanleihe 2026 bis 2031 (2032)
ISIN AT0000A3RR28**

1. Daten des Anlegers (der „ANLEGER“)

Name (Vor- und Nachname) / Firmenname Geburtsdatum / Firmenbuchnum-
mer _____

Straße/Nr.

PLZ/Ort/Land

vertreten durch:

Name _____ Geburtsdatum

Name _____ Geburtsdatum

Telefon

E-Mail _____

Fax _____

Depotbank _____ BIC _____

IBAN _____

Depotnummer _____

Ansprechpartner bei der Depotbank (Name, E-Mail und Telefonnummer):

☐

Eine Kopie eines Lichtbildausweises des ANLEGERs ist beigelegt (bitte ankreuzen)

☐

Der ANLEGER hat Kopien der Anleihebedingungen erhalten (bitte ankreuzen)

Ort, Datum

Unterschrift des Anlegers

2. Anleihezeichnungsangebot

- 2.1. Der ANLEGER stellt hiermit der IFA Institut für Anlageberatung AG mit Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, eingetragen im Firmenbuch Linz unter FN 90173 h (die „**EMITTENTIN**“) das bis zum Ende der Gültigkeit des Prospekts (12 Monate nach seiner Billigung), um 24:00 Uhr, befristete, unwiderrufliche Angebot (die „**ANGEBOTSFRIST**“), sofern die EMITTENTIN die Zeichnungsfrist nicht vorzeitig beendet, wie folgt:

Der ANLEGER zeichnet hiermit _____ (in Worten: _____) Stücke Teilschuldverschreibungen der IFA AG | 6 % Nachhaltigkeitsanleihe 2026 bis 2031 (2032) (die „**TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN**“), ISIN AT0000A3RR28, (die „**ANLEIHE**“) im Nominale von je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro tausend Komma null) zum Ausgabekurs von EUR 1.000,00 (in Worten: Euro tausend Komma null) je Teilschuldverschreibung sohin im Gesamtbetrag von

EUR _____ (in Worten: Euro _____)

(der „**ANLEIHEZEICHNUNGSBETRAG**“), gemäß den von der EMITTENTIN erstellten Anleihebedingungen, zu denen diese Zeichnungserklärung eine Anlage bildet (die „**ANLEIHEBEDINGUNGEN**“). Das entspricht einem Gesamtbetrag von EUR _____ (in Worten: Euro _____).

- 2.2. Das Anleihezeichnungsangebot ist bis zum Ende der ANGBOTSFRIST gültig, sofern die EMITTENTIN die Zeichnungsfrist nicht vorzeitig beendet und kann während der ANGBOTSFRIST nicht widerrufen werden.
- 2.3. Die Zeichnung der vorliegenden TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN ist ausschließlich ab einer Investitionssumme von mindestens EUR 10.000,00 (in Worten: Euro zehntausend Komma null) und einem ganzzahligen Vielfachen von EUR 1.000,00 (in Worten: Euro tausend Komma null) über EUR 10.000,00 (in Worten: Euro zehntausend Komma null) pro ANLEGER möglich.
- 2.4. Der ANLEGER verpflichtet sich, den gezeichneten Betrag zzgl. allfälliger Stückzinsen in der bekanntgegebenen Höhe binnen 3 (drei) Bankarbeitstagen nach ordnungsgemäß gestellter Zeichnungserklärung einlangend, auf das Konto IBAN AT70 2022 7000 0003 3050, bei der Sparkasse Korneuburg AG lautend auf IFA Institut für Anlageberatung AG, zu überweisen. Die Zahlung gilt mit Gutschrift auf dem Konto als geleistet. Wenn und soweit es in weiterer Folge nicht oder nur zu einer teilweisen Annahme des Anleihezeichnungsangebots durch die EMITTENTIN kommen sollte, ist der vom ANLEGER auf dem in der Zeichnungserklärung ausgewiesenen Konto erlegte Betrag im Ausmaß der Nichtannahme unverzinst an den ANLEGER zurückzuerstatten.
- 2.5. **Hinweis zu Rücktrittsrechten gemäß Konsumentenschutzgesetz (das „KSchG“) und Fern-Finanzdienstleistungs-Gesetz (das „FernFinG“):** Ein Verbraucher, der

seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben hat, kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag gemäß § 3 KSchG zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 (vierzehn) Tagen erklärt werden. Nach § 3a des KSchG kann ein Verbraucher vom Vertrag auch dann zurücktreten, wenn Umstände, die für seine Einwilligung maßgeblich waren und vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten. Solche Umstände sind die erwartete Mitwirkung oder Zustimmungserklärung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann; sowie die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile oder eine öffentliche Förderung oder einen Kredit. Der Rücktritt kann binnen einer Woche ab dem Zeitpunkt, zu dem erkennbar ist, dass diese Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten, erklärt werden. Die Erklärung des Rücktritts ist bis maximal einen Monat nach vollständiger Erfüllung, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer bis längstens einen Monat nach Zustandekommen des Geschäftes möglich. Die Rücktrittserklärung ist an keine bestimmte Form gebunden. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden, der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist oder der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt. Ein ANLEGER kann weiters von einem Vertrag, der ausschließlich im Fernabsatz im Sinn des FernFinG abgeschlossen wurde, ohne Angabe von Gründen binnen 14 (vierzehn) Tagen zurücktreten. Die Frist ist jedenfalls gewahrt, wenn der Rücktritt schriftlich oder auf einem anderen, dem Empfänger zur Verfügung stehenden und zugänglichen dauerhaften Datenträger erklärt und diese Erklärung vor dem Ablauf der Frist abgesendet wird. Als Fernabsatz gilt die ausschließliche Verwendung von Kommunikationsmitteln ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit der Vertragspartner im Rahmen eines entsprechend organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses zu laufen. Hat der ANLEGER die Vertragsgrundlagen und Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG erst nach Vertragsabschluss erhalten, beginnt die Rücktrittsfrist mit deren Erhalt. Der Rücktritt des ANLEGERs bedarf keiner bestimmten Form. Es ist ausreichend, wenn die Rücktrittserklärung vom ANLEGER innerhalb der angeführten Zeiträume abgesendet wird. Schriftliche Rücktrittserklärungen sind an die IFA Institut für Anlageberatung AG mit Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, zu richten. Nach einem wirksamen Rücktritt besteht keine Einzahlungsverpflichtung. Sollte eine Einzahlung bereits erfolgt sein, wird diese rückabgewickelt, wobei im Gegenzug vom ANLEGER allenfalls gezogene Nutzungen (wie z.B. Zinszahlungen) herauszugeben sind.

- 2.6. Eine Beratung durch qualifizierte Personen in jedem individuellen Fall wird von der EMITTENTIN jedenfalls empfohlen. Unternehmensanleihen sind eine spekulative Veranlagung (höchste Risikoklasse) für einen langfristigen Veranlagungshorizont und

schließen immer auch das unternehmerische Risiko der EMITTENTIN mit ein. Besonders hingewiesen wird darauf, dass alle zukunftsgerichteten Aussagen der EMITTENTIN in Zusammenhang mit der ANLEIHE mit Unsicherheiten verbunden sind und keine zuverlässigen Schlüsse und Vorhersagen auf die tatsächliche künftige Entwicklung zulassen. Es wird keine Haftung für zukünftige Änderungen in wirtschaftlicher, rechtlicher, steuerlicher oder sonstiger Hinsicht übernommen. Die Risiken im Zusammenhang mit der ANLEIHE, können selbst bei nur teilweiser Verwirklichung oder in Kombination mit anderen Faktoren zu einer nachteiligen Beeinflussung der Geschäfts-, Vermögens-, Finanz-, Liquiditäts- und Ertragslage der EMITTENTIN und somit auf Anlegerseite zu einem teilweisen oder gänzlichen Ausfall von Zinszahlungen und/oder Rückzahlungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Von einer Fremdfinanzierung der ANLEIHE wird ausdrücklich gewarnt und abgeraten.

- 2.7. Die Zeichnungserklärung (sowie das vorvertragliche Schuldverhältnis) unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Die mit den Teilschuldverschreibungen verbundenen Rechte unterliegen keinen Einschränkungen.
- 2.8. Alle sich aus dieser Zeichnungserklärung oder in Verbindung mit diesen ergebenden Rechtsstreitigkeiten, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Gültigkeit oder Auflösung der Zeichnungserklärung werden vom sachlich zuständigen Gericht in Wien endgültig entschieden. Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers gegen die EMITTENTIN, die sich aus dieser Zeichnungserklärung oder in Verbindung mit dieser ergeben, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Gültigkeit oder Auflösung der Zeichnungserklärung, 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.

Ort, Datum

Unterschrift des Anlegers

Empfangsbestätigung:

Der ANLEGER bestätigt, dass er den Wertpapierprospekt der IFA Institut für Anlageberatung AG vom 20.02.2026 samt ANLEIHEBEDINGUNGEN und Anlagen, insbesondere mit den darin enthaltenen Bedingungen für die Teilschuldverschreibungen und die Verbraucherinformationen außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen so rechtzeitig vor der Unterschrift dieser Zeichnungserklärung zur Verfügung gestellt worden sind oder gestanden sind, dass er ausreichend Zeit hatte, die Unterlagen und Risiken auf seine individuelle Situation hin zu prüfen und/oder mit seinen Beratern (Rechts- Steuer-, Finanzberater, etc.) zu besprechen oder prüfen zu lassen.

Die Veranlagungsentscheidung wurde vom ANLEGER selbst frei von Druck, Zwang oder Zeitdruck unter Berücksichtigung seiner individuellen Situation und seines geplanten Anlagehorizonts getroffen. Weiters hat der ANLEGER eine Kopie dieser Zeichnungserklärung

sowie eine Belehrung über Rücktrittsrechte gemäß Punkt 2.5 (*Hinweis zu Rücktrittsrechten gemäß KSchG und FernFinG*) erhalten und bestätigt, diese verstanden zu haben und die mit diesen ANLEIHEN verbundenen Risiken ausdrücklich zu kennen.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift des Anlegers

ANLAGE 2: SATZUNG DER EMITTENTIN

SATZUNG

der

IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG AKTIENGESELLSCHAFT

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

- 1.1 Die Gesellschaft führt die Firma „IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft“.
- 1.2 Sitz der Gesellschaft ist Linz. -----
- 1.3 Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. -----
- 1.4 Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf eine bestimmte Zeit beschränkt. -----

§ 2

- 2.1 Gegenstand des Unternehmens ist die Ausübung der Vermögensberatung, insbesondere die Anlageberatung und Vermögensplanung. -----
- 2.2 Die Gesellschaft ist weiters zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig oder nützlich erscheinen, insbesondere zum Erwerb von Liegenschaften und zur Beteiligung an Unternehmen im In- und Ausland und der Ausübung der Geschäftsführung in diesen Unternehmen.

§ 3

- 3.1 Die Veröffentlichungen der Gesellschaft erfolgen in der „Wiener Zeitung“. -----

II. Grundkapital und Aktien

§ 4

- 4.1 Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 145.400,-- (Euro einhundertfünfundvierzigtausendvierhundert). -----
- 4.2 Es ist zerlegt in 200 Aktien im Nennbetrag von je € 727,-- (Euro siebenhundertsiebenundzwanzig). -----

§ 5

- 5.1 Die Aktien laufen auf Namen. -----
- 5.2 Trifft im Falle einer Kapitalerhöhung der Erhebungsbeschluss keine Bestimmungen darüber, ob die Aktien auf den Inhaber oder auf Namen laufen, so laufen sie auf den Inhaber. -----
- 5.3 Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung des Aufsichtsrates gebunden. -----

§ 6

- 6.1 Form und Inhalt der Aktienurkunden, sowie der Gewinnanteil- und Erneuerungsscheine setzt der Aufsichtsrat fest. -----
- 6.2 Das Gleiche gilt für Zwischenscheine sowie Teilschuldverschreibungen, Zins- und Optionsscheine. -----

III. Vorstand

§ 7

- 7.1 Der Vorstand besteht aus einem, zwei, drei oder vier Mitgliedern. Die Zahl bestimmt der Aufsichtsrat. -----
- 7.2 Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand eine Geschäftsordnung zu erlassen. -----

§ 8

- 8.1 Ist nur ein Vorstand bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft selbstständig. Sind zwei, drei oder vier Vorstände bestellt, so wird die Gesellschaft von zwei Vorständen gemeinsam, oder von einem Vorstand und einem Prokuristen gemeinsam vertreten. Der Aufsichtsrat kann, auch wenn mehrere Vorstände bestellt sind, einzelnen von ihnen selbständige Vertretungsbefugnisse erteilen. -----

IV. Aufsichtsrat

§ 9

- 9.1 Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens sechs von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. -----
- 9.2 Die Aufsichtsratsmitglieder werden für die Zeit bis zu Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt; hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem gewählt wird nicht mitgerechnet. Die Wiederwahl ist zulässig. -----
- 9.3 Scheidet ein Mitglied vor dem Ablauf der Funktionsperiode aus, so bedarf es der Ersatzwahl in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Eine Ersatzwahl durch eine außerordentliche Hauptversammlung ist jedoch ungesäumt vorzunehmen, wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei sinkt. Ersatzwahlen erfolgen auf den Rest der Funktionsperiode des ausgeschiedenen Aufsichtsrates. -----
- 9.4 Jedes Mitglied des Aufsichtsrates kann seine Funktion unter Einhaltung einer vierwöchigen Frist ohne Angabe von Gründen mit schriftlicher Anzeile an den Vorstand niederlegen. -----

§ 10

- 10.1 Der Aufsichtsrat wählt unmittelbar nach seiner Wahl in einer ohne besondere Einladung stattfindenden Sitzung aus seiner Mitte für seine Funktionsperiode den Aufsichtsratsvorsitzenden und seinen Stellvertreter. -----
- 10.2 Legt der Vorsitzende oder sein Stellvertreter seine Funktion nieder oder scheidet er

aus dem Aufsichtsrat aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für die restliche Funktionsperiode des Ausgeschiedenen vorzunehmen. -----

- 10.3 Der Aufsichtsrat gibt sich seine Geschäftsordnung selbst. -----

§ 11

- 11.1 Sitzungen des Aufsichtsrates werden durch den Aufsichtsratsvorsitzenden unter Angabe der Tagesordnung mit einer Frist von mindestens einer Woche schriftlich, telegrafisch oder per E-Mail einberufen. In dringenden Fällen kann der Vorsitzende diese Frist angemessen verkürzen. -----
- 11.2 Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder, darunter der Vorsitzende oder sein Stellvertreter, anwesend sind. -----
- 11.3 Der Vorsitzende, im Falle seiner Verhinderung sein Stellvertreter, leitet die Sitzung. --
- 11.4 Die Art der Abstimmung bestimmt der Leiter der Sitzung. -----
- 11.5 Beschlüsse werden, soweit Gesetz oder Satzung nichts anderes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Im Falle der Stimmengleichheit entscheidet – auch bei Wahlen – die Stimme des Leiters der Sitzung. -----
- 11.6 Ein Aufsichtsratsmitglied kann eine nicht dem Aufsichtsrat angehörende Person schriftlich ermächtigen, an seiner Stelle seine schriftliche Stimmabgabe zu überreichen. -----
- 11.7 Ein Aufsichtsratsmitglied kann ein anderes Aufsichtsratsmitglied schriftlich mit seiner Vertretung bei einer einzelnen Sitzung betrauen, das vertretene Aufsichtsratsmitglied ist bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit einer Sitzung (Punkt 11.2) nicht mitzuzählen. Das Recht, den Vorsitz zu führen, kann nicht übertragen werden. -----
- 11.8 Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates ist eine Niederschrift anzufertigen, die vom Leiter der Sitzung zu unterzeichnen ist. -----
- 11.9 Beschlüsse können auch auf schriftlich, telegrafisch oder per E-Mail gefasst werden, wenn der Vorsitzende oder im Falle seiner Verhinderung sein Stellvertreter aus besonderen Gründen eine solche Beschlussfassung anordnet und kein Mitglied des Aufsichtsrates ausdrücklich diesem Verfahren widerspricht. -----
- 11.10 Für die Stimmabgabe gelten die Bestimmungen des Punktes 11.5 entsprechend. Die Vertretung nach Punkt 11.7 ist bei Beschlussfassung durch schriftliche Abgabe nicht zulässig. -----

§ 12

- 12.1 Willenserklärungen des Aufsichtsrates sind vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder im Falle seiner Verhinderung vom seinem Stellvertreter abzugeben. -----

§ 13

- 13.1 Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten außer dem Ersatz ihrer baren Auslagen eine nach Ablauf des Geschäftsjahres jeweils festzusetzende Vergütung.

§ 14

- 14.1 Der Aufsichtsrat kann Satzungsänderungen, die nur die Fassung betreffen, beschließen.

V. Die Hauptversammlung

§ 15

- 15.1 Die Hauptversammlung wird durch den Vorstand einberufen. -----
- 15.2 Die Hauptversammlung wird am Sitz der Gesellschaft oder einer ihrer inländischen Zweigniederlassungen oder in einer Landeshauptstadt Österreichs abgehalten. -----

§ 16

- 16.1 Zur Teilnahme an der Hauptversammlung ist jeder Aktionär berechtigt, doch können an der Hauptversammlung Namensaktionäre nur teilnehmen, wenn sie im Aktienbuch der Gesellschaft als Aktionäre eingetragen sind. Die Hinterlegung der Namensaktien ist nicht erforderlich.
- 16.2 Inhaberaktionäre haben zwecks Teilnahme an der Hauptversammlung ihre Aktien bei einem österreichischen öffentlichen Notar, bei der Hauptniederlassung einer in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft betriebenen inländischen Bank, bei den in der Einberufung der Hauptversammlung bestimmten anderen in- und ausländischen Kreditunternehmen oder bei der Gesellschaft innerhalb der sich aus den folgenden Absätzen ergebenden Frist während der Geschäftsstunden bis zur Beendigung der Hauptversammlung zu hinterlegen. Die Hinterlegung hat so rechtzeitig zu erfolgen, dass zwischen dem Tag der Hinterlegung und dem Tag der Hauptversammlung mindestens drei Werktage frei bleiben; für die Hinterlegung müssen dem Aktionär mindestens vierzehn Tage seit der Einberufung der Hauptversammlung zur Verfügung stehen, wobei der Tag der Veröffentlichung nicht mitgerechnet wird; fällt der letzte Tag dieser Frist auf einen Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, so muss auch noch der folgende Werktag zur Hinterlegung zur Verfügung stehen. -----
- 16.3 Nicht als Werktag, sondern als Feiertag gelten im Sinne dieser Bestimmungen auch die Samstage, der Karfreitag und der 24. Dezember. -----
- 16.4 Die Hauptversammlung kann ohne Einhaltung der Einberufungsformalitäten stattfinden, wenn sämtliche Aktionäre anwesend oder vertreten und mit der Beschlussfassung einverstanden sind. -----
- 16.5 Die Hinterlegung ist auch dann ordnungsgemäß erfolgt, wenn Aktien (Zwischenscheine) mit Zustimmung einer Hinterlegungsstelle gemäß Punkt 16.2 für sie bei anderen Kreditunternehmen bis zur Beendigung der Hauptversammlung im Sperrdepot gehalten werden. -----
- 16.6 Die Hinterlegungsstellen haben die Bescheinigung über die erfolgte Hinterlegung spätestens einen Tag nach Ablauf der Hinterlegungsfrist bei der Gesellschaft einzureichen. -----

§ 17

- 17.1 Das Stimmrecht entspricht dem Nennbetrag der Aktien. -----

- 17.2 Je € 727,-- Nennbetrag der Aktien gewähren eine Stimme. -----

§ 18

- 18.1 Den Vorsitz in der Hauptversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder im Falle seiner Verhinderung sein Stellvertreter. -----
- 18.2 Ist keiner von diesen erschienen oder zur Leitung der Versammlung bereit, so leitet der zur Beurkundung beigezogene Notar die Versammlung zur Wahl eines Vorsitzenden an. -----
- 18.3 Der Vorsitzende der Hauptversammlung leitet die Verhandlungen und bestimmt die Reihenfolge der Gegenstände der Tagesordnung sowie die Art der Abstimmung. -----

§ 19

- 19.1 Sofern das Gesetz oder die Satzung nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt, beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit das bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern das Gesetz oder die Satzung nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt. -----

VI. Jahresabschluss und Gewinnverteilung

§ 20

- 20.1 Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. -----
- 20.2 Das erste Geschäftsjahr endet mit Ablauf des Kalenderjahres, in welchem die Gesellschaft im Firmenbuch eingetragen worden ist. -----

§ 21

- 21.1 Innerhalb der ersten fünf Monate eines jeden Geschäftsjahres hat der Vorstand für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht nach Prüfung durch den Abschlussprüfer sowie den Vorschlag für die Gewinnverteilung dem Aufsichtsrat vorzulegen. Der Aufsichtsrat kann im Einzelfall vorgenannte Frist auf Antrag des Vorstandes aus wichtigem Grund um längstens zwei Monate verlängern.
- 21.2 Billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, so ist dieser festgestellt. -----
- 21.3 Die Hauptversammlung beschließt alljährlich in den ersten acht Monaten des Geschäftsjahres über die Verteilung des Reingewinnes, die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates und die Wahl des Abschlussprüfers (ordentliche Hauptversammlung). Diese Frist verlängert sich in demselben Ausmaß, wie der Aufsichtsrat die Frist für die Vorlage gemäß Punkt 21.1 verlängert. Der Aufsichtsrat kann jedoch im Einzelfall die Frist für die ordentliche Hauptversammlung auf Antrag des Vorstandes aus wichtigem Grund um längstens weitere zwei Monate verlängern.

§ 22

- 22.1 Der ausschüttbare Gewinn wird an alle Aktionäre verteilt. Die Hauptversammlung kann jedoch eine andere Gewinnverteilung beschließen. -----

- 22.2 Für die ausschüttbaren Gewinne der Geschäftsjahre 2008 und 2009 ist die Hauptversammlung nicht berechtigt eine andere Gewinnverteilung zu beschließen. Die Änderung dieser Satzungsbestimmung 22.2 bedarf der Einstimmigkeit. -----
- 22.3 Die Zahlung der zur Verteilung gelangenden Betrages aus dem Bilanzgewinn erfolgt spätestens einen Monat nach der Hauptversammlung die über die Verwendung des Bilanzgewinnes beschlossen hat, sofern nicht ein anderer Zahlungstermin von ihr festgelegt worden ist. -----

Ich beurkunde, daß dieser Wortlaut der Satzung der unter der Firmenbuchnummer 90173h des vom Handelsgericht Wien geführten Firmenbuches eingetragenen **IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft** mit dem Sitz in Wien

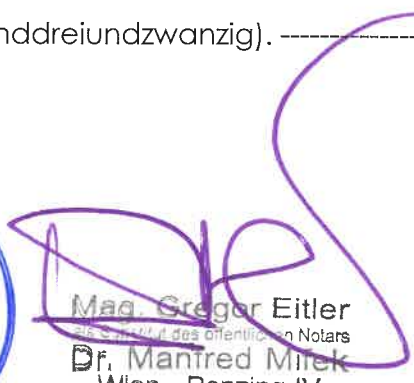
1. im Paragraf 8 (acht) Absatz 1 (eins) mit dem Wortlaut, wie er in dem von mir zu meiner Geschäftszahl: 11831 aufgenommenen und mir urschriftlich vorliegenden Protokoll über die Hauptversammlung vom 01.06.2023 (erster Juni zweitausenddreißig), in welchem der Beschluß über die Änderung der Satzung beurkundet ist,-----

2. in den anderen Paragrafen mit dem Wortlaut aller übrigen in dem von mir heute eingesehenen Firmenbuch eingetragenen, unverändert gebliebenen Bestimmungen der Satzung dieser Aktiengesellschaft, übereinstimmt. --

Zum Zeitpunkt der Ausstellung dieser Beurkundung ist die zu 1. erwähnte Änderung der Satzung noch nicht zur Eintragung in das Firmenbuch angemeldet gewesen.-----

Wien, am 06.06.2023 (sechster Juni zweitausenddreißig).-----




Mag. Gregor Eitler
als Stellvert. des öffentlichen Notars
Dr. Manfred Mirek
Wien - Penzing IV



